

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



**NAM LONG**

*Kiến tạo* MÔI TRƯỜNG SỐNG  
mang lại giá trị nhân văn cho cộng đồng



2009



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



# MỤC LỤC



04

## THÔNG ĐIỆP

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi  
Thông điệp của chủ tịch Hội đồng quản trị



10

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Tổng quan về hoạt động kinh doanh  
Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2009

Chiến lược kinh doanh  
Thế mạnh cạnh tranh  
Dự án và sản phẩm



54

## TÂM ĐIỂM

Chỉ tiêu tài chính nổi bật  
Sự kiện nổi bật



40

## GIỚI THIỆU CHUNG

Quá trình thành lập  
Giải thưởng tiêu biểu  
Sơ đồ tổ chức  
Hội đồng quản trị  
Ban Giám đốc  
Ban Kiểm soát  
Các công ty thành viên

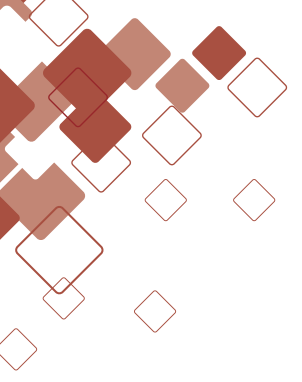


52

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin doanh nghiệp  
Báo cáo của Ban giám đốc  
Báo cáo của kiểm toán viên  
Bảng cân đối kế toán  
Kết quả hoạt động kinh doanh  
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ  
Thuyết minh báo cáo tài chính





**THẤU HIỂU** ĐỂ ĐÁP ỨNG  
VƯỢT TRỘI NHU CẦU KHÁCH HÀNG



**THÔNG ĐIỆP**

- Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- Thông điệp của chủ tịch Hội đồng quản trị



## TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### TÂM NHÌN

Thước đo uy tín của ngành bất động sản đương đại

### SỨ MỆNH

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

### GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Thấu hiểu để đáp ứng vượt trội nhu cầu của khách hàng

Khuyến khích liên kết và cạnh tranh để cùng phát triển

Tôn trọng tính minh bạch trong tư duy và hành động

Ứng dụng tính hệ thống để nâng cao sự chuyên nghiệp

Phát huy tính sáng tạo để xây dựng một sân chơi chuyên nghiệp toàn cầu

Đồng hành để đem giá trị cho cổ đông và chia sẻ lợi ích với từng thành viên

Bảo tồn tính hài hòa sinh thái để tạo môi trường sống bền vững



## THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### Kính thưa Quý cổ đông

Hoạt động kinh doanh năm 2009 vừa qua vẫn chịu ảnh hưởng nặng nề từ cuộc khủng hoảng tài chính thế giới xuất phát từ thị trường tài chính Mỹ. Tại Việt Nam, các thay đổi của môi trường kinh tế vĩ mô như thắt chặt tín dụng bất động sản, đánh thuế thu nhập chuyển nhượng bất động sản... đã ảnh hưởng không nhỏ đến thị trường Bất động sản Việt Nam. Mặc dù gói kích cầu của chính phủ hỗ trợ lãi suất cho các doanh nghiệp đã giúp nhiều doanh nghiệp thoát khỏi vỡ nợ, phá sản, nhưng bức tranh về thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2009 mới chỉ "rạng", chưa thể nói là "sáng".

Trong bối cảnh khó khăn chung, Nam Long đã rất nỗ lực vượt qua khó khăn để hoàn thành mục tiêu. Với hàng loạt những quyết sách đúng đắn về sản phẩm trước sự thay đổi của thị trường, cùng với sự vận dụng linh hoạt các giải pháp tài chính nhằm đảm bảo dòng tiền, Nam Long đã đạt được những kết quả khả quan trong năm 2009: doanh thu hợp nhất là 630,60 tỷ đồng, cao hơn 71,5% so với năm 2008; lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2009 đạt mức 189,44 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận dành cho cổ đông (sau khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) là 148 tỷ, cao hơn 45% so với năm 2008.

Trong lúc sức mua bất động sản giảm mạnh khiến nhiều chủ đầu tư e ngại bán sản phẩm, thì Nam Long với những định hướng vững vàng vẫn tiến hành đưa 393 sản phẩm biệt thự, nhà phố và căn hộ ra thị trường, đạt kết quả 89% sản phẩm đã có chủ. Nổi bật nhất là sản phẩm chung cư dành cho người thu nhập trung bình và ổn định Ehome đã được các chuyên gia Bất động sản đánh giá là có định hướng đúng, phù hợp và được đánh giá là sản phẩm tiêu biểu của thị trường Bất động sản năm 2009.

### MỘT SỐ THÀNH TỰU CỤ THỂ TRONG CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH CHÍNH NĂM 2009:

#### ▣ VỀ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT VÀ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ

Tổng diện tích đền bù được 1.250.115 m<sup>2</sup>, công tác giải phóng mặt bằng phù hợp với tiến độ đầu tư hạ tầng của nhà nước, quỹ đất đã được chuẩn bị sẵn sàng cho các kế hoạch ngắn hạn và dài hạn trong vòng 5 -10 năm tới.

Dự án đô thị Waterpoint tại Long An rộng 345 hecta đã đền bù được hơn 90%. Quý 3/2009, Nam Long đã tổ chức thành công cuộc thi thiết kế cho dự án, đơn vị được chọn là Conybeare Morrison International Pty đến từ Úc.

Quý IV/2009, Nam Long tổ chức cuộc thi thiết kế dự án Nguyễn Sơn rộng 37,4 hecta tại Nam Sài Gòn. Đơn vị được chọn là Conybeare Morrison International Pty đến từ Úc.

Nam Long đã chuẩn bị xong các kế hoạch đầu tư kinh doanh cho các dự án để kêu gọi đầu tư trong năm 2010.

#### ▣ VỀ PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM

Hoàn tất xây dựng 240 căn hộ chất lượng cao An Viên, tỷ lệ căn hộ có chủ là 98%.

Tiếp tục phát triển dòng sản phẩm EHome. Quý 4/2009 đã mở bán 2 đợt gồm 228 căn hộ EHome Đông Sài Gòn 2, tỷ lệ đặt mua đạt 92-95% chỉ trong ngày đầu mở bán.

Đưa vào hoạt động sản phẩm bất động sản thương mại Capital Tower tại Q.7- trung tâm Tài chính - thương mại - dịch vụ mới của Thành phố. Đây cũng là trụ sở chính của tập đoàn Nam Long.

” Thiết kế xây dựng kiến trúc Nam Long theo mô hình tập đoàn trên cơ sở chia sẻ khối lượng công việc và gia tăng giá trị của cả tập đoàn ”

Thực hiện kế hoạch phát triển các dòng sản phẩm cao cấp cho thuê để ổn định nguồn tài chính như khu thương mại, resort du lịch... Năm 2009 đã tiến hành lập pháp nhân để phát triển resort Mipha - Hồ Tràm.

#### ▣ VỀ ĐẦU TƯ

Tập trung đầu tư về vốn và công nghệ vào các công ty con, thành viên chuyên về lĩnh vực bất động sản như Công ty CP Phát triển căn hộ Nam Long, Công ty TNHH Nguyễn Sơn....

Hợp tác cùng quỹ đầu tư ASPL của tập đoàn BĐS hàng đầu Malaysia - IREKA để phát triển dự án cao cấp PTW tại khu thương mại- dịch vụ Nam Long - Tân Thuận Đông, Q.7.

#### ▣ VỀ CÔNG TÁC ĐIỀU HÀNH VÀ NHÂN SỰ

Xây dựng kế hoạch 3 năm cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long, Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long và các Công ty thành viên để có một định hướng chiến lược xuyên suốt cho sự phát triển của Tập Đoàn Nam Long trong 3 năm tới.

Hoàn thiện tổ chức điều hành của Tập Đoàn Nam Long, thu hút các nhà quản lý có năng lực và kinh nghiệm, áp dụng các chính sách nhân sự tốt (khen thưởng bằng cổ phiếu, lương theo sản lượng...) nhằm tạo động lực phát triển cho Cán bộ công nhân viên. Ứng dụng các phần mềm quản lý chuyên nghiệp trong mọi hoạt động.

Xây dựng chiến lược thương hiệu nhằm nâng cao uy tín của Công ty CPĐT Nam Long nói riêng và Tập Đoàn Nam Long nói chung trên thương trường.

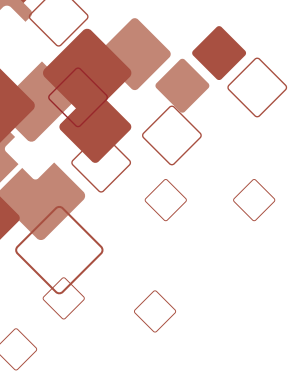


Thiết kế xây dựng kiến trúc Nam Long theo mô hình tập đoàn trên cơ sở chia sẻ khối lượng công việc và gia tăng giá trị của cả tập đoàn.

Với những thành quả trên, chúng tôi có thể nói rằng Nam Long vẫn đang phát triển bền vững trước những thách thức của thị trường mang lại lợi ích cho các cổ đông nhiều hơn nữa. Mong rằng Quý vị sẽ luôn đồng hành và ủng hộ chúng tôi trên bước đường phát triển sắp tới.

*Trân trọng,*

**Nguyễn Xuân Quang**  
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị



**LIÊN KẾT** VÀ CẠNH TRANH,  
ĐỒNG HÀNH CÙNG PHÁT TRIỂN



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Tổng quan về hoạt động kinh doanh
- Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2009
- Chiến lược kinh doanh
- Thế mạnh cạnh tranh
- Dự án và sản phẩm



→ → → → TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

TỔNG QUAN

Trong năm 2009 và các năm sắp tới hoạt động kinh doanh của Nam Long được định hướng phát triển theo 3 mảng chính:

**ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT & CƠ SỞ HẠ TẦNG ĐÔ THỊ:**

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.

Khách hàng của hoạt động kinh doanh này là các đơn vị chuyên phát triển nhà ở, các công ty nước ngoài và người dân có nhu cầu mua đất để tự xây dựng nhà ở.



Chương trình nhà phố thương mại: phục vụ phân khúc thị trường thu nhập khá



Đầu tư phát triển quỹ đất và cơ sở hạ tầng đô thị

**ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở:**

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. Trong hoạt động đầu tư phát triển nhà, chuỗi sản phẩm của Nam Long hiện có thể đáp ứng đa dạng nhu cầu của người tiêu dùng:



Chương trình villa & căn hộ cao cấp: phục vụ phân khúc thị trường thu nhập cao



Chương trình căn hộ EHome: phục vụ phân khúc thị trường có thu nhập trung bình và ổn định



**ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN VĂN PHÒNG, CĂN HỘ DỊCH VỤ & KHU DU LỊCH:**

Từ 2006, Nam Long mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực đầu tư phát triển văn phòng. Nam Long đã thành lập Công ty CP Phát triển Nam Long với số vốn điều lệ ban đầu gần 85 tỷ đồng chuyên đầu tư trong lĩnh vực này.

Dự án đầu tiên của Công ty CP Phát triển Nam Long được thực hiện ngay tại trung tâm của khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Khách hàng của dự án này là những doanh nghiệp có nhu cầu văn phòng loại B+.

Đối với căn hộ dịch vụ & khu du lịch, Nam Long hiện có 2 dự án đang được triển khai. Một dự án phục vụ nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng và một dự án phục vụ nhu cầu nơi ở của các chuyên gia nước ngoài đến Việt Nam làm việc trong Saigon HighTech Park và các khu công nghiệp lân cận.



*Khu du lịch nghỉ dưỡng Mipha Hồ Tràm*



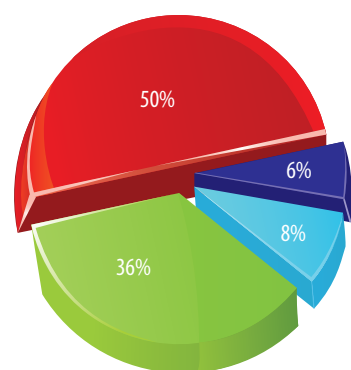
*Cao ốc văn phòng Nam Long Capital Tower*



DOANH THU HỢP NHẤT NĂM 2009

**630,60**  
TỶ VNĐ

Nam Long đã nỗ lực vượt qua khó khăn, Doanh thu hợp nhất đạt mức 630,6 tỷ, cao hơn 71% so với năm 2008, do có sự chuẩn bị và cơ cấu sản phẩm phù hợp



- BIỆT THỰ
- CĂN HỘ CHUNG CƯ
- ĐẤT NỀN
- CÁC DỊCH VỤ KHÁC

## KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2009

### KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

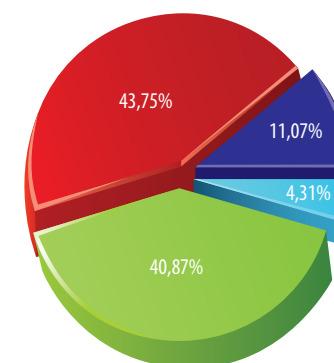
Kết thúc năm 2009 với rất nhiều biến động và khó khăn, Nam Long đã nỗ lực, cơ bản hoàn thành kế hoạch và đạt được các chỉ tiêu kinh doanh chính như sau:

- Doanh thu hợp nhất năm 2009 là 630,60 tỷ đồng, cao hơn 71,5% so với doanh thu hợp nhất năm 2008, cao hơn 14% so với kế hoạch năm 2009.

LOẠI SẢN PHẨM	DOANH THU (TRIỆU VNĐ)	TỶ TRỌNG
Biệt thự	228.066	36%
Căn hộ chung cư	316.339	50%
Đất nền	38.790	6%
Các dịch vụ khác	47.404	8%
Tổng cộng	630.599	100%

Điểm sáng nổi bật trong cơ cấu doanh thu là phân khúc khách hàng thu nhập trung bình và khá được đồng đều khách hàng ủng hộ:

- Chung cư An Viên đợt 3
- Chung cư Đông Sài Gòn 2



- BIỆT THỰ
- CĂN HỘ CHUNG CƯ
- ĐẤT NỀN
- CÁC DỊCH VỤ KHÁC

- Lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2009 đạt mức 189,44 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận dành cho cổ đông là 159 tỷ, cao hơn 60,5% so với lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2008, cao hơn 31% so với kế hoạch 2009.

Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất bao gồm:

LOẠI SẢN PHẨM	LỢI NHUẬN GỘP (TRIỆU VNĐ)	TỶ LỆ
Biệt thự	122.776	40,87%
Căn hộ chung cư	131.447	43,75%
Đất nền	33.271	11,07%
Các dịch vụ khác	12.946	4,31%
Tổng cộng	300.440	100%

- Tổng tài sản hợp nhất tại thời điểm 31/12/2009 đạt mức 2.330 tỷ đồng tăng 30% so với cùng kỳ năm trước.
- Vốn chủ sở hữu hợp nhất đạt 896 tỷ đồng tăng 1,36 lần so với cùng kỳ năm trước. Việc gia tăng quy mô vốn chủ yếu thông qua việc tăng lợi nhuận giữ lại và thặng dư vốn cổ phần.
- Tỷ suất lợi nhuận hợp nhất trên tổng tài sản hợp nhất bình quân năm 2009 đạt 8%; tỷ suất lợi nhuận hợp nhất trên vốn chủ sở hữu bình quân đạt 21%.
- Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phần năm 2009 là 6.231 đồng.

### HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH HUY ĐỘNG VỐN

Trong năm 2009 Nam Long đã hoàn tất việc góp vốn của 2 đối tác chiến lược là ASPL V6 và Nam Việt.

Tỷ trọng nợ vay ngân hàng trên tổng tài sản hiện ở mức 12%.

Đối với hoạt động phát hành cổ phần, đến cuối năm 2009, Nam Long đang thực hiện các thủ tục phát hành cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 2:1 cho các cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận giữ lại.



LỢI NHUẬN HỢP NHẤT NĂM 2009

**189,44**  
TỶ VNĐ



## CHIẾN LƯỢC KINH DOANH

Với tầm nhìn **“thước đo uy tín của ngành bất động sản đương đại”**, trở thành một trong những nhà phát triển đô thị và bất động sản đẳng cấp tại Việt Nam, trong năm 2010 và các năm sắp tới, chiến lược kinh doanh của Nam Long gồm các nét chính như sau:

### VỀ DỰ ÁN VÀ SẢN PHẨM

Nam Long sẽ tiếp tục tập trung phát triển ba mảng hoạt động kinh doanh chính:

- **Đầu tư phát triển quỹ đất & hạ tầng đô thị:** Đây là thế mạnh truyền thống của Nam Long. Nam Long sẽ tập trung tiếp tục hoàn tất việc phát triển các quỹ đất hiện hữu và chuẩn bị các quỹ đất mới tại các khu đô thị mới cho tương lai phát triển 10-15 năm tới.
- **Đầu tư phát triển nhà ở:** Trong mảng hoạt động này Nam Long tập trung nhân rộng sự thành công của chương trình căn hộ Ehome phục vụ đồng đảo người dân có thu nhập trung bình và ổn định. Tuy nhiên việc khai thác dòng sản phẩm bất động sản nhà ở cao cấp thông qua việc liên doanh liên kết các đối tác có uy tín quốc tế cũng được cân nhắc khi có cơ hội.
- **Đầu tư phát triển văn phòng, căn hộ dịch vụ & khu du lịch:** Hiện nay tuy chưa đóng góp nhiều vào trong tỷ trọng doanh thu/lợi nhuận, song việc đẩy mạnh mảng đầu tư hoạt động này trong ngắn hạn sẽ tạo giá trị gia tăng cho các dự án đô thị, trong dài hạn sẽ là nguồn tích lũy tài sản và tạo ra dòng thu nhập ổn định cho Nam Long.

### VỀ NGUỒN NHÂN LỰC

Sự thành công của mô hình kinh doanh tại Nam Long phần lớn được đặt trên nền tảng tri thức và năng lực của đội ngũ quản lý chuyên nghiệp và đội ngũ chuyên viên lành nghề. Chính vì vậy, việc tăng cường năng lực của đội ngũ nhân lực tại Công ty là then chốt và thường xuyên nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển ngày càng cao của Công ty.

Nam Long luôn chủ động tìm kiếm, đổi mới, và thử nghiệm các giải pháp về quản lý nhân sự nhằm thu hút nhân tài, phát triển đội ngũ, và tạo động lực cho toàn hệ thống tiến về phía trước.

### VỀ QUAN HỆ HỢP TÁC

Nam Long tiếp tục phát huy chiến lược tạo thế kiềng ba chân cho sự phát triển ổn định thông qua việc đẩy mạnh quan hệ hợp tác với:

- Các tổ chức tài chính quốc tế có tiềm lực và kinh nghiệm trong việc huy động vốn.
- Các nhà phát triển bất động sản có kinh nghiệm phát triển các dự án quy mô lớn.



## THẾ MẠNH CẠNH TRANH

### CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ TIÊN PHONG TẠI VIỆT NAM

Năng lực triển khai trọn vẹn chuỗi phát triển khu đô thị từ sơ khai đến hoàn chỉnh.

18 năm kinh nghiệm vững chắc trong ngành với thương hiệu và uy tín về chất lượng được thừa nhận.

### NĂNG LỰC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

572 ha quỹ đất phát triển đô thị 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 của nhà nước.

### ĐỘI NGŨ NHÂN LỰC QUẢN LÝ KINH NGHIỆM, CÓ NĂNG LỰC

Cùng làm việc gắn bó trên 10 năm, kiên định với định hướng phát triển trong tương lai và xây dựng vị trí dẫn đầu của Nam Long trên thị trường.

Có mạng lưới quan hệ sâu rộng với chính quyền địa phương, cơ quan nhà nước, các tổ chức tài chính, đối tác chuyên môn và các chủ đất.

### QUẢN TRỊ CÔNG TY THEO CHUẨN MỰC TOÀN CẦU

Duy trì sự chuẩn mực trong công tác quản trị công ty trên nền tảng của sự hỗ trợ chặt chẽ từ các đối tác chiến lược hàng đầu thế giới về tài chính và điều hành.

### MÔ HÌNH KINH DOANH TÍCH HỢP MỘT CÁCH XUYÊN SUỐT

Mô hình kinh doanh tích hợp dọc theo chuỗi giá trị của hoạt động phát triển bất động sản, cho phép Nam Long chủ động triển khai các định hướng phát triển.





→ → DỰ ÁN VÀ SẢN PHẨM

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 XH trong năm vừa qua; và 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.

572<sub>HA</sub>

quỹ đất phát triển đô thị  
đọc theo các trục lộ phát triển hạ tầng quốc gia



PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT NGẮN HẠN



Dự án Tiến Hùng - Bình Tân - 6ha

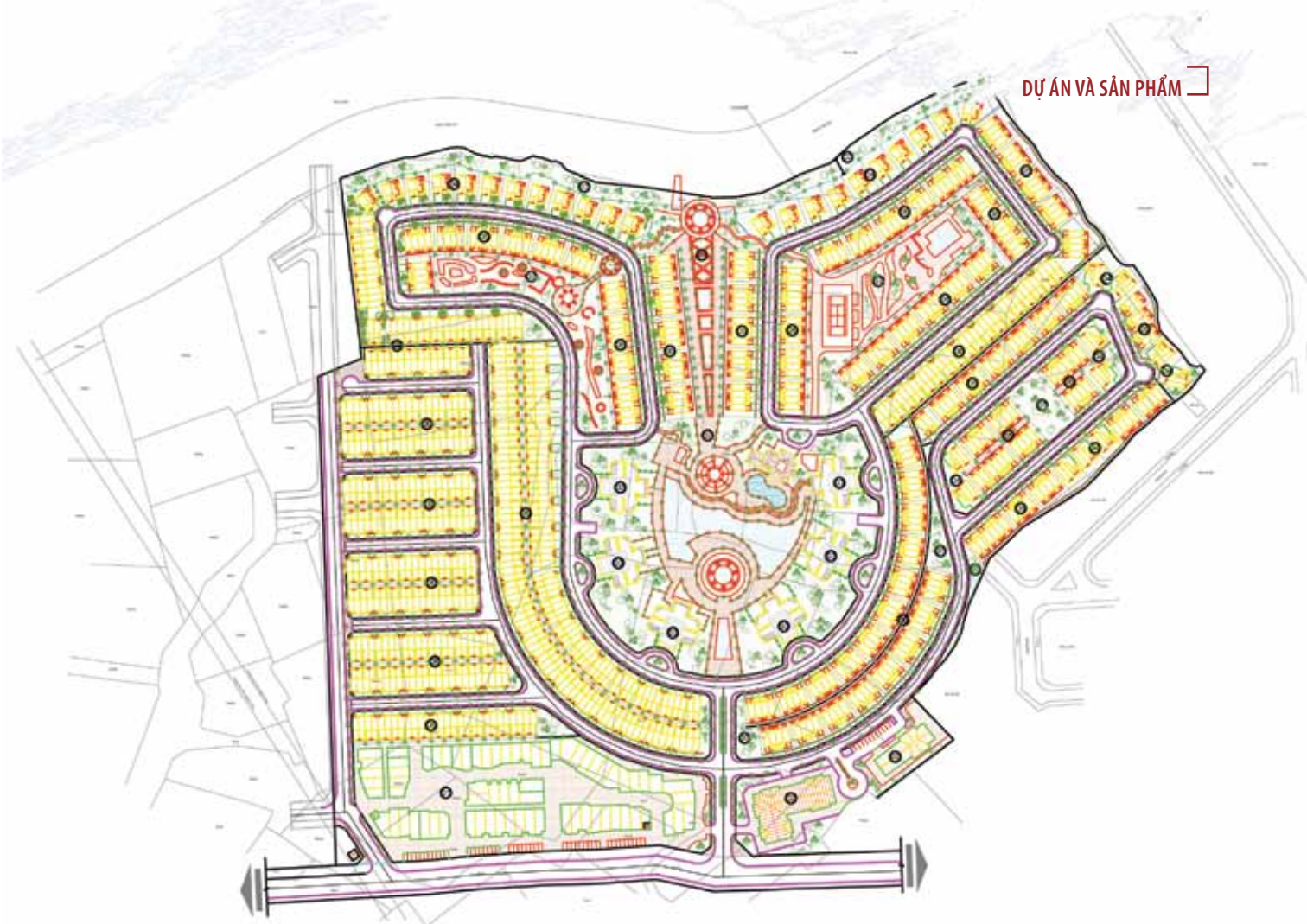


Dự án Phước Long B mở rộng - 6ha





Dự án 97B - SaiGon South



Dự án Phú Hữu, Quận 9 - 16ha

CÁC DỰ ÁN PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TRUNG HẠN



Dự án Cần Thơ - 43ha



Dự án Nguyễn Sơn - 35ha



Dự án Bình Dương - 15,9ha





Dự án đô thị Waterpoint - Long An - 384ha



# KHẼNG ĐỊNH THƯƠNG HIỆU EHOME





## TIẾP TỤC XÁC LẬP VỊ THẾ DẪN ĐẦU CỦA DÒNG SẢN PHẨM CĂN HỘ EHOME





## TIẾP CẬN THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ CAO CẤP THÔNG QUA VIỆC HỢP TÁC PHÁT TRIỂN CÙNG ĐỐI TÁC QUỐC TẾ





# NHÂN RỘNG MÔ HÌNH KHU BIỆT THỰ BIỆT LẬP CAO CẤP RA CÁC KHU ĐÔ THỊ MỚI



*Khu biệt thự Thảo Nguyên Sài Gòn - 7,7ha*



*Dự án biệt thự ven biển Đà Nẵng - 5ha*





**MINH BẠCH** TRONG HÀNH ĐỘNG,  
HỆ THỐNG ĐỂ CHUYÊN NGHIỆP



**TÂM ĐIỂM**

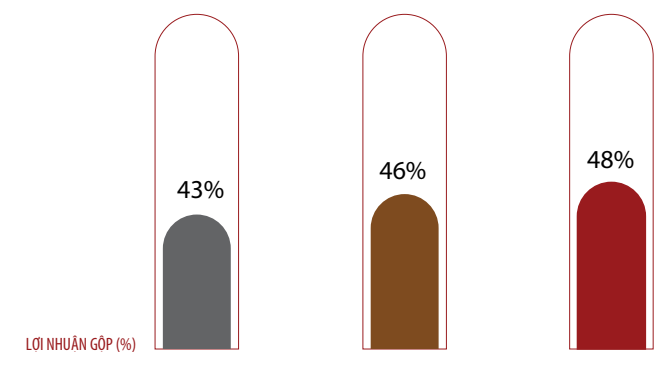
- Chỉ tiêu tài chính nổi bật
- Sự kiện nổi bật



# CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT

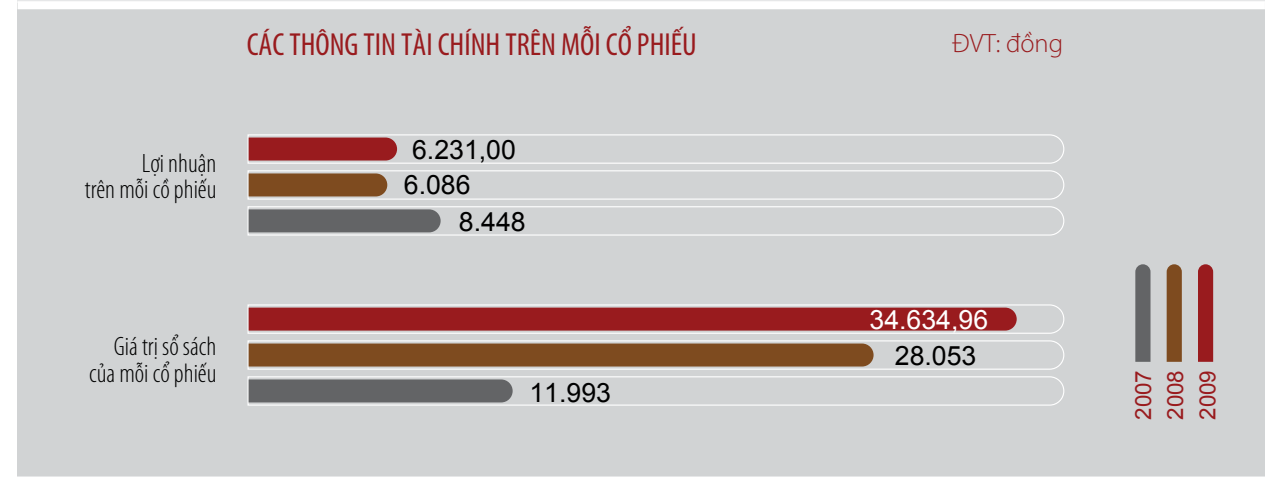
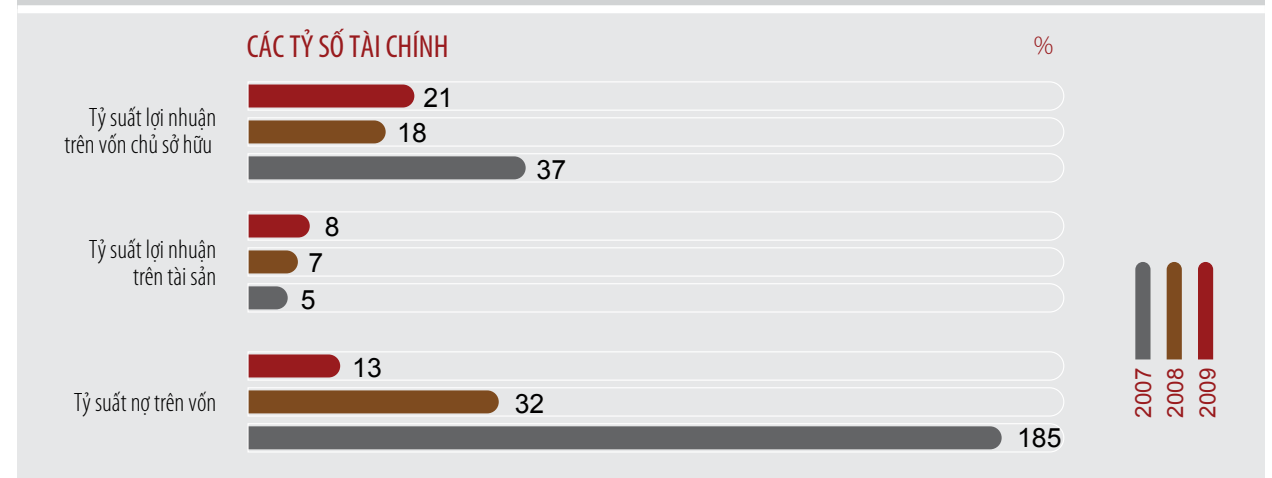
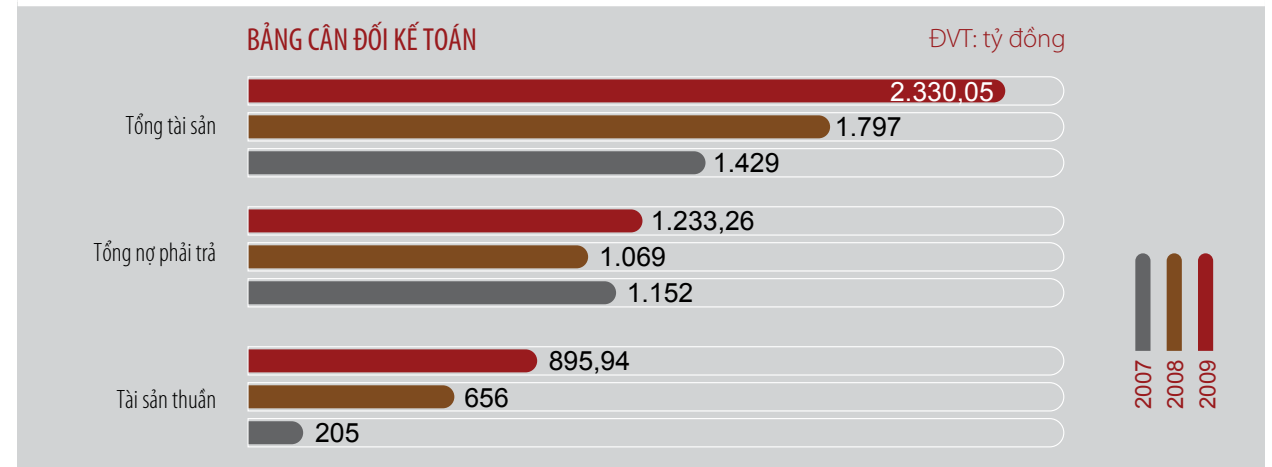
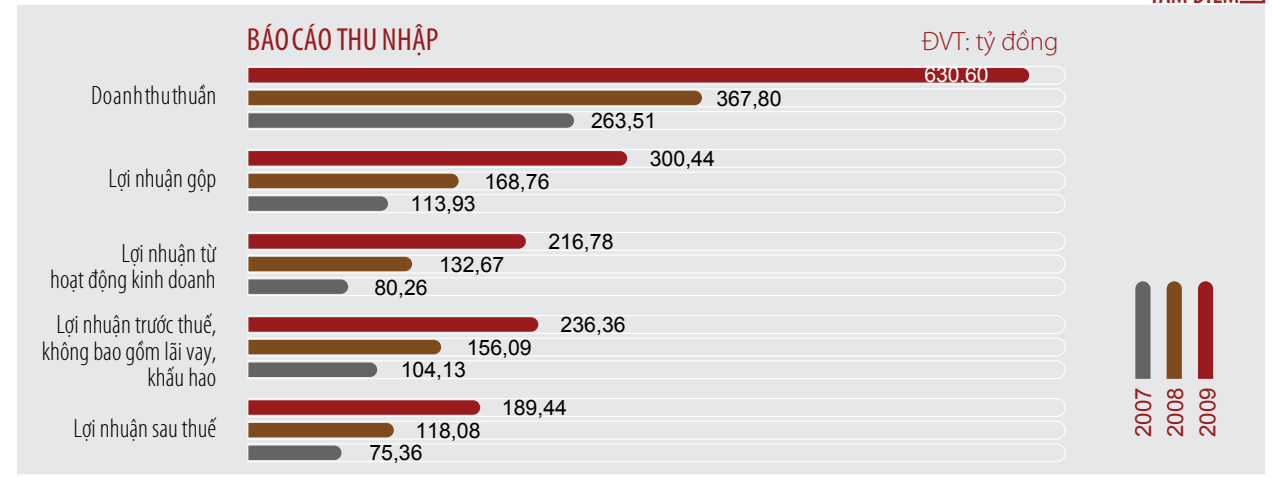
DOANH THU THUẦN  
TỶ VNĐ **630,60**

LỢI NHUẬN SAU THUẾ  
TỶ VNĐ **189,44**



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	2007	2008	2009
<b>BÁO CÁO THU NHẬP (TỶ ĐỒNG)</b>			
Doanh thu thuần	263,51	367,80	630,60
Lợi nhuận gộp	113,93	168,76	300,44
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	80,26	132,67	216,78
Lợi nhuận trước thuế, không bao gồm lãi vay, khấu hao	104,13	156,09	236,36
Lợi nhuận sau thuế	75,36	118,08	189,44
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TỶ ĐỒNG)</b>			
Tổng tài sản	1.429,00	1.797,00	2.330,05
Tổng nợ phải trả	1.152,00	1.069,00	1.233,26
Tài sản thuần	205,00	656,00	895,94
<b>CÁC TỶ SỐ TÀI CHÍNH</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu	37%	18%	21%
Tỷ suất lợi nhuận trên tài sản	5%	7%	8%
Tỷ suất nợ trên vốn	185%	32%	13%
<b>CÁC THÔNG TIN TÀI CHÍNH TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (VNĐ)</b>			
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu	8.448,00	6.086,00	6.231,00
Giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu	11.993,00	28.053,00	34.634,96
Số lượng cổ phiếu phát hành	17.103.165,00	23.401.465,00	25.508.327,00
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	43%	46%	48%







### Ngày 22/5/2009

Nam Long tổ chức Đại hội Cổ đông thường niên đầu tiên kể từ sau sự tham gia của hai cổ đông chiến lược quốc tế là ASPL – Quỹ đầu tư của tập đoàn BĐS hàng đầu Malaysia - IREKA và Công ty Nam Việt (100% vốn của tập đoàn tài chính nổi tiếng thế giới). Tại đại hội, Nam Long đã công bố minh bạch các số liệu như: doanh thu hợp nhất năm 2008 là 367,8 tỷ đồng, cao hơn 39,6% so với doanh thu hợp nhất năm 2007, lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2008 đạt mức 118 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận dành cho cổ đông (sau khi trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi) là 102 tỷ, cao hơn 56% so với lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2007...

### Ngày 2/9/2009

Nam Long hân hạnh nhận giải thưởng Sao Vàng Đất Việt – một giải thưởng uy tín hàng đầu của Việt Nam đã được Chính phủ đưa vào danh mục chương trình xúc tiến thương mại trọng điểm quốc gia. Giải thưởng 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 trước những thách thức khốc liệt của thị trường.



### Ngày 26/9/2009

Công ty Cổ phần phát triển căn hộ Nam Long ADC chính thức khởi công và khai trương nhà mẫu dự án EHome Đông Sài Gòn 2, P. Phước Long B, Q. 9. Dự án cao 8,5 tầng gồm 604 căn hộ nằm trong khuôn viên 13.400 m<sup>2</sup>. EHome Đông Sài Gòn 2 đã mở bán 2 blocks lần lượt vào ngày 3/10 và 26/12/2009 với 92% căn hộ được đặt mua. Đây là dự án thứ hai của dòng sản phẩm EHome dành cho người thu nhập trung bình và ổn định đang rất được xã hội đón nhận và khuyến khích phát triển.



### Ngày 20/11/2009

Lễ ký kết thành lập công ty liên doanh ASPL-Nam Long giữa Nam Long và ASPL để cùng hợp tác phát triển khu căn hộ cao cấp PTW trên khu đất 20,157 m<sup>2</sup> thuộc Khu Dân Cư Tân Thuận Đông. Dự án bao gồm hai tòa tháp cao 20 tầng cung cấp khoảng 400 căn hộ đạt tiêu chuẩn quốc tế. Đây là bước ngoặt đánh dấu sự gia nhập của Nam Long vào thị trường căn hộ cao cấp.

### Ngày 15/11/2009

Nam Long tổ chức thành công giải Golf Nam Long thân hữu 2009. Bên cạnh mục đích thể thao, giải trí, giải Golf đầu tiên của Nam Long còn được tổ chức với mục đích thắt chặt mối quan hệ giữa các Công ty thân hữu. Dự kiến giải Golf này sẽ được duy trì hàng năm với quy mô, ý nghĩa và tầm mức cao hơn.



### Ngày 9/9/2009

Khu biệt thự Nam Phú, Q.7 do Công ty CPĐT Nam Long làm chủ đầu tư đã được bình chọn là dự án tiêu biểu đạt giải thưởng "Nơi tôi muốn sống". Đây là giải thưởng được người dân tham gia bình chọn trên tạp chí Nhà và Đất của Bộ xây dựng dựa trên các tiêu chí: dự án chất lượng, thẩm mỹ, an ninh, dịch vụ khách hàng tốt...



### Ngày 4/12/2009

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 Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là một bước tiến lớn đối với Nam Long Group sau hơn 18 năm hình thành và phát triển, góp phần khẳng định sức mạnh và nâng cao vị thế của Nam Long trên thương trường.

### Ngày 12/9/2009

Nam Long công bố mở bán block 3 căn hộ An Viên tại Khu Dân Cư Nam Long Tân Thuận Đông, dòng sản phẩm căn hộ mới nhất Công ty từng phát triển với 90% căn hộ đã được đặt cọc chỉ trong buổi sáng mở bán. Dự án này có tổng cộng 240 căn hộ, cao 9 tầng, chạy dọc công trình giao thông trọng điểm cầu Phú Mỹ nối từ Q.7 sang Q.2 đã được thông xe vào ngày 9-9-2009. Đây là một căn hộ có vị trí rất đẹp, từng được chủ tịch hiệp hội BĐS thành phố đánh giá là "Một điểm sáng của thị trường BĐS Thành phố".



### Ngày 17/12/2009

Nam Long tham gia hội chợ Propex. Đây là sự kiện chuyên ngành bất động sản mang tầm quốc gia và quốc tế với mục đích tìm kiếm các cơ hội đầu tư trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản do Hiệp hội bất động sản TP. HCM và Công ty cổ phần Kiến trúc Xây dựng Nhà Vui phối hợp tổ chức. Trong đêm hội Propex, Nam Long Group đã đạt ba giải thưởng lớn của ban tổ chức: Giải thưởng "Doanh nghiệp Bất Động Sản của năm" dành cho Công ty CPĐT Nam Long, "Ngôi sao Bất Động Sản của năm" dành cho Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công ty CPĐT Nam Long và "Dự án Bất động sản dành cho người thu nhập trung bình của năm" dành cho sản phẩm EHome của Công ty Nam Long ADC.





**SÁNG TẠO** ĐỂ HỘI NHẬP,  
THÂN THIỆN VÌ MÔI TRƯỜNG SỐNG



## GIỚI THIỆU CHUNG

- Quá trình thành lập
- Giải thưởng tiêu biểu
- Sơ đồ tổ chức
- Hội đồng quản trị
- Ban Giám đốc
- Ban Kiểm soát
- Các công ty thành viên



# → → → QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP

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

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

**NĂM 1992**    **NĂM 1996**    **NĂM 2003**    **NĂM 2005**    **NĂM 2008**

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

Nam Long bắt đầu mở rộng đầu tư phát triển ra khỏi phạm vi Tp.HCM, sang các tỉnh Cần Thơ, Bình Dương, Long An, Vũng Tàu, Đà Nẵng

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 một ngân hàng đầu tư hàng đầu thế giới của Mỹ) và Quỹ ASPL (thuộc Ireka, Công ty phát triển bất động sản hàng đầu Malaysia)

TÊN CÔNG TY	NGÀNH NGHỀ CHÍNH	VỐN THỰC GÓP (VNĐ)
Công ty CP Phát Triển Nam Long (Nam Long DC)	Phát triển bất động sản thương mại và dịch vụ	64.589.000.000
Công ty CP Dịch Vụ Nam Long	Cung cấp dịch vụ phục vụ các khu đô thị	1.045.000.000
Công ty CP Nam Long Hồng Phát	Phát triển quỹ đất	35.000.000.000
Công ty TNHH Xây Dựng - Thương Mại Nguyên Sơn	Phát triển quỹ đất, xây dựng, thương mại	66.667.000.000
Công ty CP Nam Khang	Xây dựng và phát triển bất động sản	83.000.000.000
Công ty CP Phát Triển Căn Hộ Nam Long (Nam Long ADC)	Phát triển chuỗi căn hộ Ehome dành cho phân khúc trung bình	200.000.000.000
Công ty TNHH Phát Triển Gamuda - Nam Long	Phát triển bất động sản	74.952.605.562

## GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

Bằng khen của UBND TP.HCM về việc hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2002  
Giấy chứng nhận "Thương hiệu hàng đầu" tại hội chợ triển lãm 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 chứng nhận "Doanh nghiệp Việt Nam uy tín chất lượng" 2006, 2007, 2008, 2009 do Bộ Thương Mại cấp

Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2007, 2009

Cúp Vàng thương hiệu hội nhập WTO 2008

Giải thưởng Doanh nghiệp phát triển bền vững do bộ Công thương cấp năm 2009

Giải thưởng "Doanh nghiệp vì cộng đồng" 2009

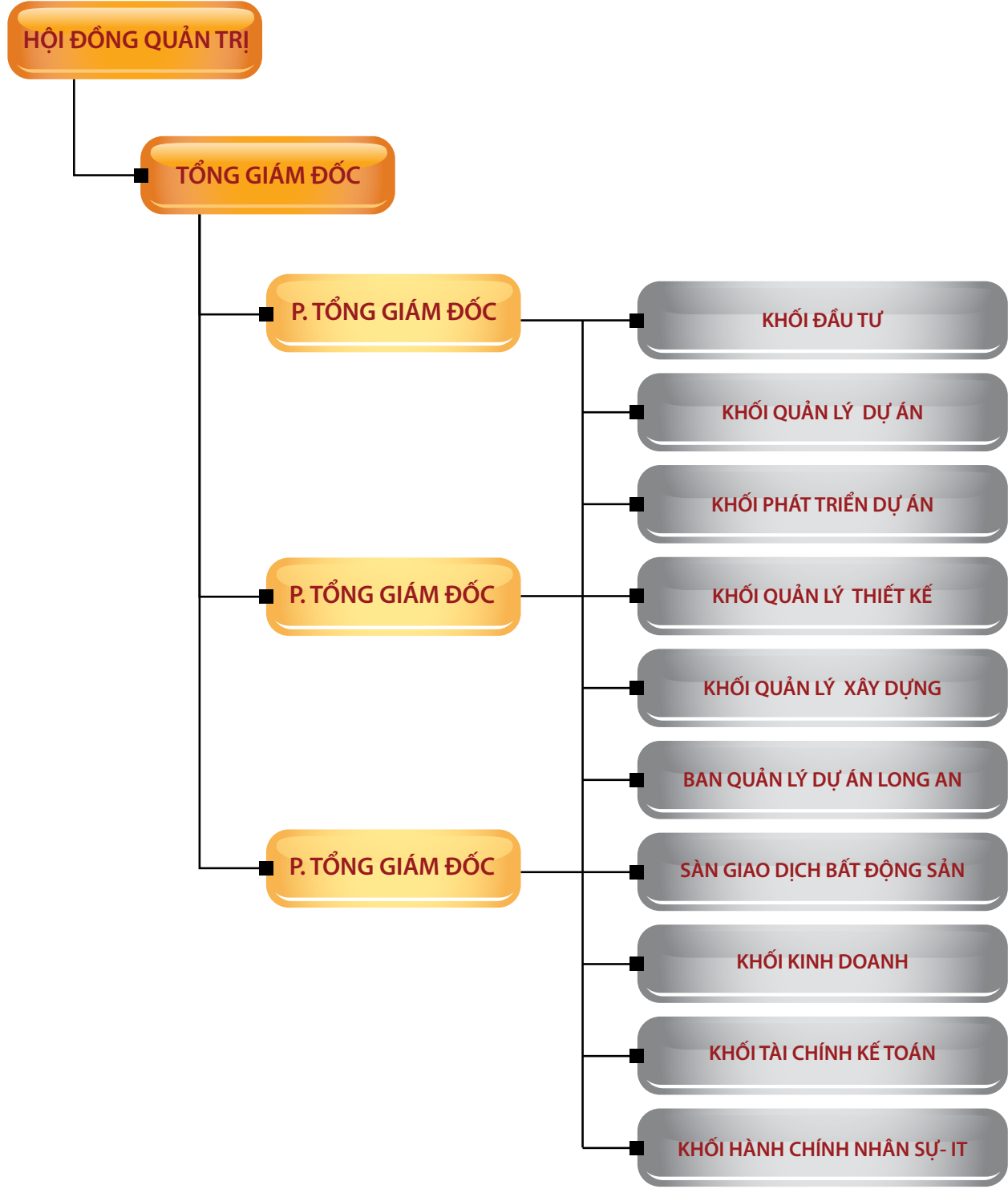
Giải thưởng "Doanh nghiệp xuất sắc" 2009

Sản phẩm mang danh hiệu "Nơi tôi muốn sống" do độc giả tạp chí Nhà và Đất bình chọn năm 2009





→ → → → → → SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



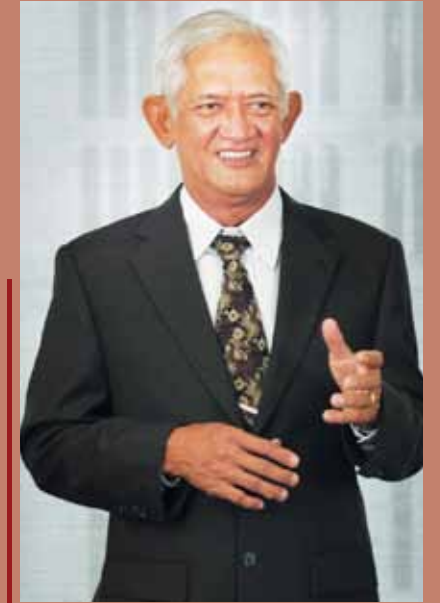
◀ **ÔNG NGUYỄN XUÂN QUANG**  
Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị  
kiêm Tổng Giám Đốc



▲ **ÔNG LAI VOON HON**  
Thành viên Hội Đồng Quản Trị



▲ **ÔNG TRẦN THANH PHONG**  
P. Chủ Tịch Thường Trục HĐQT



▲ **ÔNG CAO TẤN BỬU**  
Thành viên Hội Đồng Quản Trị



▲ **ÔNG ĐỖ NGỌC MINH**  
Thành viên Hội Đồng Quản Trị



▲ **ÔNG BÙI ĐỨC KHANG**  
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

BAN KIỂM SOÁT



▲ **ÔNG QUÁCH KIM ĐÔNG**  
Trưởng Ban Kiểm Soát



▲ **ÔNG LOW HIEW BENG**  
Thành Viên Ban Kiểm Soát



▲ **ÔNG TAM CHEOK WING**  
Thành viên Ban Kiểm Soát



## → → BAN GIÁM ĐỐC

**ÔNG NGUYỄN XUÂN QUANG**

TGD kiêm Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Xuân 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 công ty CPĐT Nam Long, thành lập từ 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 lớn mạnh.

**ÔNG NGUYỄN MINH QUANG**

Phó Tổng Giám đốc

Ông Quang tốt nghiệp Đại Học Kinh Tế chuyên ngành Quản Trị Kinh Doanh, Ông có hơn 8 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính. Ông từng phụ trách hệ thống thông tin quản lý cho Perfetti Việt Nam và cũng từng tham gia thành lập công ty Cổ phần đầu tư IC. Hiện Ông đang giữ cương vị là Phó Tổng Giám Đốc của Công ty, phụ trách Đầu tư, Quản lý tập đoàn, và Nghiên cứu phát triển.

**ÔNG LÊ CHIẾN THẮNG**

Phó Tổng Giám đốc

Ông Thắng tốt nghiệp Cao học (MBA) chuyên ngành kinh doanh quốc tế và Tiến sĩ về quản trị nhân sự tại AIT, Thái Lan. Ông từng giữ các vị trí Phó Giám Đốc chương trình cao học Maastricht-EMBA, Giảng viên Đại Học Shinawatra (Thái Lan), Đại Học Bách Khoa Tp.HCM, Trưởng Bộ Phận Tư Vấn Nhân Sự của Navigos Group, Giám Đốc Khối HCNSIT của Nam Long. Hiện nay ông đang giữ vị trí Phó Tổng Giám Đốc phụ trách mảng Kinh Doanh, Tài Chính Kế toán và Nhân sự-IT.

**ÔNG TRẦN THANH PHONG**

Giám đốc Khối Quản lý Thiết kế

Ông Phong tốt nghiệp ngành Xây dựng Trường Đại học Bách Khoa Tp.HCM năm 1984. Ông hiện là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, kiêm nhiệm vị trí Giám đốc Khối Quản lý Thiết kế công ty CPĐT Nam Long. Ngoài ra, ông còn là Giám đốc công ty Cổ Phần 3D.



## → → → → BAN GIÁM ĐỐC

**ÔNG PHAN VĂN HIẾU**

Giám đốc Sàn Giao dịch Bất động sản

Ông tốt nghiệp Đại học Kinh Tế Tp.HCM và có hơn mười năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kinh Doanh và Tiếp Thị tại các công ty Bất động sản: Phú Mỹ Hưng, Nhà đất đô thị mới... Ông gia nhập Nam Long từ năm 2006 với nhiều chương trình tiếp thị đã đưa thương hiệu Nam Long ngày càng nổi bật.

**ÔNG CAO TẤN THẠCH**

Giám đốc Khối Quản lý Xây dựng

Ông Thạch tốt nghiệp Kỹ sư xây dựng tại Đại Học UC Irvine, Bang California, Mỹ, đã tham gia các khóa đào tạo về quản lý và quản lý dự án. Ông từng làm việc tại Công ty Linscott, Law & Greenspan Engineers, Mỹ. Sau khi về Việt Nam năm 2007, ông đã gia nhập Nam Long với cương vị Trợ Lý Tổng Giám Đốc. Ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Khối Quản lý Xây dựng năm 2008. Ông hiện nay là thành viên Hiệp Hội ASCE Mỹ.

**ÔNG NGUYỄN PHÚC**

Giám đốc Khối Phát triển Dự án

Ông Phúc tốt nghiệp Đại Học Kinh Tế Tp.HCM, khoa Quản trị kinh doanh, Khoa Hóa, Đại Học Bách Khoa, Tp.HCM. Ông có hơn tám năm làm việc tại Nam Long với cương vị là Giám đốc Khối quản lý công tác pháp lý dự án và công tác đền bù giải tỏa các dự án của công ty. Ngoài ra, ông còn quản lý các dự án lớn của công ty.

**ÔNG LÊ LONG ĐỨC**

Giám đốc Quản lý dự án Tổng thể Dự án Long An (PMU)

Ông Đức tốt nghiệp ngành Kiến trúc DPLG tại Paris, là nghiên cứu sinh Quy hoạch và Quản lý đô thị, cao học Phát triển nhà ở các nước đang phát triển. Ông có 20 năm kinh nghiệm, trong đó 5 năm làm việc tại các Văn phòng Kiến trúc lớn ở Marseille và Paris, 15 năm làm việc tại Việt Nam với các vị trí Giám đốc công ty thiết kế kiến trúc VIC Consultants, Quản lý dự án tại HBP Project Management (Úc) 2002 và P. Giám Đốc Royal Haskoning (Hà Lan) năm 2003. Năm 2009 ông gia nhập Nam Long với cương vị Giám đốc PMU-BQL Dự án Long An.

**BÀ LƯƠNG THỊ KIM THOA**

Kế Toán Trưởng

Bà Thoa tốt nghiệp Đại Học ngành Tài chính kế toán và có hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán. Bà gia nhập Nam Long từ năm 2002, năm 2004 được bổ nhiệm Phó Phòng Kế toán. Từ năm 2005 với cương vị Kế toán Trưởng.



**CHIA SẺ** LỢI ÍCH,  
MANG LẠI GIÁ TRỊ LỚN NHẤT CHO CỔ ĐÔNG



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Báo cáo của hội đồng quản trị
- Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán
- Báo cáo kiểm toán độc lập
- 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
- Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

**CÔNG TY**

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

Điều chỉnh lần thứ 1	Ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	Ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	Ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	Ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	Ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	Ngày 25 tháng 8 năm 2009

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

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

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

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

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

**Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long**

Báo cáo của Hội đồng Quản trị  
và  
Các báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán  
ngày 31 tháng 12 năm 2009



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)**

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty có năm công ty con, ba công ty liên kết và một đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

CÔNG TY	MỐI QUAN HỆ	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Cần Thơ - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Việt Hàn	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Bất động sản Khai Thành CitiPlus	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản

Hoạt động chính của Tập đoàn, thông qua công ty mẹ và các công ty con là hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm định và chấp thuận bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ CỔ TỨC**

	Ngàn VNĐ	
	NĂM HIỆN HÀNH	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuần trong năm	158.631.682	117.778.269
Cổ tức đã trả trong năm	12.906.231	16.911.783
Cổ tức công bố nhưng chưa trả trong năm	10.216.080	2.663.950
Lợi nhuận để lại vào cuối năm	223.595.444	101.872.288

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

**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

**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

Tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc
Ông Lê Chiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Minh Quang	Phó Tổng Giám đốc

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam bày tỏ nguyện vọng được tiếp tục làm công tác kiểm toán cho Công ty.



**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn 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 với Hội Đồng Quản trị rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất.

**PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị,



**Nguyễn Xuân Quang**

**Chủ tịch**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2010

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Công ty cổ phần đầu tư Nam Long (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất có liên quan cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo (“các báo cáo tài chính hợp nhất”) được trình bày từ trang 6 đến trang 45. Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

**CƠ SỞ Ý KIẾN KIỂM TOÁN**


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

**Ý KIẾN KIỂM TOÁN**

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.



Công ty trách nhiệm hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



**Narciso T. Torres Jr.**  
 Phó Tổng Giám đốc  
 Kiểm toán viên công chứng  
 Số đăng ký: N.0868/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
 Ngày 15 tháng 3 năm 2010



**Lê Quang Minh**  
 Kiểm toán viên phụ trách  
 Kiểm toán viên công chứng  
 Số đăng ký: D. 0426/KTV



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

B01-DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2009

Ngàn VNĐ				
MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.781.837.202</b>	<b>1.391.427.266</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	111.340.308	105.996.897
111	1. Tiền		22.483.933	31.796.897
112	2. Các khoản tương đương tiền		88.856.375	74.200.000
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn	15	15.000.000	4.700.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		15.000.000	4.700.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		303.606.673	177.537.054
131	1. Phải thu của khách hàng	5	111.262.252	12.787.734
132	2. Trả trước cho người bán	6	184.378.806	160.309.282
135	3. Các khoản phải thu khác	7	7.965.615	4.440.038
140	IV. Hàng tồn kho		1.342.723.968	1.094.816.860
141	1. Hàng tồn kho	8	1.342.723.968	1.094.816.860
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.166.253	8.376.455
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		217.206	121.619
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		653.274	6.870.670
158	3. Các khoản phải thu khác		8.295.773	1.384.166
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>548.210.899</b>	<b>406.040.594</b>
220	I. Tài sản cố định		9.451.577	113.023.759
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	6.004.314	3.703.583
222	Nguyên giá		8.975.804	5.791.535
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.971.490)	(2.087.952)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	3.447.263	32.237.953
228	Nguyên giá		5.232.632	32.497.078
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.785.369)	(259.125)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	-	77.082.223
240	II. Bất động sản đầu tư	11	166.454.051	5.508.101
241	1. Nguyên giá		170.129.252	6.024.244
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.675.201)	(516.143)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn		334.258.559	277.044.656
252	Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	14	84.700.016	127.229.548
258	2. Đầu tư dài hạn khác	15	249.558.543	149.815.108
270	IV. Tài sản dài hạn khác		38.046.712	10.464.078
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	25.907.959	3.446.856
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	9.649.272	3.181.768
273	3. Tài sản dài hạn khác		2.489.481	3.835.454
<b>280</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>2.330.048.101</b>	<b>1.797.467.860</b>

Ngàn VNĐ				
MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.233.264.983</b>	<b>1.068.842.930</b>
310	I. Nợ ngắn hạn		1.148.237.476	989.299.898
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	219.482.803	149.720.900
312	2. Phải trả cho người bán	18	68.138.453	32.807.667
313	3. Người mua trả tiền trước	19	585.098.803	501.426.756
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	64.114.192	47.094.239
315	5. Phải trả công nhân viên		10.757.640	2.562.169
316	6. Chi phí phải trả	21	52.590.707	18.722.803
319	7. Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	22	148.054.878	236.965.364
330	II. Nợ dài hạn		85.027.507	79.543.032
333	1. Nợ dài hạn khác	23	1.635.436	8.435.112
334	2. Vay dài hạn	24	72.425.044	55.948.631
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	30.3	8.232.048	12.324.844
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		2.734.979	2.834.445
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>895.943.948</b>	<b>656.472.636</b>
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	883.479.940	641.271.795
411	1. Vốn cổ phần		255.083.270	234.014.650
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		394.617.811	295.708.000
417	3. Quỹ đầu tư và phát triển		37.318	53.586
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		6.600.094	5.992.269
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		3.546.003	3.631.002
420	6. Lợi nhuận chưa phân phối		223.595.444	101.872.288
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	25	12.464.008	15.200.841
431	1. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		12.464.008	15.200.841
<b>500</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>200.839.170</b>	<b>72.152.294</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>2.330.048.101</b>	<b>1.797.467.860</b>

Lương Thị Kim Thoa

Kế toán Trưởng

Ngày 15 tháng 3 năm 2010

Nguyễn Xuân Quang

Tổng Giám đốc

Ngàn VNĐ



cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM HIỆN HÀNH	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	630.599.178	367.809.994
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	(8.092)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	630.599.178	367.801.902
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(330.158.800)	(199.041.815)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		300.440.378	168.760.087
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	13.987.858	30.215.521
22	7. Chi phí tài chính	28	(7.078.200)	(4.963.463)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(6.256.389)	(4.847.885)
24	8. Chi phí bán hàng		(23.366.945)	(12.074.027)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(67.205.814)	(49.266.476)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		216.777.277	132.671.642
31	11. Thu nhập khác	29	3.324.919	9.319.034
32	12. Chi phí khác	29	(52.811)	(1.194.486)
40	13. Lợi nhuận khác	29	3.272.108	8.124.548
50	14. Lợi nhuận sau thuế được chia từ các công ty liên doanh và liên kết		6.822.141	13.728.320
60	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		226.871.526	154.524.510
61	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30.1	(46.361.751)	(36.931.684)
62	17. Lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30.3	8.932.082	487.710
70	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		189.441.857	118.080.536
	Phân bổ cho:			
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		30.810.175	302.267
	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		158.631.682	117.778.269
80	Lãi trên cổ phiếu			
	- Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ) (mệnh giá trên mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ)	25.4	6.231	6.086
	- Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VNĐ) (mệnh giá trên mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ)	25.4	6.231	6.015

Lương Thị Kim Thoa

Kế toán Trưởng

Ngày 15 tháng 3 năm 2010

Nguyễn Xuân Quang

Tổng Giám đốc

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM HIỆN HÀNH	NĂM TRƯỚC
<b>Ngàn VNĐ</b>				
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	Lợi nhuận trước thuế		226.871.526	154.524.510
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	9, 10, 11, 16	7.454.371	1.073.716
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.092.526)	(65.423.624)
06	Chi phí lãi vay	28	6.256.389	4.847.885
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		223.489.760	95.022.487
09	Tăng các khoản phải thu		(121.256.904)	(58.739.756)
10	Tăng hàng tồn kho		(150.799.943)	(21.978.338)
11	Tăng các khoản phải trả		151.368.515	4.063.999
12	Tăng chi phí trả trước		(14.786.697)	(985.075)
13	Tiền lãi vay đã trả		(5.053.589)	(44.558.920)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	30.2	(33.834.932)	(14.356.640)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(17.438.583)	(7.194.632)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		31.687.627	(48.726.875)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(59.078.237)	(103.656.004)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	394.331
23	Tiền gửi ngắn hạn		(10.300.000)	(10.400.000)
24	Nhận lại tiền gửi ngắn hạn		-	11.700.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các dự án HĐHTKD và đầu tư vào công ty con		(150.858.015)	(86.503.171)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		50.000	22.306.831
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12.971.470	21.696.392
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(207.214.782)	(144.461.621)



cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM HIỆN HÀNH	NĂM TRƯỚC
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	25.1	119.978.431	337.725.000
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu		(12.439.950)	
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		245.281.216	199.700.198
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(159.042.900)	(284.216.147)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(12.906.231)	(16.911.783)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		180.870.566	236.297.268
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		5.343.411	43.108.772
60	Tiền tồn đầu năm		105.996.897	62.888.125
70	Tiền tồn cuối năm	4	111.340.308	105.996.897

Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán Trưởng

Nguyễn Xuân Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2010

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

Điều chỉnh lần thứ 1	Ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	Ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	Ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	Ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	Ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	Ngày 25 tháng 8 năm 2009

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

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

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

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty có năm công ty con, ba công ty liên kết và một đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

CÔNG TY	MỐI QUAN HỆ	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Cần Thơ - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Việt Hàn	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Bất Động sản Khai Thành CitiPlus	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm định và chấp thuận bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công,

Trụ sở chính của Công ty đặt tại lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty có 136 nhân viên (2008: 109 nhân viên).

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH****2.1 CHUẨN MỤC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được trình bày bằng ngàn đồng Việt Nam ("Ngàn VNĐ") và được lập theo Hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam được 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)

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)****2.1 CHUẨN MỤC VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

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

Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành 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. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 trở đi. Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn trong tương lai.

**2.2 HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

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

**2.3 NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

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

**2.4 ĐỒNG TIỀN KẾ TOÁN**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****3.1 CÁC THAY ĐỔI TRONG CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN VÀ THUYẾT MINH**

Các chính sách kế toán của Tập đoàn và thông tin thuyết minh được áp dụng nhất quán với các năm trước.

**3.2 HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 của từng năm. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất, trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.2 HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty không còn kiểm soát công ty con đó. Trong trường hợp Công ty không còn nắm quyền kiểm soát các công ty con thì các báo cáo tài chính hợp nhất sẽ bao gồm cả kết quả hoạt động kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Tập đoàn theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh. Lợi thế thương mại liên quan đến các công ty con được phân bổ trong vòng năm năm.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Đầu tư của Tập đoàn vào công ty liên kết được phản ánh theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là một đơn vị mà Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể và đơn vị đó không phải là một công ty con hay một liên doanh.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc cộng với giá trị thay đổi trong tài sản thuần của công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ vốn mà Tập đoàn nắm giữ. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được bao gồm trong giá trị sổ sách của khoản đầu tư và được phân bổ trong thời gian năm năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần kết quả hoạt động của công ty liên kết tương ứng với tỷ lệ vốn mà Tập đoàn nắm giữ. Khi có các khoản được ghi trực tiếp vào các tài khoản thuộc vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn ghi nhận phần tỷ lệ của mình, khi thích hợp, vào các tài khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu tương ứng của Tập đoàn. Lãi hoặc lỗ chưa thực hiện từ các giao dịch giữa Tập đoàn với các công ty liên kết sẽ được loại trừ tương ứng với phần lợi ích trong công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của các công ty liên kết được lập cho cùng năm tài chính với Công ty. Khi cần thiết, các điều chỉnh sẽ được thực hiện để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với chính sách kế toán của Công ty.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết sẽ được hạch toán trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo phương pháp vốn chủ sở hữu, trừ khi khoản đầu tư này dự kiến sẽ được thanh lý trong tương lai gần (dưới 12 tháng).

**Đầu tư vào công ty liên doanh**

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

Các báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính của Tập đoàn 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 Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.2 HỢP NHẤT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác**

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 năm tài chính phản ánh chênh lệch giữa giá trị thị trường với giá gốc cổ phiếu tại thời điểm này. Số tăng hoặc giảm dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được hạch toán vào chi phí tài chính trong năm.

**3.3 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 gian đáo hạn 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.

**3.4 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 cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

**3.5 HÀNG TỒN KHO**

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

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

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

**3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 khi phát sinh.

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

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

**3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình 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.

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian hữu dụng không ước tính được thì không khấu hao.

**3.8 KHẤU HAO VÀ KHẤU TRỪ**

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

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

**3.9 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả 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 Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 25 năm
------------------------	------------

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động

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

sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang các dạng tài sản khác chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

**3.10 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 Tập đoàn.

Chi phí lãi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, 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 được vốn hóa vào nguyên giá tài sản. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ được tạm ngừng lại trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn, trừ khi sự gián đoạn đó là cần thiết. Việc vốn hóa chi phí đi vay sẽ chấm dứt khi các hoạt động chủ yếu cần thiết cho việc chuẩn bị đưa tài sản dở dang vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành.

**3.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Chi phí trả trước được trình bày ở khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Các khoản này được phân bổ trong thời gian trả trước của chi phí hoặc trong khoản thời gian mà lợi ích kinh tế được dự kiến tạo ra.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần tối đa đến năm (5) năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

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

**3.12 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 Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.13 TRỢ CẤP THÔI VIỆC PHẢI TRẢ**

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích lập vào cuối mỗi năm báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng với mức trích bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động 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.



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

**3.14 CÁC NGHIỆP VỤ BẰNG NGOẠI TỆ**

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo VAS 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“VAS 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong năm tài chính trước.

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

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng được phản ánh lũy kế ở tài khoản vốn trên bảng cân đối kế toán. Khi kết thúc quá trình đầu tư xây dựng, toàn bộ chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm đầu tư xây dựng và chênh lệch tỷ giá đánh giá lại của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ vào ngày bắt đầu hoạt động kinh doanh hợp nhất được kết chuyển sang tài khoản chi phí trả trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất để phân bổ vào thu nhập hoặc chi phí hoạt động tài chính của các kỳ hoạt động kinh doanh tiếp theo với thời gian là năm (5) năm.

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

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

Ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất nếu Công ty áp dụng thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 là không trọng yếu.

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

**3.15 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN THUẦN**

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

**Quỹ dự phòng tài chính**

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

**Quỹ đầu tư phát triển**

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

**Quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu**

Quỹ khác thuộc nguồn vốn chủ sở hữu được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được sử dụng vào việc khen thưởng hoặc các mục đích khác phục vụ công tác điều hành của Ban Giám đốc, Hội đồng quản trị.

**Quỹ khen thưởng và phúc lợi**

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên.

Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

**3.16 GHI NHẬN DOANH THU**

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn 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 biệt thự và căn hộ**

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

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

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu được ghi nhận khi cung cấp dịch vụ.

**Tiền lãi**

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

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.17 THUẾ****Thuế 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 hoặc có hiệu lực về căn bản đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**Thuế thu nhập hoãn lại**

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

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 hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

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 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 hoặc 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 được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi giảm 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế 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 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi các đơn vị nộp thuế 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 liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp của cùng một đơn vị nộp thuế và được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và đơn vị nộp thuế dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.18 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty trước khi trích các quỹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, không bao gồm số lượng cổ phiếu thường được mua bởi Công ty và các công ty con được giữ như cổ phiếu quỹ.

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Các khoản tương đương tiền	88.856.375	74.200.000
Tiền gửi ngân hàng	19.456.137	28.579.933
Tiền mặt	3.027.796	3.216.964
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.340.308</b>	<b>105.996.897</b>

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 5,5% - 11,3% /năm.

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Phải thu bên thứ ba	108.399.275	12.333.456
Phải thu bên liên quan (Thuyết minh số 31)	2.862.977	454.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>111.262.252</b>	<b>12.787.734</b>

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Ứng trước mua đất cho các dự án bất động sản	145.033.347	92.825.091
Ứng trước cho nhà thầu xây dựng	30.362.366	57.541.275
Ứng trước cho nhà thầu phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 31)	8.475.193	9.163.490
Trả trước cho người bán	507.900	779.426
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>184.378.806</b>	<b>160.309.282</b>



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng (Thuyết minh số 30.2)	3.718.365	-
Lợi nhuận phải thu từ khoản đầu tư vào HĐHTKD (Thuyết minh số 31)	1.843.473	845.842
Chi phí trả hộ Công ty Thế kỷ 21	700.000	-
Lãi vay phải thu từ bên thứ ba	442.588	389.650
Phí đăng ký trả hộ khách hàng	413.155	531.044
Lãi vay phải thu từ bên liên quan	-	1.179.988
Thu nhập trả trước cho Hội đồng Quản trị	-	334.441
Ứng trước cho thành viên Hội đồng Quản trị	-	367.616
Các khoản phải thu khác	848.035	791.457
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.965.615</b>	<b>4.440.038</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thành phẩm	6.179.888	-
Công cụ, dụng cụ	25.476	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.336.518.604	1.094.751.538
<b>Trong đó:</b>		
Dự án Long An	368.290.296	291.394.139
Dự án Tân Thuận Đông (i)	307.555.557	249.790.328
Dự án Nguyễn Sơn	148.723.783	140.435.731
Dự án Đà Nẵng (i)	140.482.191	137.889.493
EHome 2	93.793.329	-
Dự án Cần Thơ (i)	73.966.378	75.792.615
Dự án Phước Long B – Mở rộng	62.559.465	61.579.479
Khu dân cư 8C	50.663.894	45.140.292
Dự án Bình Dương	36.538.876	33.401.724
Dự án Long Thạnh Mỹ	13.425.005	19.525.656
Dự án Tiến Hùng	15.422.141	14.592.036
Dự án Phước Long B – Cao tầng	11.649.360	11.645.360
Dự án Nhơn Trạch	10.641.462	10.641.462
Dự án Khang Điền	681.087	-
Dự án Phú Mỹ Hưng	-	542.034
Các dự án khác	2.125.780	2.446.511
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.342.723.968</b>	<b>1.094.816.860</b>

(i) Quyền sử dụng đất của dự án Tân Thuận Đông, dự án Cần Thơ và dự án Đà Nẵng đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay của ngân hàng (Thuyết minh 17.1).

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Ngàn VNĐ					
	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC, THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI	THIẾT BỊ VĂN PHÒNG	TÀI SẢN KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá						
Số đầu năm	1.403.328	857.167	1.838.281	1.659.903	32.856	5.791.535
Mua mới	-	557.360	746.448	1.122.187	992.467	3.418.462
Thanh lý, nhượng bán	-	(234.193)	-	-	-	(234.193)
Số cuối năm	1.403.328	1.180.334	2.584.729	2.782.090	1.025.323	8.975.804
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	(112.266)	(447.495)	(519.105)	(1.007.990)	(1.096)	(2.087.952)
Khấu hao trong năm	(56.133)	(179.105)	(370.688)	(434.240)	(77.565)	(1.117.731)
Thanh lý, nhượng bán	-	234.193	-	-	-	234.193
Số cuối năm	(168.399)	(392.407)	(889.793)	(1.442.230)	(78.661)	(2.971.490)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	1.291.062	409.672	1.319.176	651.913	31.760	3.703.583
Số cuối năm	1.234.929	787.927	1.694.936	1.339.860	946.662	6.004.314

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	Ngàn VNĐ				
	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TÍNH	QUYỀN SỬ DỤNG NHÃN HIỆU	KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá					
Số đầu năm	31.829.624	667.454	-	-	32.497.078
Tăng trong năm	-	98.564	4.000.000	184.870	4.283.434
Trong đó					
Mua mới	-	-	-	184.870	184.870
Hợp nhất công ty con	-	98.564	4.000.000	-	4.098.564
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(31.547.880)	-	-	-	(31.547.880)
Số cuối năm	281.744	766.018	4.000.000	184.870	5.232.632
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	-	(259.125)	-	-	(259.125)
Tăng trong năm	-	(182.641)	(1.333.333)	(10.270)	(1.526.244)
Trong đó					
Khấu hao trong năm	-	(171.689)	(800.000)	(10.270)	(981.959)
Hợp nhất công ty con	-	(10.952)	(533.333)	-	(544.285)
Số cuối năm	-	(441.766)	(1.333.333)	(10.270)	(1.785.369)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	31.829.624	408.329	-	-	32.237.953
Số cuối năm	281.744	324.252	2.666.667	174.600	3.447.263

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	Ngàn VNĐ				
	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC, THIẾT BỊ	KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá					
Số đầu năm	598.738	5.425.506	-	-	6.024.244
Tăng trong năm	-	128.767.950	33.821.205	1.515.853	164.105.008
Số cuối năm	598.738	134.193.456	33.821.205	1.515.853	170.129.252
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	-	(516.143)	-	-	(516.143)
Tăng trong năm	-	(1.361.140)	(1.718.967)	(78.951)	(3.159.058)
Số cuối năm	-	(1.877.283)	(1.718.967)	(78.951)	(3.675.201)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	598.738	4.909.363	-	-	5.508.101
Số cuối năm	598.738	132.316.173	47.787.294	1.436.902	166.454.051

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)**

Trong năm 2009, tòa nhà Nam Long Capital Tower do công ty Cổ phần Phát triển Nam Long sở hữu đã hoàn thiện và chi phí xây dựng cơ bản dở dang được chuyển sang bất động sản đầu tư. Tòa nhà Nam Long Capital Tower tại Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, được sử dụng làm tài sản cầm cố cho khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Indovina Bank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2009. Tuy nhiên, theo những điều kiện chung của thị trường bất động sản Việt Nam, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn nhiều so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG**

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tòa nhà Nam Long Capital Tower (Thuyết minh số 11)	-	65.439.448
Dự án Thảo Nguyên Sài Gòn	-	9.644.057
Dự án Tân Thuận Đông (i)	-	1.998.718
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>77.082.223</b>

(i) Đây là chi phí phát sinh liên quan đến việc xây dựng khu sinh hoạt thể thao cộng đồng tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Trong năm 2009, chi phí này đã được phân loại thành hàng tồn kho thuộc dự án Tân Thuận Đông.

**13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Tập đoàn đa vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 23.499.045 ngàn VNĐ. Những chi phí này liên quan đến các khoản vay được dùng để tài trợ việc xây dựng và mua sắm bất động sản đầu tư (5.157.541 ngàn VNĐ), dự án căn hộ và mua đất để xây dựng biệt thự, căn hộ để bán (18.341.504 ngàn VNĐ).

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

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.1)	51.555.398	100.597.770
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 14.2)	33.144.618	26.631.778
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.700.016</b>	<b>127.229.548</b>



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

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

## 14.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM			SỐ ĐẦU NĂM			Ngàn VNĐ
		SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	GIÁ MUA NGÀN VNĐ	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	GIÁ MUA NGÀN VNĐ	
Công ty cổ phần Đầu Tư Nam Khang	Xây dựng	2.619.900	31,57%	42.879.750	2.619.900	31,57%	42.879.750	50.849.693
Công ty TNHH Việt Hân	Dịch vụ	404.200	25,00%	4.042.000	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Bất Động sản Khai Thành CitiPlus	Xây dựng	54.000	33,33%	540.000	54.000	33,33%	540.000	490.106
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Bất động sản	-	-	-	5.025.000	28,36%	50.250.000	49.257.971
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>47.461.750</b>	<b>51.555.398</b>		<b>93.669.750</b>	<b>100.597.770</b>

## 14.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH

CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM			SỐ ĐẦU NĂM			Ngàn VNĐ
		SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	GIÁ MUA NGÀN VNĐ	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	GIÁ MUA NGÀN VNĐ	
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	2.240.000	30,00%	22.400.000	2.240.000	30,00%	22.400.000	26.631.778

## 15. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>Các khoản đầu tư ngắn hạn</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn trên 3 tháng	15.000.000	4.700.000
<b>Các khoản đầu tư dài hạn</b>		
<i>Đầu tư vào các công ty khác (i)</i>		
Công ty Cổ phần 3D	7.490.294	7.490.294
Công ty CP Sản xuất Cấu kiện Bê-tông Phan Vũ	6.710.580	4.473.680
Công ty CP Bắc Trung Nam	2.000.000	2.000.000
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng KT	100.000	100.000
Công ty CP Nam Viên	100.000	100.000
Công ty TNHH Việt Hân (ii)	-	4.042.000
<i>Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")</i>		
Dự án Long An (iii)	123.588.000	588.000
Dự án Phú Hữu (iv)	45.533.279	42.881.710
Dự án 9B7 (v)	28.873.605	27.398.632
Dự án Tân Thuận Đông (vi)	28.866.448	55.845.000
Dự án Hồ Tràm (vii)	5.991.037	4.540.492
Biệt thự Thảo Nguyên Sài Gòn	233.300	233.300
Đầu tư vào trái phiếu Chính phủ	72.000	122.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>249.558.543</b>	<b>149.815.108</b>

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

(ii) Công ty này đã trở thành công ty liên kết trong năm.

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

(iii) Khoản đầu tư này được góp vốn vào HĐHTKD giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang để xây dựng Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông với qui mô 123 hecta tại tỉnh Long An. Công ty chiếm 70% vốn theo HĐHTKD.

(iv) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Nam Phan để xây dựng Khu nhà trên diện tích là 169.419 mét vuông tại Quận 9 thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 40% sở hữu.

(v) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B7 khu Nam Sài Gòn qui mô diện tích 59.000 mét vuông. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 45%.

(vi) Khoản đầu tư này được góp vốn vào HĐHTKD giữa Công ty và Công ty TNHH Xây dựng - Kinh doanh nhà Tuyết Anh để xây dựng Khu nhà ở Tuyết Anh qui mô 2,8528 hecta tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 60% sở hữu. Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ nhận được diện tích đất là 17.117 mét vuông. Trong năm 2009, Công ty đã nhận phần đất diện tích là 8.955 mét vuông với giá trị 37.753.982 ngàn VNĐ từ HĐHTKD. Phần diện tích 8.162 mét vuông còn lại sẽ nhận trong năm 2010.

Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty TNHH Mipha để xây dựng Khu nghỉ mát Hồ Tràm với qui mô diện tích 168.892 mét vuông tại tỉnh Vũng Tàu. Theo HĐHTKD, Công ty sở hữu 60%.

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí nâng cấp văn phòng	10.314.163	-
Lợi thế thương mại (*)	8.377.493	607.500
Nhà mẫu	3.121.810	2.223.424
Phí tư vấn	2.322.619	-
Công cụ, dụng cụ	1.299.563	-
Chi phí theo hợp đồng thuê hoạt động trả trước	-	615.932
Chi phí khác	472.311	--
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.907.959</b>	<b>3.446.856</b>

(\*) Lợi thế thương mại

**Trong năm, Công ty đã thực hiện các giao dịch mua doanh nghiệp như sau:**

Công ty đã mua thêm 16,34% cổ phần trong Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn"), công ty con, từ các cổ đông hiện hữu của Nguyên Sơn với tổng giá trị mua là 18.478.510 ngàn VNĐ. Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nguyên Sơn từ 56% lên 72,34%. Số chênh lệch giữa giá trị mua so với phần giá trị tài sản thuần của Nguyên Sơn mà Công ty có được từ nghiệp vụ mua là 7.747.954 ngàn VNĐ tại ngày mua được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như là một khoản lợi thế thương mại và được phân bổ trong năm (5) năm.

Công ty đã mua góp thêm 25.394.310 ngàn VNĐ để mua thêm 8,74% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("NL ADC"). Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong NL ADC từ 28,5% lên 37,24%. Số tiền chênh lệch giữa giá trị mua so với phần giá trị tài sản thuần của NL ADC mà Công ty có được từ nghiệp vụ mua là 2.217.662 ngàn VNĐ tại ngày mua được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như là một khoản lợi thế thương mại và được phân bổ trong năm (5) năm.

**Tình hình tăng giảm của lợi thế thương mại trong năm cụ thể như sau:**

	<i>Ngàn VNĐ</i>
<b>Lợi thế thương mại</b>	
<b>NGUYÊN GIÁ:</b>	
Số dư đầu năm	1.012.500
Tăng thêm trong năm	9.965.616
Số dư cuối năm	10.978.116
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN:</b>	
Số dư đầu năm	405.000
Khấu hao trong năm	2.195.623
Số dư cuối năm	2.600.623
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI:</b>	
Số dư đầu năm	607.500
Số dư cuối năm	8.377.493

**17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

<b>BÊN CHO VAY</b>	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay phải trả ngân hàng ( <i>Thuyết minh số 17.1</i> )	195.103.518	128.400.000
Vay phải trả các đơn vị và cá nhân khác ( <i>Thuyết minh số 17.2</i> )	16.350.000	16.350.000
Trái phiếu phát hành	-	4.970.900
	211.453.518	149.720.900
Nợ dài hạn đến hạn phải trả ( <i>Thuyết minh số 24</i> )	8.029.285	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>219.482.803</b>	<b>149.720.900</b>

**17.1 VAY NGÂN HÀNG NGẮN HẠN**

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

<b>NGÂN HÀNG</b>	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>GIÁ TRỊ BAN ĐẦU</b>	<b>NGÀY ĐÁO HẠN</b>	<b>LÃI SUẤT (%/NĂM)</b>	<b>HÌNH THỨC ĐẢM BẢO</b>
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh số 8</b>					
Hợp đồng vay số 1702-LAV-200700457 ngày 28/5/2007	41.933.000	99.985.480	12 tháng kể từ ngày giải ngân (gia hạn đến ngày 28 tháng 4 năm 2010)	10,5%	Quyền sử dụng lô đất 411 tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản hình thành từ khoản vay
Hợp đồng vay số 1702-LAV-200701028 ngày 17/9/2007	48.171.000	60.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (gia hạn đến ngày 17 tháng 9 năm 2010)	10,5%	Quyền sử dụng khu đất tại phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>Ngân hàng TMCP Việt Á – Chi nhánh Tân Bình</b>					
Hợp đồng vay số 196/07/HĐCHMTD-TB-01 ngày 27/12/2007	40.000.000	76.650.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (gia hạn đến ngày 27 tháng 12 năm 2010)	10,5%	Quyền sử dụng khu đất tại phường Phước Mỹ, Quận Mỹ Sơn, Thành phố Đà Nẵng
<b>Ngân hàng Phát triển nhà</b>					
Hợp đồng vay số 375/07K ngày 27/6/2007	64.999.518		Ngày 16 tháng 1 năm 2010	10,5%	Quyền sử dụng khu đất dự án Cần Thơ và dự án Tân Thuận Đông
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>195.103.518</b>				



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)****17.2 VAY CÁ NHÂN NGẮN HẠN**

Vay cá nhân ngắn hạn là các khoản vay tín chấp và chịu mức lãi suất 16%/năm từ các chủ đầu tư muốn mua đất của Dự án Phú Hữu. Khoản vay này sẽ được trừ vào số tiền chi trả để mua đất theo tiến độ hoàn thành của dự án dự kiến vào năm 2010.

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải trả thầu phụ – bên thứ ba	41.386.170	23.407.546
Phải trả thầu phụ – bên liên quan (Thuyết minh số 31)	26.752.283	9.400.121
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.138.453</b>	<b>32.807.667</b>

**19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	585.098.803	500.852.948
Tạm ứng từ bên liên quan	-	573.808
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>585.098.803</b>	<b>501.426.756</b>

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

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 30.2)	44.150.444	27.905.260
Thuế giá trị gia tăng	19.058.900	18.111.400
Thuế thu nhập cá nhân	896.370	1.076.698
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	8.478	881
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>64.114.192</b>	<b>47.094.239</b>

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí thầu phụ	39.455.380	13.662.331
Chi phí bảo trì căn hộ	9.078.002	1.970.569
Chi phí lãi vay	1.155.745	2.358.545
Chi phí khác	2.901.580	731.358
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.590.707</b>	<b>18.722.803</b>

**22. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC**

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Doanh thu chưa thực hiện (i)	67.032.365	77.400
Khoản phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD (ii)	25.890.994	52.211.000
Khoản phải trả cho Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long (Thuyết minh số 31)	16.797.300	16.797.300
Khoản phải trả cho nhà đầu tư dự án Nguyễn Sơn (iii)	16.066.560	32.131.320
Cổ tức phải trả cho các cổ đông (Thuyết minh số 31)	10.216.080	2.625.000
Người mua trả tiền trước (iv)	5.864.364	67.158.339
Khoản chia lợi nhuận phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD (Thuyết minh số 31)	2.036.912	5.784.566
Ký quỹ đã nhận	591.600	438.000
Phí quản lý	248.519	125.528
Phải trả cho chủ sở hữu trái phiếu chứng quyền (ii)	-	53.910.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông khác	-	38.950
Các khoản phải trả khác	3.310.184	5.667.961
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>148.054.878</b>	<b>236.965.364</b>

(i) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng để thuê dài hạn một số tầng của tòa nhà Nam Long Capital Tower.

(ii) Đây là các khoản phải trả dài hạn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang và Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long (cho số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2008) cho khoản tiền đã nhận được từ các công ty này liên quan đến dự án HĐHTKD (Thuyết minh số 31).

(iii) Tài khoản phải trả cho nhà đầu tư của Dự án Nguyễn Sơn là khoản tiền ứng trước của các nhà đầu tư của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn và không chịu lãi suất. Các khoản phải trả này được hoàn trả theo yêu cầu.

(iv) Đây là khoản ứng trước từ khách hàng có dự định mua đất tại Khu nhà ở Tuyết Anh. Dự án này là HĐHTKD giữa Công ty và Công ty TNHH Xây dựng - Kinh doanh nhà Tuyết Anh (Thuyết minh số 15).

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**23. NỢ DÀI HẠN KHÁC**

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Khoản ký quỹ thuê văn phòng từ bên thứ ba	1.517.290	8.306.672
Khoản ký quỹ thuê văn phòng từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	118.146	128.440
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.635.436</b>	<b>8.435.112</b>

**24. VAY DÀI HẠN**

	Ngàn VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Khoản vay ngân hàng (i)	80.454.329	55.948.631
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	8.029.285	-
Vay dài hạn	72.425.044	55.948.631
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>80.454.329</b>	<b>55.948.631</b>

(i) Chi tiết khoản vay dài hạn từ Ngân Hàng Indovina, chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh như sau:

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/NĂM)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO (THUYẾT MINH SỐ 12)
Hợp đồng vay số 10713/IVB/CAD, 19/4/2008	72.425.044	Thanh toán trong vòng 36 tháng từ ngày giải ngân đầu tiên	0.96% / tháng, được điều chỉnh 6 tháng 1 lần với lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng cộng thêm 0.19% / tháng	Quyền sử dụng đất và nhà (Tòa nhà Nam Long Capital) với diện tích 1,404 m <sup>2</sup> trên đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh

**25. VỐN CỔ PHẦN****25.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CỔ ĐÓNG**

	Ngàn VNĐ							
	VỐN CỔ PHẦN	THẶNG DỰ VỐN CỔ PHẦN	QUỸ ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN	QUỸ DỰ PHÒNG TÀI CHÍNH	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI	QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI	TỔNG CỘNG
<b>NĂM TRƯỚC</b>								
Số đầu năm	171.031.650	-	55.031	5.961.694	2.835.008	17.357.202	7.881.933	205.122.518
- Tăng vốn bằng tiền	52.500.000	285.225.000	-	-	-	-	-	337.725.000
- Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu	10.483.000	10.483.000	-	-	-	-	-	20.966.000
- Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	117.778.269	-	117.778.269
- Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	(17.917.483)	-	(17.917.483)
- Trích lập quỹ	-	-	-	42.750	3.060.000	(15.345.699)	12.242.949	-
- Sử dụng quỹ	-	-	(1.445)	(12.175)	(2.264.006)	-	(4.924.041)	(7.201.667)
Số cuối năm	234.014.650	295.708.000	53.586	5.992.269	3.631.002	101.872.288	15.200.841	656.472.636
<b>NĂM HIỆN HÀNH</b>								
Số đầu năm	234.014.650	295.708.000	53.586	5.992.269	3.631.002	101.872.288	15.200.841	656.472.636
- Tăng vốn bằng tiền	18.762.700	96.244.846	-	-	-	-	-	115.007.546
- Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu	2.305.920	2.664.965	-	-	-	-	-	4.970.885
- Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	158.631.682	-	158.631.682
- Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	(20.458.361)	-	(20.458.361)
- Lỗ trước hợp nhất của công ty con	-	-	-	-	-	(2.287.783)	-	(2.287.783)
- Trích lập quỹ	-	-	-	607.825	3.833.556	(12.920.525)	8.479.144	-
- Chia lợi nhuận cho bên tham gia liên doanh	-	-	-	-	-	(1.241.857)	-	(1.241.857)
- Sử dụng quỹ	-	-	(16.268)	-	(3.918.555)	-	-	(15.150.800)
Số cuối năm	255.083.270	394.617.811	37.318	6.600.094	3.546.003	223.595.444	12.464.008	895.943.948



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)****25.2 CỔ PHIẾU**

	NĂM HIỆN HÀNH	NĂM TRƯỚC
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	27.166.575	23.401.465
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	25.508.327	23.401.465
Cổ phiếu phổ thông	25.508.327	23.401.465
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.508.327	23.401.465
Cổ phiếu phổ thông	25.508.327	23.401.465
Cổ phiếu ưu đãi	-	-

**25.3 CỔ TỨC**

	VND'000	
	NĂM HIỆN HÀNH	NĂM TRƯỚC
Cổ tức đã công bố trong năm	20.419.411	17.917.484
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả lần 2 cho năm 2009: 400 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2008: 500 VNĐ/cổ phiếu)	10.203.331	11.917.484
Tạm ứng cổ tức cho năm 2009: 400 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2008: 300 VNĐ/cổ phiếu)	10.216.080	6.000.000

**25.4 LÃI CƠ BẢN VÀ SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính như sau

	Ngàn VNĐ	
	NĂM HIỆN HÀNH	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	158.631.682	117.778.269
Số lượng cổ phiếu phổ thông đầu kỳ	23.401.465	17.103.165
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông tăng trong năm	2.055.618	2.248.461
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.457.083	19.351.626
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	6.231	6.086

**25. VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)****25.4 LÃI CƠ BẢN VÀ SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU (TIẾP THEO)**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	Ngàn VNĐ	
	NĂM HIỆN HÀNH	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	158.631.682	117.778.269
Số lượng cổ phiếu phổ thông đầu kỳ	23.401.465	17.103.165
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông tăng trong năm	2.055.618	2.248.461
Số lượng bình quân trái phiếu chuyển đổi	-	230.592
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	25.457.083	19.582.218
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	6.231	6.015

**26. DOANH THU****26.1 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Ngàn VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng doanh thu	630.599.178	367.809.994
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	616.954.492	355.825.497
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.449.290	10.969.532
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	5.195.396	1.014.965
Các khoản giảm trừ doanh thu:		
Giảm giá hàng bán	-	(8.092)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>630.599.178</b>	<b>367.801.902</b>
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	616.954.492	355.817.405
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.449.290	10.969.532
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	5.195.396	1.014.965

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU (tiếp theo)****26.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi	13.120.511	10.222.930
Cổ tức	293.547	4.056.990
Các khoản chia lợi nhuận từ các HĐHTKD	-	11.305.807
Lãi tiền gửi từ trái phiếu Chính phủ	-	10.963
Các khoản khác	573.800	4.618.831
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.987.858</b>	<b>30.215.521</b>

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn đất, biệt thự và căn hộ	320.216.090	184.028.852
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.596.793	14.306.440
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	3.345.917	706.523
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>330.158.800</b>	<b>199.041.815</b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	6.256.389	4.847.885
Các khoản khác	821.811	115.578
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.078.200</b>	<b>4.963.463</b>

**29. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập khác	3.324.919	9.319.034
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	1.648.290	75.870
Thu thanh lý tài sản cố định	-	394.331
Thu nhập từ đánh giá lại tài sản cố định để góp vốn vào công ty con	-	5.968.596
Các khoản khác	1.676.629	2.880.237
Chi phí khác	52.811	1.194.486
Giá trị còn lại thuần của tài sản đã thanh lý	-	370.477
Các khoản khác	52.811	824.009
Giá trị thuần	3.272.108	8.124.548

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Tập đoàn có nghĩa vụ nộp Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (thuế "TNDN") bằng 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Thuế thu nhập hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

**30.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	43.511.793	35.987.551
Điều chỉnh thuế TNDN truy thu năm trước	2.849.958	944.133
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.361.751</b>	<b>36.931.684</b>

**30.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuần trước thuế	226.871.526	154.524.510
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Chi phí trích trước	14.886.707	4.189.486
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	6.006.914	3.855.253
Các khoản lỗ không tính thuế của công ty con	5.172.026	-
Lợi nhuận chưa thực hiện nội bộ	4.715.049	-
Chênh lệch tạm thời từ giá vốn hàng bán	2.403.395	(5.979.559)
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất công ty con	2.195.623	-
Các khoản khác	-	7.153.138
Các khoản điều chỉnh giảm		
Chi phí trích trước chưa khấu trừ trong năm trước đã chi trong năm nay	(5.392.781)	-
Lợi nhuận trong công ty liên kết	(6.822.141)	-
Thu nhập từ cổ tức	(293.547)	(22.857.047)
Các khoản khác	(1.103.954)	(5.248.741)



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**30.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH (TIẾP THEO)**

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	248.638.817	135.637.040
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	248.638.817	135.637.040
Chi phí thuế TNDN	62.159.704	38.036.834
Thuế lũy tiến trên lợi nhuận chuyển quyền sử dụng đất	-	857.719
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã sử dụng	-	(155.105)
Thuế TNDN được giảm	(18.647.911)	(2.750.042)
<b>Thuế TNDN ước tính năm hiện hành</b>	<b>43.511.793</b>	<b>35.989.406</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	27.905.260	5.330.216
Thuế TNDN truy thu những năm trước	2.849.958	942.278
Thuế TNDN ứng trước phải trả từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	3.718.365	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(33.834.932)	(14.356.640)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>44.150.444</b>	<b>27.905.260</b>

(\*) Đây là khoản phải trả thuế TNDN với mức thuế suất là 2% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua căn hộ trong kỳ và trong những năm trước tuân theo Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2008 của Bộ Tài Chính.

**30.3 THUẾ TNDN HOẢN LẠI**

Thuế TNDN hoãn lại của Tập đoàn và những biến động trong năm và năm trước thể hiện như sau:

	<i>Ngàn VNĐ</i>			
	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả của dự án	6.199.673	3.181.768	3.017.905	696.744
Lợi nhuận chưa thực hiện nội bộ	1.178.762		1.178.762	-
Các khoản lỗ của công ty con	2.270.837	-	2.270.837	-
<b>Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>9.649.272</b>	<b>3.181.768</b>	<b>6.467.504</b>	<b>696.744</b>
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá vốn hàng bán tính cho mục đích kế toán và cho mục đích xác định thuế TNDN	(8.232.048)	(12.324.844)	4.092.796	(209.034)
<b>Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(8.232.048)</b>	<b>(12.324.844)</b>	<b>4.092.796</b>	<b>(209.034)</b>
Tài sản thuế hoãn lại trước hợp nhất của công ty con đã phân bổ hết trong năm			(1.628.218)	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			8.932.082	487.710

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	<i>Ngàn VNĐ</i>
			GIÁ TRỊ
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Công việc thầu phụ do Công ty Nam Khang cung cấp	110.870.956
		Thu nhập từ cổ tức	3.143.673
		Thu nhập từ quản lý dự án	58.453
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Công việc thầu phụ do Công ty 3D cung cấp	52.559.375
		Thu nhập từ quản lý dự án	73.872
Công ty TNHH Việt Hàn	Công ty liên kết	Phí thuê văn phòng	240.275
		Công việc thầu phụ do Công ty Việt Hàn cung cấp	27.441.743
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Thu nhập từ quản lý dự án	1.220.000
		Hoa hồng môi giới	3.501.625
		Thu nhập từ quản lý dự án	100.000
Công ty Cổ phần Nam Viên	Công ty liên quan	Công việc thầu phụ do Công ty Nam Viên cung cấp	1.658.592
		Phí thuê văn phòng	69.776
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Bất động sản Khai Thành	Công ty liên kết	Công việc thầu phụ do Công ty Khai Thành cung cấp	1.548.740
Ngô Thị Ngọc Liễu	Cổ đồng	Ứng trước	1.236.986

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:

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	<i>Ngàn VNĐ</i>
			PHẢI THU (PHẢI TRẢ)
<b>Phải thu khách hàng</b>			
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Phí quản lý dự án	2.804.640
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Phí thuê văn phòng	55.248
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Phí dịch vụ	3.089
<b>Trả trước cho người bán</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Ứng trước cho nhà thầu	8.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng KT	Công ty liên kết	Ứng trước cho nhà thầu	346.293
Công ty Cổ phần Nam Viên	Công ty liên quan	Ứng trước cho nhà thầu	128.900

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 và cho năm kết thúc cùng ngày

**31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

			Ngàn VNĐ
CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	PHẢI THU (PHẢI TRẢ)
<b>Các khoản phải trả</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Công việc thầu phụ	(12.287.711)
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Công việc thầu phụ	(9.598.833)
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Bán đất	(3.165.600)
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Công việc thầu phụ	(1.687.396)
Công ty Cổ phần Nam Viên	Công ty liên quan	Công việc thầu phụ	(12.743)
			<b>(26.752.283)</b>
<b>Phải trả khác</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Đầu tư Dự án Đà Nẵng và Long An	(25.890.994)
Công ty TNHH Phát triển Gamuda Nam Long	Công ty liên doanh	Khoản đầu tư phải trả	(16.797.300)
Cổ đông		Cổ tức	(10.216.080)
Công ty Cổ phần Nam Phan	Công ty liên quan	Khoản chia lợi nhuận từ HĐHTKD	(1.023.376)
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Thuế TNDN để lại từ khoản chia lợi nhuận của HĐHTKD	(1.013.536)
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Khoản đầu tư phải trả	(335.000)
			<b>(55.276.286)</b>
<b>Đặt cọc</b>			
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Thuê văn phòng	118.146

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị (HĐQT) được trình bày như sau:

			Ngàn VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC		
Thưởng cho Tổng Giám đốc	-	3.060.000		
Thu nhập các thành viên HĐQT	-	1.885.809		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>4.945.809</b>		

**32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn thuê tòa nhà để đặt trụ sở tại số 181 Đường Điện Biên Phủ, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Tập đoàn đã thanh lý hợp đồng thuê và chuyển về Tòa nhà Capital Tower, số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, sở hữu bởi công ty Cổ phần Phát triển Nam Long.

**32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

			Ngàn VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC		
Dưới một năm	-	839.852		

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

				Ngàn VNĐ		
	GIA TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIA TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIA TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI			
Dự án Tân Thuận Đông	52.276.726	22.899.109	29.377.617			
Dự án Long An	67.877.279	34.817.259	33.060.020			
Dự án tại Ehome 2	16.001.708	12.005.560	3.996.148			
Nâng cấp văn phòng	10.892.303	9.428.615	1.463.688			
Dự án Đà Nẵng	3.548.350	1.325.044	2.223.306			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>150.596.366</b>	<b>80.475.587</b>	<b>70.120.779</b>			

**33. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một vài số liệu trên báo cáo tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, được trình bày như dữ liệu tương ứng, đã được phân loại lại theo cách thức trình bày của năm hiện hành.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất.

Lương Thị Kim Thoa  
Kế toán Trưởng

Nguyễn Xuân Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2010



w w w . n a m l o n g v n . c o m

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh  
T: (+84-8) 54 16 17 18 F: (+84-8) 54 17 18 19 E: info@namlongvn.com