

**NAM LONG****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

ĐT: (08) 54 16 17 18 Fax: (08) 54 17 18 19 Web: www.namlongvn.com

Thông tin giải trình

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng Khoán nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng Khoán TP .HCM

Ngày: 19/08/2013V/v: Giải trình kết quả kinh doanh Quý II năm 2013 theo yêu cầu

- 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 II/2013 như sau:

1. Giải thích khoản lỗ trong quý 2.2013:

Stt	Chỉ tiêu	Quý II/2013 (đồng)	Quý II/2012 (đồng)	Tỷ lệ thay đổi (tăng/giảm)
A	B	(1)	(2)	(3) = (1-2) / (2)
1	Doanh thu	84.324.181.510	85.880.343.335	-1.8%
2	Lỗ thuần sau thuế	(28.232.053.805)	(18.154.988.027)	55.5%

Doanh thu thuần hợp nhất Quý 2 năm 2013 của Công ty đạt 84,3 tỷ (sấp xỉ bằng với doanh thu của cùng kỳ năm 2012 là 85,8 tỷ), đạt 94% kế hoạch bán giao ước tính trong quý 2/2013 (90 tỷ) đã công bố ngày 3 tháng 5 năm 2013. Doanh thu chủ yếu trong quý phần lớn được đóng góp từ việc bán giao nhà theo đúng tiến độ của dự án nhà phố vườn tại Bình Dương (Lô R- S, khoảng 62,6 tỷ).

Bên cạnh đó, tỷ suất lợi nhuận của công ty cũng được cải thiện 32% so với 29% của 6 tháng đầu năm 2012. Chi phí lãi vay giảm 57% so với cùng kỳ năm trước do lãi suất giảm.

Doanh thu từ dòng sản phẩm Ehome tiếp tục được đẩy mạnh và vượt mức kế hoạch đề ra trong quý 2/2013 khẳng định một lần nữa nhu cầu về căn hộ, nhà phố vừa túi tiền vẫn đang ở mức cao và doanh thu ở phân khúc này đang là thế mạnh của Công ty.

Tiến độ xây dựng thực tế trong Quý 2 năm 2013 của một số dự án chính đang triển khai:

- Dự án Ehome 3 Tây Sài Gòn – Bình Tân:
 - o Giai đoạn 1: Đã hoàn tất xây dựng phần thân và đang hoàn thiện cảnh quan của công trình hai block A6 và B1. 2 block này (331 unit) sẽ được giao nhà cho khách hàng vào cuối tháng 8 và đầu tháng 9/2013 theo đúng cam kết trên hợp đồng bán hàng. Block A5 vẫn đang triển khai xây dựng theo đúng tiến độ.
- Dự án khu thấp tầng Ehome 4 Bắc Sài Gòn – Bình Dương:
 - o Đã bàn giao nhà lô R – S trong tháng 6/2013
 - o Lô T-U 96 căn nhà phố vườn: Dự kiến bàn giao từ tháng 9/2013
 - o Lô V-X 96 căn nhà phố vườn: Dự kiến bàn giao đầu Quý 4/2013
- Dự án cao tầng Ehome 4 - Bình Dương: hoàn tất phần móng cho block B1 và B2 – 322 căn hộ.

Kết quả bán hàng trong Quý 2/2013 đạt 109% so với kế hoạch bán hàng đề ra.



Tuy nhiên, kết quả kinh doanh Quý 2 chưa có lợi nhuận là do chưa ghi nhận được lợi nhuận từ đất của dự án Ehome 3 và sản phẩm tại Long An chưa đạt được tiến độ bán hàng. Thêm vào đó công ty đã tăng cường các hoạt động quảng bá sản phẩm Ehome đến khách hàng và chi phí bán hàng cho các dự án Ehome phải ghi nhận vào chi phí trong kỳ dẫn đến chi phí bán hàng và chi phí quản lý tăng mạnh so với cùng kỳ năm ngoái.

A. 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 30 tháng 6 năm 2013 như sau:

1. Tiến độ xây dựng của một số dự án chính sẽ triển khai trong 6 tháng cuối năm 2013:

- Dự án Ehome 3 Tây Sài Gòn – Bình Tân- Giai đoạn 2 (800 căn hộ): Xây dựng móng cho 4 block, dự kiến mở bán trong tháng 9/2013 sau khi hoàn tất móng.
- Dự án cao tầng Ehome 4 - Bình Dương: Xây dựng móng cho 2 block (322 căn hộ). Mở bán vào ngày 10.08.2013 và đã bán được 140 căn trong ngày mở bán đầu tiên.
- Dự án Ehome 5 – Quận 7 : Triển khai xây dựng móng vào quý 4/2013.

2. Doanh số của dự án cập nhật đến hết tháng 8 năm 2013:

Thị trường tiếp tục có những phản hồi tích cực qua buổi mở bán ngày 10 tháng 8 năm 2013 từ dự án Ehome 4 – Bắc Sài Gòn tạo ra nguồn thu khá đều đặn cho Công ty và là nguồn doanh thu tiềm năng của Công ty trong năm 2013 và các năm tới.

Dự kiến giá trị bàn giao trong 6 tháng cuối năm 2013 từ các dự án đang triển khai của Nam Long như sau:

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Dự án	Số lượng kế hoạch 2013 (căn/nền)	Đã bán đến tháng 6/2013			Giá trị bàn giao dự kiến 6 tháng cuối năm 2013		
		Số lượng (căn/)	Tỷ lệ (%)	Doanh số	QIII	QIV	Tổng cộng
Ehome 3 – Bình Tân (Giai đoạn 1A)	331	313	94.6	244	182	76	258
Ehome 4 – Bình Dương							
- Lô R-S	88	88	100	86,2	21,6	-	21,6
- Lô Q	10	10	100	9,8	5,7	1,6	7,3
- Lô T-U	96	72	100	65,7	32,5	55,1	87,6
- Lô V-X	96	-	-	-	-	96,5	96,5
KDC An Thanh 36ha – Long An	35	-	-	-	-	10,0	10,0
KDC Nam Long 23 ha – Cần Thơ	36	8	22	11,5	10,0	10,0	20,0
Tổng cộng	692	491	75.5	417.2	251,8	249.2	501

Nguồn Nam Long: Dự báo doanh thu 2013 và doanh số thực tế một số dự án đang bán hàng đến hết tháng 6 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 30 tháng 6 năm 2013 là 256,6 tỷ tương ứng 60% 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.

B. Đánh giá kết quả kinh doanh 2013 (tiếp theo)

3. Dự án mở bán trong các quý tiếp theo

- Dự án Ehome 3 Tây Sài Gòn – Bình Tân - Giai đoạn 2: dự kiến mở bán vào cuối quý 3 năm 2013 sau khi hoàn tất phần móng.
- Dự án Ehome 4 – Bình Dương – Giai đoạn 1 (322 căn hộ) : mở bán vào 10.08.2013
- Dự án Ehome 5 – Quận 7 – Gian đoạn 1: mở bán vào cuối năm 2013
- Dự án đất nền và nhà phố thương mại tại Long An 36 ha: 17.08.2013

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

a. Vay

Năm 2013 công ty tập trung cơ cấu lại các khoản vay ngắn hạn sang các khoản vay dài hạn. Trong tháng 7/2013, Công ty đã hoàn tất việc hoàn trả vốn và lãi suất của 140 tỷ trái phiếu đến hạn ngày 15 tháng 7 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. Công ty sẽ tiếp tục thực hiện việc cơ cấu lại các khoản vay để giảm lãi suất.

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.



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 19 tháng 8 năm 2013.