

**NAM LONG**

Số 75. NL/-QHCD&TT / 2013
 V/v: Giải trình kết quả hoạt động
 Kinh doanh Quý 1.2013

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
 ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC



Kính gửi : - Ủy ban Chứng Khoán Nhà Nước;
 - Sở Giao dịch chứng khoán Tp. HCM;

- Căn cứ luật chứng khoán số 70/2006/QH11 của Quốc hội khóa XI thông qua ngày 29/06/2006
- Căn cứ Thông tư 52/2012/TT-BTC ngày 5 tháng 4 năm 2012 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thực hiện công bố thông tin định kỳ của tổ chức niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán, Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long giải trình chỉ tiêu lỗ thuần sau thuế của Công ty trong Quý I/2013 như sau:

1. Giải thích khoản lỗ trong quý 1.2013:

Stt	Chỉ tiêu	Quý I/2013 (đồng)	Quý I/2012 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi (tăng/giảm)
A	B	(1)	(2)	(3)= (1-2) / (2)
1	Doanh thu	20.310.805.447	29.206.442.665	-30.50%
2	Lỗ thuần sau thuế	- 33.738.863.343	- 38.891.054.844	-13.25%

Doanh thu thuần hợp nhất Quý 1 năm 2013 của Công ty đạt 20,3 tỷ (thấp hơn so với doanh thu của cùng kỳ năm 2012 là 29,2 tỷ). Tuy nhiên, kết quả kinh doanh của Quý 1 năm 2013 tốt hơn cùng kỳ năm 2012 là do các sản phẩm đang bán có tỷ suất lợi nhuận gộp cao 34% (so với 28% của năm 2012), bên cạnh đó Công ty đã giảm được 50% chi phí lãi vay(10 tỷ) so với cùng kỳ năm trước do cơ cấu lại các khoản vay trước đây. Tuy nhiên, kết quả kinh doanh Quý 1 chưa có lợi nhuận là do tính đặc thù ghi nhận doanh thu của ngành kinh doanh bất động sản theo các chuẩn mực kế toán về việc ghi nhận doanh thu.

2. Tình hình hoạt động của công ty và đánh giá thực hiện kế hoạch 2013.

Trong tháng 1 năm 2013, công ty đã hoàn tất việc xây dựng kế hoạch năm 2013 và triển khai xây dựng một số dự án trọng điểm như sau:

A. Tiến độ xây dựng thực tế trong Quý 1 năm 2013 của một số dự án chính đang triển khai:

- Sản phẩm Ehome 3 Tây Sài Gòn – Bình Tân: Đã cơ bản hoàn tất xây dựng phần thân của công trình hai block A6 và B1 giai đoạn 1A và hoàn tất phần móng cho block A5
- Sản phẩm khu thấp tầng Ehome 4 Bắc Sài Gòn – Bình Dương:
 - o Hoàn tất xây dựng phần thân của Lô R-S : 88 căn
 - o Hoàn tất xây dựng phần móng của Lô T- U : 96 căn
 - o Đang thực hiện xây dựng phần móng của Lô V-X :96 căn
- Khu dân cư An Thạnh 36ha – Long An: đã hoàn tất xây dựng 20 căn.

B. Đánh giá việc thực hiện Kế hoạch kinh doanh 2013

Cập nhật một số tình hình đáng chú ý sau khi kết thúc kỳ báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2013 như sau:

1. Tiến độ xây dựng của một số dự án chính đang triển khai:

- Sản phẩm Ehome 3 Tây Sài Gòn – Bình Tân (giai đoạn 1A): dự kiến bàn giao vào tháng 8 năm 2013 theo đúng tiến độ cam kết với khách hàng.
- Sản phẩm khu thấp tầng Ehome 4 Bắc Sài Gòn – Bình Dương:
 - o Lô R-S: Dự kiến bàn giao từ tháng 5 hoặc 6 năm 2013
 - o Lô T-U: Dự kiến bàn giao từ tháng 8 năm 2013
 - o Lô V-X: Dự kiến xây dựng vào tháng 5 và bàn giao đầu Quý 4 năm 2013
- Sản phẩm cao tầng Ehome 4 - Bình Dương : Dự kiến Khởi công xây dựng vào tháng 5 năm 2013
- Sản phẩm Ehome 3 Tây Sài Gòn – Bình Tân (Giai đoạn 2): Dự kiến khởi công xây dựng vào Quý 3 năm 2013.

2. Doanh số của dự án cập nhật đến hết tháng 4 năm 2013:

Những phản hồi tích cực từ thị trường từ hai dự án Ehome 3 – Tây Sài Gòn và Ehome 4 – Bắc Sài Gòn tạo ra nguồn thu khá đều đặn cho Công ty và là nguồn doanh thu của Công ty trong năm 2013 và các năm tới. Kết quả bán hàng trong Quý 1 năm 2013 đạt 109% so với kế hoạch bán hàng của quý

100
CỔ
ĐÁ
YAM
7 IP.

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Sản phẩm	Số lượng kế hoạch 2013 (căn)	Đã bán đến tháng 4/2013			Giá trị bàn giao dự kiến 2013				
		Số lượng (căn)	Tỷ lệ (%)	Doanh số	QII	QIII	QIV	Tổng cộng	
Ehome 3 – Bình Tân (Giai đoạn 1A)	331	284	86	216,6	-	218,6	119,7	338,3	
Ehome 4 – Bình Dương									
- Lô R-S		88	88	100	86,2	64,6	21,6	-	86,2
- Lô Q		10	10	70	9,8	2,5	5,7	1,6	9,8
- Lô T-U		96	48	50	44,3	-	32,5	41,9	74,4
- Lô V-X		96	-	-	-	-	-	96,5	96,5
KDC An Thanh 36ha – Long An		35	-	-	-	15,0	30,6	44,0	89,6
KDC Nam Long 23 ha – Cần Thơ		36	8	22	11,5	8,0	12,0	12,0	32,0
Tổng cộng	682	438	64	368,4	90,1	321,0	315,7	726,8	

Nguồn Nam Long: Dự báo doanh thu 2013 và doanh số thực tế một số dự án đang bán hàng đến hết tháng 4 năm 2013

Theo đặc thù ngành bất động sản, doanh thu chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bán căn hộ biệt thự được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến căn hộ và biệt thự được chuyển giao cho người mua. Do đó, các khoản tiền đặt cọc, thu theo tiến độ xây dựng từ khách hàng được tạm ghi nhận trên tài khoản ứng trước từ khách hàng với giá trị lớn tính đến ngày 31 tháng 3 năm 2013 là 162,8 tỷ tương ứng 45% từ các dự án như bảng trên. Khoản tiền đặt cọc và ứng trước này trong tương lai sẽ được ghi nhận thành doanh thu khi các dự án hoàn thành và chuyển giao quyền sử dụng cho khách hàng.

Ngoài ra, giá trị các căn hộ ước tính sẽ được hoàn thành và chuyển giao trong năm 2013 lần lượt là 90,1 tỷ, 321 tỷ và 261,4 tỷ trong các Quý II, Quý III, Quý IV năm 2013. Giá trị này sẽ phản ánh kết quả doanh thu trong năm 2013. Cùng với kế hoạch xây dựng và bàn giao như trên, điều này thể hiện Công ty hoàn toàn có khả năng đạt được mục tiêu doanh thu đã đề ra, trong đó doanh thu từ dòng sản phẩm thế mạnh Ehome vẫn chiếm chủ đạo 83% trong tổng doanh thu mua bán bất động sản.

3. Dự án mở bán trong các quý tiếp theo

- Khu cao tầng Ehome 4 Bắc Sài Gòn – Bình Dương với sản phẩm căn hộ có diện tích nhỏ hơn 50 m² và giá thấp hơn 500 triệu/căn dự kiến bán vào đầu Quý 3 năm 2013 sau khi đã hoàn tất phần móng.
- Sản phẩm Ehome 4 nhà phố vườn - khu thấp tầng Bình Dương: dự kiến mở bán các lô U-V-X trong tháng 7 và tháng 8 năm 2013.
- Sản phẩm căn hộ Ehome 3 Tây Sài Gòn – Bình Tân Giai đoạn 2 dự kiến mở bán vào cuối quý 3 hoặc đầu quý 4 năm 2013 sau khi hoàn tất phần móng.

4. Tình hình nguồn vốn và các khoản nợ của Công ty

a. Vay Ngân hàng

Công ty đã được Ngân Hàng Nông Nghiệp đồng ý gia tăng hạn mức từ 60 tỷ lên 120 tỷ đầu tháng 5 năm 2013; Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp và Công ty có đủ khả năng để cân đối dòng tiền trong ngắn hạn và dài hạn để triển khai dự án.

b. Tình hình huy động vốn khác

Công ty đang cân nhắc thực hiện việc huy động thêm nguồn vốn dài hạn (cổ phiếu hoặc trái phiếu) để đẩy mạnh việc xây dựng và phát triển các dự án nhà ở của Nam long, đặc biệt là sản phẩm nhà ở vừa túi tiền với thương hiệu Ehome của Công ty.

Trân trọng,



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Xuân Quang

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu tại văn phòng công ty

