



NAM LONG



**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2012**



Kiến tạo Môi
trường sống
Mang lại Giá trị
nhân văn cho
Cộng đồng

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

08 Thông điệp



1 GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

- 12 Tổng quan
- 14 Quá trình phát triển
- 16 Ngành nghề kinh doanh
- 18 Những sự kiện quan trọng 2012
- 20 Các thành tích đạt được
- 22 Định hướng phát triển

2 TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN

- 26 Cơ cấu tổ chức của tập đoàn
- 28 Giới thiệu về các Công ty thành viên



3 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC

- 34 Những nét nổi bật trong năm
- 36 Báo cáo tình hình tài chính
- 38 Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh
- 40 Kế hoạch phát triển trong 2013
- 42 Các dự án đang triển khai

4 MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU

52 Một số dự án tiêu biểu



5 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- 56 Sơ đồ tổ chức
- 58 Tóm tắt lý lịch của Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc
- 34 Chính sách đãi ngộ với Cán bộ Công nhân viên

6 MÔI TRƯỜNG VÀ CỘNG ĐỒNG

- 34 Môi trường và xã hội
- 36 Trách nhiệm với cộng đồng

7 THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG

- 34 Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát
- 36 Các dữ liệu thống kê về cổ đông

8 BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Báo cáo Thường niên

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông điệp

Thông điệp từ
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Thời kỳ mới, cơ hội mới, duy chỉ có mục đích vẫn không bao giờ thay đổi: Tất cả nỗ lực, tâm huyết của Nam Long đều vì sự phát triển bền vững của Công ty để có thể đem đến những lợi ích ổn định và dài hạn cho các cổ đông, các đối tác chiến lược và cộng đồng xã hội.

Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị



Kính thưa Quý cổ đông,

Thị trường Bất động sản năm 2012 tiếp tục một màu ảm đạm. Lượng hàng tồn kho lớn, nhiều dự án không còn vốn triển khai, các nhà đầu tư đứng trước nguy cơ phá sản là những thông tin hàng ngày trên mặt báo. Tuy nhiên vào cuối năm, bức tranh ấy dần sáng màu lên với những thông điệp tích cực từ Chính phủ, các hội thảo giải cứu thị trường bất động sản, sự quan tâm của các tổ chức đầu tư nước ngoài vào Việt Nam... đã phần nào vực dậy niềm tin cho thị trường.

Trong bức tranh tối màu của 2012, Nam Long vẫn nhằn nài từng bước vượt lên khó khăn. Nam Long luôn tự hào vì có các Cổ đông chiến lược, đối tác thân hữu, các Nhà quản lý, các nhân viên đã cùng đồng hành, sẻ chia và nỗ lực để Chúng ta gạt hái được những thành quả nổi bật. EHome 3 Tây Sài Gòn, EHome 4 Bắc Sài Gòn đều bán hàng vượt kế hoạch, tạo được tiếng vang trên thị trường và trở thành một trong những sản phẩm thành công hiếm hoi của ngành Bất động sản đang khó khăn. Thương hiệu EHome được truyền thông nhắc đến với tư cách là một đại diện tiêu biểu của dòng nhà “vừa túi tiền”, được các tổ chức tư vấn nước ngoài công nhận là đạt chuẩn quốc tế về “affordable housing”.

Tuy vậy, Nam Long hiểu rằng thách thức vẫn còn ở phía trước. Năm 2013 là một năm đòi hỏi nỗ lực và nghiêm túc nhiều hơn nữa để có thể đưa ra được những chiến lược phát triển phù hợp. Trong năm tới, Chúng ta vẫn kiên định vào dòng sản phẩm vừa túi tiền EHome vì những lợi thế đặc biệt sau:

- Là dòng sản phẩm phù hợp nhất với thị trường hiện nay, đáp ứng đúng nhu cầu thực “mua để ở” vẫn còn rất lớn.
- Có hệ thống phân phối và tư vấn phát triển bất động sản hùng hậu gồm các công ty có thương hiệu mạnh nhất hiện

nay: Savills, CBRE, Jones Lang LaSalle, ACBRS, Vietrees, Danh Khôi Á Châu....

- Nguồn tài chính phát triển dự án và hỗ trợ người mua tốt, được đảm bảo bởi đối tác góp vốn như Indochina Land; các ngân hàng OCB, Vietcombank, VP-Bank, HDB.... Ngoài ra sản phẩm còn phù hợp với các chính sách hỗ trợ của Chính phủ về thuế, tín dụng dành cho căn hộ có diện tích sàn dưới 70m2 và giá bán dưới 15 triệu đồng.

- Toàn bộ công tác chuẩn bị đầu tư đã hoàn thành, sẵn sàng cho việc phát triển sản phẩm bất cứ lúc nào.

Bên cạnh những ưu điểm trên, năm 2013, Chúng ta sẽ xây dựng thêm cho dòng EHome những gói giải pháp tổng thể từ phương án tài chính, các chuỗi cung ứng - vận hành trọn vẹn từ thiết kế, xây dựng đến kinh doanh, hậu mãi, khai thác cho thuê và hỗ trợ tín dụng cho người mua, nhằm tạo thêm sự khác biệt và sức hấp dẫn cho dòng sản phẩm này. Trong đó, giải pháp ưu đãi tín dụng cho người mua sẽ được phát triển tối đa tập trung cho đối tượng gia đình trẻ và cán bộ nhân viên của các doanh nghiệp thông qua các chương trình “Nam Long cùng doanh nghiệp gin giữ nhân tài”, “Tổ ấm yên ương”...

Trong năm nay hệ thống EHome sẽ được mở rộng địa bàn. Tiếp nối EHome Đông Sài Gòn 1, EHome Đông Sài Gòn 2, EHome 3 Tây Sài Gòn, EHome 4 Bắc Sài Gòn... sẽ là EHome 5 Nam Sài Gòn và những dự án khác trải khắp TP Hồ Chí Minh, tạo sự thuận lợi về mặt địa lý cho khách hàng khi tiếp cận sản phẩm.

Một bước phát triển mới của Nam Long năm 2013 chính là việc Niêm Yết trên sàn chứng khoán lớn nhất Việt Nam (HOSE). Nam Long đã nhận được rất nhiều sự hỗ trợ của các Cổ đông chiến lược Quốc tế: quỹ ASPL-Malaysia, quỹ VAF-Mekong Capital và Nam Viet Ltd, cùng Công ty tư vấn niêm yết hàng đầu SSI cho sự kiện hết sức đặc biệt này.

Đây cũng là thời điểm Nam Long mở rộng cửa đón các nhà đầu tư có tiềm lực, có kinh nghiệm và có cùng tầm nhìn dài hạn để cùng đồng hành với Nam Long trong các công cuộc kinh doanh sắp tới. Với kế hoạch 3-5 năm đã được chuẩn bị kỹ lưỡng, Nam Long tự tin vạch lộ trình rõ ràng cho sự phát triển bền vững.

Việc tham gia vào thị trường vốn đòi hỏi Nam Long phải nâng cao năng lực hệ thống, cơ chế quản trị, kiểm soát nội bộ; minh bạch trong số liệu và hành động; tuân thủ các chuẩn mực về tài chính – kế toán; bộ máy nhân sự tinh thông, chuyên nghiệp và phát huy trên 100% công suất. Đây cũng là động lực và niềm tin gửi đến các cổ đông hiện hữu, cũng như cán bộ nhân viên toàn thể Nam Long Group.

Thời kỳ mới, cơ hội mới, duy chỉ có mục đích vẫn không bao giờ thay đổi: tất cả nỗ lực, tâm huyết của Nam Long đều vì sự phát triển bền vững của Công ty để có thể đem đến những lợi ích ổn định và dài hạn cho các cổ đông, các đối tác chiến lược và cộng đồng xã hội.

Với chiến lược dài hạn của Ban lãnh đạo Công ty, những chuẩn bị trọng tâm, sự đồng lòng của các cổ đông chiến lược, đối tác và đội ngũ nhân sự, Chúng ta sẽ cùng nhau vượt qua khó khăn và đạt được những bước tăng trưởng mới.

Kính chúc Quý cổ đông sức khỏe và thành công,

Nam Long luôn mong muốn được đồng hành cùng Quý vị.

Trân trọng,

Nguyễn Xuân Quang

Chủ tịch HĐQT

Giới thiệu về công ty

Tổng quan

Quá trình phát triển

Ngành nghề kinh doanh

Những sự kiện quan trọng trong năm 2012

Các thành tích đạt được

Định hướng phát triển

Tổng quan

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Tên Tiếng Anh : Nam Long Investment Corporation
Vốn điều lệ : 955.135.230.000 đồng
Trụ sở chính : Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, TP.HCM
Điện thoại : (+84-8) - 54 16 17 18
Fax : (+84-8) - 54 17 18 19
Website : www.namlongvn.com
Email : info@namlongvn.com

Sứ mệnh, tầm nhìn & giá trị cốt lõi

Sứ mệnh

Kiến tạo môi trường sống mang lại giá trị nhân văn cho cộng đồng.

Tầm nhìn đến 2020

- Đứng trong top 3 Nhà phát triển đô thị hàng đầu Việt Nam thông hiểu và đáp ứng tốt nhất nguyện vọng của khách hàng.
- Đứng trong top 3 Nhà phát triển dòng sản phẩm “Nhà ở vừa túi tiền” tại Việt Nam.
- Chuyên nghiệp trong Quản lý dự án, Quản lý tài chính, Tiếp thị và Kinh doanh sản phẩm.
- Đội ngũ tổ chức: Sẵn sàng nhận và chịu trách nhiệm, có năng lực và tố chất lãnh đạo.
- Đồng hành vì mục tiêu chung và chia sẻ thành quả đạt được.
- Gia nhập hàng ngũ các Công ty có giá trị “tỷ Đôla”.

Giá trị cốt lõi

- Thấu hiểu để đáp ứng vượt trội nhu cầu của khách hàng.
- Khuyến khích liên kết và cạnh tranh để cùng phát triển.
- Tôn trọng tính minh bạch trong tư duy và hành động.
- Ứng dụng tính hệ thống để nâng cao sự chuyên nghiệp.
- Phát huy tính sáng tạo để xây dựng một sân chơi chuyên nghiệp toàn cầu.
- Đồng hành để đem giá trị cho cổ đông và chia sẻ lợi ích từng thành viên.
- Bảo tồn tính hài hòa sinh thái để tạo môi trường sống bền vững.

Hơn 20 năm Hình thành và Phát triển



1992

Công ty TNHH Nam Long được thành lập, thuộc thể hệ những doanh nghiệp ngoài quốc doanh đầu tiên trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam.

1996

Nam Long xác lập định hướng trở thành Công ty đầu tư phát triển khu đô thị mới đầu tiên

2011

Nam Long nâng vốn điều lệ lên 615,7 tỷ đồng.

2012

Nam Long tròn 20 năm phát triển, nâng vốn điều lệ lên 955 tỷ chuẩn bị cho một bước phát triển mới: tiến hành niêm yết trên sàn chứng khoán.

2010

Nâng vốn điều lệ lên 482,6 tỷ đồng.
Nam Long công bố và trao giấy chứng nhận cổ đông cho Vietnam Azela Fund (VAF), quỹ đầu tư được quản lý bởi công ty quản lý quỹ Mekong Capital của Mỹ - một trong những công ty Quản lý Quỹ nước ngoài đầu tiên tại Việt Nam.

2009

Nam Long ra mắt đại bản doanh chính thức của tập đoàn mang tên Capital Tower tọa lạc trong quần thể trung tâm Tài chính – Thương mại – Dịch vụ mới của TPHCM – khu đô thị Nam Sài Gòn, Q.7

1999

Nâng tầm hoạt động kinh doanh với hàng loạt khu nhà ở với thương hiệu “Nhà Nam Long”

2003

Mở rộng đầu tư phát triển BĐS sang các tỉnh thành khác như Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Đồng Nai... với quy mô lên đến hàng chục ha/ dự án.

2005

Đón bắt xu thế phát triển mạnh mẽ của ngành, Nam Long chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, với vốn điều lệ tăng gấp 78 lần so với lúc mới thành lập

2004

Bắt đầu quá trình tái cấu trúc theo định hướng chuyên nghiệp

2008

Đánh dấu sự hội nhập và tầm mức phát triển trong thời kỳ mới, Nam Long tiếp nhận sự cộng lực sức mạnh phát triển của hai cổ đông chiến lược là Công ty Nam Việt (100% vốn của tập đoàn tài chính nổi tiếng thế giới của Mỹ và quỹ ASPL (thuộc tập đoàn Ireka- một tập đoàn phát triển BĐS hàng đầu Malaysia)

Phát triển quỹ đất và cơ sở hạ tầng đô thị

Bắt đầu từ năm 1997, phát triển quỹ đất và phát triển đô thị được định hướng như một mũi nhọn quan trọng trong chiến lược phát triển của Nam Long. Ở lĩnh vực này, Nam Long triển khai tiến hành đến bù/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và/hoặc xin giao thuê các khu đất chưa có quy hoạch chi tiết, chưa có cơ sở hạ tầng đô thị. Sau đó, Nam Long mang lại giá trị gia tăng cho khu đất thông qua việc tiến hành quy hoạch và đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Những dự án với vị trí lý tưởng, hạ

tầng chính chu, tiện ích công cộng đầy đủ, môi trường sống trong lành, an ninh, phong cách thiết kế hiện đại mang đến giá trị sống đích thực cho dân cư đã, đang và sẽ luôn luôn là điều mà Nam Long hướng tới.

Nam Long tự hào là một trong những doanh nghiệp đầu tiên xây dựng các khu nhà ở hoàn chỉnh để cung cấp cho thị trường bất động sản từ năm 1999. Với gần 20 năm, Nam Long đã trở thành chủ đầu tư mang lại dấu ấn trên thị trường với các sản phẩm đa dạng đáp ứng nhu cầu của các phân khúc thị trường: các căn hộ với dòng sản phẩm nổi bật EHome dành cho người thu

nhập trung bình và ổn định; các sản phẩm nhà phố điển hình như nhà phố thương mại Nam Thông cho người thu nhập cao; và biệt thự đơn cù như các biệt thự Nam Phú, Thảo Nguyên Sài Gòn...Tất cả những sản phẩm đều được đón nhận nhiệt tình, đạt được các giải thưởng giá trị, và nhận được sự khuyến khích phát triển mở rộng từ người dân và xã hội...

Nam Long hiện có quyền sử dụng quỹ đất với tổng diện tích hơn 567ha, chủ yếu tập trung trong các khu đô thị và dân cư trọng điểm của Tp. Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Long An, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu...



Đầu tư phát triển văn phòng, căn hộ dịch vụ và khu du lịch

Nắm bắt được bất động sản thương mại và bất động sản du lịch là thị trường rất tiềm năng và gần như độc lập với sự thăng trầm của bất động sản nhà ở, Nam Long đã bắt đầu triển khai các dự án văn phòng, khách sạn và trung tâm thương mại vào năm 2006. Cho đến nay Nam Long đang thực hiện một số dự án

lớn như dự án văn phòng cho thuê cao cấp tại đô thị thương mại Q.7, khu nghỉ dưỡng Hồ Tràm,...

Năm 2008 - 2010 lần lượt các quỹ đầu tư như ASPL thuộc tập đoàn Bất động sản hàng đầu Malaysia IREKA, Nam Việt Ltd (100% vốn của tập đoàn tài chính hàng đầu nước Mỹ) và quỹ đầu tư VAF của Mekong Capital đã đầu tư vào Nam Long mở ra những công cuộc kinh doanh mới và những cơ hội phát triển rất lớn cho doanh nghiệp...

...Với gần 20 năm, Nam Long đã trở thành chủ đầu tư mang lại dấu ấn trên thị trường với các sản phẩm đa dạng...



NAM LONG HIỆN CÓ QUYỀN SỬ DỤNG QUỸ ĐẤT VỚI TỔNG DIỆN TÍCH HƠN

567ha

Các sự kiện nổi bật 2012



Ngày 17/1-21/1/ 2012

Nam Long đã tổ chức Hội diễn văn nghệ chào Xuân 2012 tại dự án Nam Long – Vàm Cỏ Đông xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Đây là một trong những hoạt động vì cộng đồng của Công ty nhằm mang đến một sân chơi ý nghĩa cho người dân Long An. Trong những năm tới, Nam Long sẽ tiếp tục nhân rộng mô hình này để phát triển những dự án có môi trường sống tốt, mang giá trị nhân văn cho cộng đồng.



Ngày 4/7/2012

Nam Long đã tham gia và đoạt cúp Vàng tại hội chợ Vietbuild - một trong những triển lãm lớn nhất của ngành xây dựng. Nam Long đã đoạt cúp vàng Vietbuild từ năm 2005 cho đến nay.



Ngày 12/7/2012

Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long đã tiến hành lễ công bố chương trình “Affordable Housing: EHome 2012-2017” để giới thiệu các dự án EHome của Nam Long hình thành trong 5 năm sắp tới với 14.000 căn hộ đưa ra thị trường. Cũng trong dịp này, Nam Long đã tiến hành ký kết hợp đồng triển khai quy hoạch EHome City rộng 102 hecta tại Long An với đối tác CPG.



Ngày 26/04/2012

Nam Long tổ chức Đại hội Cổ đông thường niên 2012, công bố minh bạch các kết quả hoạt động 2011 như : doanh thu hợp nhất là 734 tỷ đồng; lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm đạt 137 tỷ đồng, tổng tài sản của Công ty tăng 17% so với năm 2010.



Ngày 5/5/2012

Nam Long chính thức khai trương chợ An Thạnh thuộc dự án khu dân cư An Thạnh huyện Bến Lức, tỉnh Long An có diện tích hơn 7000m2. Chợ An Thạnh là một bước khởi đầu chuỗi hình thành những công trình tiện ích cộng thêm cho dự án đô thị Waterpoint rộng 355 hecta của Nam Long tại Long An. Tại thời điểm hiện tại chợ đang phục vụ cho những người dân trong khu tái định cư rộng 36hecta và các khu vực lân cận.



Ngày 28/7/2012

Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long đã tiến hành mở bán dự án Nhà phố vườn “Ba thế hệ” tại khu dân cư EHome 4 Bắc Sài Gòn huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương, cách trung tâm TPHCM khoảng 12km và thành phố Thủ Dầu Một 15 phút. Từ đây có thể tiếp cận Bệnh viện quốc tế Hạnh Phúc, bệnh viện Quốc tế Miền Đông, trường quốc tế Singapore, chợ Vĩnh Phú, chợ Tam Bình, chợ Thủ Đức, siêu thị, trường học, công viên... chỉ từ 5-10 phút. 90% căn nhà phố giai đoạn 1 đã có chủ.



Ngày 4/8/2012

Nam Long đã tiến hành mở bán sản phẩm Ehome 3 Tây Sài Gòn tại đường Hồ Học Lâm, P. An Lạc, Quận Bình Tân có giá từ 615 triệu/căn 2 phòng ngủ. Sự kiện đã thu hút hơn 1000 khách hàng quan tâm. Dự án có khuôn viên rộng 63.891 m2 gồm 14 đơn nguyên chung cư cao 9 tầng (Hùng) với khoảng 2000 căn hộ bao bọc xung quanh công viên trung tâm 9000m2 và cụm công trình giáo dục. Cho đến nay hơn 80% căn hộ giai đoạn 1 đã có chủ. Kết quả bán hàng vượt mức kế hoạch 6 tháng của Nam Long.



Ngày 01/12/2012

Nam Long tổ chức giải Golf "Nam Long Friendship Annual Golf Tournament" gây quỹ học bổng dành cho các bạn sinh viên nghèo, học giỏi thuộc khối Đại học Quốc Gia TP.HCM. Giải Golf đã diễn ra thành công tốt đẹp và gây quỹ được 200 triệu cho các trường đại học: Kinh tế, Bách khoa, Kiến trúc và Khoa học Xã hội Nhân văn.



Ngày 16/11/2012

Nam Long kỷ niệm 20 năm thành lập. Trong suốt quá trình phát triển vốn điều lệ của Nam Long đã tăng lên 1400 lần. Tổng giá trị tài sản khoảng 3000 tỷ đồng với 12 Công ty sản phẩm và Công ty quản lý dự án. Sở hữu chuỗi giá trị phát triển bất động sản từ sơ khai đến hoàn chỉnh. Đã thực hiện 8 dự án quy mô từ 1-33 hecta. Nam Long đã và đang cơ bản hoàn thiện các thủ tục pháp lý để tích lũy quyền sử dụng đất đủ lớn (gần 600 hecta), có vị trí tốt, phù hợp quy hoạch chung đảm bảo cho sự phát triển bền vững trong 10 năm tới



Ngày 18/12/2012

Nam Long đạt giải thưởng “Thương hiệu Việt Nam Uy tín – Chất lượng”, Trusted Brand do Bộ Công Thương cấp. Nam Long đã đạt giải thưởng này từ năm 2006 cho đến nay.



Ngày 29/9/2012

Nam Long tổ chức lễ Trung thu dành cho các thiếu nhi đang sinh sống tại khu đô thị Tân Thuận Đông, Q.7 và khu dân cư An Thạnh- Long An của Nam Long. Ngày hội đã thu hút hàng ngàn em bé và phụ huynh tham gia sôi nổi. Đây là một trong những hoạt động chăm sóc khách hàng thiết thực, góp phần kiến tạo môi trường sống văn minh cho cộng đồng các khu dân cư do Nam Long xây dựng và quản lý.



Ngày 3/11/2012

Nam Long đã khởi công xây dựng giai đoạn 1 tính là 830 đoạn đi qua mặt tiền dự án Khu dân cư An Thạnh 36hecta và đô thị Waterpoint 355 hecta của Nam Long. Đây là một công trình mang ý nghĩa kinh tế - xã hội lớn đối với Nam Long nói riêng và khu vực dân cư lân cận tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An nói chung. Tính là 830 là một phần của tuyến đường Vành đai 4 có vai trò rất quan trọng đối với khu vực “Vùng Thành phố Hồ Chí Minh” đi qua địa giới hành chính của 5 tỉnh, thành phố: Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương, TP.HCM và Long An



Ngày 21/11/2012

Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) đã tham gia ký kết hợp đồng tín dụng với Nam Long để đầu tư dự án Căn hộ EHome 3 Tây Sài Gòn. Việc OCB cấp nguồn vốn 80 tỷ cho dự án EHome 3 là điều kiện thuận lợi để Nam Long bổ sung nguồn vốn góp phần đảm bảo cho sự thành công của dự án



Ngày 19/12/2012

Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng Chi nhánh Hồ Chí Minh (VPBank Hồ Chí Minh) và Nam Long đã chính thức ký thỏa thuận hợp tác toàn diện.

Theo thỏa thuận, VPBank sẽ cấp vốn 300 tỷ cho dự án khu dân cư EHome 4 Bắc Sài Gòn và cùng Nam Long triển khai các chương trình ưu đãi dành cho khách hàng hai bên. VPBank sẽ áp dụng mức lãi suất 9,99% đối với khách hàng có nhu cầu vay vốn mua căn hộ tại dự án Khu dân cư EHome 4 Bắc Sài Gòn của Công ty Nam Long, và hạn mức vay lên tới 80% tổng giá trị của căn hộ/dất nền/nhà ở với thời hạn tới đa 15 năm. Cùng như OCB, việc ký kết cùng VP Bank là điều kiện thuận lợi đảm bảo sự thành công của dự án EHome 4.

Các thành tích đạt được

- Bằng khen do Ủy Ban Quốc Gia Về Hợp Tác Kinh tế Quốc Tế trao tặng vì đã có thành tích xuất sắc trong xây dựng và phát triển thương hiệu và tham gia hội nhập kinh tế quốc tế.
- Thư khen của bộ trưởng bộ xây dựng Vietbuild 2002.
- Bằng khen của UBND TP.HCM về việc hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2002.
- Bằng khen của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TPHCM về việc tích cực tuyên truyền và ủng hộ đồng bào lũ lụt 2002 .
- Giấy khen của UBND quận Tân Bình năm 2002 về việc sản xuất kinh doanh giỏi và thực hiện tốt phong trào đền ơn đáp nghĩa.
- Giải thưởng thành viên BVOM tại hội chợ thương mại Vietbuild 2003.
- Bằng khen của UBND Thành phố tặng Tổng Giám Đốc Nguyễn Xuân Quang vì có thành tích trong công tác quản lý và điều hành doanh nghiệp đạt hiệu quả, đóng góp tích cực trong xây dựng và phát triển Hội năm 2004.
- Giấy chứng nhận “Thương hiệu hàng đầu” tại hội chợ quốc tế VtopBuild năm 2005.
- Bằng khen của UBND thành phố Cần Thơ về việc hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ và vượt các chỉ tiêu kế hoạch đề ra năm 2005.
- Giấy khen của UBND quận 7 về việc có thành tích phối hợp thực hiện tốt công tác xóa đói giảm nghèo năm 2006.
- Cúp Vàng hội chợ Vietbuild 2005, 2006, 2007, 2008, 2010
- Cúp Vàng hội chợ địa ốc Vietreal 2006, 2007.
- Giấy chứng nhận “Doanh nghiệp Việt Nam uy tín chất lượng” 2006 đến 2012 do bộ Thương mại cấp.
- Giấy khen của UBND quận Tân Bình về việc thực hiện tốt phong trào “ Đền ơn đáp nghĩa” nhiều năm liền.
- Cúp Vàng thương hiệu hội nhập WTO 2008.
- Giải thưởng Doanh nghiệp phát triển bền vững do bộ Công thương cấp năm 2009.
- Giải thưởng “Doanh nghiệp vì cộng đồng” 2009
- Giải thưởng “Doanh nghiệp – thương hiệu xuất sắc” 2009
- Giải thưởng “Doanh nghiệp Bất động sản của năm 2009” do Hiệp hội Bất động sản TPHCM trao tặng
- Giải thưởng “Ngôi sao Bất động sản của năm 2009” dành cho Lãnh đạo do Hiệp hội BĐS TPHCM trao tặng
- Giải thưởng “Sản phẩm tiêu biểu dành cho người thu nhập trung bình và ổn định năm 2009” do Hiệp hội BĐS TPHCM trao tặng .
- Sản phẩm mang danh hiệu “Nơi tôi muốn sống” do độc giả tạp chí Nhà và Đất bình chọn năm 2009.
- Bằng khen của Chủ tịch UBND Thành phố trao tặng về “Công ty có nhiều thành tích trong công tác tổ chức, xây dựng, tham gia hoạt động Hiệp hội Bất động sản, góp phần tích cực phát triển thị trường Bất Động Sản thành phố trong nhiệm kỳ I (2005-2010).
- Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2007, 2009,2010,2011
- Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2012



Định hướng phát triển



Nam Long hiện đang rất thu hút sự chú ý của những nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Trong năm 2013, Nam Long hướng đến sự phát triển bền vững với những định hướng phát triển cụ thể sau:

1. Về dự án:

- Tập trung phát triển dự án EHome 3 Tây Sài Gòn, EHome 4 Bắc Sài Gòn. Hoàn tất giai đoạn pre-development (thủ tục pháp lý, đền bù, đóng tiền sử dụng đất, quy hoạch, định hướng sản phẩm...) cho dự án EHome 5, EHome 6.
- Đối với các dự án phát triển khu đô thị:

tập trung vào công tác kêu gọi đầu tư, tìm kiếm các đối tác chiến lược cho từng dự án. Đồng thời tìm những nguồn tài chính để phát triển dự án trong dài hạn.

2. Về tài chính:

- Tập trung vào việc tổ chức thành công chương trình Niêm Yết, tiếp cận thị trường vốn phù hợp với sự phát triển trong vòng 3-5 năm tới của Nam Long.
- Đẩy mạnh quan hệ hợp tác với các

ngân hàng trong việc hỗ trợ vốn cho phát triển dự án và tín dụng cho người mua nhà.

3. Về kinh doanh, tiếp thị:

- Dành toàn bộ nguồn lực của tập đoàn để thực thi việc bán hàng hiệu quả nhất.
- Xây dựng các giải pháp kinh doanh ưu việt thông qua các chương trình tiếp thị sáng tạo như chương trình “Nam Long cùng doanh nghiệp gìn

giữ nhân tài” ưu đãi cho cán bộ công nhân viên có năng lực, chương trình “Tổ ấm yên ương” ưu đãi cho các gia đình trẻ...v.v

4. Về tổ chức, nhân sự:

- Vận hành Công ty theo sơ đồ tổ chức điều hành mới.
- Xây dựng hệ thống PMDT (Performance Management & Development Tool) Quản Lý Hiệu Suất & Phát Triển

tạo động lực tối đa cho các nhà quản lý và nhân viên.

5. Về ứng dụng công nghệ phát triển:

- Áp dụng hiệu quả các phần mềm quản lý đã được nghiên cứu phát triển trong những năm gần đây như phần mềm quản lý dự án Primavera, hệ thống quản lý tài chính Sun System, hệ thống quản trị thông tin hỗ trợ ra quyết định quản lý MIS...

Tổng quan về tập đoàn Nam Long

Cơ cấu tổ chức của tập đoàn
Giới thiệu về các Công ty thành viên

Đồng hành vì mục
tiêu chung và chia sẻ
thành quả đạt được

Cơ cấu tổ chức của tập đoàn



TÊN CÔNG TY	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
CÔNG TY CON		
CTCP Phát triển Nam Long (Nam Long DC)	Kinh doanh BĐS; DV Quản lý bất động sản; Kinh doanh nhà hàng ăn uống	51%
CTCP Dịch vụ Nam Long	Dịch vụ và xây lắp	71%
CTCP Nam Long – Hồng Phát	Kinh doanh nhà ở, Xây dựng dân dụng, công nghiệp cầu đường	75%
Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Nguyên Sơn	Kinh doanh nhà ở, Xây dựng dân dụng, công nghiệp cầu đường	72%
CTCP Phát triển Căn hộ Nam Long (Nam Long ADC)	Kinh doanh, quản lý bất động sản. Sản phẩm đặc thù là căn hộ EHome	56%
Công ty TNHH Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	Kinh doanh Dịch vụ bất động sản	70%
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Kinh doanh nhà hàng, khách sạn, xây dựng; Kinh doanh cơ sở lưu trú dịch vụ du lịch, tổ chức khu vui chơi giải trí; Kinh doanh bất động sản	60%
CTCP Nam Long VCD	Đầu tư XD và kinh doanh khu đô thị mới	89%
CTCP Đầu tư Nam Khang	Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản	55%
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang (*)	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, sản xuất vật liệu xây dựng, bán buôn và bán lẻ nguyên vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	Tỷ lệ góp vốn của CTCP Đầu tư Nam Khang: 66%
CTCP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên (*)	Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội ngoại thất công trình, thẩm tra thiết kế, quản lý dự án, tư vấn xây dựng	Tỷ lệ góp vốn của CTCP Đầu tư Nam Khang: 81.25%

(*) Nam Long sở hữu gián tiếp Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang và CTCP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên qua Công ty CP Đầu tư Nam Khang (Công ty con) đồng thời có quyền kiểm soát 2 công ty này.

CÔNG TY LIÊN DOANH – LIÊN KẾT		
Công ty TNHH Việt Hàn	Thiết kế, giám sát, thi công xây dựng, quản lý dự án, quản lý bất động sản	25%
Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long	Đầu tư xây dựng khu biệt thự để bán và cho thuê	30%
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Kinh doanh bất động sản	45%

Giới thiệu về các công ty thành viên



Công ty con

CTCP Phát triển Nam Long (Nam Long DC)

Trụ sở: Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM
Vốn điều lệ: 71.047.900.000 vnd
Công ty cổ phần Phát Triển Nam Long (Nam Long DC) được thành lập năm 2007 với mục đích là phát triển, quản lý và khai thác các sản phẩm Bất động sản thương mại của Nam Long Group. Nam Long DC tập trung vào các sản phẩm như: cao ốc văn phòng, căn hộ dịch vụ và biệt thự cho thuê, khách sạn, resort, trường học, không gian bán lẻ và kho logistic... Hiện tại Công ty đang điều hành, quản lý tòa cao ốc Nam Long Capital Tower, đưa vào hoạt động vào năm 2009.

CTCP Dịch vụ Nam Long

Trụ sở: 73-75 Trần Trọng Cung, P.Tân Thuận Đông Q7, TP.HCM
Vốn điều lệ: 2.000.000.000 vnd
Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nam Long ra đời năm 2005 nhằm chuyên môn hóa công tác hậu mãi và cung cấp dịch vụ đô thị, khép kín chu trình phát triển bất động sản, gia tăng giá trị tập đoàn cho Nam Long Group.
Hiện nay công ty dịch vụ Nam Long đang quản lý dịch vụ cho các khu dân cư trong và ngoài Nam Long Group như dịch vụ vệ sinh môi trường, lập vườn ươm cây cảnh, dịch vụ giữ xe, bảo vệ, điện nước ... phục vụ sinh hoạt cho người dân.

CTCP Nam Long - Hồng Phát

Trụ sở: A201, Đường số 10, Khu nhà ở Nam Long, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP Cần Thơ
Vốn điều lệ: 60.000.000.000 vnd
Nam Long – Hồng Phát được thành lập năm 2007 với mục đích phát triển quỹ đất tại khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long. Hiện tại, Công ty đang tiến hành triển khai dự án khu dân cư Nam Long Hồng Phát rộng 15.4 ha tại xã Hưng Thạnh, thành phố Cần Thơ.

Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn

Trụ sở: Phòng 805, Citilight Tower, số 45 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.HCM
Vốn điều lệ: 135.000.000.000 vnd
Công ty Nguyễn Sơn được thành lập năm 1999, với mục đích phát triển quỹ đất tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn đang được đánh giá là một trong những đô thị trung tâm trong tương lai. Hiện tại, Công ty đang tập trung triển khai dự án Ngọc Cung rộng 37.4 ha kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh.

CTCP Phát triển Căn hộ Nam Long (Nam Long ADC)

Trụ sở: Lầu 9, Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM
Vốn điều lệ: 300.000.000.000 vnd
Công ty Cổ phần phát triển căn hộ Nam Long (Nam Long ADC) thành lập năm 2007 chuyên phát triển dòng sản phẩm EHome dành cho người thu nhập trung bình và ổn định.

Năm 2008, tuy chỉ vừa ra đời, EHome của Nam Long ADC đã trở thành dòng sản phẩm kiểu mẫu mở đầu một xu hướng phát triển sản phẩm mới của cả thị trường Bất động sản Việt Nam.
Sự tin tưởng, đánh giá cao và ủng hộ của khách hàng và toàn xã hội sẽ là một đòn bẩy mạnh mẽ cho việc nhân rộng các sản phẩm của Nam Long ADC giúp Công ty khẳng định thế đứng vững vàng và ổn định trong thị trường Bất động sản.

Công ty TNHH Sàn giao dịch BĐS Nam Long

Trụ sở: 73-75, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM.
Vốn điều lệ: 6.000.000.000 vnd
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long được thành lập năm 2010 với mục đích phân phối các sản phẩm của hệ thống Nam Long Group ra thị trường một cách công khai và minh bạch.
SGD Nam Long có đầy đủ các ngành nghề kinh doanh của một sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp như: giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua, môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá và tư vấn bất động sản..., đảm bảo hỗ trợ cho khách hàng thực hiện giao dịch một cách tiện lợi, an toàn, hiệu quả nhờ các trang thiết bị hiện đại cùng đội ngũ nhân sự nhiệt tình và chuyên nghiệp.

Công ty TNHH Nam Long - Mipha

Trụ sở: Ấp Hồ Tràm, Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
Vốn điều lệ: 36.000.000.000 vnd
Văn phòng Đại diện tại Tp.HCM: Lầu 5B, Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM.
Công ty Nam Long – Mipha chuyên phát triển dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng.
Hiện tại, Công ty đang triển khai đầu tư xây dựng Khu du lịch Mipha-Hồ Tràm với diện tích 17 ha, nằm dọc theo bãi biển thuộc quần thể resort nghỉ dưỡng của thành phố du lịch Vũng Tàu.



CTCP Nam Long VCD

Trụ sở: 24 Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, Thị trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

Vốn điều lệ: 650.000.000.000 vnd

Văn phòng Đại diện tại Tp.HCM: Lầu 5B, Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM.

Công ty CP Nam Long VCD được thành lập nhằm tập trung phát triển khu đô thị mới Waterpoint trên diện tích 355 ha tại tỉnh Long An. Đây là dự án có quy mô lớn nhất trong sự phát triển của Nam Long. Nằm dọc theo dòng sông Vàm Cỏ Đông nên thơ, cách trung tâm Tp.HCM 45 phút, Đô thị Waterpoint sẽ làm nên một phong cách sống ven sông độc đáo với phong cảnh thiên nhiên xanh tươi, trong một môi trường sống trong lành, đầy nắng và gió.

CTCP Đầu tư Nam Khang

Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 116.000.000.000 vnd

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang là một trong những thành viên chủ lực của tập đoàn Nam Long, là đơn vị phát triển các dự án nhà phố, biệt thự, thi công công trình, xây dựng hạ tầng mang lại các sản phẩm

có chất lượng tốt nhất cho Nam Long Group.

Thành lập từ năm 2004, với kinh nghiệm dày dặn, Nam Khang đã khẳng định được tên tuổi của mình trong ngành thi công xây dựng Việt Nam và sẽ còn tiến xa hơn nữa với phương châm “Uy tín - Chất lượng - Phát triển bền vững”.

Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang (*)

Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Q.7, TP.HCM.

Vốn điều lệ: 6.000.000.000 vnd

Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang được thành lập năm 2010 là công ty cung cấp vật liệu xây dựng chủ yếu cho các thành viên trong tập đoàn Nam Long từ cát, đá, gạch con sâu, gạch trống cỏ,

CTCP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên (*)

Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Q.7, TP.HCM.

Vốn điều lệ: 400.000.000 vnd

Công ty Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên được thành lập từ năm 2004 và là thành viên không thể thiếu trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội ngoại thất công trình, thẩm tra thiết kế, quản lý dự án, tư vấn xây dựng cho Nam Long Group.

Công ty liên doanh – liên kết

Công ty TNHH Việt Hàn (Việt Hàn)

Trụ sở: SJ-07 khu phố Garden Plaza 1, Đường Tôn Dật Tiên, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 16.166.214.357 vnd

Việt Hàn được thành lập từ năm 2008, với nỗ lực không ngừng, Việt Hàn ngày càng chứng tỏ năng lực, uy tín của mình trong lĩnh vực thiết kế, giám sát thi công các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; quản lý dự án, quản lý bất động sản.

Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long

Trụ sở: Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 142.809.333.333 vnd

Gamuda là tập đoàn hàng đầu của Malaysia trong lĩnh

vực bất động sản. Việc hợp tác liên doanh với Gamuda đã giúp Nam Long Group nâng cao kinh nghiệm điều hành và quản lý, đồng thời khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản Việt Nam.

Liên doanh này đã thực hiện thành công một phần dự án khu biệt thự Nam Phú, P. Tân Thuận Đông, Q.7 vào năm 2008 để tạo tiền đề cho những hợp tác và liên minh lớn hơn sau này giữa hai bên.

Công ty TNHH ASPL – PLB Nam Long

Trụ sở: Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Q.7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 299.520.000.000 vnd

Liên doanh được thành lập giữa ASPL và Nam Long để đầu tư kinh doanh 37 căn biệt thự và Khu chung cư cao cấp tại Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM.



Các dự án hợp tác đầu tư

DỰ ÁN	ĐỐI TÁC	VỊ TRÍ	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Dự án Phú Hữu	Công ty CP Đầu tư Nam Phan	Phường Phú Hữu, Q.9, TP.HCM	40%
Dự án 9B7 Nam Sài Gòn	Công ty CP Thế kỷ 21	Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM	45%
Dự án Tiến Hùng	Indochina Ehome Bình Tân	Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP.HCM	65%(*)

(*) Công ty CPĐT Nam Long chiếm 10%, Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long – một công ty con của Công ty CP Đầu tư Nam Long chiếm 55%.

Đầu tư tài chính

TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Công ty CP Sản xuất Cầu kiện Bê tông Phan Vũ Đồng Nai	10%
Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	4%

Báo cáo của Hội đồng Quản trị & Tổng Giám đốc

Những nét nổi bật trong năm

Báo cáo tình hình tài chính

Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh

Kế hoạch phát triển trong năm 2012

Các dự án đang triển khai

Đột phá và dẫn đầu
về việc phát triển nhà
ở “vừa túi tiền” tại Việt
Nam

Những nét nổi bật trong năm

Tổng quan hoạt động sản xuất kinh doanh

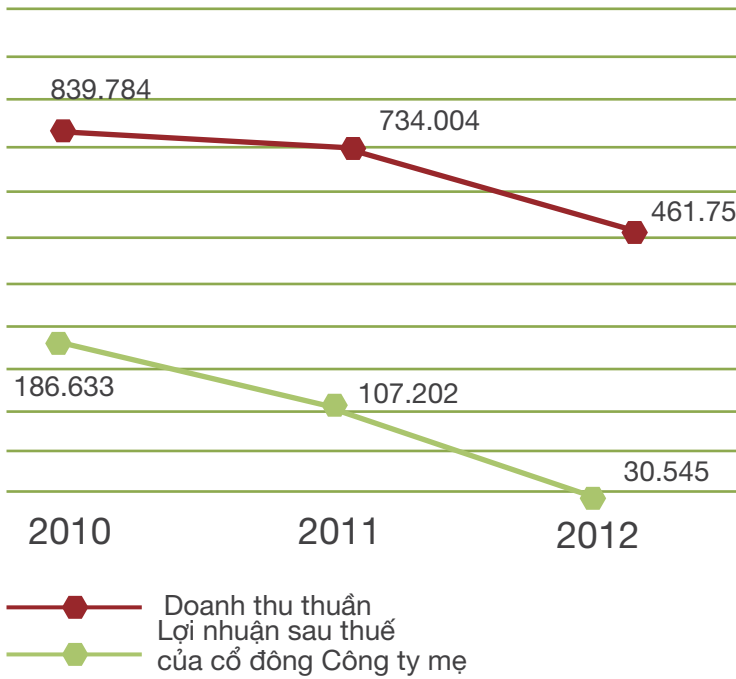
Kết quả trong năm đạt được như sau:



TRIỆU ĐỒNG	2012	2011	Tăng/giảm
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn	2.604.530	2.403.712	8%
Tài sản dài hạn	465.224	490.994	-5%
Tổng tài sản	3.069.754	2.894.706	6%
Nợ phải trả	1.514.520	1.382.189	10%
Lợi ích cổ đông thiểu số	282.540	282.902	0%
Vốn chủ sở hữu	1.272.694	1.229.615	4%
Tổng nguồn vốn	3.069.754	2.894.706	6%
Kết quả hoạt động kinh doanh			
Doanh thu thuần	461.750	734.004	-37%
Lợi nhuận gộp	201.735	274.563	-27%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	44%	37%	
Lợi nhuận trước thuế	59.591	193.280	-69%
Lợi nhuận sau thuế	30.545	137.172	-78%
Lợi nhuận thuần của cổ đông Công ty mẹ	24.641	107.202	-77%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	5%	15%	
Thu nhập/cổ phiếu (VNĐ)	264	1.772	-78%

Nguồn: Nam Long Group

Doanh thu và lợi nhuận



- Trong năm 2012, tổng tài sản của Công ty tăng 6% so với năm 2011, chủ yếu là do tăng giá trị hàng tồn kho từ việc đầu tư thêm vào các dự án trọng điểm của Công ty (đặc biệt là dự án Khu đô thị mới ở huyện Bến Lức, tỉnh Long An).
- Vốn chủ sở hữu không thay đổi đáng kể, chỉ tăng nhẹ 4% so với năm 2011.
- Doanh thu thuần năm 2012 giảm 37% so với năm 2011, lợi nhuận thuần của cổ đông Công ty mẹ giảm mạnh 77%. Tuy nhiên, trong bối cảnh phần lớn các doanh nghiệp

bất động sản ở Việt Nam bị thua lỗ và lâm vào khó khăn về tài chính, việc Nam Long đạt được lợi nhuận và duy trì tốt khả năng thanh toán trong năm 2012 là một thành tựu đáng kể và là kết quả của sự nỗ lực vượt bậc của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và toàn thể cán bộ, nhân viên trong Công ty.

- Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu đạt 264 đồng, giảm 78% so với năm 2011 (tương ứng với mức giảm lợi nhuận thuần nêu trên).

Báo cáo tình hình tài chính

CHỈ TIÊU	2009	2010	2011	2012
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,55	1,89	2,03	1,92
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,38	0,51	0,29	0,30
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	0,53	0,44	0,47	0,49
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,12	0,90	1,02	1,08
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	0,76	0,78	0,83	0,85
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	0,28	0,36	0,26	0,12
Vòng quay tổng tài sản	0,31	0,35	0,27	0,15
Vòng quay tài sản cố định	1,32	1,54	1,42	0,97
Vòng quay vốn lưu động	0,40	0,45	0,34	0,18
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số lợi nhuận sau thuế/DTT	25,16%	22,22%	14,61%	5,34%
ROE	17,96%	15,69%	8,72%	1,94%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	62,19%	45,47%	17,41%	2,58%
ROA	6,81%	7,55%	3,70%	0,80%

Phân tích báo cáo tình hình tài chính:

- Chỉ tiêu khả năng thanh toán giảm nhẹ so với năm 2011 vẫn đảm bảo mức an toàn : Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2012 là 1.92 giảm nhẹ 0.12 lần so với năm 2011. Hệ số thanh toán nhanh vẫn đạt ở mức 0.3 lần, tương đương so với năm 2011, đây là dấu hiệu tốt chứng tỏ Công ty duy trì cơ cấu thanh khoản rất ổn định.

- Cơ cấu nợ của Công ty cũng khá ổn định, tổng nợ duy trì ở mức 49% so với tổng nguồn vốn, tăng nhẹ so với năm 2011 thông qua sự tăng trưởng nhu cầu vốn vay cho các dự án hiện tại.

- Tài sản ngắn hạn chiếm phần lớn tổng tài sản, trong đó chủ yếu là hàng tồn kho là các giá trị dự án mà Công ty đang thực thiện bao gồm dự án Long An, dự án Ehome 4 Bình Dương, dự án Ehome 3 Tiến Hùng, dự án Nguyên Sơn, ...

- Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong năm 2012 giảm đáng kể so với 2011 phần lớn do ảnh hưởng tiêu cực từ nền kinh tế cũng như những chính sách tài chính đối với thị trường Bất động sản trong năm 2012 vừa qua, và dự đoán còn nhiều diễn biến khó khăn hơn trong năm 2013. Hệ số ROE giảm từ 8.72% xuống 1.98%

ảnh hưởng trực tiếp từ việc giảm mạnh về lợi nhuận thuần 79% so với năm 2011 . hệ số ROA giảm phản ánh việc tổng tài sản tăng do giá trị các công trình tăng. Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ giảm từ 17.41% xuống còn 2.58% trong năm 2012 do ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu thưởng, cổ tức bằng cổ phiếu và cổ phiếu phát hành cho nhân viên để tăng vốn điều lệ. Tuy nhiên, thông qua các chính sách quản lý bán hàng cũng như kiểm soát tốt chi phí, kết quả kinh doanh của Công ty vẫn đang tạo được lợi nhuận tốt cho cổ đông trong năm qua.

Vốn điều lệ năm 2012

955.135.230.000 VND

Thông tin về thay đổi vốn góp cổ đông:

Trong năm 2012, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 615.719.470.000 VND lên 955.135.230.000 VND thông qua các đợt phát hành cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2011, cổ phiếu cho nhân viên nhằm khuyến khích nhân viên tham gia phát triển Công ty và phát hành cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1.

Thông tin về cổ tức của Công ty:

Năm 2012 với nhiều biến động tiêu cực từ các chính sách tài chính trong lĩnh vực bất động sản, Công ty tạm dời việc chia cổ tức trong năm hiện hành chuyển sang năm 2013.



Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh



	2009	2010	2011	2012	Triệu VNĐ
CHỈ TIÊU					
Doanh thu thuần	630.599	839.784	734.004	461.750	
EBITDA	225.974	277.787	228.224	147.198	
EBIT	233.428	262.958	215.432	134.849	
Lợi nhuận trước thuế	226.872	245.916	193.280	59.591	
Lợi nhuận sau thuế	189.442	181.719	137.172	30.545	
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	158.632	186.633	107.202	24.641	
EPS (*)	4.170	3.125	1.772	264	
Tăng trưởng doanh thu	71%	33%	-13%	-45%	
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	35%	18%	-43%	-87%	
Tỷ suất lợi nhuận gộp	48%	42%	37%	44%	
Tỷ suất lợi nhuận ròng	25%	22%	15%	7%	

(*) Điều chỉnh quy đổi để phản ánh sự chia tách cổ phiếu.

Doanh thu thuần năm 2012

461.750
triệu đồng

Cơ cấu doanh thu

SẢN PHẨM	TỔNG DOANH THU			
	2009	2010	2011	2012
Dòng sản phẩm biệt thự	228.066	79.170	100.265	32.850
Dòng sản phẩm chung cư	316.339	423.991	324.822	112.405
Đất nền	38.790	302.158	111.837	209.598
Sản phẩm nhà phố	47.404	16.531	67.515	38.657
Kinh doanh BĐS	-	-	62.929	20.830
Xây dựng	-	-	36.864	20.463
Khác		18.000	29.772	26.947
Doanh thu thuần	630.599	839.784	734.004	461.750

Phân tích báo cáo kết quả kinh doanh

- Doanh thu và lợi nhuận năm 2012 lần lượt giảm sâu ở mức 45% và 87%. Tỷ suất lợi nhuận gộp trong năm 2012 đạt 44%, tăng so với năm 2011 (37%) do ảnh hưởng của sự chuyển dịch cơ cấu doanh thu giữa các công ty và các sản phẩm tương ứng trong Tập đoàn. Năm 2012, doanh thu của Công ty mẹ NLIC chủ yếu từ các sản phẩm có tỷ suất lợi nhuận gộp cao (năm 2012: 74% - năm 2011: 76%) có xu hướng tăng tỷ trọng mạnh từ 15% lên đến 45%. Trong khi đó, doanh thu của Công ty con NLADC chủ yếu từ dòng sản phẩm chung cư Ehome với tỷ suất lợi nhuận gộp 33% có xu hướng giảm từ 44% (2011) xuống 24% (2012). Tỷ suất lợi nhuận ròng đạt 7% giảm 6% so với năm ngoái do sự tăng cao của chi phí vay tài chính trong năm.

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, với đặc thù là doanh thu của sản phẩm bao gồm doanh thu sản phẩm được bán trong năm và phần doanh thu thu

được từ các sản phẩm được bán trước đó, cơ cấu doanh thu của Công ty qua các năm có biến động. Công ty cũng thực hiện các chương trình, chính sách, nhằm phát triển thể mạnh dòng sản phẩm chung cư Ehome cụ thể như sau:

+/- Với lợi thế sở hữu hơn 500ha đất có vị trí chiến lược dọc theo các trục lộ phát triển hạ tầng quốc gia, nằm trong các vùng phát triển đô thị theo định hướng Nhà nước, Nam Long đã tạo doanh thu đáng kể trong dòng sản phẩm đất nền với 209.598 triệu đồng, chiếm 45% trong cơ cấu tổng doanh thu và tăng 87% so với năm 2011.

+/- Tỷ lệ đóng góp doanh thu từ chung cư có phần giảm từ 44% năm 2011 xuống 24% trong tổng doanh thu năm 2012 nhưng vẫn chiếm vai trò quan trọng trong cơ cấu doanh thu với 112.405 triệu đồng. Việc giảm doanh thu từ chung cư so với năm 2011 này

chỉ mang tính tạm thời do đặc thù về điều kiện ghi nhận doanh thu bất động sản.

Trong năm 2012, Công ty đã phát triển dòng sản phẩm Ehome 3 và Ehome 4 rất thành công qua các thông số:

(1) tiến độ bán sản phẩm giai đoạn 1 Ehome 4 đạt 100% các đợt chào bán (Đợt 1 tháng 7/2012: 34 căn, Đợt 2 tháng 1/2013: 88 căn).

tiến độ bán sản phẩm giai đoạn 1 Ehome 3 đạt 77% tương ứng 256 căn trên tổng số 331 căn chỉ trong 7 tháng kể từ tháng 8 năm 2012;

(2) giá trị khách hàng ứng trước tương ứng với Ehome 3 và Ehome 4 khá ấn tượng là 87 tỷ và 72 tỷ.

Kế hoạch phát triển trong năm 2013

Thị trường trong năm vừa qua được đánh giá là có nhiều khó khăn do ảnh hưởng của sự bất ổn kinh tế từ năm 2011 với lạm phát cao, tỷ giá biến động mạnh và mức rủi ro tín dụng tăng, khả năng thanh khoản trong ngành bất động sản kém. Tuy nhiên, Nam Long đã mạnh dạn tung ra thị trường hai dòng sản phẩm “nhà ở vừa túi tiền” bao gồm dự án chung cư Ehome 3 tại Bình Tân và dãy nhà phố Ehome 4 tại Bình Dương đã được thị trường đón nhận rất tích cực. Đánh giá nhu cầu thị trường hiện thời, Nam Long tiếp tục đẩy mạnh dòng sản phẩm này với mục tiêu dẫn đầu thị trường cho định hướng 2013. Bên cạnh đó, Công ty đã có những kế hoạch và định hướng song song để phát triển các Khu thương mại và Khu đô thị mới.

Những định hướng cho năm 2013 như sau:

- Niềm yết trên thị trường chứng khoán nhằm tạo tình thanh khoản, huy động vốn đầu tư từ các nhà đầu tư chiến lược đáp ứng nhu cầu phát triển dự án nhằm giảm thiểu rủi ro tái chính, gia tăng giá trị tập đoàn và lợi ích của các cổ đông hiện hữu.

- Tập trung phát triển sản phẩm “nhà ở vừa túi tiền”, mục tiêu dẫn đầu thị trường Bất động sản về dòng sản phẩm này.

- Tìm kiếm hợp tác đầu tư các dự án đã sẵn sàng về các điều kiện pháp lý và hạ tầng. Đặc biệt nỗ lực tìm kiếm nhà đầu tư chiến lược và các nhà đầu tư tài chính cho công ty con Nam Long VCD để phát triển tiếp dự án Khu đô thị mới Waterpoint tại Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

- Tập trung hoàn tất pháp lý và những công việc tiền triển khai để chuẩn bị nguồn đất dự án cho chương trình Ehome cho năm 2014.

Các định hướng này đã được lập theo kế hoạch ngân sách của Tổng Công ty và áp dụng cho toàn bộ máy hoạt động. Tuân thủ các định hướng và xem xét thận trọng trên đây, kế hoạch kinh doanh năm 2013 của Công ty đề ra các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận như sau:

Mô tả	Thực tế 2012	Kế hoạch 2013	Triệu VNĐ
			Tỷ lệ tăng trưởng (%)
Doanh thu thuần	461.750	779,223	169
Lợi nhuận trước thuế	59.591	161,735	271
Lợi nhuận sau thuế	30.545	124,297	407

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	24.641	104,908	426
---	--------	---------	-----

Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông công ty mẹ

24.641 triệu đồng



Các dự án đang triển khai

TÊN DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH	TÊN THƯƠNG MẠI	TỈ LỆ SỐ HỮU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	QUY MÔ DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH	ĐIỂM NỔI BẬT	TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ PHÁT TRÊN DỰ ÁN
CÁC DỰ ÁN Ở GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ						
Dự án Ngọc Cung Bình Chánh	AQUARINE RESIDENCES	72.34%	374,123	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Biệt thự và nhà phố: 216 căn - Căn hộ: 4.991 căn - Dân số dự kiến: 15.999 người	Quy hoạch ấn tượng với dòng sông hình cánh cung chảy êm đềm giữa lòng dự án Kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô thị thượng mại dịch vụ Nam Sài Gòn.	-Pháp lý: Đến bù đạt 95% diện tích -Quy hoạch: Đang trình duyệt QH 1/500
Phú Hữu	EAST GATE RESIDENCES	40.00%	178,287	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Căn hộ: 2.024 căn - Biệt thự, nhà phố: 289 căn - Dân cư dự kiến: 3.855 người	Nằm dọc theo đường cao tốc Long Thành - Dầu Dãy trong tương lai. Kế cận tuyến metro đầu tiên của thành phố	-Pháp lý: Đến bù đạt 100% diện tích -Quy hoạch: Đang trình duyệt QH 1/500"
Nam Long Hống Phát	KDC NAM LONG 2 CẦN THƠ	75.25%	154,215	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Diện tích đất biệt thự và nhà phố: 41,218m2 - Diện tích đất căn hộ: 29,841m2 - Dân số dự kiến: 2,600	Cách cầu Cần Thơ 2km và cách trung tâm cần thơ 2km	-Pháp lý: Đến bù đạt 82% diện tích, đang làm thủ tục giao đất - Quy hoạch: Đã được duyệt QH 1/500
Cần Thơ 43	KDC NAM LONG 3 CẦN THƠ	100.00%	4,380,000	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Nhà phố và biệt thự: 287 căn - Dân số dự kiến: 3,500 người	Tiếp giáp trục lộ giao thông cầu Cần Thơ, cách cầu Cần Thơ 2km và cách trung tâm Cần Thơ 2km	-Pháp lý: Đến bù đạt 40% diện tích, đang làm các thủ tục giao đất - Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500 - Hạ tầng: Đang thiết kế hạ tầng
Hồ Tràm	THE OCEANA	60.00%	168,892	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Villa và bungalow: 62 căn - Khách san : 200 phòng - Khu nhà hàng, spa, CLB chăm sóc sức khỏe - Căn hộ 5 tầng : 200 căn - Dân số dự kiến: 1,318	Quy hoạch xanh với điểm nhấn là hồ cảnh quan trong lòng dự án, gần dự án có nhiều khu resort và khách san nổi tiếng. Cách Tp.HCM khoảng 1,5h đi ô tô, cách Tp. Vũng Tàu khoảng 20 phút đi ô tô"	-Đến bù: Đã đến bù 100% diện tích, đã giao đất và có GCN QSD đất. -Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500 - Hạ tầng: Đã san lấp và đào hồ cảnh quan trong dự án, làm kè biển, làm hệ thống hàng rào quanh dự án và nhà bảo vệ.
CÁC DỰ ÁN Ở GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ XÂY LẬP						
9B7	CAMELLIA GARDEN	45.00%	59,125	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Căn hộ trung và cao cấp: 282 căn - Biệt thự : 38 căn - Dân cư dự kiến: 1.318	Thuộc lô số 7. Khu 9A+B - Đô thị mới Nam Thành Phố. Kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô thị thương mại dịch vụ Nam Sài Gòn.	- Pháp lý: Đến bù 100% diện tích, đang làm thủ tục giao đất. - Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500 - Hạ tầng: Đã san lấp và đầu tư giao thông, thoát nước ở các trục đường chính quanh dự án. - Giao thông kết nối: Chuẩn bị đầu tư tuyến đường số 2 & 12 nối liền Đại Lộ Nguyễn Văn Linh và khu đất dự án.
THE GOLFVIEW	THE GOLFVIEW	100.00%	11,628	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Căn hộ 14-20 tầng: 274 căn - Dân số dự kiến: 1,370 người	Giao thông được cải thiện nhờ sự hoàn thành của cầu Phú Mỹ và hầm Thủ Thiêm. Nằm trong khu quy hoạch có hạ tầng tương đối hoàn chỉnh	-Pháp lý: Đến bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất, GCN QSD đất. -Hạ tầng: Đã san lấp và hạ tầng đầu nối đến ranh dự án. -Công trình: Đang nghiên cứu các phương án thiết kế.
Tân Thuận Đông, Q.7	BRIDGE VIEW	100.00%	20,185	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Tổng diện tích: 20,158m2 - Căn hộ tối đa 23 tầng, hệ số sử dụng đất 4.46 lần - Dân cư dự kiến 1,475 người.	Nằm dọc theo cầu Phú Mỹ nối hai trung tâm mới của thành phố từ Q.7 sang Q.2, đô thị Nam Long - Tân Thuận Đông cách Q.1 chỉ 4km, cách Phú Mỹ Hưng 1,5km	-Pháp lý: Đến bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất và GCN QSD đất. -Quy hoạch: Đã được phê duyệt QH 1/500 -Hạ tầng: Đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội
Long Thành Mỹ	THE GREENHILL	100.00%	77,735	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Nhà phố và Biệt thự: 115 căn - Căn hộ cao cấp cho thuê: 8,572 m2 - Dân số dự kiến: 630 người	Nằm trên hướng phát triển của tuyến metro đầu tiên của Việt Nam - tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên. Quần thể sinh thái hoàn mỹ, tiện ích công cộng khép kín gồm hồ bơi, sân tennis, sân tập golf, và hàng rào biệt lập đảm bảo an ninh 24/24... 30 phút từ trung tâm thành phố, cách Sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 42 phút đi ô tô."	-Pháp lý: Đến bù đạt 100% diện tích, đã giao đất và có GCN QSD đất. -Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500 -Hạ tầng: Đã đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội - Công trình: Đã đầu tư công trình phần đất biệt thự, đang tính toán phương án đầu tư khu cao tầng. -Bán hàng: Đã bán, giao nhà cho khách hàng và đang chuyển chủ quyền cho khách hàng khu biệt thự.
Khu đô thị Vàm Cỏ Đông (Long An)	WATERPOINT	89.30%	3,550,000	TỔNG THỂ DỰ ÁN (THEO QH 1/2000) Khu đô thị phức hợp. tận dụng tối đa lợi thế sông nước. •Villa :111ha • Nhà phố và căn hộ: 37.5ha • Khu vực kinh doanh - dịch vụ: 15ha • Khu vực vui chơi giải trí: 67.5 ha • Khu công nghệ cao: 19ha • Khác: 131ha"	Là dự án lớn nhất của Nam Long tính đến thời điểm hiện nay, nằm ở cửa ngõ "giao thương kep" của TPHCM và các tỉnh ĐBSCL: phía Tây của Quốc lộ 1 A và kế cận lối mở đầu tiên của đường cao tốc Sài Gòn - Trung Lương. Đây là hai công trình giao thông trọng điểm của Việt Nam nối liền 32 tỉnh thành và rút ngắn khoảng cách từ Waterpoint đến các đô thị của Trung tâm cả nước, từ đây chỉ mất khoảng 30 phút để đến Trung tâm Quận 1 của Tp.HCM.	-Pháp lý: Đến bù khu 222ha đạt 96%, khu 127ha đạt 89%, đã có quyết định giao đất phần đã đến bù, và có GCN QSD đất phần diện tích 222ha. - Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/2000 - Hạ tầng: Đã san lấp giải đoạn 1 với diện tích 100ha. Đang thiết kế hạ tầng toàn khu.



Các dự án đang triển khai (tt)

TÊN DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH	TÊN THƯƠNG MẠI	TỈ LỆ SỐ HỮU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	QUY MÔ DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH	ĐIỂM NỔI BẬT	TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG						

Vinh Phú Bình Dương	CU XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN	60.00%	126,825	TỔNG THỂ DỰ ÁN • Căn hộ Ehome 5-6 tầng: 2,104 căn • Nhà phố và biệt thự: 394 căn • Dân số dự kiến: 6,718 người	Toạ lạc tại trung tâm phát triển năng động nhất của tỉnh Bình Dương	-Pháp lý: Đến bù đạt 90% diện tích, giao đất và có GCN QSD đất phần đã đến bù. -Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500, đang điều chỉnh quy hoạch 1/500 theo mục tiêu chiến lược kinh doanh của công ty. -Hạ tầng: Đã đầu tư hạ tầng cơ bản, gồm đường giao thông chính, thoát mưa, thoát bẩn, cấp nước, chiếu sáng, công viên nội khu. -Công trình: CU XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN: Đã triển khai thi công 38 / 394 căn. Đã triển khai thi công 356 căn còn lại.
	EHOME 4 BẮC SÀI GÒN			CU XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN • Diện tích khu đất: 3,4875m2 • Villa và nhà phố: 394 căn		
				EHOME 4 BẮC SÀI GÒN • Diện tích khu đất: 20,306m2 • Căn hộ Ehome 5-6 tầng: 2,104 căn		
	EHOME 4 BẮC SÀI GÒN: Đã triển khai xây dựng nhà mẫu Ehome 4, và dự kiến sẽ triển khai xây dựng Ehome vào quý 1/2013					
						BẮC SÀI GÒN: Đã bán hết 38 căn trong đợt mở bán vào tháng 7.2012 và tiếp tục triển khai mở bán các căn còn lại.

Khu Chung cư Nam Long Bình Tân	EHOME 3 TÂY SÀI GÒN	65.00%	63,891	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Căn hộ Ehome 9,5 tầng - Số lượng căn dự kiến: 2,204 căn hộ - diện tích mỗi căn: 48-63m2 - Dân số dự kiến: 3,990 người	Kết nối dễ dàng với khu trung tâm thông qua đại lộ Đồng Tây và tuyến xe điện trên không đầu tiên tại Việt Nam	-Pháp lý: Đến bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất và GCN QSD đất tên Nam Long. -Quy hoạch: Đã được duyệt QH 1/500 -Hạ tầng: Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật. -Công trình: Đã khởi công phase 1 từ tháng 6.2012 -Bán hàng: Đã mở bán đợt 1 từ tháng 8.2012"

Khu nhà ở phường Phước Long B (PLBmr)	WATER SIDE ESTATE	45.00%	56,212	WATER SIDE ESTATE - Diện tích lô đất: 56.212m2 - Căn hộ: 460 căn - Biệt thự: 37 căn	Toạ lạc tại Quận 9, TP HCM. Giao thông thuận lợi, 25 phút từ trung tâm thành phố, 20 phút từ khu đô thị mới Thủ Thiêm và 5 phút từ cao tốc Long Thanh - Dầu Giây. Và cách đường vành đai trong (sẽ được hoàn thành vào năm 2013) 5 phút.	Đến bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đã được duyệt quy hoạch 1/500 Đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội Phần lớn công trình đã được xây dựng như biệt thự, chung cư E.Homes. Khởi công biệt thự khu WATER SIDE ESTATE vào Q3.2012 Đã bán và đang làm thủ tục chuyển giao chủ quyền cho khách hàng. Chuẩn bị mở bán biệt thự khu WATER SIDE ESTA

Khu Đô Thị Water-point (Long An)	KDC AN THẠNH	100.00%	353,451	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Nhà phố và biệt thự: 1,791 căn - Diện tích TMDV và dịch vụ: 37.830m2 - Dân số dự kiến: 7,164	Năm đối diện dự án Water-point qua đường 830 (vành đai 4)	-Đến bù: Đến bù đạt 100% diện tích, giao đất và có GCN QSD đất. -Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500 -Hạ tầng: Đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và một số công trình hạ tầng xã hội như chợ An Thạnh, trường THCS và Trầm y tế. -Công trình: Dự án tái định cư nền được phép giao nền. Ngoài ra dự án đã đầu tư xây dựng 31 căn khu phố chợ (2011) và đang đầu tư 99 căn nhà phố thương mại dọc tỉnh lộ 830 (tháng 9.2012). -Bán hàng: Đã giao xong nền tái định cư và đang bán 31 căn khu phố chợ. Đã mở bán Khu phố thương mại dọc tỉnh lộ 830.

Nam Long Hưng Thạnh	KDC NAM LONG 1 CÁN THƠ	100.00%	234,725	TỔNG THỂ DỰ ÁN - Diện tích khu căn hộ cho người thu nhập trung bình : 4.348 m2 - Diện tích khu biệt thự và nhà phố: 78,972m2 - Dân số dự kiến: 4,000 người	Cách cầu Cán Thơ 2km, cách Tp. Cần Thơ 2km, nằm liền kề dự án Nam Long - Hồng Phát	-Pháp lý: Đã đến bù 95% diện tích, đã có quyết định giao đất và có GCN QSD đất phần đã đến bù. -Quy hoạch: Đã được duyệt QH 1/500 -Hạ tầng: Đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng -Công trình: Dự án được phép bán đất nền -Bán hàng: Đã bán hàng, chỉ giữ lại một số nền phục vụ mục tiêu kinh doanh chiến lược của công ty

Ghi chú: Cột thông tin “TỈ LỆ SỐ HỮU”:Thông tin được cập nhật số liệu mới nhất đến thời điểm báo cáo theo bản cáo bạch được K. Đầu tư cung cấp.

4

Một số Dự án tiêu biểu

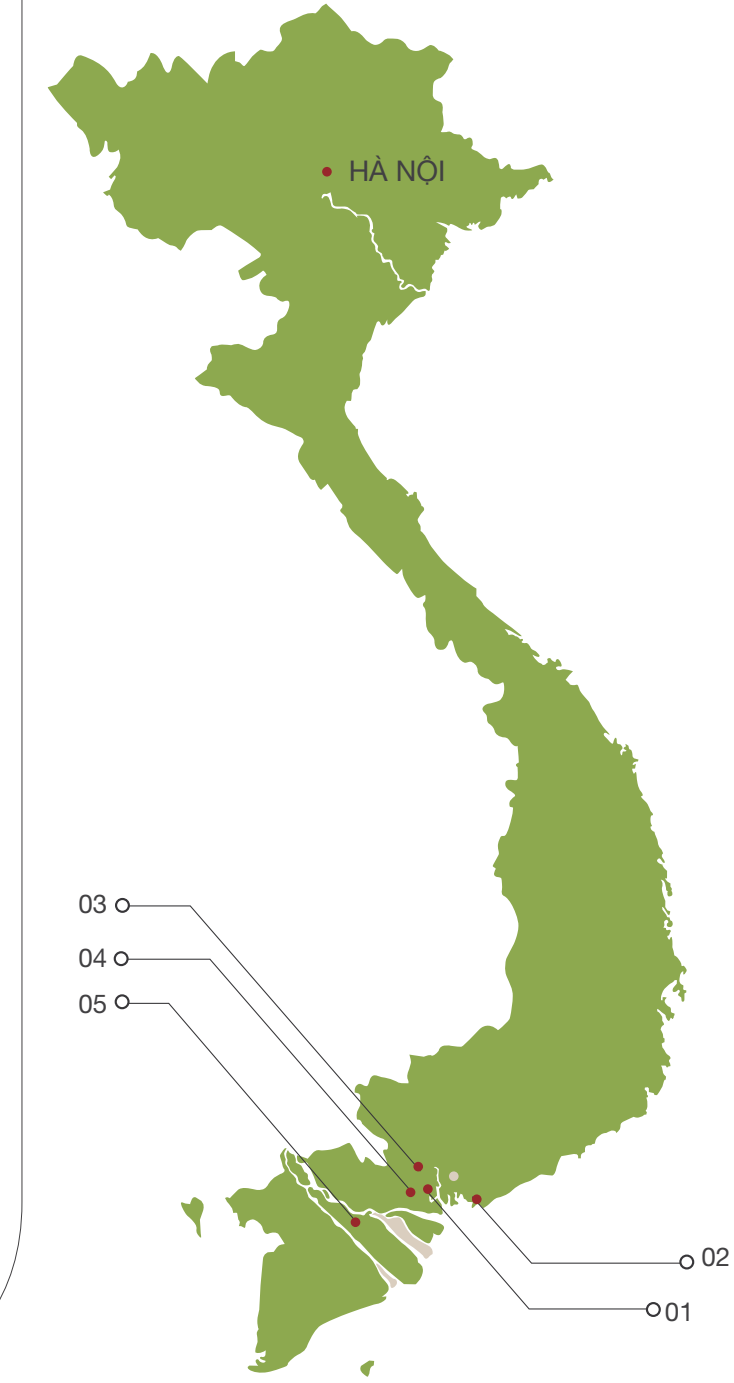
Các dự án phát triển đô thị ngắn hạn
Các dự án phát triển đô thị trung hạn
Dự án trọng điểm của tương lai

Hương tới tập 3 các
nhà phát triển khu đô
thị mới tại Việt Nam
đáp ứng tốt nhất khát
vọng của khách hàng

Một số dự án tiêu biểu

Tập trung vào ba mảng hoạt động kinh doanh chính, trong đó Đầu tư phát triển quỹ đất & hạ tầng đô thị là thế mạnh truyền thống; Đầu tư phát triển nhà ở là hoạt động gây tiếng vang lớn trong cộng đồng xã hội trong năm vừa qua; Đầu tư phát triển văn phòng, căn hộ, dịch vụ & khu du lịch đang hứa hẹn tạo ra giá trị gia tăng cho các dự án đô thị, đồng thời là nguồn tích lũy tài sản và tạo ra dòng thu nhập ổn định cho Nam Long trong thời gian tới.

- 01 – TP. HỒ CHÍ MINH 8 DỰ ÁN, 78ha
- 02 – V ÛNG TÀU 1 DỰ ÁN, 17ha
- 03 – BÌNH DƯƠNG 1 DỰ ÁN, 16ha
- 04 – LONG AN 1 DỰ ÁN, 381ha
- 05 – CẦN THƠ 3 DỰ ÁN, 72ha



Nam long hiện có quyền sử dụng quỹ đất với tổng diện tích hơn

567ha

Về ngắn hạn: Nam Long sẽ tiếp tục dẫn đầu trong thị trường nhà ở vừa túi tiền

Các dự án phát triển đô thị ngắn hạn

	Block	Số căn	Bắt đầu	Kết thúc
EHome 3 (WEST SÀI GÒN)	14	2.204	2012	2015
EHome 4 (NORTH SÀI GÒN)	15	2.250	2012	2016
EHome 5 (BRIDGEVIEW)	4	983	2013	2015
EHome 6 (GOLFVIEW)	5	640	2013	2015
EHome 7(GREENHILL)	5	500	2013	2016
EHome 8 (AQUAMARINE RESIDENCE)	9	1.338	2014	2016
EHome 9 (EAST GATE RESIDENCE)	6	1.664	2014	2017
EHome 10 (WATERPOINT)	12	2.100	2015	2018
TỔNG CỘNG	81	11.679		



Các dự án phát triển đô thị trung hạn



Khu dân cư East Gate 17.8ha, Quận 9, TP. HCM



Khu dân cư Camellia Garden 6ha, Quận Bình Chánh, TP. HCM

Các dự án phát triển đô thị trung hạn



Khu dân cư Aquamarine 37 ha, Quận Bình Chánh, TP. HCM



Khu dân cư Nam Long 43ha, tỉnh Cần Thơ



Dự án trọng điểm của tương lai

Dự án đô thị Waterpoint - Long An - 355ha

Tổ chức và Nhân sự

Sơ đồ tổ chức

Tóm tắt lý lịch của Thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc

Chính sách đãi ngộ với CBCNV

Đội ngũ nhân lực:

- Có trách nhiệm
- Có năng lực
- Có tố chất lãnh đạo

Sơ đồ tổ chức



Hội đồng Quản trị



Ông **NGUYỄN XUÂN QUANG**
Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm TGD

Ông **TRẦN THANH PHONG**
Phó Chủ Tịch Thường Trực HĐQT

Ông **LAI VOON HON**
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Ông **CAO TẤN BỬU**
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Ông **ĐỖ NGỌC MINH**
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Ông **BÙI ĐỨC KHANG**
Thành viên Hội Đồng Quản Trị



Ban Kiểm soát

Ông **VƯƠNG THUẬN**
Trưởng BKS

Ông **NGUYỄN MINH TUẤN**
Thành viên BKS

Ông **DAVID YIP**
Thành viên BKS

Ban Tổng Giám đốc



Ông
NGUYỄN XUÂN QUANG

TGĐ kiêm Chủ tịch HĐQT

Ông Quang là Kiến trúc sư xí nghiệp khảo sát thiết kế Quy hoạch Bộ Xây dựng từ năm 1983 đến năm 1988. Ông là cổ đông sáng lập – Chủ tịch Hội đồng quản trị của CTCP Đầu tư Nam Long thành lập năm 1992. Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm trong ngành xây dựng và bất động sản, để lại dấu ấn bằng những công trình, dự án thành công cho Công ty.

Trên cương vị Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc, ông đã định hướng chiến lược phát triển Nam Long trở thành một tập đoàn vững mạnh.



Ông
NGUYỄN VĨNH TRÂN

Phó Tổng Giám đốc (15/03/2012)

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển dự án, dự án tài chính và xây dựng bao gồm các khu dân cư chính, khu căn hộ và định cư, các khách sạn và khu nghỉ dưỡng, sân golf và dự án hạ tầng BOT tại các nước Trung Quốc, Việt Nam, Philippin, Ý, Tây Ban Nha và Thổ Nhĩ Kỳ.



Ban Quản lý

Liên khối quản lý dự án



Ông
HUỲNH TRẦN NGUYỄN KHANG

Giám đốc Khối Phát triển Kinh doanh & Marketing

Gần 12 năm công tác trong lĩnh vực tiếp thị và bán hàng tại các công ty bất động sản lớn tại Úc và Việt Nam



Ông
NGUYỄN PHÚC

Giám Đốc Khối Phát triển Dự án & Pháp lý Công vụ
(15/01/2012)

11 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Bất động sản. Ông Phúc phụ trách mảng pháp lý cho các dự án, đền bù đất và thực hiện giải tỏa cho các dự án lớn.



Ông
NGUYỄN NGỌC THANH

Giám đốc Khối Quản lý Thiết kế

25 năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực thiết kế quy hoạch, kiến trúc, nội thất với vai trò chủ nhiệm và chủ trì dự án.



Ông
CAO TẤN THẠCH

Giám đốc Khối Quản lý Dự Án & Xây dựng
(24/12/2012)

Kỹ sư xây dựng Đại học UC Irvine, Bang California, Mỹ và có kinh nghiệm làm việc tại Công ty Linscott, Law & Greespan Engineers, Mỹ. Hiện nay ông là thành viên hiệp hội ASCE Mỹ.



Ông
CHÂU QUANG PHÚC

Giám Đốc Khối Kế hoạch & Quản lý Ngân sách
(5/10/2012)

Hơn 12 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán tại các công ty hàng tiêu dùng nhanh lớn và ngành Bất động sản.



Ông
LÊ HUỲNH CƯỜNG NGHỊ

Giám Đốc Khối Quản lý Khu Dân cư
(01/01/2013)

17 năm làm việc trong lĩnh vực công nghiệp xây dựng, bất động sản bao gồm quản lý xây dựng, tư vấn đầu tư, quản lý dự án trong các công ty xây dựng.

Ban Quản lý

Liên khối Kinh tế & Đầu tư



Bà
HOÀNG KIM DUNG

Giám Đốc Khối Tài chính & Kế toán (26/10/2012)

Gần 17 năm công tác trong các lĩnh vực tài chính, đầu tư và bất động sản tại các tập đoàn tài chính, tổ chức tín dụng phi ngân hàng, quản lý quỹ, ty dệt may, thực phẩm...



Ông
TRẦN QUÝ HÙNG

Giám Đốc Khối Đầu Tư (26/04/2010)

17 năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực quản trị tài chính, Bất động sản và đầu tư trong các công ty và tổ chức trong và ngoài nước



Bà
CÔNG HUYỀN TÔN NỮ THIÊN PHỤNG

Giám đốc Khối Nhân sự & Hành chính (24/12/2012)

Hơn 17 năm kinh nghiệm quản lý nhân sự trong các lĩnh vực bán lẻ, dịch vụ, sản xuất công nghệ cao, phân phối, ngân hàng ở các tập đoàn công ty Mỹ và Singapore tại Việt Nam và các nước Singapore, Trung Quốc và Macao.



Bà
LƯƠNG THỊ KIM THOA

Kế toán trưởng (01/10/2005)

20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và gắn bó với Nam Long từ năm 2002 đến nay.

Các thay đổi trong Hội đồng Quản trị,
Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát:

- Ông Lương Hoài Nam thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc ngày 31/07/2012
- Bổ nhiệm Ông Nguyễn Vĩnh Trân vào chức vụ Phó Tổng Giám đốc ngày 15/03/2012

Các thay đổi trong Ban giám đốc

- Ông Châu Quang Phúc thôi giữ chức vụ Phó Giám Đốc Khối Đầu Tư ngày 01/01/2013
- Bổ nhiệm Ông Châu Quang Phúc giữ chức vụ Giám Đốc Khối Kế Hoạch & Quản Lý Ngân Sách ngày 05/10/2012
- Ông Nguyễn Phúc giữ chức vụ Giám đốc Khối Phát Triển Dự Án & Pháp Lý Công Vụ ngày 15/01/2012
- Ông Nguyễn Công Huân thôi giữ chức vụ Giám đốc Khối Tài Chính Kế Toán ngày 31/08/2012
- Bổ nhiệm Bà Công Huyền Tôn Nữ Thiên Phụng giữ chức vụ Giám đốc Nhân Sự, Khối Nhân sự & Hành Chính ngày 22/10/2013
- Bổ nhiệm Bà Hoàng Kim Dung giữ chức vụ Giám đốc Khối Tài Chính Kế Toán ngày 26/10/2012
- Ông Nguyễn Minh Quang thôi giữ chức vụ Giám đốc Khối Phát Triển Kinh Doanh & Marketing ngày 02/11/2012
- Bổ nhiệm Ông Cao Tấn Thạch giữ chức vụ Quyền Giám đốc Khối Quản Lý Dự Án & Xây Dựng ngày 24/12/2012
- Ông Trần Hồ Sỹ Tuấn thôi giữ chức vụ Phó Giám đốc Khối Quản Lý Dự Án ngày 24/12/2012
- Bổ nhiệm Ông Huỳnh Trần Nguyên Khang giữ chức vụ Giám đốc Khối Phát Triển Kinh Doanh & Marketing ngày 02/11/2012
- Bổ nhiệm Ông Lê Huỳnh Cường Nghị giữ chức vụ Giám đốc Khối Quản Lý Khu Dân Cư ngày 01/01/2013

Tổng số lao động của tập đoàn

359 Nhân viên (Đến 31/12/2012)



Tổng số lao động của tập đoàn (đến ngày 31/12/2012)

STT	KHỐI	SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ NLIC	NL VCD	NL ADC	NLDC	NLDV	Nam Khang	TỔNG CỘNG
1	Ban Điều hành và Ban Giám đốc	12	1	2	2	2	3	25
2	Ban Điều hành và Ban Giám đốc - khác	6						6
3	Nhân sự & Hành chính	7	3	2	2		2	16
4	Tài chính & Kế toán	11	2	4	2	3	3	25
5	Đầu tư	5						5
6	Kế hoạch và Quản lý Ngân sách	2						2
7	Phát triển Dự án & Pháp lý Công vụ	18		1				19
8	Quản lý Thiết kế	12		1			7	20
9	Quản lý Dự án và Xây dựng	27	10	4			56	97
10	Phát triển Kinh doanh và Marketing	15		4	11			30
11	Dịch vụ khác					114		114
TỔNG CỘNG NHÂN VIÊN CHÍNH THỨC		115	19	18	17	119	71	359

Cơ cấu lao động của NLIC (tính đến ngày 31/12/2012)

STT	CHỈ TIÊU	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ (%)
1	Phân theo trình độ		
	Đại học và trên đại học	107	91.45
	Cao đẳng	0	0.85
	Trung cấp và sơ cấp	5	4.27
	Lao động phổ thông	4	3.42
2	Phân theo thời hạn hợp đồng		
	Hợp đồng không xác định thời hạn	88	75.21
	Hợp đồng có thời hạn từ 1 - 3 năm	22	18.80
	Hợp đồng có thời hạn dưới 1 năm	7	5.98
	Hợp đồng thời vụ	16	

Chính sách & chương trình nhân sự, phúc lợi và đãi ngộ cho CBCNV (thay đổi/xây dựng mới so với 2011)

1. Chế độ tham gia BHXH – YT – TN

Bắt buộc cho CBCNV khi ký Hợp đồng lao động xác định thời hạn từ 01 đến 03 năm hoặc không xác định thời hạn kể từ thời gian thử việc.

2. Chính sách Ghi nhận Thâm niên Công tác của CBCNV

Bày tỏ sự biết ơn đến những CBCNV đã đồng hành, gắn bó thâm niên làm việc với Công ty, thúc đẩy và khuyến khích CBCNV làm việc và phát triển lâu dài với Công ty.

3. Chương trình Ngày Thứ Sáu Đầu Tiên Hàng Tháng

Thay đổi và nỗ lực xây dựng, phát triển tinh thần đoàn kết, kết nối và làm việc nhóm (teamwork and team-building) trong Công ty và giữa các Khối, tạo không khí thân mật, vui vẻ và gắn bó hơn nữa giữa các cấp bậc và thành viên, kết hợp tổ chức sinh nhật cho toàn bộ nhân viên có ngày sinh nhật trong tháng.

4. Chính sách Trang bị và Sử dụng Máy Tính Xách Tay cho CBCNV

Nâng cao hiệu quả, chất lượng công tác của đội ngũ CBCNV quản lý, chuyên viên của Công ty, kiểm soát và bảo mật tài sản & thông tin của Công ty.

5. Chính sách bảo hiểm tai nạn 24h

Áp dụng cho toàn bộ CBCNV NL IC các cấp.

6. Chương trình đào tạo “Mô hình Lãnh đạo Mới”

Thực hiện cho cấp quản lý và toàn bộ nhân viên.

7. Quy trình Quản lý Hiệu suất & Phát triển (Performance Management & Development Tool – PMDT)

Đánh giá hiệu quả làm việc của nhân viên, từ đó đưa ra các chương trình/

kế hoạch thưởng, phát triển nhân viên, đề bạt, tuyển chọn và truyền đạt hiệu quả.

9. Chính sách Thực Tập Viên

Góp phần quảng bá thương hiệu công ty, đồng thời mở rộng phạm vi và hoạt động tuyển dụng, thu hút, chuẩn bị, xây dựng nguồn nhân lực trẻ; đồng thời hỗ trợ sinh viên có cơ hội thực tập và định hướng nghề nghiệp.

10. Qui trình Tính & Thanh Toán Lương

Nâng cao chất lượng & chuẩn hóa qui trình thực hiện và thanh toán lương, đảm bảo tính chính xác, hiệu quả, đúng hạn và hợp lý trong qui trình.



6

Môi trường & Cộng đồng

Môi trường và xã hội
Trách nhiệm với cộng đồng

Kiến tạo môi trường
sống mang lại giá
trị nhân văn cho
cộng đồng

Môi trường và Xã hội

Bảo vệ gìn giữ môi trường sống là mục tiêu đầu tiên và quan trọng nhất của Nam Long khi đầu tư, phát triển các dự án.



Bảo vệ gìn giữ môi trường sống là mục tiêu đầu tiên và quan trọng nhất của Nam Long khi đầu tư, phát triển các dự án.

Nam Long đã lập ra Quy chế quản lý khu dân cư với các điều khoản nghiêm ngặt về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng, sinh sống của cư dân trong dự án. Ngoài ra Nam Long còn hình thành một đội bảo vệ chuyên nghiệp để tuần tra, giám sát và nhắc nhở các đơn vị thi công, cũng như cư dân có biện pháp thu gom, xử lý rác sinh hoạt, xả bẩn, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến môi trường bên trong và bên ngoài dự án. Đồng thời luôn đảm bảo các biện pháp che chắn không gây ảnh hưởng về bụi, khí thải, ồn, rung đến môi trường xung quanh. Ở mỗi dự án, Nam Long đều yêu cầu các đơn vị thi công ứng dụng các công nghệ mới bảo vệ môi trường như:

- Sử dụng hệ thống máy nước nóng tận dụng năng lượng mặt trời,
- Sử dụng phụ gia Miclayco để cải tạo sét, muối trong cát vật liệu đá tại chỗ thành vữa và bê tông xi măng, dùng cho các hạng mục giao thông, kè ... giảm thiểu việc sử dụng các cốt liệu xây dựng quý hiếm cần được bảo tồn.
- Khuyến khích sử dụng ván khuôn đổ bê tông bằng nhựa để có thể tái sử dụng thay vì khuôn gỗ, tiết kiệm tối đa việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên
- Ở mỗi dự án, Nam Long đều tách hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước bẩn riêng. Hệ thống thoát nước bẩn được tập trung xử lý trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Đồng thời, tăng tỷ lệ cây xanh, công viên trong quy hoạch dự án.
- Nam Long luôn tìm tòi và hướng đến việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật tiên tiến nhằm bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
- Những đô thị mới của Công ty đều được thực hiện với tiêu chí “đô thị xanh và không ngập lụt” với hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Các dự án Nam Long đều đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải với công nghệ đáp ứng yêu cầu của Bộ Luật Môi trường và được Sở Tài Nguyên Môi trường kiểm tra và nghiệm thu cấp giấy phép xả thải. Nước thải sau khi xử lý đều đạt quy định.
- Những khu dân cư Nam Long đều đạt giấy chứng nhận môi trường đạt tiêu chuẩn do sở Khoa học Công nghệ và Môi trường cấp

Trách nhiệm với cộng đồng



Bên cạnh những hoạt động kinh tế, Nam Long luôn chú trọng các hoạt động hỗ trợ với tầm nhìn chiến lược, nhắm đến lợi ích lâu dài cho cả cộng đồng. Đơn cử như, Nam Long đã tham gia tài trợ các hội thảo khoa học bao gồm dự án chống ngập cho khu dân cư, giải pháp xây dựng nhà trên nền đất yếu, tài trợ các cuộc thi thiết kế, hội thảo chuyên đề về quy hoạch đô thị, tài trợ xuất bản sách khoa học “Giải pháp chống ngập lụt đô thị và phát triển đô thị bền vững” cùng nhiều chương trình xã hội thiết thực khác.

Về hoạt động từ thiện, Nam Long dành hẳn một quỹ riêng tài trợ thường niên cho các hoạt động từ thiện như tài trợ học bổng, sách vở cho học sinh nghèo đến trường, tài trợ xây dựng trường (tài trợ xây dựng trường học tỉnh Long An 2007, tài trợ học sinh nghèo thường

niên.), tài trợ sách báo cho thư viện các trường đại học hàng năm (Đại học Kinh tế, Bách Khoa, Kiến Trúc, ĐH Cần Thơ, thư viện tỉnh Long An, Bình Dương...) tài trợ các giải thể thao học sinh (giải cầu lông quận Tân Phú..), xây nhà tình nghĩa, chăm sóc bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, xây dựng Câu lạc bộ Ông-Bà- Cháu, tài trợ hoả hoạn, bảo lụt, thiên tai... Từ năm 2010, Nam Long đã tổ chức giải Golf từ thiện hàng năm gây quỹ học bổng cho các sinh viên nghèo vượt khó thuộc khối Đại học Quốc gia TPHCM... và thực hiện thêm nhiều chương trình phúc lợi ý nghĩa khác..

7

Thông tin về Cổ đồng

Sức mạnh
nội tại -
tăng trưởng
ổn định

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành



I. Hoạt động của Hội đồng Quản trị

Trong năm 2012, Hội đồng Quản trị Nam Long đã tiến hành họp thường kỳ mỗi quý một lần. Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm quyết định mọi vấn đề liên quan đến chiến lược phát triển, nhân sự, chính sách đãi ngộ... Tùy vào tình hình kinh doanh và đánh giá thị trường hoạt động của Công ty, Hội đồng Quản trị vạch ra chiến lược hoạt động cho Công ty sao cho có hiệu quả nhất. Trong từng trường hợp cụ thể, Hội đồng Quản trị sẽ ra các quyết định phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

II. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2012, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ trực tiếp mỗi quý một lần và các lần họp không trực tiếp, thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Giám sát HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty theo đúng quy định của Điều lệ Tổ chức và hoạt động;
- Trưởng Ban Kiểm soát đã tham gia các cuộc họp của HĐQT và đã có nhiều ý kiến đóng góp cho HĐQT, Ban Điều hành;
- Ban Kiểm soát đã tham gia việc thẩm tra báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty cùng với đoàn làm việc của Công ty kiểm toán.

III. Ngân sách hoạt động của HĐQT, BKS, TBĐT

- Điều lệ Công ty, Điều 38, Mục i quy định về chi phí cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát: “Trong mọi trường hợp mức này không thấp hơn 0,3% doanh thu thuần. Việc phân phối cụ thể sẽ do Hội đồng Quản trị thực hiện...”.

- Căn cứ Nghị quyết của ĐHĐCĐ ngày 26/4/2012 thông qua ngân sách hoạt động của HĐQT, BKS, TBĐT.

—> Tổng thù lao thực chi năm 2012 nằm trong ngân sách được duyệt.

Danh sách cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành và cổ đông lớn là người có liên quan nắm giữ cổ phần của Công ty tại tháng 01 năm 2013

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SLCP NẤM GIỮ	ĐỊA CHỈ	CMND
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	14.216.865	A07 Khu phố Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TPHCM	022500134
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT	8.471.157	413/15 Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, TP.HCM	022037871
Ông Lai Voon Hon	Thành viên HĐQT	Đại diện ASPL: 15.584.653	26 Jalan Tropicana Utama, Tropicana Golf & Country Club, 47410 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia	A26773730
Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên HĐQT	0	53 Lê Thị Hồng Gấm, Quận 1, TP.HCM	020109364
Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên HĐQT	3.172.532	207 Cư xá 750 Nguyễn Kiệm, P.4, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM	023509782
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên HĐQT	Đại diện Nam Khang: 4.163.020 Sở hữu cá nhân: 124.676	137/9 Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM	023504085
BAN GIÁM ĐỐC				
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	14.216.865	A07 Khu phố Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TPHCM	022500134
Ông Nguyễn Vĩnh Trân	Phó Tổng Giám đốc	47.753	2602 Sapphire 1, Số 92 Nguyễn Hữu Cánh, P.22, Q.Bình Thạnh, HCM	710383287
Bà Hoàng Kim Dung	Giám đốc Tài chính	0	123 Trần Văn Dư, phường 13, Tân Bình, HCM	024250514
Bà Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	29.227	3, Đường số 3, khu DC Nam Long, P.Tân Thuận Đông, Q.7, Tp.HCM	022857143
BAN KIỂM SOÁT				
Ông Vương Thuận	Trưởng BKS	3200	C10 Khu Nam Long, P.Tân Thuận Đông, Q.7, Tp.HCM	020588263
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên BKS	0	61/14/8 Đất Thánh, Phường 6, Tân Bình, Tp. HCM	025502838
Ông Yip Chong Kuan	Thành viên BKS	0	A-6-9, Cita Damansara, Jalan PJU3/27, 47810 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia	A19468910
KẾ TOÁN TRƯỞNG				
Bà Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	29.227	3, Đường số 3, khu DC Nam Long, P.Tân Thuận Đông, Q.7, Tp.HCM	022857143
CỔ ĐÔNG LỚN LÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN VỚI THÀNH VIÊN HĐQT				
Ngô Thị Ngọc Liễu	Cổ đông lớn	9.821.099	53 Lê Thị Hồng Gấm, Quận 1, TP.HCM	020079704
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Cổ đông lớn	8.988.601	A07 Khu phố Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TPHCM	022644714

Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại tháng 01 năm 2013

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
CỔ ĐÔNG BÊN TRONG	88	38.490.180	40,30
HĐQT, BKS, BTGD, KTT	7	26.065.410	27,29
CB CNV	81	12.424.770	13,01
Cổ phiếu quỹ	-	-	-
CỔ ĐÔNG BÊN NGOÀI	271	57.023.343	59,70
Cá nhân trong nước	262	19.213.756	20,12
Tổ chức trong nước	3	4.572.190	4,79
Cá nhân nước ngoài	1	14	0,00
Tổ chức nước ngoài	5	33.237.383	34,80
TỔNG CỘNG	359	95.513.523	100,00

Danh sách cổ đông sáng lập tại tháng 01 năm 2013

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	TỶ TRỌNG (%)
CỔ ĐÔNG BÊN TRONG	88	40,30
1. Nguyễn Xuân Quang	14.216.865	14,88
2. Trần Thanh Phong	8.471.157	8,87
3. Đỗ Ngọc Minh	3.172.532	3,32
4. Công ty CP Đầu Tư Nam Khang	4.163.020	4,36
5. Ngô Thị Ngọc Liễu	9.821.099	10,28
6. Nguyễn Thị Bích Ngọc	8.988.601	9,41
7. Lâm Xuân Hoàng Lan	4.714.342	4,94
8. Nguyễn Thị Hương	2.418.602	2,53
TỔNG CỘNG	55.966.218	58,59

Danh sách Cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại tháng 01 năm 2013

CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1. ASPL V6 Limited	2ndFloor,AbottBuilding,RoadTown,Tortola, British Virgin Islands	15.584.653	16,32
2. Nguyễn Xuân Quang	A07 Khu phố Nam Quang 2 - Phú Mỹ Hưng (153 Lý Long Tường, Q.7, Tp.HCM)	14.216.865	14,88
3. Ngô Thị Ngọc Liễu	26HoaMai,P.2,Q.PhúNhuận,Tp.HCM	9.821.099	10,28
4. Nguyễn Thị Bích Ngọc	A07 Khu phố Nam Quang 2 - Phú Mỹ Hưng (153 Lý Long Tường, Q.7, Tp.HCM)	8.988.601	9,41
5. Nam Viet Limited	Level 3, Alexander House, 35 Cyber-city, Ebene, Mauritius	8.658.140	9,06
6. Trần Thanh Phong	413/15 Lê Văn Sỹ, P.12, Q.3, Tp.HCM	8.471.157	8,87
7. Vietnam Azalea Fund Limited	P.O.Box1984,BoundaryHall,Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands	6.431.286	6,73

Báo cáo Kiểm toán

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
Báo cáo Kiểm toán hợp nhất

Kiểm toán minh bạch
Tài lộc thịnh vượng

Thông tin chung công ty

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

Điều chỉnh lần thứ 1	29.05.2006
Điều chỉnh lần thứ 2	28.05.2007
Điều chỉnh lần thứ 3	07.08.2007
Điều chỉnh lần thứ 4	11.03.2008
Điều chỉnh lần thứ 5	15.08.2008
Điều chỉnh lần thứ 6	25.08.2009
Điều chỉnh lần thứ 7	22.01.2010
Điều chỉnh lần thứ 8	26.05.2010
Điều chỉnh lần thứ 9	13.03.2012
Điều chỉnh lần thứ 10	24.10.2012

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 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.



Thông tin chung công ty (tt)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có các công ty con, công ty liên doanh và công ty có vốn đầu tư của Nam Long với chi tiết như sau:

CÔNG TY	MỐI QUAN HỆ	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Tp. Cần Thơ - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. HCM - 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 VCD	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. HCM - 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. HCM - Việt Nam	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Kinh doanh thương mại
Công ty TNHH Việt Hàn	Công ty liên kết	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty liên kết	Tp. HCM - Việt Nam	Dịch vụ
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. HCM - Việt Nam	Dịch vụ

Hoạt động chính của Nhóm Công ty, thông qua công ty mẹ và các công ty con là hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc

văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

TÊN	CHỨC VỤ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch thường trực
Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên
Ông Lai Voon Hon	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

TÊN	CHỨC VỤ
Ông Vương Thuận	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Low Hiew Beng	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/04/2012)
Bà Lê Quang Thanh Trúc	Thành viên (miễn nhiệm ngày 26/04/2012)
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/04/2012)
Ông Yip Chong Kuan	Thành viên (bổ nhiệm ngày 26/04/2012)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TÊN	CHỨC VỤ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám Đốc
Ông Lương Hoài Nam	Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 31/07/2012)
Ông Nguyễn Vĩnh Trân	Phó Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm ngày 15/03/2012)
Ông Nguyễn Công Huân	Giám đốc Tài chính (miễn nhiệm ngày 30/08/2012)
Bà Hoàng Kim Dung	Giám đốc Tài chính (bổ nhiệm ngày 26/10/2012)
Ông Trần Quý Hùng	Giám đốc Đầu Tư

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc



NGUYỄN XUÂN QUANG

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2012

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 60755865/15504258 - hợp nhất

KÍNH GỬI: CÁC CỔ ĐÔNG VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”) được trình bày từ trang 5 đến trang 54 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

CƠ SỞ Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này

yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính hợp nhất có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai

Mai Viết Hùng Trần

Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: D.0048/KTV
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2012

Lê Vũ Trường

Lê Vũ Trường

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

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

ngày 31 tháng 12 năm 2012

B01-DN/HN

VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.604.530.127.271	2.403.712.163.568
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	113.501.746.859	141.617.797.269
111	1. Tiền		69.940.158.530	28.767.843.542
112	2. Các khoản tương đương tiền		43.561.588.329	112.849.953.727
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		1.800.000.000	-
	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.800.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		264.853.157.276	179.215.478.635
131	1. Phải thu khách hàng	5	197.422.107.110	97.638.882.169
132	2. Trả trước cho người bán	6	49.680.103.281	53.244.912.094
135	3. Các khoản phải thu khác	7	19.767.608.643	28.508.970.932
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(2.016.661.758)	(177.286.560)
140	IV. Hàng tồn kho		2.197.833.948.580	2.058.998.793.509
141	1. Hàng tồn kho	8	2.197.833.948.580	2.058.998.793.509
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		26.541.274.556	23.880.094.155
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.872.121.470	362.986.339
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		8.908.671.737	2.804.993.114
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		45.883.819	490.529.348
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	15.714.597.530	20.221.585.354
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		465.223.935.838	490.994.437.381
220	I. Tài sản cố định		60.125.793.161	53.284.857.484
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	46.039.962.118	43.062.320.941
222	Nguyên giá		63.151.060.684	55.879.423.017
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.111.098.566)	(12.817.102.076)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	11.371.881.584	10.177.525.203
228	Nguyên giá		13.723.849.907	11.930.326.855
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.351.968.323)	(1.752.801.652)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	2.713.949.459	45.011.340
240	II. Bất động sản đầu tư	13	64.229.540.007	82.253.298.015
241	1. Nguyên giá		76.486.652.400	92.607.354.815
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(12.257.112.393)	(10.354.056.800)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn		264.501.631.261	270.433.662.035
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	14	160.986.800.990	172.877.681.564
258	2. Đầu tư dài hạn khác	15	103.608.150.804	97.555.980.471
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(93.320.533)	-
270	IV. Tài sản dài hạn khác		71.590.412.823	77.198.643.796
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	11.383.436.154	17.475.191.139
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	56.953.040.695	56.376.874.772
273	3. Tài sản dài hạn khác		3.253.935.974	3.346.577.885
269	V. Lợi thế thương mại	17	4.776.558.586	7.823.976.051
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.069.754.063.109	2.894.706.600.949

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2012

B01-DN/HN

VND

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.514.519.828.283	1.382.189.247.125
310	I. Nợ ngắn hạn		1.357.644.590.089	1.183.755.722.119
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	18	518.146.654.268	295.414.917.847
312	2. Phải trả người bán	19	100.815.284.572	72.916.136.973
313	3. Người mua trả tiền trước	20	306.752.360.454	369.759.185.389
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	128.929.571.027	111.001.143.818
315	5. Phải trả người lao động		2.888.675.275	16.197.906.904
316	6. Chi phí phải trả	22	153.264.444.613	122.820.391.337
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23	142.124.352.043	180.204.802.814
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	4.723.247.837	15.441.237.037
330	II. Nợ dài hạn		156.875.238.194	198.433.525.006
333	1. Phải trả dài hạn khác	24	21.701.277.543	12.356.541.293
334	2. Vay và nợ dài hạn	25	122.716.408.313	172.747.244.978
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	12.457.552.338	13.329.738.735
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.272.693.723.818	1.229.615.188.256
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	1.272.693.723.818	1.229.615.188.256
411	1. Vốn cổ phần		955.135.230.000	615.719.470.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		141.619.520.052	432.054.601.871
414	3. Cổ phiếu quỹ		(18.359.590.000)	(18.359.590.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.370.476.652	978.767.790
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		7.158.156.002	7.072.822.596
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		3.903.055.799	4.057.115.657
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		181.866.875.313	188.092.000.342
500	C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	28	282.540.511.008	282.902.165.568
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.069.754.063.109	2.894.706.600.949

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngoại tệ		
- Đôla Mỹ	6.576	4.355
- Đôla Singapore	178	179

NGUYỄN THỊ THANH THẢO

Người lập

Ngày 30 tháng 3 năm 2013



LƯƠNG THỊ KIM THOA

Kế toán Trưởng



NGUYỄN XUÂN QUANG

Tổng Giám đốc

VNĐ				
MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	461.749.748.210	734.645.825.654
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	(642.307.508)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	461.749.748.210	734.003.518.146
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(260.014.365.114)	(459.440.120.547)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		201.735.383.096	274.563.397.599
21	6. Doanh thu tài chính	29.2	7.139.637.307	17.651.952.059
22	7. Chi phí tài chính	31	(75.972.903.276)	(28.822.020.257)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(75.258.243.463)	(22.151.356.317)
24	8. Chi phí bán hàng		(25.932.094.089)	(34.668.324.874)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(100.133.542.310)	(125.214.522.587)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		6.836.480.728	103.510.481.940
31	11. Thu nhập khác	32	82.128.599.870	89.253.852.769
32	12. Chi phí khác	32	(29.770.713.754)	(1.310.930.699)
40	13. Lợi nhuận khác	32	52.357.886.116	87.942.922.070
45	14. Phần lợi nhuận từ các công ty liên doanh và liên kết		396.759.426	1.826.930.332
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		59.591.126.270	193.280.334.342
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.2	(30.494.716.322)	(99.537.680.038)
52	17. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	33.3	1.448.352.320	43.429.829.605

VNĐ				
MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		30.544.762.268	137.172.483.909
	Phân bổ cho:			
61	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số	28	5.904.016.386	29.970.560.478
62	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		24.640.745.882	107.201.923.431
70	19. Lãi trên cổ phiếu			
	Lãi trên cổ phiếu (VNĐ)	35	264	1.182
	(mệnh giá 10.000 VNĐ/ cổ phiếu)			

NGUYỄN THỊ THANH THẢO
Người lập

Ngày 30 tháng 3 năm 2013



LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng



NGUYỄN XUÂN QUANG
Tổng Giám đốc

VND				
MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		59.591.126.270	193.280.334.342
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11,13, 17	12.348.641.621	9.706.467.762
03	Các khoản dự phòng		1.932.695.731	156.970.674
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	374.295.709
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(6.857.497.358)	(39.381.459.001)
06	Lợi nhuận từ công ty liên kết và công ty liên doanh		(396.759.426)	(1.826.930.332)
07	Chi phí lãi vay	31	75.258.243.463	22.151.356.317
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		141.876.450.301	187.546.443.777
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(75.946.759.916)	212.533.769.986
10	Tăng hàng tồn kho		(138.194.480.312)	(346.568.317.380)
11	Giảm các khoản phải trả		(16.550.222.033)	(166.697.703.692)
12	(Giảm) tăng chi phí trả trước		4.582.619.856	(3.301.912.270)
13	Tiền lãi vay đã trả		(84.238.297.759)	(39.693.563.615)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	(20.120.324.524)	(25.406.602.390)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.131.814.025)	(16.917.914.711)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(202.722.828.414)	(198.505.800.295)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(10.476.587.470)	(3.576.651.461)
23	Tiền chi cho các đơn vị khác vay		(1.800.000.000)	-
24	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các dự án HĐHTKD và đầu tư vào các đơn vị khác		(5.535.290.287)	(62.912.975.425)
25	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và trái phiếu chính phủ		13.121.640.000	11.273.816.000
27	Cổ tức và lợi nhuận được chia		6.857.497.358	26.065.629.608
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		2.167.259.601	(29.150.181.278)

VND				
MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	27.1	6.504.209.052	-
33	Tiền vay nhận được		504.604.769.605	489.412.779.088
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(331.903.869.849)	(281.404.585.340)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(32.916.506.800)
	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(6.765.590.405)	(12.023.020.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		172.439.518.403	163.068.666.948
50	Giảm tiền thuần trong năm		(28.116.050.410)	(64.587.314.625)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	141.617.797.269	206.205.111.894
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	113.501.746.859	141.617.797.269


NGUYỄN THỊ THANH THẢO
Người lập


LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng


NGUYỄN XUÂN QUANG
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 3 năm 2013

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	29.05.2006
Điều chỉnh lần thứ 2	28.05.2007
Điều chỉnh lần thứ 3	07.08.2007
Điều chỉnh lần thứ 4	11.03.2008
Điều chỉnh lần thứ 5	15.08.2008
Điều chỉnh lần thứ 6	25.08.2009
Điều chỉnh lần thứ 7	22.01.2010
Điều chỉnh lần thứ 8	26.05.2010
Điều chỉnh lần thứ 9	13.03.2012
Điều chỉnh lần thứ 10	24.10.2012

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 31 tháng 12 năm 2012 là: 125 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 113 nhân viên).

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 31 tháng 12 năm 2012, Công ty có mười một công ty con, hai công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

VND				
CÔNG TY	MỐI QUAN HỆ	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	51.00	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	71.29	Tp. HCM - Việt Nam	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	72.25	Tp. Cần Thơ - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn	Công ty con	72.34	Tp. HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	56.08	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	70.00	Tp. HCM - Việt Nam	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty con	70.59	Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	99.34	Long An - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	55.37	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	45.00	Tp. HCM - Việt Nam	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	36.50	Tp. HCM - Việt Nam	Kinh doanh thương mại
Công ty TNHH Việt Hàn	Công ty liên kết	25.00	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty liên kết	40.00	Tp. HCM - Việt Nam	Dịch vụ
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	30.00	Tp. HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty liên doanh	45.00	Tp. HCM - Việt Nam	Dịch vụ

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Nhóm Công ty, 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, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái (“CMKTVN số 10”) như trong các năm trước, Nhóm Công ty bắt đầu áp dụng Thông tư số 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 (“Thông tư 179”).

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Nhóm Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi từ sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng sang sử dụng tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại trong việc đánh giá lại số dư ngoại tệ cuối năm không ảnh hưởng trọng yếu đến các báo cáo tài chính hợp nhất vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

3.2 Tiến 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 sản phẩm bất động sản để bán 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.

3.4 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 cần 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 vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản 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 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 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 báo cáo 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 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	5 - 12 năm
Phương tiện vận chuyển	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm

Quyền sử dụng đất	47 năm
Tài sản cố định khác	3 - 5 năm

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 Nhóm 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 2 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 mấu.

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.

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 cản trở 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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Báo cáo kết quả hoạt động 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 cản trở 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.

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.

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 42 của Bộ luật Lao động.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh số 3.1.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty VNĐ được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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.

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.

Cổ tức

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 năm.

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.

Nhóm Công ty 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 lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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 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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 (“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 đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, và 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 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 có 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 hướng dẫn về việcxác 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 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.

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	4.744.905.771	3.232.761.855
Tiền gửi ngân hàng	65.195.252.759	25.535.081.687
Các khoản tương đương tiền	43.561.588.329	112.849.953.727
TỔNG CỘNG	113.501.746.859	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% -14% /năm.

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm 35.052.584.312 VNĐ, là khoản tiền dành sử dụng riêng cho Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Indochina Ehome Bình Tân.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu các bên thứ ba	124.101.671.312	82.274.212.570
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	73.320.435.798	15.364.669.599
TỔNG CỘNG	197.422.107.110	97.638.882.169
Trừ: dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(2.016.661.758)	(177.286.560)
GIÁ TRỊ THUẦN	195.405.445.352	97.461.595.609

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng cho nhà thầu xây dựng - bên thứ ba	26.813.547.473	30.086.628.980
Tạm ứng để mua quyền sử dụng đất	19.161.190.994	20.194.711.967
Tạm ứng cho nhà cung cấp hàng hóa – dịch vụ	3.546.914.814	2.963.571.147
Tạm ứng khác	158.450.000	-
TỔNG CỘNG	49.680.103.281	53.244.912.094

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	5.092.655.569	8.339.671.095
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	4.973.578.824	6.107.228.751
Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ	777.492.941	9.006.437.049
Phải thu phí môn bài chi hộ	671.657.984	729.188.342
Tạm ứng khác cho dự án	1.737.500.000	-
Các khoản phải thu khác	6.514.723.325	4.326.445.695
TỔNG CỘNG	19.767.608.643	28.508.970.932

8. HÀNG TỒN KHO

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.187.388.248.592	1.976.803.538.561
Thành phẩm	8.953.857.690	82.018.468.273
Hàng hóa	53.900.656	176.786.675
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	1.437.941.642	-
TỔNG CỘNG	2.197.833.948.580	2.058.998.793.509

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

Dự án Long An (i) (iii)	1.184.383.318.470	1.023.002.643.093
Dự án Nguyên Sơn	266.908.440.424	258.282.748.614
Dự án Ehome Tây Sài Gòn (ii) (iii)	212.027.365.968	148.003.286.788
Dự án Tân Thuận Đông (i) (iii)	153.013.911.097	140.413.317.405
Dự án Bình Dương (i) (iii)	119.221.950.804	128.319.683.390
Dự án Cần Thơ (i)	94.153.124.231	116.078.384.432
Khu dân cư 8C	86.641.163.101	78.305.714.212
Dự án Phước Long B – Mở rộng (i)	41.910.391.354	39.239.650.918
Dự án Phước Long B – Cao tầng	-	11.724.979.409
Dự án Long Thanh Mỹ	-	11.564.924.372
Dự án Nhơn Trạch	10.721.694.166	10.700.694.166
Dự án Hồ Tràm	14.904.265.465	7.460.587.903
Dự án Phước Long B ĐXH	701.906.798	614.462.651
Các dự án khác	3.000.716.714	3.092.461.208
TỔNG CỘNG	2.187.388.248.592	1.976.803.538.561

- (i)

Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc Dự án Phước Long B, quận 9; dự án xã Vĩnh Phú, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương; dự án Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh; dự án xã Hưng Thạnh, huyện Cái Răng, thành phố Cần Thơ và quyền sử dụng đất và giá trị tài sản gắn liền với đất thuộc và dự án Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 18 và 25).
- (ii)

Trong tháng 2 năm 2012, Công ty ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh (“HĐHTKD”) với Indochina Ehome Binh Tan, một công ty được thành lập tại quần đảo Caymans (“đối tác nước ngoài”) để hợp tác đầu tư thực thi dự án (tên gọi Ehome Tây Sài Gòn) trong việc xây dựng, phát triển, khai thác, tiếp thị, quản lý, vận hành và kinh doanh căn hộ để bán và/hoặc cho các tổ chức, cá nhân thuê theo Luật Việt Nam. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho đến ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, giấy phép đầu tư của HĐHTKD này vẫn chưa được cấp. Theo HĐHTKD, giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của 2 bên là 182.650.000.000 VNĐ sẽ được đóng góp vào HĐHTKD khi cô được giấy phép đầu tư. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị sổ sách của các quyền sử dụng đất này là 124.465.322.290 VNĐ.
- (iii)

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 15.955.285 ngàn VNĐ vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Những chi phí này liên quan đến các khoản vay ngân hàng được dùng để tài trợ việc xây dựng và phát triển dự án căn hộ, biệt thự và mua đất để xây dựng căn hộ cho các dự án Long An, Tân Thuận Đông, Bình Dương và Ehome Tây Sài Gòn.

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tài sản ngắn hạn khác thể hiện khoản ứng trước chi phí bồi thường đất và các khoản tạm ứng cho nhân viên.

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ					
	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC, THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN	THIẾT BỊ VẬN PHÒNG	TÀI SẢN KHÁC
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
Mua mới	2.053.692.844	326.240.318	309.000.000	2.225.334.417	-
Chuyển từ bất động sản đầu tư Thanh lý, nhượng bán	3.783.190.283	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS đầu tư	(513.652.822)	-	(259.092.857)	(638.788.802)	(14.285.714)
Số cuối năm	43.406.272.390	6.431.043.619	6.131.539.131	6.068.029.880	1.114.175.664
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)
Khấu hao trong năm	(945.018.432)	(932.834.555)	(700.677.430)	(870.839.570)	(298.538.458)
Tặng từ mua các công ty con	(1.519.864.416)	-	-	-	-
Chuyển từ bất động sản đầu tư Thanh lý	-	-	242.899.554	576.767.791	10.714.281
Số cuối năm	(7.345.482.171)	(3.246.399.290)	(2.494.554.994)	(3.128.897.791)	(895.764.320)
Trong đó khấu hao hết	-	259.530.274	630.805.817	1.747.915.296	277.652.779
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
Số cuối năm	36.060.790.219	3.184.644.329	3.636.984.137	2.939.132.089	218.411.344
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để cầm cố / thế chấp (Thuyết minh số 18 và 25)	29.720.044.621	-	-	-	-

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ			
	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.394.050.727	2.536.276.128	11.930.326.855
- Mua mới	1.080.000.000	62.532.000	1.142.532.000
- Chuyển từ bất động sản đầu tư	872.040.216	-	872.040.216
- Thanh lý, nhượng bán	-	(25.213.200)	(25.213.200)
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(195.835.964)	-	(195.835.964)
Số cuối năm	11.150.254.979	2.573.594.928	13.723.849.907
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(370.484.736)	(1.382.316.916)	(1.752.801.652)
- Khấu trừ trong năm	(42.685.088)	(383.716.753)	(426.401.841)
- Chuyển từ bất động sản đầu tư	(172.764.830)	-	(172.764.830)
Số cuối năm	(585.934.654)	(1.766.033.669)	(2.351.968.323)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.023.565.991	1.153.959.212	10.177.525.203
Số cuối năm	10.564.320.325	807.561.259	11.371.881.584
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố/ thế chấp (Thuyết minh số 18 và 25)	7.899.586.078	-	7.899.586.078

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VNĐ		
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công trình văn phòng của Công ty Cổ phần Nam Long VCD	2.713.949.459	-
Dự án Tân Thuận Đông	-	45.011.340
Tổng cộng	2.713.949.459	45.011.340

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ			
NGUYÊN GIÁ	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	18.095.639.667	74.511.715.148	92.607.354.815
- Kết chuyển từ hàng tồn kho	-	1.783.268.060	1.783.268.060
- Chuyển từ tài sản cố định	195.835.964	513.652.822	709.488.786
- Thanh lý	(2.961.232.660)	(10.996.996.102)	(13.958.228.762)
- Chuyển sang tài sản cố định	(872.040.216)	(3.783.190.283)	(4.655.230.499)
Số cuối năm	14.458.202.755	62.028.449.645	76.486.652.400
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(3.749.449.674)	(6.604.607.126)	(10.354.056.800)
- Tăng trong năm	(2.894.135.928)	(2.232.777.943)	(5.126.913.871)
- Chuyển từ tài sản cố định	-	(143.394.745)	(143.394.745)
- Thanh lý trong năm	739.071.224	935.552.553	1.674.623.777
- Chuyển sang tài sản cố định	974.531.916	718.097.330	1.692.629.246
Số cuối năm	(4.929.982.462)	(7.327.129.931)	(12.257.112.393)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	14.468.092.085	67.785.205.930	82.253.298.015
Số cuối năm	9.528.220.293	54.701.319.714	64.229.540.007
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố / thế chấp (Thuyết minh số 18 và 25)	9.528.220.293	54.701.319.714	64.229.540.007

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tt)

Thuyết minh bổ sung:

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

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.465.912.435	15.275.430.194
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(10.306.255.190)	(17.961.422.097)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong (Thuyết minh số 36).

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 2012. Tuy nhiên, Ban Tổng 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.

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

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	4.808.197.696	4.190.409.000
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 14.2)	156.178.603.294	168.687.272.564
TỔNG CỘNG	160.986.800.990	172.877.681.564

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

14. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH (tt)

VNĐ

CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM				SỐ ĐẦU NĂM				
		SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	GIA MUA (VNĐ)	PHÂN CHIA LỢI NHUẬN (LÒ) (VNĐ)	GIA TRỊ GHI SỐ (VNĐ)	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	GIA MUA (VNĐ)	GIA TRỊ GHI SỐ (VNĐ)
14.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT										
Công ty TNHH Việt Hân	Dịch vụ	40.420	25	4.042.000.000	155.004.057	4.197.004.057	40.420	25	4.042.000.000	4.190.409.000
Công ty TNHH Okamura Tokyo (*)	Dịch vụ	(*)	40	834.000.000	(222.806.361)	611.193.639	-	-	-	-
TỔNG CỘNG				4.876.000.000	(67.802.304)	4.808.197.696			4.042.000.000	4.190.409.000
(*) Công ty TNHH Okamura Tokyo là một công ty trách nhiệm hữu hạn nên Công ty không phát hành cổ phiếu.										
14.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH										
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản		30	22.400.000.000	(68.013.298)	22.331.986.702		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	(937.383.408)	133.846.616.592		45	134.784.000.000	134.784.000.000
TỔNG CỘNG				157.184.000.000	(1.005.396.706)	156.178.603.294			157.184.000.000	168.687.272.564

14.2 Đầu tư vào công ty liên doanh (tt)

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.

15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

VNĐ

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY KHÁC (i)				
Công ty Cổ phần Sản xuất Cầu kiện Bê-tông Phan Vũ	977.512	10,36	6.710.580.000	6.710.580.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	353.330	7,00	3.533.300.000	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	150.000	1,25	2.250.000.000	2.250.000.000
ĐẦU TƯ VÀO HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (“HĐHTKD”)				
Dự án Phú Hữu (ii)			54.484.474.532	51.049.674.532
Dự án 9B7 (iii)			34.956.939.492	32.339.569.159
Dự án Tân Thuận Đông			1.392.889.780	1.392.889.780
Nhà hàng Đối Gió			279.967.000	279.967.000
TỔNG CỘNG			103.608.150.804	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.

Nhóm 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 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 có sở hữu là 40%. Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hoá lãi vay số tiền 2.734.800.000 VNĐ tài trợ bởi khoản vay từ các cá nhân.

(iii) Công ty đã ký 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%.

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công cụ, dụng cụ	5.455.781.819	1.894.651.130
Chi phí xây dựng nhà mẫu	2.592.576.987	-
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	2.249.351.766	1.379.484.955
Phí nhượng quyền thương mại	266.666.679	1.066.666.668
Chi phí hoạt động trả trước dài hạn	-	3.476.425.831
Chi phí nâng cấp văn phòng	-	9.372.425.521
Chi phí khác	819.058.903	285.537.034
TỔNG CỘNG	11.383.436.154	17.475.191.139

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

VNĐ

	NGUYỄN SON	NAM LONG - HỒNG PHÁT	NAM LONG ADC	NAM LONG - MI PHA	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ:					
Số dư đầu năm	7.747.953.947	2.336.088.442	5.844.040.542	321.504.530	16.249.587.461
Số dư cuối năm	7.747.953.947	2.336.088.442	5.844.040.542	321.504.530	16.249.587.461
GIÁ TRỊ HAO MÓN:					
Số dư đầu năm	(4.648.772.284)	(1.144.858.844)	(2.599.829.690)	(32.150.592)	(8.425.611.410)
Khấu trừ trong năm	(1.549.590.760)	(264.717.688)	(1.168.808.109)	(64.300.907)	(3.047.417.464)
Số dư cuối năm	(6.198.363.044)	(1.409.576.532)	(3.768.637.799)	(96.451.499)	(11.473.028.874)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:					
Số dư đầu năm	3.099.181.663	1.191.229.598	3.244.210.852	289.353.938	7.823.976.051
Số dư cuối năm	1.549.590.903	926.511.910	2.075.402.742	225.053.031	4.776.558.586

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

VNĐ		
BÊN CHO VAY	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 18.1)	196.552.169.268	184.933.884.663
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25)	16.000.000.000	13.321.033.184
Vay bên liên quan	88.894.485.000	-
Trong đó		
Bên liên quan (Thuyết minh số 34) (i)	26.434.485.000	40.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25 và 34)	62.460.000.000	-
Trái phiếu phát hành (ii)	142.140.000.000	50.000.000.000
Vay cá nhân (Thuyết minh số 18.2)	74.560.000.000	47.160.000.000
Trong đó		
Bên liên quan (Thuyết minh số 34)	11.500.000.000	-
Bên thứ ba	63.060.000.000	47.160.000.000
TỔNG CỘNG	518.146.654.26	295.414.917.847

- (i) Vào ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty ký hợp đồng vay ngắn hạn với Indochina Ehome Binh Tan, theo đó, Indochina Ehome Binh Tan cấp cho Công ty một khoản vay ngắn hạn trị giá 1.271.500 Đô la Mỹ. Đây là khoản vay không lãi suất và thời hạn vay là từ ngày giải ngân đến ngày Công ty chính thức được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án HDHTKD với Indochina Ehome Binh Tan, nhưng không vượt quá 8 tháng kể từ ngày giải ngân. Thời hạn của khoản vay có thể được gia hạn dưới sự đồng ý của các bên.
- (ii)Vào ngày 31 tháng 8 năm 2011, Công ty đã phát hành 5.000 trái phiếu không chuyển đổi kèm chứng quyền (*) cho Ngân hàng Phát triển Nhà với mệnh giá 10.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất 18,5%/năm, trả lãi cuối kỳ. Trái phiếu sẽ đáo hạn vào ngày 30 tháng 8 năm 2013, và được sử dụng cho nhu cầu vốn lưu động của dự án Long An.

Quyền sử dụng đất diện tích 8.571,6 m2 tại phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất của 97 lô đất diện tích 340.154 m2 tại xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An được sử dụng thế chấp cho các khoản trái phiếu Công ty đã phát hành.

Vào ngày 15 tháng 7 năm 2011, Công ty đã phát hành 14.014 trái phiếu không chuyển đổi kèm chứng quyền (*) cho cá nhân và tổ chức với mệnh giá 10.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất 27%/năm cho năm đầu và năm thứ 2 được xác định bằng trung bình cộng lãi tiền gửi kỳ hạn 6 tháng của 4 ngân hàng thương mại Vietcombank, Agribank, BIDV và Vietinbank cộng 5%. Ngày đáo hạn của các khoản vay trái phiếu là ngày 15 tháng 7 năm 2013.

(*) Chứng quyền của trái phiếu không chuyển đổi cho phép nhà đầu tư mua cổ phần của Công ty khi nó được chào bán lần đầu (IPO) với số lượng cổ phiếu được tính như sau:

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

Chi tiết trái phiếu phát hành cho Ngân hàng và cá nhân như sau:

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

18. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tt)

VNĐ		
TRÁI PHIẾU DÀI HẠN PHÁT HÀNH CHO CÁC CÁ NHÂN (THUYẾT MINH SỐ 25)	TRÁI PHIẾU NGẮN HẠN PHÁT HÀNH CHO NGÂN HÀNG	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	132.140.000.000	182.140.000.000
Hoàn trả khoản vay	(40.000.000.000)	(40.000.000.000)
Nợ dài hạn đến hạn trả	(92.140.000.000)	-
Số Số cuối năm	142.140.000.000	142.140.000.000

18.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	TIỀN GÓC VAY	NGÀY ĐÁO HẠN	LAI SUẤT (%/NĂM)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
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	60.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu từ ngày 26 tháng 7 năm 2012)	15,0	Quyền sử dụng đất tại phường Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Hợp đồng vay số 1702-LAV-201101128 ngày 16 tháng 11 năm 2012	49.989.790.0	50.000.000.000	Ngày đáo hạn đến ngày 22 tháng 11 năm 2013	12,5 - 15	Quyền sử dụng đất tại phường Tân Thuận Đông, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
NGÂN HÀNG PHÁT TRIỂN THANH PHỐ HỒ CHÍ MINH					
Hợp đồng vay số 0144/11 ngày 27 tháng 4 năm 2011	5.698.000.000	19.070.884.663	Đáo hạn trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu từ ngày 17 tháng 1 năm 2012)	23,5	57 quyền sử dụng khu đất xã Hưng Thạnh, huyện Cái Răng và quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất ở số 73-75 Trần Trọng Cung, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất tại phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8, 10 và 11)
Hợp đồng vay số 0292/12/HDTDHM/Đ1 DN ngày 23 tháng 5 năm 2012	264.379.268		Đáo hạn trong vòng 12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu từ ngày 1 tháng 6 năm 2012)	17,0	
TỔNG CỘNG					196.552.169.268

18.2 Vay cá nhân ngắn hạn

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dự án Long An (i)	18.500.000.000	-
Khoản vay cá nhân cho dự án Phú Hữu (ii)	17.160.000.000	17.160.000.000
Vay cá nhân khác (i) – bên liên quan (Thuyết minh số 34)	11.500.000.000	15.000.000.000
Vay cá nhân khác (iii)	27.400.000.000	15.000.000.000
TỔNG CỘNG	74.560.000.000	47.160.000.000

- (i) Vay cá nhân ngắn hạn cho dự án Long An là khoản vay tín chấp từ các chủ đầu tư vào dự án này và chịu lãi suất 14%/năm.
- (ii) Vay cá nhân ngắn hạn cho dự án Phú Hữu là khoản vay tín chấp từ các chủ đầu tư và chịu lãi suất 16%/năm. Các khoản vay này sẽ được trừ vào số tiền chi trả để mua đất khi dự án hoàn thành, dự kiến vào năm 2013.
- (iii) 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. Thời hạn của khoản vay từ ngày 30 tháng 8 năm 2012 đến ngày 24 tháng 3 năm 2013.

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	97.550.240.772	69.750.536.973
Phải trả thầu phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 34)	3.265.043.800	3.165.600.000
TỔNG CỘNG	100.815.284.572	72.916.136.973

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	306.752.360.454	369.620.506.471
Tạm ứng từ bên liên quan	-	138.678.918
TỔNG CỘNG	306.752.360.45	369.759.185.389

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

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 33.2)	106.914.243.375	96.539.851.579
Thuế giá trị gia tăng	19.812.100.216	12.373.665.176
Thuế thu nhập cá nhân	1.886.099.925	1.883.633.485
Thuế nhà thầu	93.583.852	46.270.948
Các khoản phải nộp khác	223.543.659	157.722.630
TỔNG CỘNG	128.929.571.027	111.001.143.818

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí thầu phụ	103.213.996.883	29.518.061.691
Chi phí bảo trì căn hộ	25.736.524.408	28.962.509.597
Chi phí lãi vay – bên thứ 3	14.898.000.743	21.946.682.094
Chi phí trích trước – Ehome 3	2.040.810.933	-
Chi phí lãi vay – bên liên quan (Thuyết minh số 34)	745.452.055	2.676.825.000
Chi phí khác	6.629.659.591	39.716.312.955
TỔNG CỘNG	153.264.444.613	122.820.391.337

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

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Doanh thu chưa thực hiện (i)	111.071.460.611	111.071.460.611
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD - bên thứ ba (ii)	20.589.814.787	22.643.333.000
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	561.600.000	490.320.000
Ký quỹ đã nhận	378.250.000	296.650.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	34.084.591	16.419.192.400
Phải trả Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	-	16.797.300.000
Các khoản phải trả khác	4.613.542.046	7.610.946.803
TỔNG CỘNG	142.124.352.04	180.204.802.814

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

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

24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dự phòng trợ cấp thôi việc	4.851.048.833	6.185.474.288
Ký quỹ thuê văn phòng – bên thứ ba	16.850.228.710	6.069.805.765
Ký quỹ thuê văn phòng – bên liên quan	-	101.261.240
TỔNG CỘNG	21.701.277.54	12.356.541.293

25. VAY DÀI HẠN

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Khoản vay ngân hàng (ii)	97.076.408.313	53.928.278.162
Khoản vay từ tổ chức (i)	104.100.000.000	-
Trong đó		
Khoản vay dài hạn đến hạn trả - bên liên quan (Thuyết minh số 18)	62.460.000.000	-
Vay dài hạn bên liên quan (Thuyết minh số 34)	41.640.000.000	-
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 18)	-	110.640.000.000
Trái phiếu phát hành – bên liên quan (Thuyết minh số 18)	-	21.500.000.000
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 18)	78.460.000.000	13.321.033.184
Vay dài hạn	122.716.408.313	172.747.244.978
TỔNG CỘNG	201.176.408.31	186.068.278.162

(i) Ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn với Indochina Ehome Bình Tân, theo đó Ehome Bình Tân cho Công ty vay số tiền 5.000.000 đô la Mỹ. Đây là khoản vay không lãi suất, đáo hạn vào ngày 17 tháng 2 năm 2014 và được sử dụng cho nhu cầu vốn lưu động của dự án Ehome Bình Tân.

Theo hợp đồng vay, nếu Giấy chứng nhận đầu tư của dự án không được cấp trong vòng 6 tháng kể từ ngày nộp hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư, hoặc được gia hạn cho một khoảng thời gian được các bên chấp nhận bằng văn bản nhưng không vượt quá 60 ngày, thì Công ty sẽ hoàn trả khoản vay cho Indochina Ehome Bình Tân. Trong trường hợp Công ty không hoàn trả khoản vay đúng như quy định trên hợp đồng, Công ty sẽ chịu lãi suất 12%/năm kể từ ngày giải ngân.

(ii) 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 nam Thịnh Vượng, chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh như sau:

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/NĂM)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO (Thuyết minh số 8,10 và 13)
NGÂN HÀNG INDOVINA, CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH				
Hợp đồng vay số 10713/IVB/CAD, ngày 19 tháng 4 năm 2008	40.576.408.313	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 m2 trên đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN VIỆT NAM THỊNH VƯỢNG				
Hợp đồng vay số HCM/12/0046/HĐTD	56.500.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2017	15 %/năm	Quyền sử dụng đất lô 125, 126 trên diện tích 4.403,2 m2 tại Phước Long B, quận 9 được dùng làm tài sản thế chấp khoản vay dài hạn
TỔNG CỘNG	97.076.408.313			

26. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Số đầu năm	15.441.237.037	13.901.785.509
Trích lập quỹ	3.048.121.592	15.756.105.319
Chuyển từ công ty con	-	2.276.901.880
Sử dụng quỹ	(13.766.110.792)	(16.493.555.671)
SỐ CUỐI NĂM	4.723.247.837	15.441.237.037

27. VỐN CỔ PHẦN

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ phần

VNĐ								
	VỐN CỔ PHẦN	THĂNG DƯ VỐN CỔ PHẦN	CỔ PHIẾU QUỸ	QUỸ ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN	QUỸ DỰ PHÒNG TÀI CHÍNH	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI	TỔNG CỘNG
NĂM TRƯỚC								
Số đầu năm	410.479.810.000	534.674.431.871	-	50.121.257	6.757.468.781	1.701.661.929	236.128.210.146	1.189.791.703.984
Cổ phiếu thường	205.239.660.000	(102.619.830.000)	-	-	-	-	(102.619.830.000)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	107.201.923.431	107.201.923.431
Cổ phiếu quỹ	-	-	(18.359.590.000)	-	-	-	-	(18.359.590.000)
Cổ tức đã công bố và chi trả	-	-	-	-	-	-	(32.838.384.800)	(32.838.384.800)
Trích lập quỹ	-	-	-	978.767.790	315.353.815	2.729.691.511	(19.779.918.435)	(15.756.105.319)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(50.121.257)	-	(374.237.783)	-	(424.359.040)
Số cuối năm	615.719.470.000	432.054.601.871	(18.359.590.000)	978.767.790	7.072.822.596	4.057.115.657	188.092.000.342	1.229.615.188.256
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 trả bằng tiền	4.941.310.000	1.562.899.052	-	-	-	-	-	6.504.209.052
Trả cổ tức đã công bố năm trước bằng cổ phiếu	16.399.480.000	-	-	-	-	-	-	16.399.480.000
Phát hành cổ phiếu thưởng	318.074.970.000	(291.997.980.871)	-	-	-	-	(26.076.989.129)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	24.640.745.882	24.640.745.882
Trích lập quỹ	-	-	-	391.708.862	85.333.406	1.263.717.922	(4.788.881.782)	(3.048.121.592)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(1.417.777.780)	-	(1.417.777.780)
Số cuối năm	955.135.230.000	141.619.520.052	(18.359.590.000)	1.370.476.652	7.158.156.002	3.903.055.799	181.866.875.31	1.272.693.723.818

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

B09-DN/HN

27.2 Cổ phiếu

	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
	SỐ LƯỢNG	VNĐ	SỐ LƯỢNG	VNĐ
Cổ phiếu đã được duyệt	95.513.523	955.135.230.000	48.262.491	482.624.910.000
Cổ phiếu đã phát hành				
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	95.513.523	955.135.230.000	61.571.947	615.719.470.000
Cổ phiếu phổ thông	95.513.523	955.135.230.00	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	18.359.590.00
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	93.710.442	936.775.640.000	59.768.866	597.359.880.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

27.3 Cổ tức

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Cổ tức đã công bố trong năm	-	32.838.384.800
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả lần 1 cho năm 2011: 400 VNĐ/cổ phiếu	-	16.419.192.400
Cổ tức trả lần 2 cho năm 2010: 400 VNĐ/cổ phiếu	-	16.419.192.400

27. VỐN CỔ PHẦN (tt)

27.4 Kế hoạch quyền chọn mua cổ phần cho nhân viên

	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN
Tổng cổ phần theo kế hoạch	2.000.000
Cổ phần phát hành đến ngày 31 tháng 12 năm 2012	1.139.890
Cổ phần còn được phát hành tại ngày 31 tháng 12 năm 2012	860.110

Kế hoạch quyền chọn mua cổ phần của nhân viên với số lượng 2.000.000 cổ phần đã được phê chuẩn theo Biên bản họp này 18 tháng 4 năm 2007 của các cổ đông sáng lập, nhằm khuyến khích nhân viên tham gia phát triển Công ty. Căn cứ trên ủy quyền của Đại hội đồng Cổ đông vào từng năm, Hội đồng Quản trị sẽ quyết định thời điểm và giá cổ phiếu để thực hiện phát hành cổ phiếu cho nhân viên.

27.5 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức/lợi nhuận

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
VNĐ		
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	615.719.470.000	410.479.810.000
Vốn góp tăng trong năm (*)	339.415.760.000	205.239.660.000
Vốn góp cuối năm	955.135.230.000	615.719.470.000
Cổ tức đã trả trong năm	-	32.838.384.800
Cổ tức của năm hiện hành	-	16.419.192.400
Cổ tức của những năm trước	-	16.419.192.400

(*) Trong tháng 7 năm 2012, Công ty đã đệ trình Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hồ sơ đăng ký phát hành thêm cổ phiếu và đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được hồ sơ này vào ngày 6 tháng 8 năm 2012. Theo đó, Công ty đăng ký phát hành mới 1.640.000 cổ phiếu để trả cổ tức đợt cuối của năm 2011 cho cổ đông Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2012/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26 tháng 4 năm 2012 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/2012/NQ/HĐQT/NLG ngày 9 tháng 7 năm 2012. Việc phát hành đã được hoàn tất cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, với tổng số cổ phiếu được phát hành cho việc trả cổ tức bằng cổ phiếu là 1.639.948 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

Ngoài ra, trong hồ sơ đăng ký phát hành thêm cổ phiếu đệ trình cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vào tháng 7 năm 2012 nêu ở trên, Công ty cũng đăng ký phát hành mới 759.056 cổ phiếu cho nhân viên theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2012/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26 tháng 4 năm 2012 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14/2012/NQ/HĐQT/NLG ngày 9 tháng 7 năm 2012. Việc phát hành đã được hoàn tất cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, với tổng số cổ phiếu được phát hành cho nhân viên là 494.131 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 13.333 VNĐ/cổ phiếu.

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 thưởng 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 thưởng 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 tất cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2012, với tổng số cổ phiếu thưởng được phát hành là 31.807.497 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu.

27. VỐN CỔ PHẦN (tt)

27.5 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức/lợi nhuận (tt)

	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH (Số cổ phiếu)	VỐN GÓP (VNĐ)	THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN (VNĐ)	TỔNG CỘNG (VNĐ)
Thanh toán cổ tức đợt cuối cho năm 2011	1.639.948	16.399.480.000	-	16.399.480.000
Cổ phiếu phát hành cho nhân viên	494.131	4.941.310.000	1.562.899.052	6.504.209.052
Cổ phiếu thưởng phát hành cho cổ đông hiện hữu	31.807.497	318.074.970.000	(291.997.980.871)	26.076.989.129
TỔNG CỘNG	33.941.576	339.415.760.000	(290.435.081.819)	48.980.678.181

Cổ tức

Trong năm, Công ty đã phát hành 1.639.948 cổ phiếu mới để trả cổ tức đợt cuối của năm 2011 cho cổ đông Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2012/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26 tháng 4 năm 2012 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 13/2012/NQ/HĐQT/NLG ngày 9 tháng 7 năm 2012.

28. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012	
Vốn điều lệ đã góp	213.182.087.091
Thặng dư vốn	37.654.307.342
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	4.103.294.755
Quỹ dự phòng tài chính	500.920.093
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.261.728.182
Lợi nhuận chưa phân phối	26.494.453.545

282.540.511.008
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
Phần lợi nhuận sau khi mua cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
5.904.016.386
5.904.016.386

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng doanh thu	461.749.748.210	734.645.825.654
Trong đó:		
Doanh thu bán đất, biệt thự và căn hộ	298.306.990.472	667.879.312.275
Doanh thu bán đất dự án (i)	111.113.807.505	-
Doanh thu dịch vụ xây dựng	20.463.093.226	36.863.680.787
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	15.465.912.435	17.432.802.197
Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp	14.548.427.121	11.955.619.456
Doanh thu khác	1.851.517.451	514.410.939
Các khoản giảm trừ doanh thu		(73.899.411)
Giảm giá hàng bán	-	(642.307.508)
Doanh thu thuần	461.749.748.210	734.003.518.146
Trong đó:		
Doanh thu bán đất, biệt thự và căn hộ	298.306.990.472	667.237.004.767
Doanh thu bán đất dự án (i)	111.113.807.505	-
Doanh thu dịch vụ xây dựng	20.463.093.226	36.863.680.787
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	15.465.912.435	17.432.802.197
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.548.427.121	11.955.619.456
Doanh thu khác	1.851.517.451	514.410.939

(i) Vào ngày 27 tháng 12 năm 2012, Công ty bán quyền sử dụng đất với diện tích 4.403,2 m2 tại phường Phước Long B, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc theo giá hợp đồng (chưa bao gồm VAT) là 70.102.363.636 VNĐ. Chủ tịch Hội đồng Quản trị của công ty này là cổ đông của Công ty (tỉ lệ sở hữu cổ phiếu 1%). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, số dư khoản phải thu từ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc là 57.000.000.000 VNĐ (Thuyết minh số 34).

Cũng vào ngày 27 tháng 12 năm 2012, Công ty bán quyền sử dụng đất diện tích 8.571,6 m2 tại phường Long Thạnh Mỹ, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Thảo Nguyên theo giá hợp đồng (chưa bao gồm VAT) là 41.011.443.000 VNĐ. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, số dư khoản phải thu từ Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Thảo Nguyên là 35.000.000.000 VNĐ.

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi	6.127.916.692	13.716.262.108
Cổ tức	518.859.825	152.167.500
Lãi cho vay	210.720.841	-
Thu thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần 3D	-	3.783.522.451
Doanh thu hoạt động tài chính khác	282.139.949	-
TỔNG CỘNG	7.139.637.307	17.651.952.059

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn đất, biệt thự và căn hộ	186.250.273.807	415.307.719.163
Giá vốn đất dự án	32.426.556.048	-
Giá vốn dịch vụ xây dựng	17.050.622.901	27.229.725.776
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	10.306.255.190	10.076.098.765
Giá vốn của các dịch vụ khác đã cung cấp	13.446.897.517	6.612.300.958
Giá vốn khác	533.759.651	214.275.885
TỔNG CỘNG	260.014.365.114	459.440.120.547

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay trái phiếu và lãi vay ngân hàng	75.258.243.463	22.151.356.317
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	5.119.997.180
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	374.295.709
Chi phí tài chính khác	714.659.813	1.176.371.051
TỔNG CỘNG	75.972.903.276	28.822.020.257

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VNĐ		
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập khác	82.128.599.870	89.253.852.769
Thu nhập từ bán đất của dự án Bình Dương (i)	56.939.250.000	-
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	2.147.298.557	-
Chi phí trích trước dự án của những năm trước không cân chi	16.014.316.654	-
Lãi do góp vốn đầu tư	4.866.768.286	62.619.421.463
Bất lợi thương mại	-	21.574.615.225
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	363.739.685	1.231.622.018
Các khoản khác	1.797.226.688	3.828.194.063
Chi phí khác	(29.770.713.754)	(1.310.930.699)
Chi phí đất bán thuộc dự án Bình Dương (i)	(26.443.379.132)	-
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ	(1.831.204.332)	-
Phạt thuế	(24.359.617)	-
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	(48.223.891)	-
Các khoản khác	(1.423.546.782)	(1.310.930.699)
GIÁ TRỊ THUẦN	52.357.886.116	87.942.922.070

(i) Thu nhập từ bán 24.456 m2 đất lại xã Vinh Phú, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương cho Công ty TNHH Một Thành viên Cấp Thoát Nước – Môi Trường Bình Dương theo quyết định số 3269/QĐ-UBND của Hội đồng Nhân dân Tỉnh Bình Dương và chi phí khác kèm theo.

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

VNĐ		
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành (Thuyết minh số 33.2)	30.494.716.322	99.537.680.038
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 33.3)	(1.448.352.320)	(43.429.829.605)
TỔNG CỘNG	29.046.364.002	56.107.850.433

33.2 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 khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả 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 năm tài chính.

33.2 Thuế TNDN hiện hành (tt)

VNĐ		
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuần trước thuế	59.591.126.269	193.280.334.342
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	39.905.081.693	13.026.207.338
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	27.320.453.884	160.877.709.416
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	11.270.786.035	25.013.669.247
Các khoản lỗ phát sinh trong năm của công ty con	10.825.960.337	6.382.277.631
Chi phí phải trả không được khấu trừ	7.985.962.360	-
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	3.047.417.464	3.085.408.167
Vốn hóa lãi vay vào các dự án của công ty con	2.524.692.497	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	395.756.347	1.013.533.110
Chênh lệch tạm thời của dự án Long An 36ha	-	21.558.866.698
Chênh lệch tạm thời từ lãi vay	-	3.132.641.692
Chênh lệch tạm thời từ giá vốn hàng bán	-	2.980.424.798
Thu nhập lãi	-	488.445.643
Các khoản khác	670.909.635	-
Các khoản điều chỉnh giảm		
Chênh lệch tạm thời chi phí hoạt động	(16.672.065.530)	(2.355.000.000)
Doanh thu chưa thực hiện của năm trước	(8.440.598.724)	-
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(396.759.426)	(1.826.930.332)
Thu nhập từ cổ tức	(214.925.750)	-
Chi phí tái định cư dự án Long An 36ha	(74.001.122)	-
Bất lợi thương mại	-	(21.729.506.942)
Chi phí phải trả	-	(8.523.854.273)
Các khoản khác	(422.199.656)	(5.765.767.508)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	137.317.596.313	390.638.459.027
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	137.317.596.313	390.638.459.027
Chi phí thuế TNDN	34.329.399.078	97.659.614.757
Điều chỉnh giảm thuế TNDN	(473.892.300)	(949.470.398)
Trích (thừa) thiếu thuế TNDN năm trước	(3.360.790.458)	2.827.535.679
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	30.494.716.320	99.537.680.038
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	96.539.851.579	8.688.726.229
Chuyển từ các công ty con	-	16.313.827.859
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	(2.125.494.072)	(2.593.780.157)
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(17.994.830.452)	(25.406.602.390)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	106.914.243.375	96.539.851.579

Đây là khoản tạm nộp thuế được tính:

• 2% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản trong năm và trong những năm trước theo quy định của Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài chính áp dụng đến ngày 9 tháng 9 năm 2012.

• 1% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản trong năm và trong những năm trước theo quy định của Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài Chính có hiệu lực từ ngày 10 tháng 9 năm 2012.

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VNĐ				
	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	45.757.078.765	40.672.107.354	5.084.971.411	40.219.427.354
Chi phí phải trả	10.008.137.926	12.786.003.012	(2.777.865.086)	4.426.416.832
Các khoản lỗ của công ty con	-	2.675.338.352	(2.675.338.352)	(1.591.306.894)
Doanh thu chưa thực hiện	-	-	-	(588.750.000)
Trợ cấp thôi việc	262.775.000	243.426.054	19.348.946	(279.947.762)
Chênh lệch tạm thời chi phí lãi vay	925.049.004	-	925.049.004	-
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	56.953.040.695	56.376.874.772		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế hoãn lại	(4.160.781.923)	(4.142.281.642)	(18.500.281)	5.389.716.674
Chênh lệch giá vốn	(8.296.770.415)	(9.187.457.093)	890.686.678	(700.325.916)
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	-	-	(284.000.000)
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(12.457.552.338)	(13.329.738.735)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trước hợp nhất của công ty con			-	(3.729.400.683)
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			1.448.352.320	43.429.829.605

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VNĐ			
CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Bên liên quan	Bán đất dự án	70.102.363.636
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Công ty liên doanh	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.161.561.483
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Nhận cổ tức	13.121.640.000
		Hoa hồng bán hàng	1.046.483.432
		Doanh thu cho thuê văn phòng	447.336.672
Công ty Cổ phần Nam Phan	Bên liên quan	Góp vốn - Dự án Phú Hữu	700.000.000
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty liên kết	Dịch vụ quản trị nhân lực	110.409.091
		Phí dịch vụ	70.000.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Trả tiền vay trái phiếu	10.000.000.000
		Trả lãi trái phiếu	1.265.556.575
		Vay	10.000.000.000
		Trả lãi vay	1.253.835.617
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Trả tiền vay trái phiếu	10.000.000.000
		Trả lãi trái phiếu	3.119.166.666
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Vợ chủ tịch	Trả tiền vay trái phiếu	15.000.000.000
		Trả lãi trái phiếu	531.657.000
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	Trả tiền vay trái phiếu	1.500.000.000
		Trả lãi trái phiếu	273,458.219
		Vay	1.500.000.000
		Trả lãi vay	96.534.247

Doanh thu bán cho các bên liên quan với giá bán niêm yết thông thường của Nhóm Công ty.

Số dư vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 dựa trên tín chấp, không lãi suất và được thanh toán bằng tiền mặt. Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, Nhóm Công ty không trích lập dự phòng cho các khoản nợ của các bên liên quan (31 tháng 12 năm 2011: không đồng) do Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng không có rủi ro không thu được nợ từ các bên liên quan. Nhóm Công ty thực hiện việc đánh giá các khoản nợ với các bên liên quan dựa trên báo cáo tài chính từng năm và thị trường hoạt động kinh doanh của các bên liên quan.

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tt)

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

VNĐ			
CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ
Phải thu khách hàng (thuyết minh số 5)			
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Bên liên quan	Bán đất dự án	57.000.000.000
Công ty TNHH AVIDA	Bên liên quan	Bán bất động sản	14.935.000.000
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Doanh thu hợp đồng xây dựng	787.570.618
		Cung cấp dịch vụ	321.439.487
		Doanh thu cho thuê	44.675.693
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Vợ Chủ tịch	Bán căn hộ	231.750.000
TỔNG CỘNG			73.320.435.798
Phải thu khác (thuyết minh số 7)			
Công ty TNHH Mi Pha	Bên liên quan	Phải thu khác	4.860.174.729
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Chi phí chi trả hộ	113.404.095
TỔNG CỘNG			4.973.578.824
Phải trả người bán (thuyết minh số 19)			
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.265.043.800
Vay ngắn hạn (thuyết minh số 18)			
Indochina Ehome Binh Tan	Bên liên quan	Vay	26.434.485.000
		Nợ dài hạn đến hạn trả	62.460.000.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Vay	10.000.000.000
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	Vay	1.500.000.000
TỔNG CỘNG			100.394.485.000
Vay dài hạn (thuyết minh số 25)			
Indochina Ehome Binh Tan	Bên liên quan	Vay	41.640.000.000
Chi phí phải trả (thuyết minh số 22)			
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Lãi vay phải trả	648.219.178
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	Lãi vay phải trả	97.232.877
TỔNG CỘNG			745.452.055

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tt)

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

VNĐ		
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thù lao Hội đồng Quản trị	3.121.600.000	2.537.513.548
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	8.030.815.840	8.642.237.198
TỔNG CỘNG	11.152.415.840	11.179.750.746

35. 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 Nhóm Công ty, trước khi phân phối cho 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.Không có sự thay đổi các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm trong năm và cho đến ngày của các báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

VNĐ		
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VNĐ)	24.640.745.882	107.201.923.431
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	93.390.949	90.714.419
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ) (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	264	1.182
TỔNG CỘNG	11.152.415.840	11.179.750.746

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc niên độ kế toán đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính hợp nhất.
(*) Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm 2011 đã được điều chỉnh để phản ánh 31.807.497 cổ phiếu thưởng được phát hành trong năm 2012 từ lợi nhuận chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần.

36. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	10.727.627.031	15.674.009.153
Từ một đến năm năm	20.235.267.063	30.653.414.637
Trên năm năm	6.374.251.642	13.097.269.584
TỔNG CỘNG	37.337.145.736	59.424.693.374

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

	VNĐ		
	GIÁ TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIÁ TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI
Dự án Tiến Hùng	23.202.666.448	7.612.815.694	15.589.850.754
Dự án Bình Dương	11.503.889.622	5.287.054.384	6.216.835.238
Dự án Long An	30.653.791.858	11.669.437.675	18.984.354.183
Dự án Tân Thuận Đông	3.002.531.974	2.400.716.165	601.815.809
Dự án Long Thạnh Mỹ	1.839.087.000	888.292.000	950.795.000
TỔNG CỘNG	70.201.966.902	27.858.315.918	42.343.650.984

37. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

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

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

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

Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- Độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;

- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011.

Rủi ro lãi suất

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

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Không có phân tích độ nhạy đối với lãi suất nào được thực hiện cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 bởi vì phần lớn nợ vay có lãi suất cố định trong năm.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi tỷ giá ngoại tệ hối đoái. Nhóm Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty.

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Nhóm Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tình

không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Nhóm Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Nhóm Công ty cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

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

Rủi ro về giá hàng hóa

Nhóm Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định. Nhóm 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. Nhóm Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

Rủi ro bất động sản

Nhóm Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các đề án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Nhóm Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Nhóm Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

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

37. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tt)

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Nhóm Công ty theo chính sách của Nhóm Công ty.

Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

	VNĐ		
	DƯỚI 1 NĂM	TỪ 1 ĐẾN 5 NĂM	TỔNG CỘNG
31 tháng 12 năm 2012			
Các khoản vay và nợ	368.006.654.268	122.716.408.313	490.723.062.581
Trái phiếu không chuyển đổi	92.140.000.000	-	92.140.000.000
Phải trả người bán	100.815.284.572	-	100.815.284.572
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	142.462.009.998	16.850.228.712	159.312.238.710
Tổng cộng	735.423.948.838	139.566.637.025	892.990.585.863
31 tháng 12 năm 2011			
Các khoản vay và nợ	295.414.917.847	32.607.244.978	328.022.162.825
Trái phiếu không chuyển đổi	-	140.140.000.000	140.140.000.000
Phải trả người bán	72.916.136.973	-	72.916.136.973
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	111.044.939.124	6.171.067.005	117.216.006.129
	479.375.993.944	178.918.311.983	658.294.305.927

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

Tài sản thế chấp

Nhóm Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất của Công ty và tài sản khác để thỏa điều kiện ký quỹ cho khoản vay ngắn và dài hạn như đề cập ở Thuyết minh số 18 và 25 tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011. Bên cho vay có nghĩa vụ hoàn trả những tài sản thế chấp cho Nhóm Công ty khi Nhóm Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ đề cập trong hợp đồng vay. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

38. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH

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

	VNĐ			
	GIÁ TRỊ GHI SỐ		GIÁ TRỊ HỢP LÝ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Sẵn sàng để bán	-	-	3.533.300.000	-
Công cụ vốn chủ sở hữu	173.387.360.457	(93.320.533)	214.457.797.723	-
Ký quỹ ngắn hạn	415.988.500	-	411.874.405	-
Phải thu khách hàng	124.101.671.312	(2.016.661.758)	82.274.212.570	-
Phải thu bên liên quan	78.294.014.622	-	21.265.494.255	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	3.253.935.974	-	3.346.577.885	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	113.501.746.859	-	141.617.797.269	-
TỔNG CỘNG	492.954.717.724	(2.109.982.291)	466.907.054.107	490.844.735.433

38. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tt)

	GIÁ TRỊ GHI SỐ		GIÁ TRỊ HỢP LÝ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	640.863.062.581	468.162.162.825	640.863.062.581	468.162.162.825
Phải trả cho các bên có liên quan	3.265.043.800	17.544.194.939	3.265.043.800	17.544.194.939
Phải trả người bán	97.550.240.772	72.916.136.973	97.550.240.772	72.916.136.973
Nợ phải trả ngắn hạn khác	159.312.238.710	99.671.811.190	159.312.238.710	99.671.811.190
TỔNG CỘNG	900.990.585.863	658.294.305.927	900.990.585.863	658.294.305.927

VND

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

Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay dài hạn có lãi suất cố định được Nhóm Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị hợp lý của các khoản vay có lãi suất cố định chưa được xem xét và xác định chính thức. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị ghi sổ của các khoản vay này không khác biệt đáng kể so với giá trị hợp lý của chúng.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

Vào ngày 25 tháng 1 năm 2013, Công ty đã nhận được Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM ban hành bởi Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận việc niêm yết 95.513.523 cổ phiếu của Công ty trên Sàn giao dịch Thành phố Hồ Chí Minh. Theo thông báo số 01/2013/TB/HĐQT/NLG ngày 8 tháng 3 năm 2013 của Hội đồng Quản trị, cổ phiếu của Công ty sẽ được giao dịch lần đầu tiên vào ngày 8 tháng 4 năm 2013 với mức giá khởi điểm là 27.000đ/cổ phiếu.

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

40. PHÂN LOẠI LẠI SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2011 (đã được báo cáo trước đây)	Phân loại lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2011 (được phân loại lại)
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN			
Phải trả dài hạn khác	6.171.067.005	6.185.474.288	12.356.541.293
Dự phòng trợ cấp thôi việc	6.185.474.288	(6.185.474.288)	-

NGUYỄN THỊ THANH THẢO
Kế toán Trưởng

Ngày 30 tháng 3 năm 2013

LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng



NGUYỄN XUÂN QUANG
Tổng Giám đốc



NAM LONG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Điện thoại: (+84-8) 54 16 17 18

Fax: (+84-8) 54 17 18 19

E-mail: info@namlongvn.com

www.namlongvn.com