



NAM LONG | BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

*Vượt lên
phía trước*

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2013**



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



*keep
moving
forward*

**ANNUAL
REPORT**
2013



NAM LONG

NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

6 Nguyen Khac Vien Street, Tan Phu Ward, District 7, HCMC.

Tel: (+84-8) 54 16 17 18

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

Email: info@namlongvn.com

www.namlongvn.com



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

NỘI DUNG

1

GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

- 13 Tổng quan
- 14 Quá trình phát triển
- 16 Ngành nghề kinh doanh

- 18 Những sự kiện nổi bật 2013
- 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 HĐQT VÀ TGD

- 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 2014
- 42 Các dự án đang triển khai

4

MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU

- 48 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

- 68 Chính sách đãi ngộ với Cán bộ Công nhân viên

6

MÔI TRƯỜNG & CỘNG ĐỒNG

- 72 Môi trường và xã hội
- 73 Trách nhiệm với cộng đồng



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

7

THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG

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

8

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

2013

READY

➤ THÔNG ĐIỆP

Thông điệp từ
Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị



Năm 2013 Nam Long đã trải qua nhiều khó khăn thử thách với những nỗ lực không mệt mỏi để hôm nay chúng ta tự hào rằng tên tuổi của mình đã được in dấu ấn trên thị trường bất động sản Việt Nam, là công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán, dẫn đầu thị trường nhà ở vừa túi tiền và là điểm đến của các nhà đầu tư”.

THÔNGIỆP TỪ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính thưa Quý cổ đông, đối tác và toàn thể nhân viên tập đoàn Nam Long!

Năm 2013, Nam Long đã trải qua nhiều khó khăn thử thách với những nỗ lực không mệt mỏi để hôm nay chúng ta tự hào rằng tên tuổi của Nam Long đã được đánh dấu trên thị trường bất động sản Việt Nam, dẫn đầu phát triển nhà ở vừa túi tiền với con số kinh doanh ấn tượng trên 1000 căn, là điểm đến của các nhà đầu tư vốn đang e dè thị trường bất động sản Việt nam như Bridger Capital, Probus Asia, Hương Việt, HSC, Tân Hiệp và đặc biệt là IFC (thành viên của Ngân hàng thế giới World Bank) nhà đầu tư tài chính nổi tiếng với những điều kiện đầu tư vô cùng khắt khe về môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp. Năm 2013 cũng là năm đánh dấu một bước ngoặt mới vô cùng quan trọng trong lộ trình phát triển dài hạn và bền vững của Nam Long: trở thành công ty niêm yết trên sàn chứng khoán HOSE.

Năm 2014, nền kinh tế khởi đầu với những tín hiệu khả quan từ phía Chính phủ và các Doanh nghiệp, đánh dấu sự thoát đày sau hơn 5 năm bất ổn của ngành bất động sản nói riêng và thị trường nói chung. Các chỉ số vĩ mô dần ổn định, sự trở lại của dòng vốn ngoại, lãi suất ngân hàng giảm đang là các yếu tố làm cho thị trường chứng khoán khởi sắc. Những chính sách bất động sản như: chuyển đổi dự án, gói 30,000 tỷ, chính sách cơ cấu căn hộ nhỏ...cùng với sự trở lại của lòng tin doanh nghiệp và người mua nhà, năm 2014 được dự báo sẽ có nhiều đột phá về phân khúc sản phẩm nhà ở vừa túi tiền.

Với bối cảnh thị trường cùng với vị thế mới của Nam Long từ năm 2013, chúng tôi sẽ tiếp tục tập trung và nỗ lực thực thi kế hoạch phát triển 2014 – 2016 ở những mảng hoạt động kinh doanh cụ thể như sau:

1. Bùng nổ sản phẩm chủ lực nhà ở vừa túi tiền EHome, phủ rộng thị trường.

Với năng lực lõi và lợi thế phù hợp với thị trường trẻ tiềm năng và nhu cầu lớn tại vùng Tp.HCM, Nam Long đã đặt kế hoạch năm 2014 cho dòng EHome với hơn 2000 căn hộ được đưa ra ở các dự án EHome 3, EHome 4, EHome 5, EHome 6 và đồng thời sẽ chuẩn bị các dự án EHome 7, EHome 8 ...cho năm 2015.

Theo đó, để tiếp tục làm bùng nổ dòng sản phẩm kinh doanh chủ lực EHome trên thị trường về số lượng, chất lượng, thương hiệu sản phẩm và thị phần, Nam Long sẽ:

- Không ngừng cải tiến sản phẩm trên những nét đặc trưng không thể sao chép như chuỗi giá trị gia tăng - phát triển sản phẩm từ sơ khai đến hoàn chỉnh, kiến tạo cộng đồng EHome, cải tiến chất lượng nhà ở và dịch vụ cộng đồng nâng cao chất lượng sống cho cư dân.
- Chuẩn bị quỹ đất phát triển EHome cho những năm tiếp theo của kế hoạch kinh doanh 3 năm 2014-2016 bằng cách hợp tác với các chủ đất, các công ty phát triển Bất Động Sản, các tổ chức tài chính trong và ngoài nước.
- Phân công và sử dụng tối đa và hiệu quả nguồn lực tập đoàn để phát triển khối lượng lớn sản phẩm EHome.
- Nâng cao kỹ năng và đẳng cấp đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp, triển khai và mở rộng các chương trình hỗ trợ, mở rộng và lan tỏa các kênh bán hàng.
- Triển khai các chương trình hỗ trợ người mua thông qua cơ chế phối hợp các giải pháp tài chính khép kín giữa nhà phát triển Bất động sản, tổ chức tài chính, công ty xây dựng, công ty cung ứng vật liệu và người mua nhà.

2. Xây dựng lộ trình và kế hoạch để thực thi tầm nhìn, sứ mệnh tập đoàn NL 2020, chuyên nghiệp hóa bộ máy tổ chức

Cam kết và hướng tới Mục tiêu và Tầm Nhìn 2020 của Tập Đoàn là đứng trong top 3 các nhà phát triển Khu đô thị mới, top 3 các nhà phát triển dòng sản phẩm Nhà ở vừa túi tiền tại Việt Nam, gia nhập hàng ngũ các công ty có giá trị một tỷ đô la, Nam Long đã, đang và sẽ phải xây dựng các lộ trình cụ thể và vững chắc để từng bước thực thi, trước hết

là lập và thực thi kế hoạch kinh doanh 3-5 năm theo định hướng Tập đoàn: phát triển dòng sản phẩm chủ lực Ehome, sản phẩm Nhà Nam Long, phát triển quỹ đất và phát triển khu đô thị mới.

Cũng trong lộ trình trên, đầu năm 2014 với việc bổ nhiệm Tổng Giám Đốc mới, Nam Long đã chính thức tách bạch bộ máy quản trị và bộ máy điều hành một cách chuyên nghiệp và hiệu quả.

Một số hoạt động chính được tiếp tục từ năm 2013:

Bộ máy điều hành:

- Cải thiện, củng cố, xây dựng và vận hành các hệ thống, quy trình theo tiêu chuẩn quốc tế.
- Thực thi việc phân công hiệu quả và chuyên nghiệp hóa bộ máy tổ chức Công ty, hình thành các Khối và Chức năng quản lý tập trung tập đoàn như: Tài chính & Kế toán, Nhân Sự, Đầu Tư, Kinh Doanh & Marketing.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp và môi trường làm việc chuyên nghiệp, quốc tế, tinh thần làm việc đội nhóm (teamwork), hiệu quả.
- Nâng cao và chuẩn hóa năng lực làm việc và quản lý/lãnh đạo, tạo động lực và gìn giữ đội ngũ cán bộ cấp cao chủ chốt của Nam Long thông qua các chương trình, chính sách như: đánh giá và phát triển quản lý/lãnh đạo tiềm năng, nhân tài; đào tạo tư duy và kỹ năng lãnh đạo, Quản lý & Phát triển Hiệu Suất/PMDT, Thường Cổ Phiếu Dài hạn cho Lãnh Đạo cấp cao/ESG, ...

Bộ máy quản trị:

- Chuyên nghiệp hóa công tác quản trị thông qua các tiểu ban Đầu tư, tiểu ban Kiểm toán, tiểu ban Nhân sự-Quan hệ đối ngoại hoạt động theo Quy chế hoạt động và Kế hoạch hàng năm. HĐQT Nam Long chú trọng vào cơ chế kiểm soát rủi ro, kiểm soát sự tuân thủ một cách hiệu quả.

- Nâng cao sự chủ động của Ban quan hệ cổ đông trong việc đáp ứng các nhu cầu từ cổ đông và các cơ quan nhà nước.

3. Xây dựng hình ảnh, phát triển thương hiệu của Nam Long và gia tăng giá trị cổ phiếu NLG:

Nhiệm vụ chính cho năm 2014 là xây dựng nội lực, tạo dựng thương hiệu sáng giá và

khác biệt trên thị trường cổ phiếu với tinh thần thanh khoản cao bằng các hoạt động sản xuất, kinh doanh và truyền thông, đồng thời:

- Đẩy mạnh và phát triển sản phẩm phù hợp thị trường
- Tập trung nguồn lực vào sản xuất kinh doanh, thực thi kế hoạch đầy tham vọng theo kế hoạch 3 – 5 năm nhằm nâng cao kết quả kinh doanh và cải thiện các chỉ số tài chính.
- Chuẩn hóa chế độ báo cáo tài chính và quản trị theo chuẩn mực quốc tế và của Ủy ban Chứng khoán.
- Nâng cao năng lực tài chính, gia tăng giá trị doanh nghiệp và tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu NLG bằng các chương trình IPO, hoán đổi cổ phiếu trong Nam Long Group.
- Hoạt động quan hệ đầu tư IR tập trung vào chiều sâu và chú trọng đến các nhà đầu tư cá nhân, các tổ chức trong nước và các nhà tư vấn, môi giới chứng khoán.
- Tiếp tục và mở rộng giới thiệu hình ảnh và thương hiệu Nam Long đến với các thị trường khu vực để chuẩn bị cho việc hội nhập thương trường quốc tế trong tương lai.

Như vậy, hiện thức hóa kế hoạch 2014 là bốn phần và sứ mệnh của tất cả chúng ta. Tôi tin rằng với sự đồng lòng và quyết tâm cao của toàn thể nhân viên, sự hỗ trợ của các tổ chức và các cổ đông, Công ty sẽ đem lại giá trị gia tăng cho các cổ đông và cổ phiếu NLG sẽ trở thành một trong những blue-chip tiềm năng của sàn Chứng khoán.

Thay mặt Nam Long, xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông, đối tác, và toàn thể nhân viên đã đồng hành và ủng hộ trong suốt những năm vừa qua, và rất mong sẽ vẫn luôn nhận được sự tin tưởng và ủng hộ quý báu của Quý vị trong năm nay và những năm tới.

Kính chúc quý vị sức khỏe và thành công!

Trân trọng,



Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch HĐQT



1

GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

Tổng quan

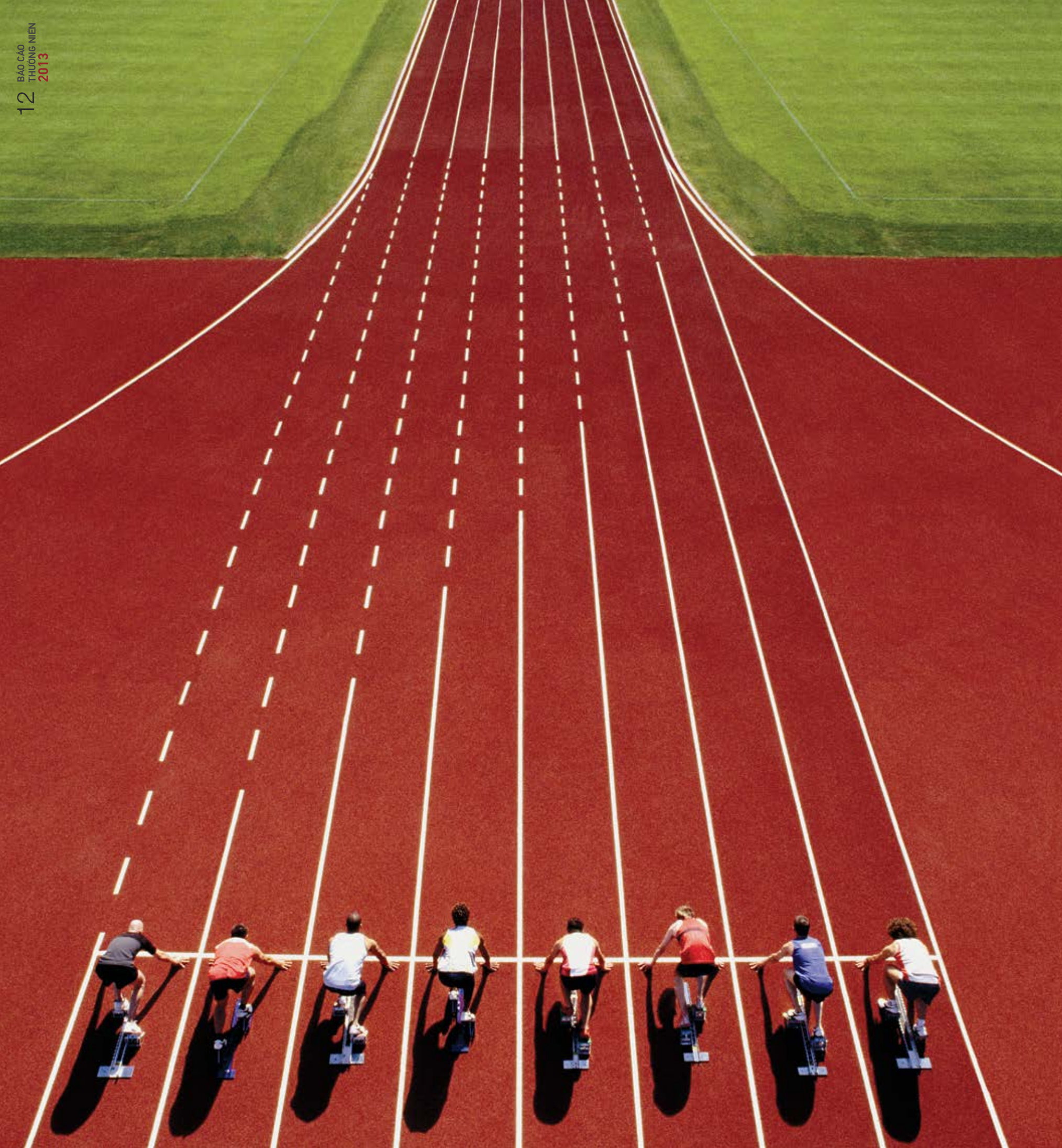
Quá trình phát triển

Ngành nghề kinh doanh

Những sự kiện nổi bật trong
năm 2013

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 Group
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 Đola”.

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 tinh minh bạch trong tư duy và hành động.
- Ứng dụng tính hệ thống để nâng cao sự chuyên nghiệp.
- Phát huy tinh 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 tinh hài hòa sinh thái để tạo môi trường sống bền vững.

QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

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
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.
2004	Bắt đầu quá trình tái cấu trúc theo định hướng chuyên nghiệp
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
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)
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 TP. HCM – khu đô thị Nam Sài Gòn, Q.7
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
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.
08/04/ 2013	Nam Long chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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



Căn hộ The Bridgeview, Q. 7, TP. HCM

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 hoàn chỉnh, 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 hơn 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 cú 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 sở hữu 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, và đến nay đã và 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...

SỰ KIỆN NỔI BẬT 2013



02-09/02/2013: Tổ chức Hội Hoa Xuân phục vụ cộng đồng

Nam Long đã tổ chức Hội Hoa Xuân 2013 tại dự án Nam Long – Vam Cỏ Đông và An Thanh, 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 thực hiện dự án có môi trường sống tốt, mang giá trị nhân văn cho cộng đồng.



02/04/2013: Roadshow – Giới thiệu cơ hội đầu tư vào cổ phiếu NLG

Ngày 2 tháng 4 năm 2013 - Nam Long đã tổ chức thành công hội thảo về cơ hội đầu tư vào Cổ phiếu Công ty. Đây là hoạt động hỗ trợ cho việc chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) vào ngày 8 tháng 4 năm 2013. Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.



08/04/2013: Nam Long chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán.

Ngày 8/4/2013, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (mã chứng khoán: NLG) đã chính thức niêm yết trên Sàn Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với số lượng 95.513.523 cổ phần, loại hình cổ phiếu phổ thông với giá tham chiếu 27.000/cổ phần. Việc niêm yết trên sàn chứng khoán là một bước tiến quan trọng trong chiến lược phát triển của Nam Long nhằm tìm kiếm những nhà đầu tư có tiềm lực, có kinh nghiệm và cùng tầm nhìn dài hạn để đồng hành trong các công cuộc kinh doanh sắp tới.



24/04/2013: Lễ ký kết chương trình “Nam Long – Ngân hàng cùng doanh nghiệp gìn giữ nguồn nhân lực”.

Ngày 24/4, Công ty CPĐT Nam Long đã chính thức công bố chính sách bán hàng mới áp dụng cho dòng sản phẩm EHome. Theo đó, Nam Long sẽ kết hợp cùng các Ngân hàng đưa ra chính sách hỗ trợ tài chính ưu việt dành cho các cán bộ nhân viên làm việc tại các Doanh nghiệp trên địa bàn cả nước. Cụ thể, bất cứ khách hàng nào có giấy giới thiệu của Doanh nghiệp mình đang công tác sẽ được nhận ưu đãi tương đương 5% giá trị căn hộ, bao gồm được Nam Long giảm trực tiếp 2% , đồng thời tham gia chương trình vay cùng Ngân hàng VIB (tương đương mức hỗ trợ thêm 3%).



31/05/2013: Nam Long nhận giải BCI Awards 2013

Công ty Nam Long đã vinh dự nhận được giải thưởng BCI ASIA AWARDS 2013 với bảng xếp hạng 10 nhà đầu tư đứng đầu của châu Á. Giải thưởng BCI hiện là một giải thưởng uy tín mang tính cạnh tranh cao nhằm tôn vinh những nhà đầu tư có đóng góp to lớn cho nền kiến trúc bên vững tại 7 quốc gia châu Á.



31/05/2013: Đại Hội Cổ Đông 2013

Ngày 31.05.2013 Nam Long đã tổ chức thành công Đại Hội Cổ Đông năm 2013. Dù tình hình kinh tế và BĐS rất khó khăn, theo báo cáo tài chính đã kiểm toán, kết thúc năm tài chính 2012, doanh thu Nam Long đạt được 461,7 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 59,6 tỷ đồng, tổng tài sản đạt 3.070 tỷ đồng.

Nam Long (NLG) đã đề ra những giải pháp cụ thể để thực hiện kế hoạch năm 2013. Cụ thể là doanh thu 779,22 tỷ đồng (tăng 69%), lợi nhuận sau thuế đạt 124 tỷ đồng (tăng gấp 4 lần năm trước), tỷ lệ cổ tức dự kiến là 8% mệnh giá.



01/06/2013: Nam Long tổ chức 1-6 cho cộng đồng các khu dân cư

Tuần thiếu nhi Nam Long diễn ra từ ngày 19-26/5 tại các khu dân cư tiêu biểu của các dự án- Tân Thuận Đông, EHome 1, EHome 2... với các hoạt động sôi nổi như Cuộc thi ảnh “Thiên thần Nam Long”, cuộc thi “Đánh thức tài năng”, chương trình chia sẻ của Nhạc sĩ Vũ Quốc Việt về định hướng âm nhạc cho thiếu nhi, và đêm Gala đặc biệt với những hoạt động sôi nổi. Đây là một trong những hoạt động thường niên trong chuỗi quá trình hậu mãi, chăm sóc khách hàng, góp phần xây dựng cộng đồng văn minh tại các khu dân cư do Nam Long xây dựng.



13-17/06/2013: Tham gia hội chợ Vietbuild 2013

Từ ngày 13-17/06/2013, Nam Long tài trợ và tham gia hội chợ Vietbuild - một trong những triển lãm lớn nhất của ngành xây dựng – bất động sản. Tại triển lãm, Nam Long đã nhận cúp vàng chất lượng sản phẩm VtopBuild 2013 và cúp vàng VIETTOPRE dành cho những Doanh nghiệp đã có thành tích xuất sắc vì cộng đồng và sự nghiệp phát triển bền vững các công trình BĐS tại Việt Nam.



10/8/2013: Mở bán khu căn hộ, block B1,B2 – dự án EHome 4

Ngày 10/8, Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long đã chính thức mở bán giai đoạn 1 căn hộ EHome 4 thuộc khu dân cư EHome 4- Bắc Sài Gòn, phường Vĩnh Phú, Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương có giá trung bình từ 450 triệu. Trong buổi sáng mở bán 145/322 sản phẩm giai đoạn 1 đã được đặt mua.



17/8/2013: Mở bán đất nền thành công – khu dân cư An Thạnh, Long An

Ngày 17/8, Nam Long đã mở bán một số đất nền tại khu dân cư Nam Long- An Thạnh 36 hecta đã tiến hành xây dựng và đưa vào hoạt động các tiện ích như chợ, trường học, khu y tế, công viên... Buổi mở bán đã thu hút hơn 150 nhà đầu tư quan tâm - một con số ấn tượng trong thời điểm thị trường BĐS còn ảm đạm như hiện nay. 14/21 nền đất đã được đặt cọc ngay và ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong tuần mở bán đầu tiên.



31/8/2013: Bàn giao nhà 2 block A6, B1 – EHome 3 trước thời hạn

Ngày 31/8, giai đoạn 1 dự án EHome 3 Tây Sài Gòn gồm 331 căn hộ đã được bàn giao sớm 1 tháng so với dự kiến. Dự án được mở bán vào tháng 8/2012.

Việc bàn giao dự án sớm 1 tháng là một nỗ lực rất lớn của Nam Long trong việc giữ gìn uy tín Công ty nói chung và thương hiệu EHome nói riêng, đặc biệt trong thời gian người mua đang mất nhiều niềm tin về thị trường Bất động sản.



02/09/2013: Nam Long vinh hạnh nhận giải Sao Vàng Đất Việt lần thứ 5.

Nam Long tiếp tục đạt giải thưởng cao quý Sao Vàng Đất Việt sau 4 lần tham gia và đạt giải qua các năm 2007, 2009, 2010, 2011 và 2013.

Đây là giải thưởng từ lâu đã được Chính phủ đưa vào danh mục chương trình xúc tiến thương mại trong điểm quốc gia không chỉ vì quy mô và cách tổ chức bài bản mà còn là một tấm gương phản ánh chân thực hoạt động của những doanh nghiệp làm việc hiệu quả, uy tín, chất lượng, khẳng định được vị thế vững vàng của thương hiệu Việt trước những thách thức ngày càng khốc liệt của nền kinh tế thị trường.



05/9/2013: Khai giảng trường THCS An Thạnh tại khu dân cư Nam Long – An Thạnh, Long An

Sáng ngày 05/09/2013, trường THCS An Thạnh - Bến Lức, Long An đã thực hiện Lễ khánh thành và khai giảng năm học 2013-2014. Trường được xây dựng mới hoàn toàn với diện tích khoảng 8.000m2, gồm 3 dãy với 1 trệt, 1 lầu, trường có 20 phòng học và các phòng chức năng khác. Để xây dựng được trường THCS đạt chuẩn quốc gia, tổng kinh phí đầu tư xây dựng cho trường học này là hơn 29 tỷ đồng, trong đó hơn 21 tỷ đồng là vốn từ ngân sách nhà nước và 8 tỷ là do Nam Long hỗ trợ. Ngoài việc hỗ trợ mặt bằng xây dựng trường, kinh phí xây dựng, Tập đoàn Nam Long còn tài trợ thêm 20 máy vi tính cho trường.



28/9/2013: Mở bán block A3,A4 – dự án EHome 3

Ngày 28/9, Nam Long chính thức mở bán block A3,A4 căn hộ EHome 3 Tây Sài Gòn gồm 392

căn hộ có giá 700 triệu/căn 2 phòng ngủ. Trong ngày mở bán hơn 110 căn hộ đã được đặt mua. Đây là một con số bán hàng ấn tượng tại thời điểm thị trường BĐS còn đang ảm đạm.



12/11/2013: Indochina Land chính thức tham gia phát triển EHome 3

Ngày 12/11, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long một lần nữa khẳng định uy tín và sự tin nhiệm của các nhà đầu tư quốc tế bằng việc chính thức bắt tay hợp tác cùng Indochina Land - một tập đoàn dịch vụ tài chính và phát triển bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

Indochina Land sẽ hợp tác cùng Nam Long phát triển dự án EHome 3 Tây Sài Gòn theo tỉ lệ tham gia Nam Long 65% và Indochina Land 35%. Tổng vốn đầu tư của dự án EHome 3 là 1.467 tỷ đồng.



14/12/2013: Công bố dự án EHome 5 – The Bridgeview

Ngày 14/12/2013 Công ty CP Đầu tư Nam Long công bố dự án EHome 5 The Bridgeview thuộc khu đô thị Nam Long, quận 7, TP HCM. Dù chưa đến ngày mở bán nhưng 95 căn hộ đã được khách hàng đặt chỗ ngay trong lễ công bố này. Dự án có quy mô 2,2ha, mật độ xây dựng chỉ 19% gồm hai khối nhà cao 11-17 tầng với tổng cộng 592 căn hộ. Vật liệu hoàn thiện đạt chuẩn chất lượng cao cấp như sàn gỗ, cửa kính rộng, hệ thống camera 24/24, hệ thống Intercom và kiểm soát an ninh bằng thẻ từ...

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 đóng bảo lữ 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, 2013
- Cúp Vàng hội chợ địa ốc Vietreal 2006,2007.
- Giấy chứng nhận “Doanh nghiệp Việt Nam uy tín chất lượng” 2006 đến 2013 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, 2013
- 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, 2013
- Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2012
- Giải thưởng BCI Asia Top 10 Awards dành cho chủ đầu tư - 2013



TIÊU ĐIỂM 2014

Trong năm 2014, Nam Long vẫn kiên định định hướng phát triển bền vững, tiếp tục hoàn thiện những công tác sau:

1. Về dự án:

Hoàn tất các dự án EHome 3 Tây Sài Gòn và EHome 4 Bắc Sài Gòn.

- Triển khai xây dựng và bán hàng các dự án The Bridgeview và Ehome 6 (Golfview).

- Hoàn tất giai đoạn pre-development (thủ tục pháp lý, đền bù, đóng tiền sử dụng đất, quy hoạch, định hướng sản phẩm...) để sẵn sàng khai thác các dự án EHome 7, EHome 8, EHome 9, Ehome 10 ngay khi thị trường diễn biến thuận lợi.

- Tìm kiếm thêm các dự án phù hợp để phát triển dòng sản phẩm Ehome.

- Đối với các dự án phát triển khu đô thị:

phát triển/hợp tác phát triển trước một số dự án thành phần để tạo thị cho các dự án, song song với việc kêu gọi đầu tư, tìm kiếm đối tác chiến lược theo mô hình kiếng 3 chân Land Owner – Developer – Financier.

2. Về tài chính:

- Hoàn tất đợt phát hành riêng lẻ cho các đối tác chiến lược, đồng thời cân nhắc IPO và huy động vốn tại các thị trường nước ngoài nếu điều kiện thuận lợi.

- Thoái vốn khỏi các khoản đầu tư có hiệu quả không cao; tập trung đầu tư vào các dự án, các công ty thành viên nhiều tiềm năng.

- Chọn lọc các ngân hàng có uy tín để hợp tác toàn diện nhằm tài trợ vốn cho phát triển dự án và cấp tín dụng cho người mua nhà.



3. Về kinh doanh, tiếp thị:

- Củng cố & phát triển rộng khắp các thương hiệu chiến lược Ehome và Nhà Nam Long.

- Tiếp tục đặt trọng tâm và đầu tư mạnh mẽ vào khâu bán hàng, khuếch trương mạng lưới đại lý/sàn giao dịch để tăng kênh bán hàng tương ứng với năng lực phát triển dự án.

- Tăng cường hợp tác với các tổ chức, doanh nghiệp, ban quản lý các khu công nghiệp để bán sỉ, hướng tới công thức 3 bên Nam Long-Doanh nghiệp-Người lao động cùng có lợi.

- Triển khai các phương thức bán hàng độc đáo và hiệu quả, cung cấp

các gói hỗ trợ tài chính cạnh tranh tới khách hàng.

4. Về tổ chức, nhân sự:

- Bổ nhiệm Tổng Giám Đốc mới cùng với sơ đồ tổ chức và cơ chế điều hành mới, tách bạch vai trò Chủ tịch HĐQT và Tổng Giám Đốc phù hợp chuẩn mực quốc tế.

- Thành lập thêm các tiểu ban chuyên trách: Tiểu ban Nhân Sự, Quan Hệ Đối Ngoại và Tiểu ban Kiểm Soát Nội Bộ.

- Cải tiến hệ thống PMDT (Performance Management & Development Tool), tăng cường sự công bằng và minh bạch trong đánh giá hiệu quả làm việc của nhân viên.

- Xây dựng các chính sách nhân sự hiện đại như ESG (Executive Stock Grant) để thu hút, gìn giữ và tạo động lực cống hiến cho các nhà quản lý chủ chốt; chính sách lựa chọn và phát triển nhân tài...

5. Về ứng dụng công nghệ mới

- Nâng cấp, cài đặt thêm những chức năng chuyên sâu của các công cụ hỗ trợ quản lý tiên tiến 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...

- Nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ mới giúp cải tiến chất lượng và thời gian thi công, cũng như vật liệu xây dựng.

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



2

TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN NAM LONG

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

CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA TẬP ĐOÀN

CTCP NAM LONG
VCD

1

CT TNHH NAM LONG
- MI PHA

2

CT TNHH S'N GIAO
DỊCH BĐS NAM LONG

3

CTCP PHÁT TRIỂN
CĂN HỘ NAM LONG
(NAM LONG ADC)

4

CT TNHH XÂY DỰNG -
THƯƠNG MẠI NGUYỄN
SƠN

5

CTCP NAM LONG -
HÔNG PHÁT

6

CT TNHH ASPL - PLB
NAM LONG

CT TNHH KINH
DOANH VLXD
NAM KHANG

CTCP DỊCH VỤ
NAM LONG

7

CT TNHH PHÁT TRIỂN
GAMUDA - NAM LONG

CTCP TƯ VẤN
THIẾT KẾ
& XÂY DỰNG
NAM VIÊN

CTCP ĐẦU TƯ
NAM KHANG

8

CT TNHH VIỆT HÀN

CTCP PHÁT TRIỂN
NAM LONG
(NAM LONG DC)

9

CÔNG TY
LIÊN DOANH
LIÊN KẾT

CÔNG TY CON

10

NAM LONG
GROUP

11

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 Nguyễn 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 Đổng 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 Hố 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-Hố 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 VNĐ

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

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 sấu, 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

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 Hân (Việt Hân)

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

Vốn điều lệ: 16.168.000.000 VNĐ

Việt Hân được thành lập từ năm 2008, với nỗ lực không ngừng, Việt Hân 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 VNĐ

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 VNĐ

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 Phát triển nhà Bắc Trung Nam	4%



3

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 2014
Các dự án đang triển khai

NHỮNG NÉT NỔI BẬT TRONG NĂM



Năm 2013 đối với Nam Long là một năm nhiều thử thách và mang tinh chất quyết định cho sự phát triển lâu dài và bền vững của cả tập đoàn. Chính vì thế, Nam Long đã tập trung tối đa mọi nguồn lực, cùng nhau nỗ lực hết sức để đưa Công ty lên một tầm phát triển mới. Nhìn lại một năm vừa qua, dù thị trường xảy ra rất nhiều biến động nhưng Nam Long vẫn đạt được những bước tiến vững chắc theo đúng lộ trình phát triển của Công ty, cụ thể phải kể đến những thành tích nổi bật sau:

1. Với mục tiêu “xuyên thủng thị trường”, Công ty đã kết hợp với Sàn giao dịch BĐS Nam Long cùng với các công ty môi giới bất động sản khác thực hiện thành công chiến dịch bán hàng táo bạo này. Kết quả cũng đã phần nào chứng minh được nỗ lực và ghi nhận thành quả của cả đội ngũ bán hàng của Công ty khi hơn 1,000 căn hộ Ehome và Nhà Nam Long đã được giao dịch thành công trên thị trường trong năm vừa qua. Mục tiêu “xuyên thủng thị trường” vẫn sẽ được Nam Long triển khai quyết liệt trong những năm tới.

2. Ngoài dòng sản phẩm Ehome đã được rất nhiều người biết đến và đón nhận tích cực, phải kể đến sản phẩm Nhà Nam Long đã được triển khai hết

sức thành công trong năm vừa qua. Toàn bộ 261 căn đã được bán hết ngay trong ngày đầu tiên của từng đợt mở bán, thể hiện năng lực và sự linh động, sáng tạo trong từng dòng sản phẩm của Nam Long phù hợp với mọi điều kiện thị trường khác nhau.

3. Năm bắt được tâm lý người mua nhà đặc biệt là những gia đình lần đầu tiên sở hữu mái ấm, Nam Long không chỉ thực hiện đúng cam kết trong việc thi công mà còn đáp ứng vượt ngoài mong đợi của khách hàng. Trong thời điểm nhiều dự án chậm trễ bàn giao hoặc thậm chí phải ngừng thi công thì vào tháng 8/2013, Nam Long đã bàn giao giai đoạn 1 của dự án Ehome 3 Tây Sài Gòn gồm 331 căn hộ sớm hơn 1 tháng so với dự kiến.

4. Thực hiện đúng lộ trình phát triển của Công ty, ngày 8/4/2013 cổ phiếu NLG chính thức được niêm yết trên sàn chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE), đánh dấu một quá trình phát triển, hội nhập với định hướng phát triển dài hạn của Nam Long trên thị trường nội địa cũng như quốc tế.

5. Với mục tiêu trở thành một trong những Công ty hàng đầu về phát triển dòng nhà ở vừa túi tiền – dòng sản phẩm EHome, Nam Long đã có một kế hoạch và chiến lược rõ ràng

để kêu gọi các nhà đầu tư cùng tham gia phát triển sau khi niêm yết. Trong một năm vừa qua, đội ngũ Ban lãnh đạo của Nam Long đã tiến hành hàng trăm cuộc gặp gỡ, tiếp xúc, trao đổi với các nhà đầu tư trong nước và quốc tế. Mọi nỗ lực của cả toàn thể công ty Nam Long đã được đền bù xứng đáng. Đến cuối năm 2013, Nam Long đã đạt được mọi thỏa thuận về điều kiện góp vốn và phát hành thành công 25,5 triệu cổ phiếu vào đầu năm 2014 cho 7 nhà đầu tư mới, trong đó có IFC (International Financial Corporation) - một thành viên của Ngân hàng Thế giới (World Bank) vốn nổi tiếng với những điều kiện đầu tư vô cùng khắt khe về môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp... Điều đó đã phần nào khẳng định được sự chuyên nghiệp và đẳng cấp của Nam Long trên thương trường quốc tế.

Với mục tiêu phát triển dài hạn cùng với sự minh bạch trong quản trị, cam kết đồng hành, hỗ trợ của các cổ đông, nhà đầu tư chiến lược cùng với sự nỗ lực, đoàn kết, đồng lòng của toàn thể cán bộ nhân viên từ trên xuống dưới, Nam Long hoàn toàn tự tin sẽ tiếp tục đạt được nhiều thành tích nổi bật hơn nữa trong năm 2014 và những năm về sau.



Với mục tiêu **“xuyên thủng thị trường”**, công ty đã kết hợp với Sàn giao dịch BĐS Nam Long cùng với các công ty môi giới bất động sản khác thực hiện thành công chiến dịch bán hàng táo bạo này.

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tổng tài sản
cuối năm 2013
3.323
tỷ đồng

Tăng
8%
so với năm 2012

CHỈ TIÊU	2010	2011	2012	2013
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1.89	2.03	1.92	1.98
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0.51	0.29	0.30	0.35
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	0.44	0.47	0.49	0.52
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	0.90	1.02	1.08	1.35
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	0.78	0.83	0.85	0.86
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	0.36	0.26	0.12	0.16
Vòng quay tổng tài sản	0.35	0.27	0.15	0.19
Vòng quay tài sản cố định	1.54	1.42	0.97	1.30
Vòng quay vốn lưu động	0.45	0.34	0.18	0.22

Phân tích báo cáo tình hình tài chính:

- Chỉ tiêu thanh toán tăng nhẹ so với năm 2012 và đảm bảo ở mức an toàn: Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2013 là 1.98 lần tăng nhẹ 0.06 lần so với năm 2012. Hệ số thanh toán nhanh đạt 0.35 lần, tương đương so với năm 2012; đây là dấu hiệu tốt chứng tỏ Công ty duy trì khả năng thanh toán ổn định.

- Cơ cấu nợ của Công ty cũng khá ổn định, duy trì ở mức 52% so với tổng nguồn vốn, tăng nhẹ so với năm

2012 thông qua sự tăng trưởng nhu cầu vốn vay cho dự án hiện tại.

- Tài sản ngắn hạn chiếm phần lớn tổng tài sản, trong đó chủ yếu là giá trị hàng tồn kho của các dự án dở dang tăng so với năm 2012 do Công ty đang tiếp tục đầu tư vào các dự án trọng điểm như Long An, Bình Dương, Ehome Bình Tân, Nguyễn Sơn ...

Thông tin về thay đổi vốn góp cổ đông:

Trong năm 2013, vốn góp cổ đông không thay đổi.

Thông tin về cổ tức của Công ty:

Năm 2013 với nhiều biến động tiêu cực từ thị trường bất động sản, Công ty tạm dời việc chia cổ tức trong năm 2012 và năm hiện hành sang năm 2014.

TRIỆU ĐỒNG	2013	2012	Tăng/giảm
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn	2.865.166	2.604.530	10%
Tài sản dài hạn	458.550	465.224	-1%
Tổng tài sản	3.323.716	3.069.754	8%
Nợ phải trả	1.741.546	1.514.520	15%
Lợi ích cổ đông thiểu số	292.143	282.540	3%
Vốn chủ sở hữu	1.290.027	1.272.694	1%
Tổng nguồn vốn	3.323.716	3.069.754	8%
Kết quả hoạt động kinh doanh			
Doanh thu thuần	601.747	461.750	30%
Lợi nhuận gộp	231.496	201.735	15%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	38%	44%	
Lợi nhuận trước thuế	55.627	59.591	-7%
Lợi nhuận sau thuế	34.492	30.545	13%
Lợi nhuận thuần của cổ đông công ty mẹ	21.175	24.641	-14%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	4%	5%	
Thu nhập/ cổ phiếu	232	264	-12%

Nguồn: Nam Long Group

- Trong năm 2013, tổng tài sản của Công ty tăng 8% so với năm 2012, 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 Bến Lức, tỉnh Long An; dự án Ehome 4 Bắc Sài Gòn, tỉnh Bình Dương; dự án Ehome 3 Tây Sài Gòn, TPHCM).

- Vốn chủ sở hữu không thay đổi đáng kể, chỉ tăng nhẹ 1% so với năm 2012.

- Doanh thu thuần năm 2013 tăng trưởng 30%, lợi nhuận thuần của cổ đông công ty mẹ giảm 14% so với năm 2012. Tuy nhiên, trong

môi trường kinh doanh còn nhiều khó khăn của thị trường bất động sản, Nam Long vẫn quyết tâm và cố gắng hết sức để bảo toàn được tổng tài sản và đạt được lợi nhuận, đảm bảo lợi ích lâu dài cho công ty cũng như cổ đông; điều này thể hiện sự nỗ lực vượt bậc của HĐQT, Ban điều hành và toàn thể cán bộ, nhân viên trong Công ty năm 2013.

- Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu đạt 232 đồng, giảm 12% so với năm 2012 (tương ứng với mức giảm lợi nhuận thuần nêu trên).



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH



Triệu VND

CHỈ TIÊU	2010	2011	2012	2013
Doanh thu thuần	839.784	734.004	461.750	601.747
EBITDA	277.787	228.224	147.198	97.447
EBIT	262.958	215.432	134.849	85.660
Lợi nhuận trước thuế	245.916	193.280	59.591	55.627
Lợi nhuận sau thuế	181.719	137.172	30.545	34.492
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	186.633	107.202	24.641	21.175
EPS (*)	3.125	1.772	264	232
Tăng trưởng doanh thu	33%	-13%	-37%	30%
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	18%	-43%	-77%	-14%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	42%	37%	44%	38%
Tỷ suất lợi nhuận ròng	22%	15%	5%	4%

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

Cơ cấu doanh thu

SẢN PHẨM	TỔNG DOANH THU			
	2010	2011	2012	2013
Dòng sản phẩm biệt thự	79.170	100.265	32.850	32.735
Dòng sản phẩm chung cư	423.991	324.822	112.405	247.061
Đất nền	302.158	111.837	209.598	41.277
Sản phẩm nhà phố	16.531	67.515	38.657	245.344
Kinh doanh BĐS	-	62.929	20.830	17.492
Xây dựng	-	36.864	20.463	-
Khác	18.000	29.772	26.947	17.838
Doanh thu thuần	839.784	734.004	461.750	601.747

Phân tích báo cáo kết quả kinh doanh

Nhờ việc đẩy mạnh hoạt động bán hàng, doanh thu năm 2013 đạt được mức tăng trưởng 30% so với năm 2012. Tuy nhiên, lợi nhuận thuần giảm 14% so với năm 2012. Tỷ suất lợi nhuận gộp năm trong năm 2013 đạt 38%, giảm so với năm 2012 (44%) do 80% lợi nhuận trong năm 2013 chủ yếu được đóng góp từ dòng sản phẩm Ehome và nhà phố với tỷ suất lợi nhuận gộp lần lượt ở mức 27% và 45%. Tỷ suất lợi nhuận ròng đạt 4%, giảm nhẹ 1% so với năm ngoài.

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản với đặc thù là doanh thu của năm tài chính bao gồm doanh thu sản phẩm được bán trong năm và phần doanh thu thu được từ các sản phẩm bán được trước đó, cơ cấu doanh thu của Công ty qua các năm có biến động.

Về tổng quan, dòng sản phẩm chung cư, đặc biệt là Ehome luôn chiếm vai trò chủ đạo trong cơ cấu doanh thu với 247.061 triệu đồng chiếm hơn 40% trong tổng doanh thu năm 2013, tăng 120% so với năm 2012. Doanh thu từ Ehome 3 Tiến Hùng đóng góp đáng kể cho sự tăng trưởng doanh thu chung cư năm 2013. Điều này chứng tỏ các căn hộ nói chung và căn hộ thương hiệu Ehome nói riêng được đông đảo khách hàng đón nhận.

Dòng sản phẩm nhà phố tăng khá mạnh, tăng 535% so với năm 2012 và chiếm hơn 40% trong tổng doanh thu năm 2013, từ dự án Nhà phố Bắc Sài Gòn (EHome 4)



Thế mạnh của Nam Long về năng lực và kinh nghiệm phát triển quỹ đất sạch tiếp tục được phát huy. Mặc dù phần khúc đất nền và dự án giảm mạnh so với năm 2012 do ảnh hưởng tiêu cực chung từ thị trường bất động sản, quỹ đất hiện tại là cơ hội để Nam Long phát triển khi thị trường bất động sản được phục hồi trong năm 2014 và những năm tiếp theo. Nam Long đang có quyền sử dụng quỹ đất hơn 500ha 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 và quy hoạch của Nhà nước.

Trong năm 2013, Công ty đã phát triển dòng sản phẩm Ehome 3 và Ehome 4 rất thành công qua các thông số:

- Tiến độ bán sản phẩm giai đoạn 1 Ehome 4 (chung cư) đạt 54% tương ứng 174 căn trong tổng số 322 căn.

- Tiến độ bán sản phẩm giai đoạn 1 Ehome 3 đạt 99% tương ứng 486 căn trong tổng số 492 căn; giai đoạn 2 đạt 75% tương ứng 294 căn trong tổng số 392 căn.

Giá trị khách hàng ứng trước tương ứng với Ehome 3 và Ehome 4 khá ấn tượng lần lượt 106 tỷ và 37 tỷ.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG NĂM 2014

Tập trung phát triển dòng sản phẩm EHome

Thị trường bất động sản trong năm vừa qua vẫn còn được đánh giá là có nhiều khó khăn do ảnh hưởng của sự bất ổn kinh tế từ những năm trước khiến giao dịch trầm lắng, tồn kho bất động sản vẫn ở mức cao. Tuy nhiên, Nam Long vẫn đạt được những thành công đáng kể, tự hào khẳng định tên tuổi của mình trên thị trường, nhờ vào định hướng rõ ràng, đúng đắn và việc xác định chính xác phân khúc khách hàng mục tiêu của công ty. Trong năm vừa qua, Nam Long đã mạnh dạn đầu tư và tập trung phát triển dòng sản phẩm “nhà ở vừa túi tiền” – EHome và đã tiêu thụ được hơn 1,000 căn hộ - con số mà bất kỳ công ty phát triển bất động sản nào cũng mong ước. Kế hoạch kinh doanh và phát triển của công ty cũng như thành tích bán hàng của dòng sản phẩm Ehome trong hai năm qua được các nhà đầu tư trong và ngoài nước đánh giá rất cao. Tiếp nối thành công ấy, trong năm 2014,

Nam Long sẽ tiếp tục đẩy mạnh dòng sản phẩm này với mục tiêu dẫn đầu thị trường trong phân khúc “nhà ở vừa túi tiền” (Affordable Housing) thông qua các dự án Ehome đã và đang được triển khai. Đặc biệt, Nam Long vừa kêu gọi được sự tham gia của những nhà đầu tư đẳng cấp trong và ngoài nước vào kế hoạch phát triển của mình thông qua việc phát hành thành công 25,500,000 cổ phiếu mới vào đầu năm nay, mang về cho Công ty một nguồn vốn đáng kể để phát triển dòng sản phẩm Ehome này. Bên cạnh đó, Nam Long đã có những kế hoạch và định hướng song song để phát triển các Khu thương mại và Khu đô thị mới, đều là những sản phẩm thuộc thế mạnh của Công ty. Vì thế, Nam Long hoàn toàn tự tin có thể thực hiện thành công kế hoạch phát triển của Công ty trong năm 2014.

Định hướng phát triển trong năm 2014 như sau:

- Tập trung phát triển dòng sản phẩm “nhà ở vừa túi tiền” với kỹ thuật, chất lượng thi công cải tiến và bàn giao đúng thời hạn, với mục tiêu dẫn đầu thị trường Bất động sản trong phân khúc này.

- Tìm kiếm hợp tác đầu tư các dự án đã sẵn sàng về 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 để phát triển dự án khu đô thị mới Waterpoint tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Tập trung hoàn tất pháp lý và những công việc tiên triển khai để chuẩn bị nguồn đất cho các dự án Ehome trong tương lai.

- Phát hành cổ phiếu ra công chúng tạo tính thanh khoản cũng như gia tăng giá trị cổ phiếu của Nam Long.

- Tiếp tục cải tiến doanh nghiệp, nâng cao năng lực nhân sự, phát huy tối đa tinh thần làm việc đội nhóm nhằm đạt được hiệu quả làm việc cao nhất và hoàn thành đúng kế hoạch tất cả các mục tiêu đặt ra.

Các định hướng này đã được thiết lập theo kế hoạch ngân sách của Tổng công ty. Tuân thủ các định hướng này và xem xét thận trọng tất cả các nguồn lực, kế hoạch kinh doanh 2014 của Công ty để ra các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận như sau:

Mô tả	Thực tế 2013 (Đã kiểm toán)	Kế hoạch 2014	Tỷ lệ tăng trưởng (%)
Doanh thu thuần	602	1.074	78%
Lợi nhuận trước thuế	56	137	145%
Lợi nhuận sau thuế	34	99	191%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	21	99	371%



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	AQUAMARINE RESIDENCES	72.34%	374,123	TỔNG THỂ DỰ ÁN <ul style="list-style-type: none"> Biệt thự và nhà phố: 216 căn Căn hộ: 4,991 căn Dân số dự kiến: 15,999 người 	Quy hoạch ăn tương với dòng sông hình cánh cung chảy em đêm giữa lòng dự án, 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 đạt 95% diện tích - Quy hoạch: đang trình duyệt QH 1/500
Phù Hữu	EAST GATE RESIDENCES	40.00%	178,287	TỔNG THỂ DỰ ÁN <ul style="list-style-type: none"> 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 Dẫy trong tương lai. Kế cận tuyến Metro đầu tiên của thành phố	- Pháp lý: Đến bù đạt 100% diện tích - Quy hoạch: Đã phê duyệt QH 1/500 (tháng 8/2013)
Nam Long Hồng Phát	KDC NAM LONG 2 CÁN THO	75.25%	154,215	TỔNG THỂ DỰ ÁN <ul style="list-style-type: none"> 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 Cán Tho 2km và cách trung tâm cán tho 2km	- Pháp lý: đến bù đạt 82% diện tích, đang làm thủ tục giao đất - Quy hoạch: đã được duyệt QH 1/500
Cán Tho 43	KDC NAM LONG 3 CÁN THO	100.00%	4,380,000	TỔNG THỂ DỰ ÁN <ul style="list-style-type: none"> Nhà phố và biệt thự: 287 căn Dân số dự kiến: 3,500 người 	Tiếp giáp trục lộ giao thông cầu Cán Tho, cách cầu Cán Tho 2km và cách trung tâm Cán Tho 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 <ul style="list-style-type: none"> Villa và bungalow: 62 căn Khách sạn : 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 sạn 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 kế biên, 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 <ul style="list-style-type: none"> 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.
Tân Thuận Đông, Q.7	THE BRIDGEVIEW	100.00%	20,185	TỔNG THỂ DỰ ÁN <ul style="list-style-type: none"> Tổng diện tích: 20,158m² Căn hộ tới 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 100% diện tích, đã có GCN QSD đất - Quy hoạch: Đã được phê duyệt QH 1/500 - Hạ tầng: Hoàn chỉnh hạ tầng đầu nối đến ranh dự án - Công trình: dự kiến thi công Block B vào cuối tháng 12/2013 - Bán hàng: khách hàng đã đặt chỗ 95/214 căn cho Block B của dự án
Khu đô thị Vàm Cỏ Đông (Long An)	WATERPOINT	89.30%	3,551,435	TỔNG THỂ DỰ ÁN (THEO QH 1/2000) <ul style="list-style-type: none"> 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 	La dự án lớn nhất của Nam Long tính đến thời điểm hiện nay, nằm ở cửa ngõ "giao thương kép" của TPHCM và các tỉnh ĐBSCL; phía Tây của Quốc lộ 1A 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.	- Đến bù: đã đến bù 348,46/355,43ha (đạt 98,1%), Con 6,7ha chưa bồi thường (1,9%) - Pháp lý: + Đã được cấp GCN QSD đất DT: 217,51ha (12 số đồ thuộc khu 222ha). + Đang làm thủ tục xin cấp GCN QSD đất DT: 106,1ha (thuộc khu 127ha). + Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính DT 2,2ha - Quy hoạch: đã duyệt QH 1/2000 tháng 12/2010 - Hạ tầng: đã san lấp giải đoạn 1 với diện tích 100ha. Đang thiết kế hạ tầng toàn khu. - Bán hàng: đang kêu gọi đầu tư



CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI (TT)

TÊN DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH	TÊN THƯƠNG MẠI	TỈ LỆ SỞ 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 <ul style="list-style-type: none"> Căn hộ Ehome 5-6 tầng: 2,104 căn Nhà phố và biệt thự: 394 căn Dân số dự kiến: 6,718 người CU XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN <ul style="list-style-type: none"> Diện tích khu đất: 3,4875m² Villa và nhà phố: 394 căn EHOME 4 BẮC SÀI GÒN <ul style="list-style-type: none"> Diện tích khu đất: 20,306m² Căn hộ Ehome 5-6 tầng: 2,104 căn 	Toa lạc tại trung tâm phát triển năng động nhất của tỉnh Bình Dương	- Pháp lý: <ul style="list-style-type: none"> Đã đến bù DT 11,37ha/12,68ha, đạt 89,7% diện tích. Đã Giao đất và cấp GCN QSD đất DT 10,9ha. - Quy hoạch: đã duyệt QH 1/500, <ul style="list-style-type: none"> Hạ tầng: đã đầu tư hạ tầng cơ bản, gồm đường giao thông chính, thoát nua, thoát bản, cấp nước, chiếu sáng, công viên mới khu. Công trình và bán hàng: <ul style="list-style-type: none"> CU XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN: Đã triển khai thi công và bán giao EHOME 4 BẮC SÀI GÒN: đã thi công xong phần thô Block B1, B2. Doanh số đạt 54%
---------------------	----------------------------	--------	---------	---	---	--

Tiền Hùng	EHOME 3 TÂY SÀI GÒN	65.00%	63,891	TỔNG THỂ DỰ ÁN <ul style="list-style-type: none"> 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 Đông 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. <ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch: đã được duyệt QH 1/500 Hạ tầng: đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật. Công trình: đã khởi công và bán giao phase 1A Bán hàng: đã mở bán phase 2A, đạt 45%
-----------	---------------------	--------	--------	---	---	--

Khu nhà ở phường Phước Long B (PLBmr)	WATER SIDE ESTATE	40.00%	56,212	WATER SIDE ESTATE <ul style="list-style-type: none"> Diện tích lô đất: 56.212m² Căn hộ: 460 căn Biệt thự: 37 căn 	Hạ tầng và các tiện ích công cộng sẵn có	- Pháp lý: đến bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất và GCN QSD đất <ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch: đã được duyệt QH 1/500 Hạ tầng: đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội Công trình: khởi công biệt thự khu WATER SIDE ESTATE vào Q3.2012 Bán hàng: Chuẩn bị mở bán biệt thự khu WATER SIDE ESTATE.
---------------------------------------	-------------------	--------	--------	---	--	--

KHU DÂN CƯ AN THÀNH	KDC AN THÀNH	100.00%	355,401	TỔNG THỂ DỰ ÁN <ul style="list-style-type: none"> Nhà phố và biệt thự: 1,791 căn Diện tích TMDV và dịch vụ: 37.830m² Dân số dự kiến: 7,164 	Nằm đối diện dự án Water-point qua đường 830 (vành đai 4)	-Đền bù: đến bù đạt 100% diện tích, giao đất và có GCN QSD đất. <ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch: đã duyệt QH 1/500 Hạ tầng: đã hoàn thành và đưa vào sử dụng các hạ tầng kỹ thuật và một số công trình hạ tầng xã hội như chợ An Thành, trường THCS và Trầm y tế. Công trình: Dự án tái định cư nên được phép giao nền. Ngoài ra dự án đã đầu tư xây dựng 31 căn khu phố cho (2011) và đang đầu tư 99 căn nhà phố thương mại dọc tỉnh lộ 830 (tháng 9.2012). Bán hàng: đã mở bán Khu phố thương mại dọc tỉnh lộ 830 và mở bán nền, đạt 40/69 nền
Nam Long Hưng Thành	KDC NAM LONG 1 CÁN THO	100.00%	234,725	TỔNG THỂ DỰ ÁN <ul style="list-style-type: none"> 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 Tho 2km, cách Tp. Cán Tho 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 đền bù. <ul style="list-style-type: none"> 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



4

MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU

Các dự án phát triển đô thị ngắn hạn

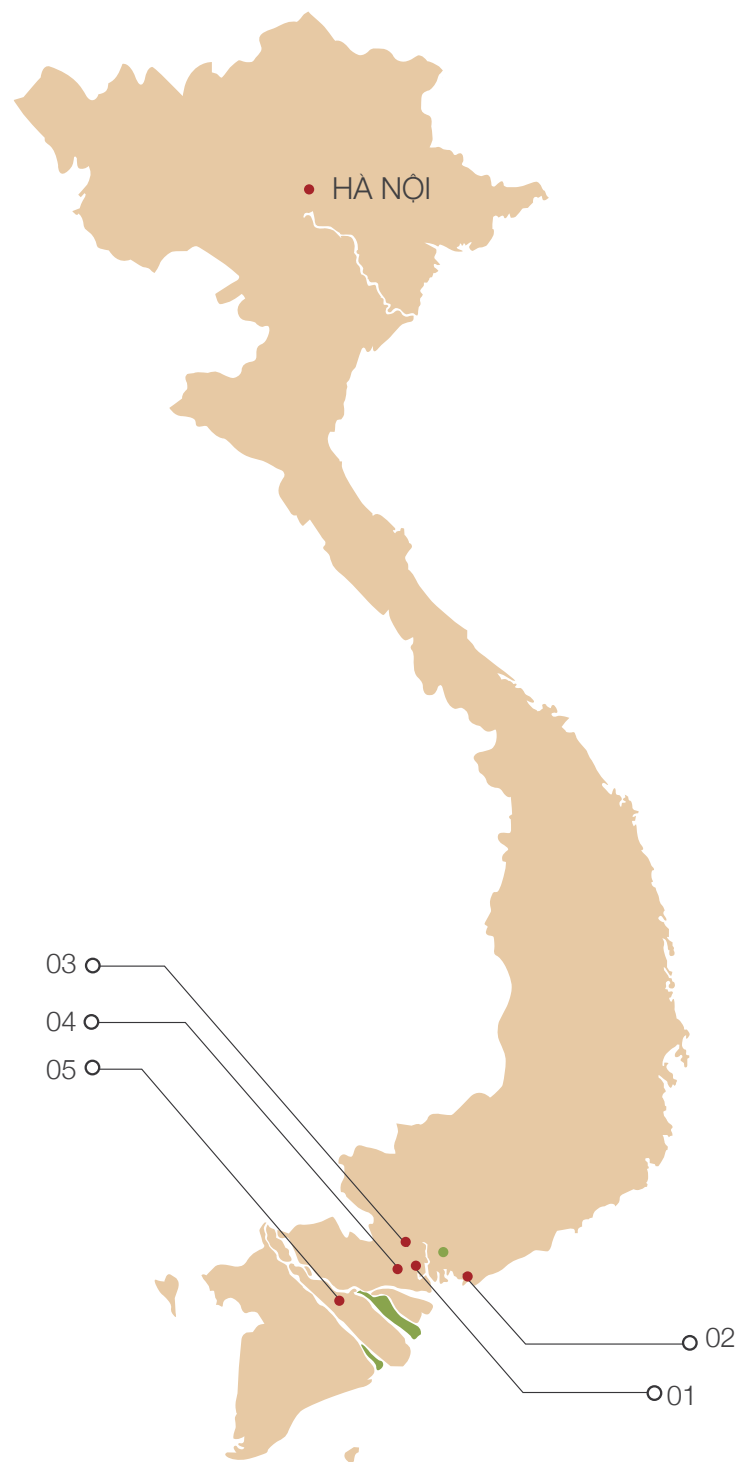
Các dự án phát triển đô thị trung hạn

Dự án trọng điểm của tương lai

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 ÙNG 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



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 (THE BRIDGEVIEW)	4	983	2013	2015
EHome 6 (GOLFVIEW)	5	640	2013	2015
EHome 7(GREENHILL)	5	500	2013	2016
EHome 8 (AQUAMARINE RESIDENCES)	9	1.338	2014	2016
EHome 9 (EAST GATE RESIDENCES)	6	1.664	2014	2017
EHome 10 (WATERPOINT)	12	2.100	2015	2018
TỔNG CỘNG	81	11.679		





The Bridgeview

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 6 ha, 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 (355 ha)





5

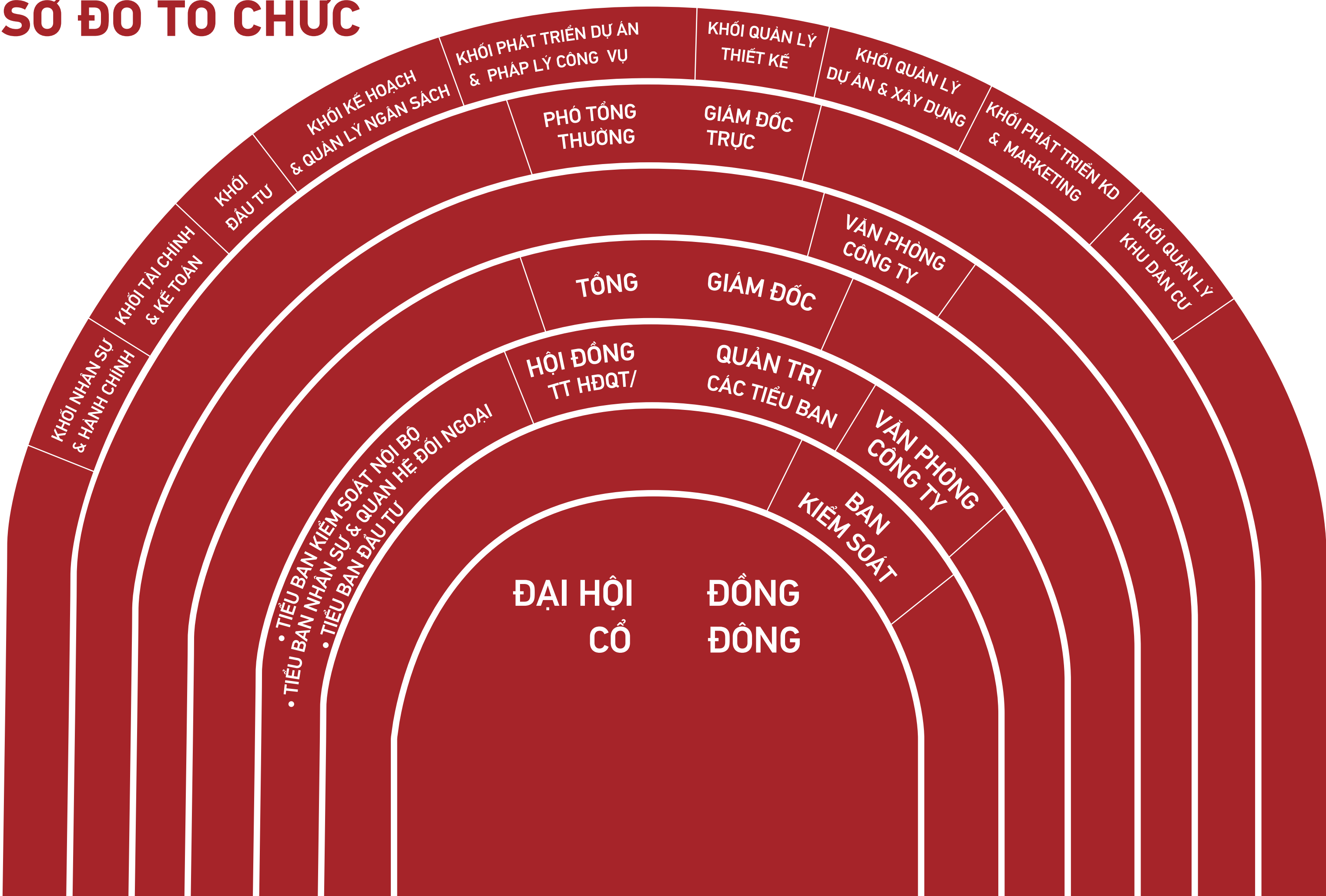
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Sơ đồ tổ chức

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

Chính sách đãi ngộ với
CBCNV

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



- TIỂU BAN KIỂM SOÁT NỘI BỘ
- TIỂU BAN NHÂN SỰ & QUẢN HỆ ĐỐI NGOẠI
- TIỂU BAN ĐẦU TƯ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông
NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ Tịch Hội
Đồng Quản Trị



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



Ông
CHRIS FREUND
Thành viên
Hội Đồng
Quản Trị

BAN KIỂM SOÁT

Ông
NGUYỄN MINH TUẤN
Trưởng
BKS



Ông
VƯƠNG THUẬN
Thành viên
BKS



Ông
DAVID YIP
Thành viên
BKS



BAN ĐIỀU HÀNH



Ông NGUYỄN XUÂN QUANG

Chủ Tịch HĐQT kiêm
Tổng Giám Đốc

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 VINH TRẦN

Phó Giám Đốc Thường Trục
(bổ nhiệm ngày 27/08/2013)

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, Phillipine, Ý, Tây Ban Nha và Thổ Nhĩ Kỳ.



BAN QUẢN LÝ



Ông
CHÂU QUANG PHÚC

Giám Đốc Khởi Kế hoạch & Quản Lý Ngân Sách (bổ nhiệm từ ngày 5/10/2012)

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



Ông
NGUYỄN PHÚC

Giám Đốc Khởi Phát Triển Dự án & Pháp Lý Công Vụ (bổ nhiệm từ ngày 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 Khởi Quản Lý Thiết Kế (bổ nhiệm từ ngày 01/11/2010)

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 Khởi Quản Lý Dự Án & Xây dựng (bổ nhiệm từ ngày 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
LÊ MINH KHÁNH

Giám Đốc Khởi Phát Triển Kinh Doanh & Marketing (bổ nhiệm ngày 16/9/2013).

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



Ông
LÊ HUỖNH CƯƠNG NGHỊ

Giám Đốc Khởi Quản Lý Khu Dân Cư (bổ nhiệm từ ngày 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



Bà
HOÀNG KIM DUNG

Giám Đốc Khởi Tài chính & Kế toán (bổ nhiệm từ ngày 26/10/2012 đến 07/12/2013)

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 Khởi Đầu Tư (bổ nhiệm từ ngày 26/04/2010 đến 22/12/2013)

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 Khởi Nhân sự & Hành chính (bổ nhiệm từ ngày 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 (bổ nhiệm từ ngày 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:

- Bổ nhiệm Ông Christopher E. Freund vào chức vụ Thành viên Hội Đồng Quản Trị ngày 31/5/2013
- Bổ nhiệm Ông Nguyễn Minh Tuấn vào chức vụ Trưởng Ban Kiểm Soát ngày 1/6/2013
- Bổ nhiệm Ông Vương Thuận vào chức vụ Thành viên Ban Kiểm Soát ngày 1/6/2013
- Bổ nhiệm Ông Nguyễn Vinh Trần vào chức vụ Phó Tổng Giám đốc Thường Trục ngày 27/8/2013

Các thay đổi trong Ban Giám Đốc

- Bổ nhiệm Ông Lê Huỳnh Cường Nghi giữ chức vụ Giám đốc Khối Quản Lý Khu Dân Cư ngày 01/01/2013
- Bổ nhiệm Ông Lê Minh Khánh giữ chức vụ Giám đốc Khối Phát Triển Kinh Doanh & Marketing ngày 16/9/2013
- Bổ nhiệm bà Công Huyền Tôn Nữ Thiên Phụng giữ chức vụ Giám đốc Nhân Sự & Hành Chính Tập Đoàn ngày 1/11/2013
- Bổ nhiệm Ông Châu Quang Phúc giữ chức vụ Giám Đốc Tài Chính ngày 1/1/2014
- Bổ nhiệm Ông Cao Tấn Thạch giữ chức vụ Giám Đốc Khối Quản Lý Dự Án & Xây Dựng ngày 1/1/2014
- Bà Hoàng Kim Dung thôi giữ chức vụ Giám đốc Khối Tài Chính & Kế Toán ngày 7/12/2013
- Ông Trần Quý Hùng thôi giữ chức vụ Giám Đốc Khối Đầu Tư ngày 22/12/2013
- Ông Huỳnh Trần Nguyên Khang thôi giữ chức vụ Giám đốc Khối Phát Triển Kinh Doanh & Marketing ngày 15/09/2013



Tổng số lao động
của tập đoàn

377 Nhân viên

(Đến 31/12/2013)

Tổng số lao động của tập đoàn

STT	KHỐI	SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ NLIC	NL ADC	SẢN GD BĐS	NLDV	NAM KHANG	TỔNG CỘNG
1	Ban Điều hành và Ban Quản lý	9	2	1	1	3	16
2	Ban Điều hành và Ban Quản lý - khác	6	1				6
3	Văn Phòng Công Ty	3					3
4	Nhân sự & Hành chính	7	3	1		4	15
5	Tài chính & Kế toán	11	4	2	6	4	17
6	Đầu tư	7					7
7	Kế hoạch và Quản lý Ngân sách	8			7	6	8
8	Phát triển Dự án & Pháp lý Công vụ	17	1			1	19
9	Quản lý Thiết kế	5	1			4	10
10	Quản lý Dự án và Xây dựng	17	6			63	86
11	Phát triển Kinh doanh & Marketing	16	3	47		1	67
12	Quản lý Khu Dân Cư	10					10
13	Chi nhánh Cần Thơ	14					14
14	Dịch vụ khác				99		99
TỔNG CỘNG NHÂN VIÊN CHÍNH THỨC		130	20	51	100	76	377

* Không bao gồm nhân viên thời vụ, CTV, Outsourcing của CTTV

Cơ cấu lao động của NLIC

STT	CHỈ TIÊU	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ (%)
1	Phân theo trình độ học vấn		
	Đại học và trên đại học	118	91
	Cao đẳng	6	5
	Trung cấp và sơ cấp	3	2
	Lao động phổ thông	3	2
2	Phân theo loại hợp đồng		
	Không xác định	94	72
	Thời hạn từ 1 - 3 năm	36	28

CHÍNH SÁCH & CHƯƠNG TRÌNH NHÂN SỰ, PHÚC LỢI VÀ ĐÃI NGỘ CHO CBCNV

(thay đổi/xây dựng mới trong năm 2013)

1. Chính sách Lương Theo Hiệu Suất
2. Chính sách Lương, Thu Nhập và Phúc Lợi
3. Chính sách Thực Tập Viên
4. Chính sách Tuyển Dụng
5. Chính sách Đào Tạo
6. Chính sách Nghỉ Phép & Các Loại Nghỉ Khác
7. Chính sách Các Chế Độ Phúc Lợi
8. Chính sách về Cơ Cấu Cấp Bậc và Phát Triển Nghề Nghiệp
9. Chính sách Sử Dụng Xe và Taxi của Công Ty
10. Quy trình Quản lý Hiệu suất & Phát triển (PMDT)
11. Quy trình Xem Xét, Đánh Giá và Phát Triển Lãnh Đạo Tiềm Năng/Nhân Tài
12. Quy trình Phê Duyệt Cơ Cấu Thuộc Nhân Sự & Tổ Chức
13. Các Nguyên Tắc Làm Việc Cơ Bản về Quản Lý Thông Tin, Điều Phối & Phối Hợp
14. Quy Tắc Tổ Chức & Quản Lý Cuộc Họp Hiệu Quả
15. Chương trình “Ngày Thứ Sáu Đầu Tiên Hàng tháng”
16. Chương trình “Khảo sát Hải Lòng Nhân viên Hàng năm”
18. Chương trình “Phân tích, Đánh Giá Kiến thức Công việc và Nhu Cầu Đào tạo”
19. Các Nguyên Tắc Làm Việc Của Lãnh Đạo Cấp Cao





6

MÔI TRƯỜNG & CỘNG ĐỒNG

Môi trường và xã hội
Trách nhiệm với 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 tuân 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 bán, 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, nhằm 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 Cầu

Lạc Bộ Ông- Bà- Châu, tài trợ hoá 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...

Đặc biệt, Nam Long đã và đang đồng hành cùng Unicef chương trình Believe in Zero. Đây là một chương trình được Unicef tổ chức nhằm giúp bảo vệ trẻ em ngăn ngừa bệnh tật, giảm thiểu tử vong bảo vệ môi trường, phát triển giáo dục và quan tâm đến trẻ em trên lãnh thổ Việt Nam.



Nam Long tham gia chương trình Believe In Zero của UNICEF



7

THÔNG TIN VỀ
CỔ ĐÔNG

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT & BAN ĐIỀU HÀNH



Ban điều hành

I. Hoạt động của Hội đồng Quản trị

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. Trong năm 2013, Hội đồng Quản trị Nam Long đã thực hiện các công tác và đưa ra các quyết định nhằm nâng cao năng lực quản trị, điều hành của bộ máy Công ty cũng như gia tăng giá trị của tập đoàn Nam Long trong các hợp đồng thường kỳ mỗi quý một lần và các kỳ họp bất thường. 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 2013, 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 2012 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 ĐHCĐ ngày 26/4/2012 thông qua ngân sách hoạt động của HĐQT, BKS. Tổng thù lao thực chi năm 2013 cho HĐQT và BKS 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 03 năm 2014

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SLCP NĂM GIỮ	ĐỊA CHỈ	CMND
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	14.604.645	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	2.472.532	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, TpHCM	023504085
Christopher E.Freund	Thành viên HĐQT	Đại diện VIETNAM AZALEA FUND LIMITED: 6.431.286	Quốc tịch Mỹ	488451199
BAN GIÁM ĐỐC				
Ông Nguyễn Vinh Trán	Tổng giám đốc	47.753	2602 Sapphire 1, Số 92 Nguyễn Hữu Cảnh, P.22, Q.Bình Thạnh, HCM	710383287
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	16	87/6 Trần Đình Xu, P.Nguyễn Cư Trinh, Q.1 Tp HCM	022970671
Bà Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	29.217	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	3.200	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 Thành, 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	29.217	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	9.329.339	26 Hoa mai, P. 2, Q. Phú Nhuận, 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 03 năm 2014

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
CỔ ĐÔNG BÊN TRONG	53	53.661.933	44,34
HĐQT, BKS, BTGD, KTT	10	51.928.955	42,91
CB CNV	43	1.732.978	1,43
Cổ phiếu quỹ	-	-	-
CỔ ĐÔNG BÊN NGOÀI	564	93.530.549	77,29
Cá nhân trong nước	523	26.686.699	22,05
Tổ chức trong nước	17	13.491.443	11,15
Cá nhân nước ngoài	8	485.504	0,40
Tổ chức nước ngoài	16	52.866.903	43,69
TỔNG CỘNG	614	121.013.523	100,00

Danh sách cổ đông sáng lập tại tháng 03 năm 2014

CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1. Nguyễn Xuân Quang	14.604.645	12,07
2. Trần Thanh Phong	8.471.157	7,00
3. Đỗ Ngọc Minh	2.472.532	2,04
4. Công ty CP Đầu Tư Nam Khang	4.163.020	3,44
5. Ngô Thị Ngọc Liễu	9.329.339	7,71
6. Nguyễn Thị Bích Ngọc	8.988.601	7,43
7. Lâm Xuân Hoàng Lan	4.038.262	3,34
8. Nguyễn Thị Hương	2.242.622	1,85
TỔNG CỘNG	54.310.178	44,88

Danh sách Cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại tháng 03 năm 2014

CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1. ASPL V6 Limited	2nd Floor, Abott Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	15.584.653	12,88
2. Nguyễn Xuân Quang	A07 Khu phố Nam Quang 2 - Phú Mỹ Hưng (153 Lý Long Tường, Q.7, Tp.HCM)	14.604.645	12,07
3. Ngô Thị Ngọc Liễu	26 Hoa Mai, P.2, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM	9.329.339	7,71
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	7,43
5. International Finance Corporation	2121 Pennsylvania Avenue, NW, Washington, DC 20433 USA	8.830.000	7,30
6. Nam Viet Limited	Level 3, Alexander House, 35 Cybercity, Ebene, Mauritius	8.658.140	7,15
7. Trần Thanh Phong	413/15 Lê Văn Sỹ, P.12, Q.3, Tp.HCM	8.471.157	7,00
8. Vietnam Azalea Fund Limited	P.O. Box 1984, Boundary Hall, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands	6.431.286	5,31



8

BÁO CÁO
KIỂM TOÁN

THÔNG TIN CHUNG CÔNG TY

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 Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103004194 cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

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
Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên
Ông Lai Voon Hon	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên
Ông Christopher E. Freund	Thành viên (bổ nhiệm ngày 31/05/2013)

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 Vinh Trần	Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm ngày 01/01/2014) Phó Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 01/01/2014)
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám Đốc (miễn nhiệm ngày 01/01/2014)
Ông Châu Quang Phúc	Giám Đốc Tài Chính (bổ nhiệm ngày 01/01/2014)
Bà Hoàng Kim Dung	Giám Đốc Tài Chính (miễn nhiệm ngày 07/12/2013)
Ông Trần Quý Hùng	Giám Đốc Đầu Tư (miễn nhiệm ngày 22/12/2013)

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

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 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 số 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 số 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.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Hội đồng Quản trị



NGUYỄN XUÂN QUANG

Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2014

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 60755865/ 16494313-conso

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long (“Công ty”) và các công ty con (“Nhóm Công ty”) được lập vào ngày 28 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 51 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Trách nhiệm Hữu Hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Yoong Chin Kang

Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1891-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2014

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

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

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như 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, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Đoàn Thị Thu Thủy

Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 1070-2013-004-1

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

ngày 31 tháng 12 năm 2013

B01-DN/HN

VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.865.166.180.486	2.604.530.127.271
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	166.988.264.275	113.501.746.859
111	1. Tiền		117.588.264.275	69.940.158.530
112	2. Các khoản tương đương tiền		49.400.000.000	43.561.588.329
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		3.000.000.000	1.800.000.000
	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		3.000.000.000	1.800.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		275.646.375.838	264.853.157.276
131	1. Phải thu khách hàng	5	195.265.207.672	197.422.107.110
132	2. Trả trước cho người bán	6	64.515.762.979	49.680.103.281
135	3. Các khoản phải thu khác	7	18.171.344.772	19.767.608.643
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi	5,7	(2.305.939.585)	(2.016.661.758)
140	IV. Hàng tồn kho		2.359.796.817.078	2.197.833.948.580
141	1. Hàng tồn kho	8	2.359.796.817.078	2.197.833.948.580
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		59.734.723.295	26.541.274.556
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		11.263.782.329	1.872.121.470
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.669.030.241	8.908.671.737
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		360.096.536	45.883.819
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	9	38.441.814.189	15.714.597.530
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		458.550.308.580	465.223.935.838
220	I. Tài sản cố định		53.431.920.229	60.125.793.161
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	42.235.438.208	46.039.962.118
222	Nguyên giá		61.479.370.262	63.151.060.684
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(19.243.932.054)	(17.111.098.566)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	11.196.482.021	11.371.881.584
228	Nguyên giá		14.012.146.952	13.723.849.907
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.815.664.931)	(2.351.968.323)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	2.713.949.459
240	II. Bất động sản đầu tư	12	60.747.421.834	64.229.540.007
241	1. Nguyên giá		76.486.652.400	76.486.652.400
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(15.739.230.566)	(12.257.112.393)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn		259.657.964.485	264.501.631.261
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	13	161.068.459.330	160.986.800.990
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14	99.184.644.317	103.608.150.804
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(595.139.162)	(93.320.533)
270	IV. Tài sản dài hạn khác		82.983.861.051	71.590.412.823
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	16.249.181.413	11.383.436.154
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32,3	63.413.008.190	56.953.040.695
273	3. Tài sản dài hạn khác		3.321.671.448	3.253.935.974
269	V. Lợi thế thương mại	16	1.729.140.981	4.776.558.586
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.323.716.489.066	3.069.754.063.109

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2013

B01-DN/HN

VND

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.741.546.198.036	1.514.519.828.283
310	I. Nợ ngắn hạn		1.448.933.978.457	1.357.644.590.089
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	510.923.361.040	518.146.654.268
312	2. Phải trả người bán	18	91.836.606.748	100.815.284.572
313	3. Người mua trả tiền trước	19	364.079.514.205	306.752.360.454
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	88.659.783.172	128.929.571.027
315	5. Phải trả người lao động		4.399.721.279	2.888.675.275
316	6. Chi phí phải trả	21	161.121.245.463	153.264.444.613
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	224.226.587.977	142.124.352.043
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	3.687.158.573	4.723.247.837
330	II. Nợ dài hạn		292.612.219.579	156.875.238.194
333	1. Phải trả dài hạn khác	23	22.773.779.283	21.701.277.543
334	2. Vay và nợ dài hạn	24	258.784.853.145	122.716.408.313
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32,3	11.053.587.151	12.457.552.338
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.290.027.045.815	1.272.693.723.818
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	1.290.027.045.815	1.272.693.723.818
411	1. Vốn cổ phần		955.135.230.000	955.135.230.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		141.619.520.052	141.619.520.052
414	3. Cổ phiếu quỹ		(18.359.590.000)	(18.359.590.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		1.993.219.682	1.370.476.652
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		7.260.409.567	7.158.156.002
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		3.459.190.799	3.903.055.799
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		198.919.065.715	181.866.875.313
500	C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	27	292.143.245.215	282.540.511.008
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.323.716.489.066	3.069.754.063.109

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngoại tệ		
- Đôla Mỹ	2.538	6.576
- Đôla Singapore	178	178

NGUYỄN THỊ THU HIỀN
Người lập
Ngày 28 tháng 3 năm 2014

LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng



NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ tịch

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B02-DN/HN

VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	609.775.251.840	461.749.748.210
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(8.028.746.248)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	601.746.505.592	461.749.748.210
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(370.250.973.823)	(260.014.365.114)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		231.495.531.769	201.735.383.096
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	10.412.531.711	7.139.637.307
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	30	(39.794.044.651)	(75.972.903.276)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(30.032.327.113)</i>	<i>(75.258.243.463)</i>
24	8. Chi phí bán hàng		(35.369.302.374)	(25.932.094.089)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(110.878.240.719)	(100.133.542.310)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		55.866.475.736	6.836.480.728
31	11. Thu nhập khác	31	4.182.328.487	82.128.599.870
32	12. Chi phí khác	31	(4.503.219.543)	(29.770.713.754)
40	13. (Lỗ) Lợi nhuận khác	31	(320.891.056)	52.357.886.116
45	14. Phần lợi nhuận từ các công ty liên doanh và liên kết		81.658.340	396.759.426
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		55.627.243.020	59.591.126.270
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.2	(28.999.114.723)	(30.494.716.322)
52	17. Lợi ích thuế TNDN hoãn lại	32.3	7.863.932.682	1.448.352.320

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B02-DN/HN

VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		34.492.060.979	30.544.762.268
	<i>Phân bổ cho:</i>			
61	<i>Lợi ích của cổ đông thiểu số</i>		<i>13.317.560.434</i>	<i>5.904.016.386</i>
62	<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ</i>		<i>21.174.500.545</i>	<i>24.640.745.882</i>
70	19. Lãi trên cổ phiếu			
	Lãi trên cổ phiếu (VNĐ)	34	232	264
	<i>(mệnh giá 10.000 VNĐ/ cổ phiếu)</i>			

NGUYỄN THỊ THU HIỀN
Người lập

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng



NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ tịch

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B03-DN/HN

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		55.627.243.020	59.591.126.270
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	10, 11, 12, 16	11.788.114.884	12.348.641.621
03	Các khoản dự phòng		791.096.453	1.932.695.731
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(9.874.931.887)	(6.857.497.358)
06	Lợi nhuận từ công ty liên kết và công ty liên doanh		(81.658.340)	(396.759.426)
07	Chi phí lãi vay	30	30.032.327.113	75.258.243.463
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		88.282.191.243	141.876.450.301
09	Tăng các khoản phải thu		(41.411.987.238)	(75.946.759.916)
10	Tăng hàng tồn kho		(150.532.417.916)	(138.194.480.312)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		157.914.166.523	(16.550.222.033)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(14.257.406.118)	4.582.619.854
13	Tiền lãi vay đã trả		(81.345.308.418)	(84.238.297.759)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	(68.627.104.399)	(20.120.324.524)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.850.285.296)	(14.131.814.025)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(115.828.151.619)	(202.722.828.414)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(2.587.532.286)	(10.476.587.470)
23	Tiền chi cho các đơn vị khác vay		(1.200.000.000)	(1.800.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(2.287.073.513)	(5.535.290.287)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		11.730.044.067	13.121.640.000
27	Tiền thu từ lãi ngân hàng và cổ tức		4.855.467.820	6.857.497.358
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		10.510.906.088	2.167.259.601

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B03-DN/HN

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		-	6.504.209.052
33	Tiền vay nhận được		688.579.846.353	504.604.769.605
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(525.340.554.749)	(331.903.869.849)
36	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(4.435.528.657)	(6.765.590.405)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		158.803.762.947	172.439.518.403
50	Tăng (giảm) tiền và tương đương tiền thuần trong năm		53.486.517.416	(28.116.050.410)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		113.501.746.859	141.617.797.269
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	166.988.264.275	113.501.746.859

NGUYỄN THỊ THU HIỀN
Người lập

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng



NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ tịch

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty có mười một công ty con, hai công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

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. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	71.29	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	72.25	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn	Công ty con	72.34	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	56.08	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	70.00	Tp. Hồ Chí Minh	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	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	55.37	Tp. Hồ Chí Minh	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. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	36.50	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng
Công ty TNHH Việt Hàn	Công ty liên kết	25.00	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty liên kết	21.00	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	30.00	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty liên doanh	45.00	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản

VND

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) 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 tình hình 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 (VND).

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một niên độ kế toán, 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 các công ty con không được nắm giữ bởi 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 trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán 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 2013

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 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, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất đang được phát triển hay đang chờ bán.

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 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.

3.5 Tài sản 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.

3.6 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.

3.7 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.

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 2013

3.8 Chi phí đi vay

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

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 mẫu.

3.10 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 5 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.

3.11 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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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 2013

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

3.12 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 căn trừ vào khoản đầu tư vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

Báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với 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 hợp nhất áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản mục tài sản và công nợ 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 lập bảng cân đối kế toán hợp nhất. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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 2013

3.17 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.

3.18 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 lập các quỹ theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam.

3.19 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 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.

Tiến 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.

3.20 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

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 2013

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

trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi doanh nghiệp có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

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.

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 2013

3.21 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.

Công cụ tài chính – Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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.

3.22 Trái phiếu

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

3.23 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, điều chỉnh ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng.

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 2013

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	3.195.568.732	4.744.905.771
Tiền gửi ngân hàng	114.392.695.543	65.195.252.759
Các khoản tương đương tiền	49.400.000.000	43.561.588.329
TỔNG CỘNG	166.988.264.275	113.501.746.859

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 6,8% - 7%/năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu các bên thứ ba	145.714.881.580	124.101.671.312
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	49.550.326.092	73.320.435.798
TỔNG CỘNG	195.265.207.672	197.422.107.110
Dự phòng phải thu khó đòi	(413.844.769)	(351.151.160)
GIÁ TRỊ THUẦN	194.851.362.903	197.070.955.950

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	45.214.632.009	26.813.547.473
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	18.341.970.461	19.161.190.994
Khác	959.160.509	3.705.364.814
TỔNG CỘNG	64.515.762.979	49.680.103.281

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	6.207.045.245	5.092.655.569
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	5.910.742.179	4.973.578.824
Phải thu khác liên quan dự án	2.859.157.845	1.737.500.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	454.972.263	777.492.941
Phải thu phí môn bài chi hộ	636.527.060	671.657.984
Khác	2.102.900.180	6.514.723.325
TỔNG CỘNG	18.171.344.772	19.767.608.643
Dự phòng phải thu khó đòi	(1.892.094.816)	(1.372.494.816)
GIÁ TRỊ THUẦN	16.279.249.956	18.395.113.827

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 2013

8. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	2.355.739.098.277	2.187.388.248.592
Thành phẩm	2.196.313.609	8.953.857.690
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	1.861.405.192	1.437.941.642
Hàng hóa	-	53.900.656
TỔNG CỘNG	2.359.796.817.078	2.197.833.948.580

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

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dự án Long An (i) (iii)	1.245.608.320.795	1.184.383.318.470
Dự án Nguyễn Sơn	268.281.436.246	266.908.440.424
Dự án Ehome Tây Sài Gòn ("dự án EWS") (ii) (iii)	245.564.411.680	212.027.365.968
Dự án Bình Dương (i) (iii)	181.627.287.299	119.021.950.804
Dự án Tân Thuận Đông (i) (iii)	158.448.628.034	153.013.911.097
Khu dân cư 8C	86.836.223.092	86.641.163.101
Dự án Cần Thơ (i)	87.031.021.218	94.153.124.231
Dự án Phước Long B – Mở rộng (i)	43.543.013.714	41.910.391.354
Dự án Hồ Tràm	22.310.589.892	14.904.265.465
Dự án Nhơn Trạch	10.737.494.166	10.721.694.166
Dự án Phước Long B Đổ Xuân Hợp	785.896.996	701.906.798
Khác	4.964.775.145	3.000.716.714
TỔNG CỘNG	2.355.739.098.277	2.187.388.248.592

- (i) Các quyền sử dụng đất được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 17 và 24)
- (ii) Vào ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty ký Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh với Indochina Ehome Bình Tân, một công ty trách nhiệm hữu hạn hoạt động trong lĩnh vực quản lý các khoản đầu tư, được thành lập và duy trì theo Luật Cayman Islands ("Bên Nước ngoài") để hợp tác đầu tư thực hiện dự án (với tên gọi dự án EWS) 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 4 tháng 11 năm 2013, dự án EWS nhận được Giấy chứng nhận đầu tư số 4112200134, do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 65%.
- (iii) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 51.512.405.134 VNĐ vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đến bù đất dự án Long An và Tân Thuận Đông	34.115.137.069	15.351.923.125
Tạm ứng khác cho nhân viên	4.326.677.120	362.674.405
TỔNG CỘNG	38.441.814.189	15.714.597.530

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC, THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN	THIẾT BỊ VĂN PHÒNG	TÀI SẢN KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá						
Số đầu năm	43.406.272.390	6.431.043.619	6.131.539.131	6.068.029.880	1.114.175.664	63.151.060.684
Mua mới	152.799.922	1.114.652.728	131.636.364	335.023.194	-	1.734.112.208
Thanh lý, nhượng bán	-	(204.342.327)	(120.000.000)	(39.398.268)	(58.118.182)	(421.858.777)
Giảm khác (*)	(36.600.000)	(675.915.493)	(36.460.000)	(2.162.244.724)	(72.723.636)	(2.983.943.853)
Số cuối năm	43.522.472.312	6.665.438.527	6.106.715.495	4.201.410.082	983.333.846	61.479.370.262
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	(7.345.482.171)	(3.246.399.290)	(2.494.554.994)	(3.128.897.791)	(895.764.320)	(17.111.098.566)
Khấu hao trong năm	(2.464.508.656)	(919.937.900)	(663.220.123)	(498.979.905)	(198.812.442)	(4.745.459.026)
Thanh lý, nhượng bán	-	163.526.440	61.666.669	27.541.817	22.581.076	275.316.002
Giảm khác (*)	8.124.431	511.856.161	25.882.246	1.702.784.858	88.661.840	2.337.309.536
Số cuối năm	(9.801.866.396)	(3.490.954.589)	(3.070.226.202)	(1.897.551.021)	(983.333.846)	(19.243.932.054)
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	259.530.274	630.805.817	1.747.915.296	277.652.779	2.915.904.166
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	36.060.790.219	3.184.644.329	3.636.984.137	2.939.132.089	218.411.344	46.039.962.118
Số cuối năm	33.720.605.916	3.174.483.938	3.036.489.293	2.303.859.061	-	42.235.438.208
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố/ thế chấp (Thuyết minh số 24)	28.852.509.243	-	-	-	-	28.852.509.243

(*) Trong năm, Công ty đã phân loại lại các tài sản không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định sang chi phí trả trước dài hạn theo hướng dẫn của Thông tư 45.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

11. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
Nguyên giá			
Số đầu năm	11.150.254.979	2.573.594.928	13.723.849.907
Mua mới	660.000.000	346.220.000	1.006.220.000
Thanh lý, nhượng bán	(660.000.000)	-	(660.000.000)
Giảm khác (*)	-	(57.922.955)	(57.922.955)
Số cuối năm	11.150.254.979	2.861.891.973	14.012.146.952
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(585.934.654)	(1.766.033.669)	(2.351.968.323)
Khấu trừ trong năm	(156.265.370)	(356.854.709)	(513.120.079)
Giảm khác (*)	-	49.423.471	49.423.471
Số cuối năm	(742.200.024)	(2.073.464.907)	(2.815.664.931)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	10.564.320.325	807.561.259	11.371.881.584
Số cuối năm	10.408.054.955	788.427.066	11.196.482.021
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 17 và 24)	7.899.586.078	-	7.899.586.078

(*) Trong năm, Công ty đã phân loại lại phần mềm vi tính không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản vô hình sang chi phí trả trước dài hạn theo hướng dẫn của Thông tư 45.

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 2013

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ			
NGUYÊN GIÁ	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	TỔNG CỘNG
Số đầu năm và số cuối năm	14.458.202.755	62.028.449.645	76.486.652.400
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(4.929.982.462)	(7.327.129.931)	(12.257.112.393)
Tăng trong năm	(1.278.554.933)	(2.203.563.240)	(3.482.118.173)
Số cuối năm	(6.208.537.395)	(9.530.693.171)	(15.739.230.566)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.528.220.293	54.701.319.714	64.229.540.007
Số cuối năm	8.249.665.360	52.497.756.474	60.747.421.834
Trong đó:			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 17 và 24)</i>	8.249.665.360	52.497.756.474	60.747.421.834

13. 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 13.1)	4.727.668.003	4.808.197.696
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 13.2)	156.340.791.327	156.178.603.294
TỔNG CỘNG	161.068.459.330	160.986.800.990

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

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

CÔNG TY	LINH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM			SỐ ĐẦU NĂM					
		SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VNĐ)	PHÂN CHIA LỢI NHUẬN (LỢ) (VNĐ)	GIÁ TRỊ GHI SỔ (VNĐ)	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VNĐ)	GIÁ TRỊ GHI SỔ (VNĐ)
13.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT										
Công ty TNHH Việt Hàn	Dịch vụ	40.420	25	4.042.000.000	134.158.319	4.176.158.319	40.420	25	4.042.000.000	4.197.004.057
Công ty TNHH Okamura Tokyo (*)	Dịch vụ	(*)	21	834.000.000	(282.490.316)	551.509.684	(*)	21	834.000.000	611.193.639
TỔNG CỘNG				4.876.000.000 (148.331.997)	4.727.668.003	4.727.668.003			4.876.000.000	4.808.197.696

(*) Công ty TNHH Okamura Tokyo là một công ty trách nhiệm hữu hạn Công ty không phát hành cổ phiếu.

13.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH

Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Bất động sản	45	134.784.000.000	(1.554.255.831)	133.229.744.169	45	134.784.000.000	133.846.616.592
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Xây dựng và Bất động sản	30	22.400.000.000	711.047.158	23.111.047.158	30	22.400.000.000	22.331.986.702
TỔNG CỘNG			157.184.000.000 (843.208.673)	156.340.791.327	156.178.603.294		157.184.000.000	156.178.603.294

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 2013

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

VND

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 (*)				
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
Công ty Cổ phần Sản xuất Cấu kiện Bê-tông Phan Vũ	-	-	-	6.710.580.000
ĐẦU TƯ VÀO HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (“HĐHTKD”) (**)				
Dự án Phú Hữu			56.711.245.266	54.484.474.532
Dự án 9B7			35.017.242.271	34.956.939.492
Dự án Tân Thuận Đông			1.392.889.780	1.392.889.780
Nhà hàng Đới Gió			279.967.000	279.967.000
TỔNG CỘNG			99.184.644.317	103.608.150.804

(*) 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 HĐHTKD với các đối tác khác để phát triển các dự án bất động sản

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí xây dựng nhà mẫu	7.245.648.128	2.592.576.987
Công cụ, dụng cụ	567.015.627	712.321.227
Chi phí nâng cấp văn phòng	2.897.922.961	4.743.460.592
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	4.003.734.300	2.249.351.766
Phí nhượng quyền thương mại	-	266.666.679
Khác	1.534.860.396	819.058.903
TỔNG CỘNG	16.249.181.412	11.383.436.154

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 2013

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

VND

	NGUYÊN SƠN	NAM LONG - HỒNG PHÁT	NAM LONG ADC	NAM LONG - MI PHA	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ:					
Số đầu năm và cuối năm	7.747.953.947	2.336.088.442	5.844.040.542	321.504.530	16.249.587.461
GIÁ TRỊ HAO MÒN:					
Số đầu năm	(6.198.363.044)	(1.409.576.532)	(3.768.637.800)	(96.451.499)	(11.473.028.875)
Khấu trừ trong năm	(1.549.590.903)	(264.717.688)	(1.168.808.108)	(64.300.906)	(3.047.417.605)
Số cuối năm	(7.747.953.947)	(1.674.294.220)	(4.937.445.908)	(160.752.405)	(14.520.446.480)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:					
Số dư đầu năm	1.549.590.903	926.511.910	2.075.402.742	225.053.031	4.776.558.586
Số dư cuối năm	-	661.794.222	906.594.634	160.752.125	1.729.140.981

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 17.1)	232.850.061.185	196.552.169.268
Vay ngắn hạn từ tổ chức (Thuyết minh số 17.2)	10.000.000.000	-
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 17.3)	139.563.042.000	74.560.000.000
Vay ngắn hạn từ bên liên quan	-	88.894.485.000
Trong đó:		
<i>Vay bên liên quan</i>	-	26.434.485.000
<i>Nợ ngắn hạn đến hạn trả</i>	-	62.460.000.000
Trái phiếu đã phát hành (*)	-	142.140.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24)	128.510.257.855	16.000.000.000
TỔNG CỘNG	510.923.361.040	518.146.654.268

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tt)**17.1 Vay ngân hàng ngắn hạn**

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

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	TIỀN GỐC VAY	NGÀY ĐÁO HẠN	LAI SUẤT (%/NĂM)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN					
Hợp đồng vay số 1702-LAV-201300319 ngày 14 tháng 5 năm 2013	89.705.886.920	120.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (giải ngân gần nhất ngày 24 tháng 12 năm 2013)	11,5	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-20110 1128 ngày 16 tháng 11 năm 2012 và Phụ lục hợp đồng số 1702-LAV-201300848 ngày 12 tháng 11 năm 2013	44.139.504.065	50.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (giải ngân gần nhất ngày 12 tháng 7 năm 2013)	11,5	Quyền sử dụng đất tại số 147 - 149 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; 26 căn nhà và quyền sử dụng đất của 31 lô đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (Thuyết minh số 8, 10 và 11)
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH					
Hợp đồng vay số 0865/13/HDTDHM/DN ngày 23 tháng 5 năm 2013	99.004.670.200	110.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (giải ngân gần nhất ngày 17 tháng 12 năm 2013)	13.8	37 quyền sử dụng đất tại Xã Hưng Thạnh, Huyện Cái Rang, Thành phố Cần Thơ; 92 quyền sử dụng đất Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất tại số 73 - 75 Đường Trần Trọng Cung, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8, 10 và 11)
TỔNG CỘNG		232.850.061.185			

VND

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

17.2 Vay ngắn hạn từ tổ chức

BÊN CHO VAY	SỐ CUỐI NĂM	TIỀN VAY GỐC	NGÀY ĐÁO HẠN	LAI SUẤT	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI SMC					
Hợp đồng vay số HĐVV2013-SMC&NAMLONG ngày 15 tháng 7 năm 2013	10.000.000.000	10.000.000.000	ngày 15 tháng 4 năm 2014	16	Tin chấp

VND

17.3 Vay cá nhân ngắn hạn

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay cá nhân khác - bên thứ ba (*)	124.033.042.000	26.400.000.000
Khoản vay cá nhân cho dự án Long An	-	18.500.000.000
Khoản vay cá nhân cho dự án Phú Hữu	-	17.160.000.000
Vay cá nhân khác - bên liên quan (Thuyết minh số 33)	15.530.000.000	12.500.000.000
TỔNG CỘNG	139.563.042.000	74.560.000.000

VND

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	86.834.198.148	97.550.240.772
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 33)	5.002.408.600	3.265.043.800
TỔNG CỘNG	91.836.606.748	100.815.284.572

VND

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 32.2)	49.376.900.390	106.914.243.375
Thuế giá trị gia tăng	36.373.716.817	19.812.100.216
Thuế thu nhập cá nhân	2.852.116.017	1.886.099.925
Khác	57.049.948	317.127.511
TỔNG CỘNG	88.659.783.172	128.929.571.027

VND

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 2013

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí thuê phụ	109.358.764.979	103.213.996.883
Chi phí bảo trì căn hộ	26.576.857.999	25.736.524.408
Chi phí lãi vay – bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.311.551.292	745.452.055
Chi phí lãi vay – bên thứ 3	9.412.519.849	14.898.000.743
Chi phí trích trước cho dự án EWS	1.526.182.080	2.040.810.933
Khác	12.935.369.264	6.629.659.591
TỔNG CỘNG	161.121.245.463	153.264.444.613

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

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Doanh thu chưa thực hiện	111.071.460.611	111.071.460.611
Phải trả các nhà đầu tư HDHTKD	47.408.109.616	20.589.814.787
Phải trả dự án Long An	29.134.719.950	-
Phải trả dự án Phú Hữu	17.488.722.000	561.600.000
Phải trả dự án Nguyễn Sơn	4.875.600.000	4.875.600.000
Kinh phí bảo trì dự án EWS	4.750.865.000	-
Ký quỹ đã nhận	967.525.000	378.250.000
Cổ tức phải trả cổ đông	930.867.460	34.084.599
Khác	7.598.718.340	4.613.542.046
TỔNG CỘNG	224.226.587.977	142.124.352.043
Trong đó		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>42.566.272.236</i>	<i>8.866.000.000</i>
<i>Bên thứ ba</i>	<i>181.660.315.741</i>	<i>215.360.587.977</i>

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ký quỹ thuê văn phòng	17.257.661.908	16.850.228.710
Dự phòng trợ cấp thôi việc	5.516.117.375	4.851.048.833
TỔNG CỘNG	22.773.779.283	21.701.277.543

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 2013

24. VAY DÀI HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trái phiếu đã phát hành	100.000.000.000	-
Vay từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	104.100.000.000	104.100.000.000
Vay ngân hàng (iii)	183.195.111.000	97.076.408.313
Trong đó		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)</i>	<i>128.510.257.855</i>	<i>78.460.000.000</i>
<i>Nợ dài hạn</i>	<i>258.784.853.145</i>	<i>122.716.408.313</i>
TỔNG CỘNG	387.295.111.000	201.176.408.313

(iii) Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/NĂM)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO (Thuyết minh số 8, 10 và 13)
CHINA TRUST COMMERCIAL BANK				
Hợp đồng vay số STVN661/MTVN660-13, ngày 19 tháng 7 năm 2013	29.400.000.000	Thanh toán hàng quý đến ngày 26 tháng 1 năm 2017	8,5	Tầng 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, tầng hầm, tầng lửng, và tầng thượng của Tòa nhà Văn phòng Nam Long tại Lô Cr 3-4 - Cr 3-5, Khu A, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12)
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN VIỆT NAM THỊNH VƯỢNG				
Hợp đồng vay số HCM/12/0046/HĐTĐ	153.795.111.000	Thanh toán hàng quý đến ngày 13 tháng 12 năm 2017	15	32 quyền sử dụng đất trên diện tích 101.124 m ² tại Xã Vĩnh Phú, Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương; 3 quyền sử dụng đất trên diện tích 361.624 m ² tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	183.195.111.000			

25. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Số đầu năm	4.723.247.837	15.441.237.037
Trích lập quỹ	4.814.196.032	3.048.121.592
Sử dụng quỹ	(5.850.285.296)	(13.766.110.792)
SỐ CUỐI NĂM	3.687.158.573	4.723.247.837

26. VỐN CỔ PHẦN

Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ phần

VNĐ

	VỐN CỔ PHẦN	THẶNG 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	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	-	-	-	-	-	(26.076.989.129)	16.399.480.000
Phát hành cổ phiếu thường	318.074.970.000	(291.997.980.871)	-	-	-	-	24.640.745.882	24.640.745.882
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	391.708.862	85.333.406	1.263.717.922	(4.788.881.782)	(3.048.121.592)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(1.417.777.780)	-	(1.417.777.780)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-
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	181.866.875.313	1.272.693.723.818
NĂM NAY								
Số đầu 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	181.866.875.313	1.272.693.723.818
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	21.174.500.545	21.174.500.545
Trích lập quỹ	-	-	-	622.743.030	102.253.565	(443.865.000)	(4.122.310.143)	(3.397.313.548)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	-	-	(443.865.000)
Số cuối năm	955.135.230.000	141.619.520.052	(18.359.590.000)	1.993.219.682	7.260.409.567	3.459.190.799	198.919.065.715	1.290.027.045.815

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

27. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

VNĐ

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2012

Vốn điều lệ đã góp	215.610.437.091
Thặng dư vốn	37.654.307.342
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	4.593.091.368
Quỹ dự phòng tài chính	559.594.393
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.006.593.182
Lợi nhuận chưa phân phối	33.375.501.839
	292.143.245.215

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	13.317.560.434
---	----------------



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 2013

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng doanh thu	609.775.251.840	461.749.748.210
Trong đó:		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố và căn hộ</i>	576.324.163.280	298.306.990.472
<i>Doanh thu từ các dịch vụ đã cung cấp</i>	14.939.895.961	35.011.520.347
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	17.066.106.136	15.465.912.435
<i>Doanh thu bán đất dự án</i>	-	111.113.807.505
<i>Khác</i>	1.445.086.463	1.851.517.451
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	(8.028.746.248)	-
Doanh thu thuần	601.746.505.592	461.749.748.210
Trong đó:		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố và căn hộ</i>	568.295.417.032	298.306.990.472
<i>Doanh thu từ các dịch vụ đã cung cấp</i>	14.939.895.961	35.011.520.347
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	17.066.106.136	15.465.912.435
<i>Doanh thu bán đất dự án</i>	-	111.113.807.505
<i>Khác</i>	1.445.086.463	1.851.517.451

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi	5.262.108.894	6.338.637.533
Cổ tức	74.958.750	518.859.825
Lợi nhuận từ thanh lý khoản đầu tư	5.019.464.067	-
Khác	56.000.000	282.139.949
TỔNG CỘNG	10.412.531.711	7.139.637.307

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn đất, nhà phố và căn hộ	350.019.988.999	186.250.273.807
Giá vốn của các dịch vụ đã cung cấp	10.861.117.589	30.497.520.418
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	8.980.479.828	10.306.255.190
Giá vốn đất dự án	-	32.426.556.048
Khác	389.387.407	533.759.651
TỔNG CỘNG	370.250.973.823	260.014.365.114

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 2013

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay trái phiếu và lãi vay ngân hàng	30.032.327.113	75.258.243.463
Lợi nhuận chia cho đối tác HDHTKD - dự án EWS	7.224.500.545	-
Lợi nhuận chia cho đối tác HDHTKD - dự án Bình Dương	862.516.442	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	57.970.585	-
Khác	1.616.729.966	714.659.813
TỔNG CỘNG	39.794.044.651	75.972.903.276

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập khác	4.182.328.487	82.128.599.870
Thu nhập từ bán đất của dự án Bình Dương	-	56.939.250.000
Chi phí trích trước dự án của những năm trước không cần chi	-	16.014.316.654
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	374.573.119	363.739.685
Khác	3.807.755.368	8,811,293,531
Chi phí khác	(4.503.219.543)	(29.770.713.754)
Chi phí đất bán thuộc dự án Bình Dương	-	(26.443.379.132)
Phạt thuế	(1.481.616.063)	(24.359.617)
Khác	(3.021.603.480)	(3.302.975.005)
GIÁ TRỊ THUẦN	(320.891.056)	52.357.886.116

32. 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 báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành (Thuyết minh số 33.2)	28.999.114.723	30.494.716.322
Lợi ích thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 33.3)	(7.863.932.682)	(1.448.352.320)
TỔNG CỘNG	21.135.182.041	29.046.364.002

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 2013

33. 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:

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	Bên liên quan	Thanh toán cho đất dự án đã mua	10.000.000.000
Công ty TNHH Quốc tế Thương mại Dịch vụ Tân Hiệp	Bên liên quan	Phí dịch vụ thuê văn phòng	2.323.807.636
Indochina Ehome Binh Tan	Bên liên quan	Lợi nhuận được chia - dự án EWS	7.224.500.545
		Hoàn trả khoản vay ngắn hạn và thu góp vốn đầu tư BCC	26.434.485.000
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty liên kết	Phí dịch vụ thuê văn phòng	871.500.000
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Chi tạm ứng	850.000.000
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Vay	3.000.000.000
		Hoàn tiền vay	3.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	2.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Vay	15.880.000.000
		Hoàn tiền vay	14.850.000.000
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	2.845.457.987

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:

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 Nguyễn Phúc	Bên liên quan	Bán đất dự án	47.000.000.000
Công ty TNHH Quốc tế Thương mại Dịch vụ Tân Hiệp	Bên liên quan	Phí dịch vụ thuê văn phòng	963.489.000
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Phí dịch vụ xây dựng	1.109.010.105
Công ty TNHH Okamura Tokyo		Phí dịch vụ thuê văn phòng	100.100.000
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	145.976.987
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000
TỔNG CỘNG			49.550.326.092

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 2013

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

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ
Phải thu khác (thuyết minh số 7)			
Công ty TNHH Mi Pha	Bên liên quan	Tạm ứng	4.947.338.084
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tạm ứng	963.404.095
TỔNG CỘNG			5.910.742.179
Ký quỹ, ký cược dài hạn			
Công ty TNHH Quốc tế Thương mại Dịch vụ Tân Hiệp	Bên liên quan	Đặt cọc dịch vụ thuê văn phòng	639.047.000
Vay ngắn hạn (thuyết minh số 17.3)			
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Vay	10.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	2.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Vay	2.030.000.000
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên Hội đồng Quản trị	Vay	1.500.000.000
TỔNG CỘNG			15.530.000.000
Phải trả người bán (thuyết minh số 18)			
Công ty TNHH Quốc tế Thương mại Dịch vụ Tân Hiệp	Bên liên quan	Phí dịch vụ thuê văn phòng	1.696.558.200
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty liên kết	Phí dịch vụ tư vấn	140.250.400
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000
TỔNG CỘNG			5.002.408.600
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Lãi vay phải trả	745.205.479
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Lãi vay phải trả	228.933.333
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Lãi vay phải trả	225.631.659
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên Hội đồng Quản trị	Lãi vay phải trả	111.780.821
TỔNG CỘNG			1.311.551.292

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 2013

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

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ
Phải trả khác (thuyết minh số 22)			
Indochina Ehome Binh Tan	Bên liên quan	Chia lợi nhuận - dự án EWS	7.224.500.545
		Thu góp vốn đầu tư BCC	26.434.485.000
Ông Nguyễn Thành Đông	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	4.433.000.000
Bà Vũ Bích Lan	Bên liên quan	Nhận tạm ứng	4.433.000.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Nhận tạm ứng	41.286.691
TỔNG CỘNG			42.566.272.236
Vay dài hạn (thuyết minh số 24)			
Indochina Ehome Binh Tan	Bên liên quan	Vay	104.100.000.000

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thù lao Hội đồng Quản trị	2.616.000.000	3.121.600.000
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	8.119.171.566	8.030.815.840
TỔNG CỘNG	10.735.171.566	11.152.415.840

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	21.174.500.545	24.640.745.882
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	91.350.503	93.390.949
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND) (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	232	264

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.

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 2013

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	6.589.563.361	5.336.387.437
Từ một đến năm năm	10.026.274.816	14.100.057.347
Trên năm năm	5.807.483.000	7.847.950.000
TỔNG CỘNG	22.423.321.177	27.284.394.784

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	18.047.297.884	10.727.627.031
Từ một đến năm năm	36.177.875.533	20.235.267.063
Trên năm năm	2.325.914.861	6.374.251.642
TỔNG CỘNG	56.551.088.278	37.337.145.736

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2013, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự và nhà phố như sau:

	GIÁ TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIÁ TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI
Dự án EWS	452.778.689.695	175.216.261.523	277.562.428.172
Dự án Binh Dương	274.992.054.721	101.031.332.758	173.960.721.963
Dự án Long An	86.711.784.226	18.614.521.177	68.097.263.049
Dự án Ehome 5	6.684.656.810	2.888.319.890	3.796.336.920
Dự án Tân Thuận Đông	660.518.650	381.659.200	278.859.450
TỔNG CỘNG	821.827.704.102	298.132.094.548	523.695.609.554

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 2013

36. 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.

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 2013			
Các khoản vay và nợ	510.923.361.040	258.784.853.145	769.708.214.185
Phải trả người bán	91.836.606.748	-	91.836.606.748
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	385.347.833.440	22.773.779.283	408.121.612.723
Tổng cộng	988.107.801.228	281.558.632.428	1.269.666.433.656
31 tháng 12 năm 2012			
Các khoản vay và nợ	518.146.654.268	122.716.408.313	640.863.062.581
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
	761.423.948.838	139.566.637.025	900.990.585.863

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 đảm bảo cho các khoản vay ngắn và dài hạn như đề cập ở Thuyết minh số 17 và 24 tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012. 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số 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				
Công cụ vốn chủ sở hữu	6.063.267.000	-	12.773.847.000	(93.320.533)
Ký quỹ ngắn hạn	754.622.429	-	415.988.500	-
Phải thu khách hàng	145.714.881.580	(413.844.769)	124.101.671.312	(2.016.661.758)
Phải thu bên liên quan	55.461.068.271	-	78.294.014.622	-
Phải thu khác	12.260.602.593	(1.892.094.816)	-	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	3.321.671.448	-	3.253.935.974	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	166.988.264.275	-	113.501.746.859	-
TỔNG CỘNG	390.564.377.596	(2.305.939.585)	332.341.204.267	(2.109.982.291)
			388.258.438.011	330.231.221.976

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09-DN/HN

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

VND

	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	769.708.214.185	640.863.062.581	769.708.214.185	640.863.062.581
Phải trả cho các bên liên quan	48.880.232.128	3.265.043.800	48.880.232.128	3.265.043.800
Phải trả người bán	86.834.198.148	97.550.240.772	86.834.198.148	97.550.240.772
Nợ phải trả ngắn hạn khác	364.243.789.195	159.312.238.710	364.243.789.195	159.312.238.710
TỔNG CỘNG	1.269.666.433.656	900.990.585.863	1.269.666.433.656	900.990.585.863

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phân 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 giá định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, 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 2013, 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 2013

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 30 tháng 10 năm 2013, 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 4 tháng 11 năm 2013. Theo đó, Công ty đăng ký phát hành mới 25.500.000 cổ phiếu cho cổ đông mới và cổ đông hiện hữu của Công ty theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2013/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 29 tháng 10 năm 2013, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/2014/NQ/HĐQT/NLG ngày 23 tháng 1 năm 2014 và số 06/2014/NQ/HĐQT/NLG ngày 12 tháng 2 năm 2014. Việc phát hành đã được hoàn thành cho tới ngày 28 tháng 3 năm 2014, với tổng số cổ phiếu được phát hành là 25.500.000 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 18.000 VNĐ/cổ phiếu.

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 báo cáo tài chính hợp nhất.


NGUYỄN THỊ THU HIỀN

Người lập

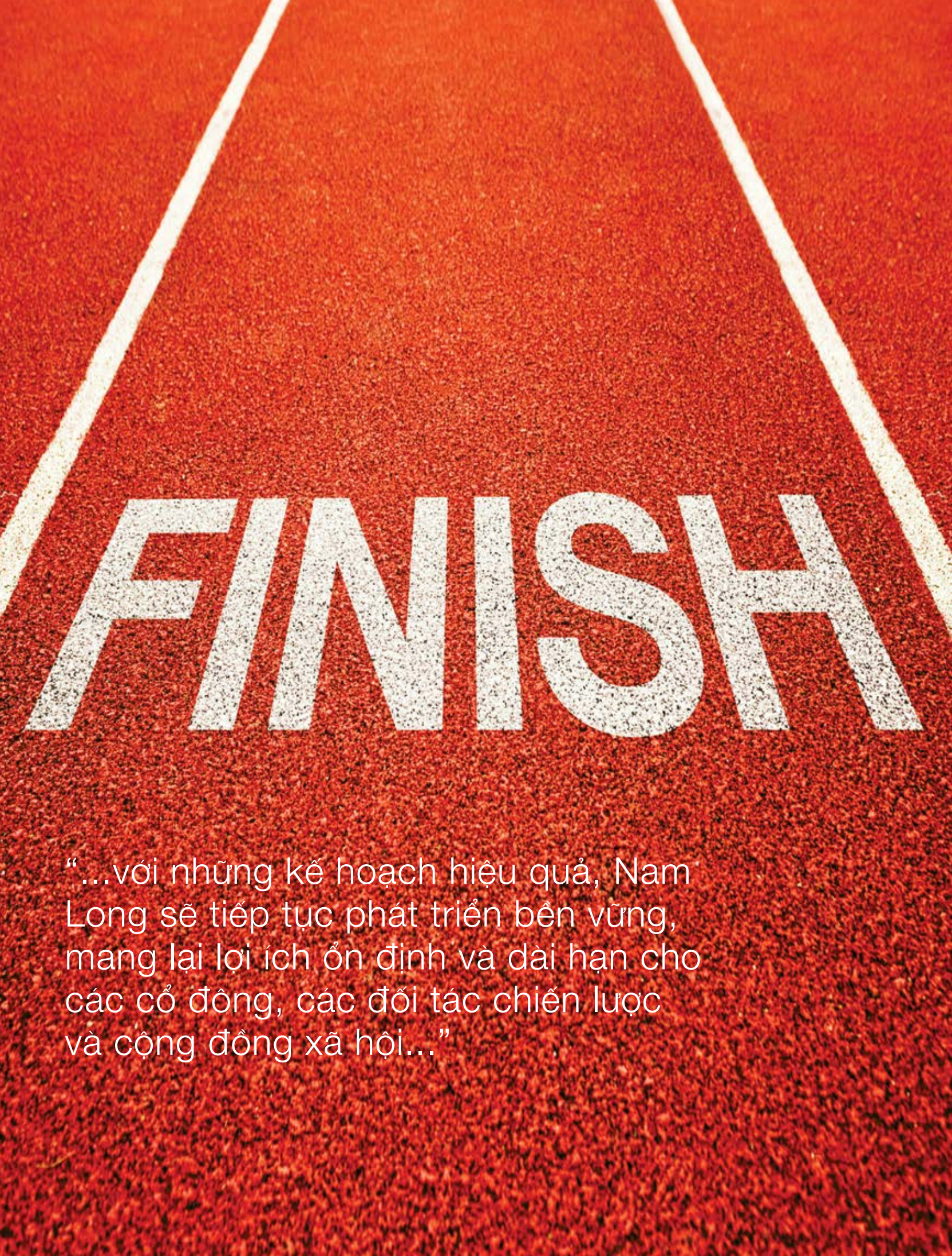
Ngày 28 tháng 3 năm 2014


LƯƠNG THỊ KIM THOA

Kế toán Trưởng

**NGUYỄN XUÂN QUANG**

Chủ tịch



FINISH

“...với những kế hoạch hiệu quả, Nam Long sẽ tiếp tục phát triển bền vững, mang lại lợi ích ổn định và dài hạn cho các cổ đông, các đối tác chiến lược và cộng đồng xã hội...”



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

Email: info@namlongvn.com

www.namlongvn.com