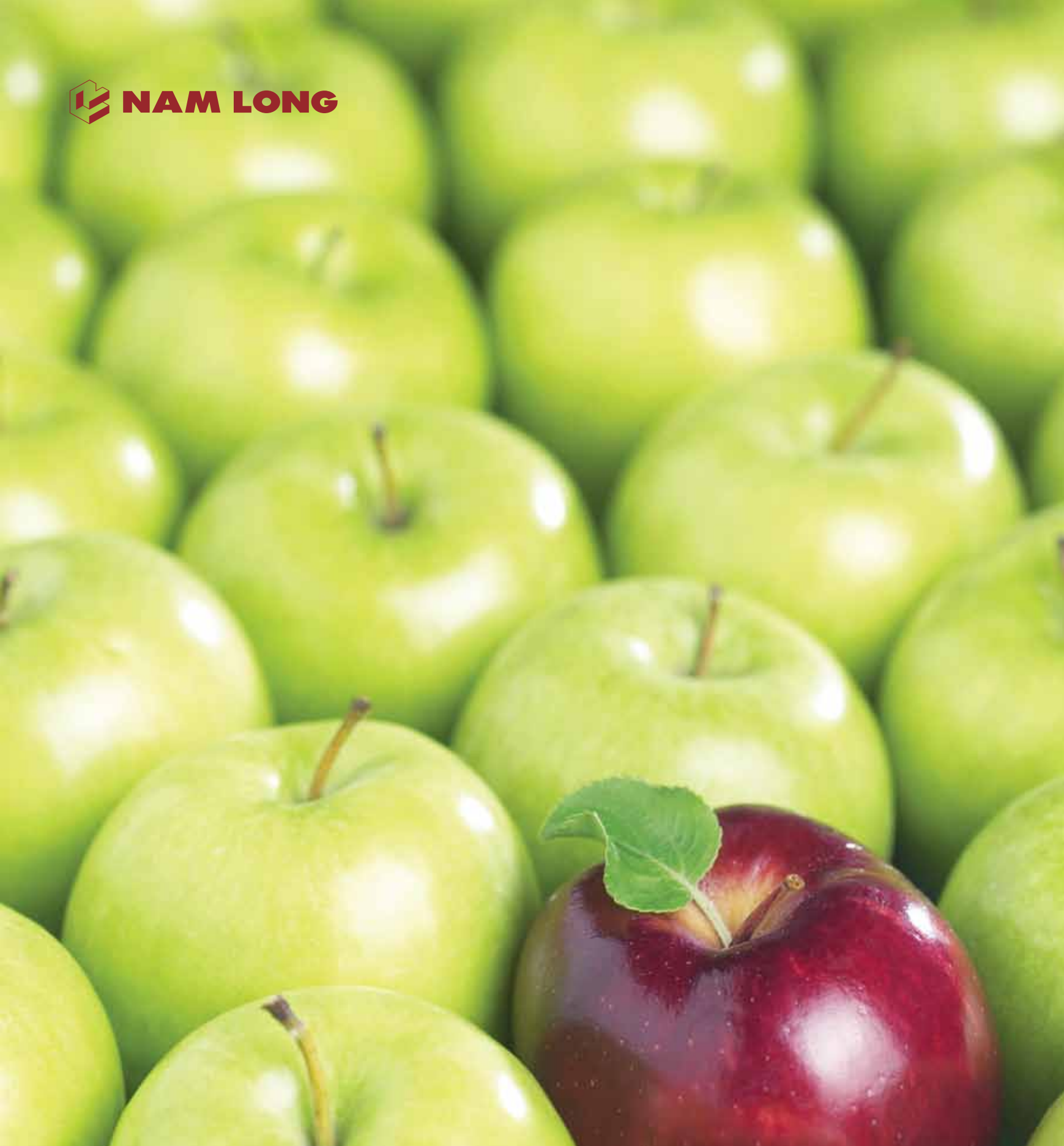




Kiến tạo môi trường sống
mang lại giá trị nhân văn cho cộng đồng

**BÁO CÁO |
THƯỜNG NIÊN | 2010**

NAM LONG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2010



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



10.
THÔNG ĐIỆP



89.
BÁO CÁO
KIỂM TOÁN



39.

BÁO CÁO CỦA
TỔNG GIÁM ĐỐC

83.

THÔNG TIN VỀ
CỔ ĐÔNG



65.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

NỘI DUNG

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

I. GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

1. Tổng quan
2. Quá trình phát triển
3. Ngành nghề kinh doanh
4. Những sự kiện quan trọng trong năm 2010
5. Các thành tích đạt được
6. Định hướng phát triển

II. TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN

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

III. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Những nét nổi bật trong năm

IV. BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Báo cáo tình hình tài chính
2. Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh
3. Kế hoạch phát triển trong năm
4. Một số dự án đã, đang và sắp triển khai

V. MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU

VI. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

1. Sơ đồ tổ chức
2. Tóm tắt lý lịch của Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Giám Đốc
3. Chính sách đãi ngộ với CBCNV

VII. MÔI TRƯỜNG VÀ CỘNG ĐỒNG

VIII. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG

1. Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát
2. Các dữ liệu thống kê về cổ đông

IX. BÁO CÁO KIỂM TOÁN





Thấu hiểu để đáp ứng
vượt trội nhu cầu khách hàng

THÔNG ĐIỆP

Thông điệp của chủ tịch Hội đồng quản trị

THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

10



“...VỚI NHỮNG KẾ HOẠCH HIỆU QUẢ, NAM LONG SẼ TIẾP TỤC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG, MANG LẠI LỢI ÍCH ỔN ĐỊNH VÀ DÀI HẠN CHO CÁC CỔ ĐỒNG, CÁC ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC VÀ CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI...”

Thị trường 2010 và việc ban hành những nghị định mới: 69, 71, chính sách thắt chặt tín dụng... đã đặt ra những thử thách rất lớn cho các Chủ đầu tư bất động sản. Tuy nhiên, đây cũng là thời điểm tôi rèn bản lĩnh, khả năng thích ứng vượt qua trở ngại và khẳng định nội lực của các doanh nghiệp trong ngành.

Ở bối cảnh khó khăn chung, nhưng với ý chí và phương châm kinh doanh luôn đem lại lợi ích cho các cổ đông, các đối tác chiến lược, cho nhân viên công ty và cộng đồng xã hội, năm **2010** Nam Long vẫn nỗ lực cố gắng và đạt được những thành quả sau:

Về đầu tư phát triển quỹ đất cho các khu đô thị mới

- Nam Long đã triển khai đầu tư cho dự án Nguyên Sơn rộng 37,4 hecta tại Nam Sài Gòn.
- Hoàn tất công tác chuẩn bị đầu tư cho dự án đô thị Water Point rộng 345 hecta tại Long An.
- Đang triển khai công tác chuẩn bị đầu tư cho dự án Nam Long – Hồng Phát rộng 14 hecta tại Cần Thơ, dự án Vinh Phú rộng 17 ha tại Bình Dương.

Về phát triển sản phẩm

- Nam Long tiếp tục đầu tư phát triển EHome- dòng sản phẩm có sự tăng trưởng tốt nhất với thị trường hiện nay. Hơn 90% căn hộ của EHome Đông Sài Gòn 2, Q.9 mở bán trong năm 2010 đã có chủ.

Về đầu tư

- Thực hiện nghị quyết của Hội đồng Quản trị về thiết kế cấu trúc tập đoàn, Nam Long đã và đang nâng vốn sở hữu của mình trên 51% trong các Công ty thành viên là Nam Long ADC, Nam Khang, và phân công các Công ty theo sản phẩm trong chuỗi giá trị phát triển Bất động sản của tập đoàn Nam Long.

Về tài chính

- Nam Long đã thành công trong việc mời quỹ VAF do Mekong Capital quản lý trở thành cổ đông chiến lược của Nam Long. VAF là quỹ đầu tư tập trung vào các

công ty có tiềm năng trở thành blue-chip tại Việt Nam, đặc biệt là những công ty có định hướng phát triển toàn diện đội ngũ quản lý và lãnh đạo.

- Nam Long đang từng bước kết nối với dòng tài chính quốc tế để phục vụ cho việc phát triển các dự án của tập đoàn. Đồng thời, mời gọi các đối tác bất động sản Quốc tế như quỹ ASPL thuộc tập đoàn IREKA- Malaysia... tham gia hợp tác đầu tư cùng Nam Long trong một số dự án chiến lược.

Về công tác điều hành – nhân sự

- Nam Long tích cực củng cố và phát huy hội đồng cố vấn của Công ty để tư vấn, tham mưu, góp phần hoàn thiện bộ máy Công ty, đáp ứng sự phát triển mạnh mẽ sắp tới.
- Không ngừng học hỏi và nhận sự tư vấn của các đối tác chiến lược, nâng cao năng lực quản lý đầu tư, quản lý bất động sản và quản trị Công ty.

Nhìn đến năm 2011, Nam Long nhận định đây vẫn là một năm khó khăn của tình hình kinh tế nói chung và thị trường Bất động sản nói riêng. Những thách thức về lạm phát, tình hình tài chính...vẫn còn là một rào cản lớn, đòi hỏi thời gian chuẩn bị cho những bước nhảy bật để vượt qua. Dự kiến trong năm **2011**, Nam Long sẽ thực hiện những bước phát triển sau:

Về đầu tư phát triển quỹ đất cho các khu đô thị mới

- Tập trung hoàn tất kế hoạch kinh doanh các dự án trọng điểm như Nguyên Sơn, Waterpoint, Nam Long – Hồng Phát, Vinh Phú...
- Lập kế hoạch phát triển 3 năm của các Công ty con và công ty thành viên hợp nhất cùng kế hoạch phát triển 3 năm của tập đoàn.

Về phát triển sản phẩm

- Tiếp tục phát huy dòng sản phẩm được thị trường hiện tại đón nhận - EHome. Triển khai dự án EHome Tây Sài Gòn 1 với hơn 2000 căn hộ.

“...NAM LONG SẼ **TỪNG BƯỚC NÂNG CAO TẦM VÓC** ĐỂ ĐỒNG HÀNH CÙNG CÁC CÔNG TY, TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CHUYÊN NGHIỆP CỦA KHU VỰC...”





- Xây dựng giải pháp tổng thể để hỗ trợ cho sự phát triển EHome bao gồm các chuỗi hoạt động từ huy động vốn, tài chính, thiết kế, xây dựng đến kinh doanh, hậu mãi, khai thác cho thuê và hỗ trợ tín dụng cho người mua tạo thêm sự khác biệt và sức hấp dẫn cho dòng sản phẩm này.

Về đầu tư

- Chuẩn bị cho công tác IPO một cách chuyên nghiệp, theo tiêu chuẩn quốc tế; sẵn sàng IPO theo thị trường và quyết định của HĐQT và Đại hội đồng Cổ đông.

Về tài chính

- Cùng các đối tác chiến lược, Nam Long tiếp tục kêu gọi, khai thông nguồn tài chính quốc tế tạo liên kết giữa Tài chính – Bất động sản đủ mạnh để phát triển các dự án quy mô lớn của tập đoàn.

Về công tác điều hành – nhân sự

- Cấu trúc lại hệ thống điều hành cao cấp, nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp. Xây dựng những chính sách, chỉ tiêu đánh giá kế hoạch cho các dự án, các khối chức năng và các nhà quản lý. Đồng thời mời gọi, tuyển dụng các lãnh đạo cao cấp phù hợp với quy mô phát triển của tập đoàn Nam Long.

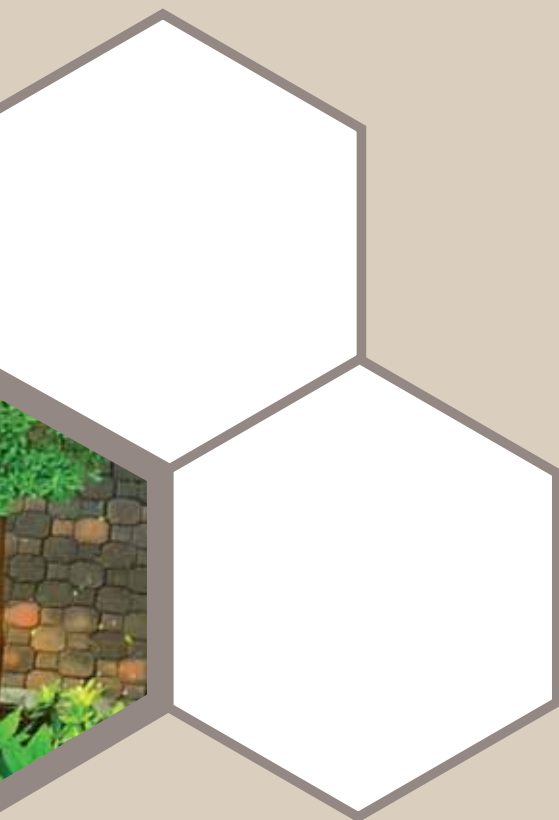
Trên đây là những thành quả của năm 2010 và các định hướng phát triển trong năm 2011 của Nam Long. Chúng tôi mong rằng với những kế hoạch hiệu quả, những nỗ lực hết mình, Nam Long sẽ tiếp tục phát triển bền vững, từng bước nâng cao tầm vóc để đồng hành cùng các Công ty, tập đoàn Bất động sản chuyên nghiệp của khu vực. Mong rằng Quý vị sẽ luôn đồng hành và ủng hộ chúng tôi trên các bước đường phát triển sắp tới.

Trân trọng,

Nguyễn Xuân Quang

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị





Sáng tạo để hội nhập,
thân thiện vì môi trường sống

I. GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

Tổng quan
Quá trình phát triển
Ngành nghề kinh doanh
Những sự kiện quan trọng
trong năm 2010
Các thành tích đạt được
Định hướng phát triển

TỔNG QUAN

16



Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Tên Tiếng Anh : Nam Long Investment Corporation
Vốn điều lệ : 410.479.810.000 đồng
Trụ sở chính : Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, TP.HCM
Điện thoại : (+84-8) - 54 16 17 18
Fax : (+84-8) - 54 17 18 19
Website : www.namlongvn.com
Email : info@namlongvn.com

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 từng thành viên.
- Bảo tồn tính hài hòa sinh thái để tạo môi trường sống bền vững.

QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN



1

NĂM 1992

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

2

NĂM 1996

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

3

NĂM 1999

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

4

NĂM 2003

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

5

NĂM 2004

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

6

NĂM 2005

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

7

NĂM 2008

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

8

NĂM 2009

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

9

NĂM 2010

Nâng vốn điều lệ lên 410,48 tỷ đồng.
Nam Long công bố và trao giấy chứng nhận cổ đông cho quỹ đầu tư Vietnam Azela Fund (VAF), được quản lý bởi Mekong Capital - một trong những công ty Quản lý Quỹ nước ngoài đầu tiên tại Việt Nam

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Phát triển quỹ đất và cơ sở hạ tầng đô thị

Bắt đầu từ năm 1997, phát triển quỹ đất và phát triển đô thị sống được định hướng như một mũi nhọn quan trọng trong chiến lược phát triển của Nam Long. Ở lĩnh vực này, Nam Long triển khai tiến hành đền bù/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và/hoặc xin giao thuê các khu đất chưa có quy hoạch chi tiết, chưa có cơ sở hạ tầng đô thị.

Sau đó, Nam Long mang lại giá trị gia tăng cho khu đất thông qua việc tiến hành quy hoạch và đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Những dự án với vị trí lý tưởng, hạ tầng chỉnh chu, tiện ích công cộng đầy đủ, môi trường sống trong lành, an ninh, phong cách thiết kế hiện đại mang đến giá trị sống đích thực cho dân cư đã, đang và sẽ luôn luôn

là điều mà Nam Long hướng tới.

Nam Long tự hào là một trong những doanh nghiệp đầu tiên xây dựng các khu nhà ở hoàn chỉnh để cung cấp cho thị trường bất động sản từ năm 1999. Với hơn 18 năm, Nam Long đã trở thành chủ đầu tư mang lại dấu ấn trên thị trường với các sản phẩm đa dạng đáp ứng nhu cầu của các phân khúc thị trường: các căn hộ



**NAM LONG HIỆN SỞ HỮU QUÝ ĐẤT
VỚI TỔNG DIỆN TÍCH HƠN**

567 ha

**...VỚI HƠN 18
NĂM, NAM
LONG ĐÃ
TRỞ THÀNH
CHỦ ĐẦU TƯ
MANG LẠI
DẤU ẤN TRÊN
THỊ TRƯỜNG
VỚI CÁC SẢN
 PHẨM ĐA
DẠNG**

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

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

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

Năm bắt được bất động sản thương mại và bất động sản du lịch là thị trường rất tiềm năng và gần như độc lập với sự thăng trầm của bất động sản nhà ở, Nam Long đã bắt đầu triển khai các dự án văn phòng, khách sạn và trung tâm thương mại vào năm 2006, và đến nay đã và đang thực hiện một số dự án lớn như dự án văn phòng cho thuê cao cấp tại đô thị thương mại Q.7, khu nghỉ dưỡng Hồ Tràm,...

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



NHỮNG SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM 2010



Ngày 20/03/2010 và 26/06/2010

Công ty Cổ phần phát triển căn hộ Nam Long tổ chức mở bán đợt 3 & 4 căn hộ 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 13.400m². Đây là dòng sản phẩm dành cho người thu nhập trung bình và ổn định rất được xã hội đón nhận và khuyến khích phát triển, đã đạt giải thưởng “Dự án Bất động sản dành cho người thu nhập trung bình của năm 2009” do hiệp hội Bất động sản trao tặng.



Ngày 29/7/2010

Nam Long công bố và trao giấy chứng nhận cổ đông cho Vietnam Azela Fund (VAF), quỹ đầu tư được quản lý bởi công ty quản lý quỹ Mekong Capital - một trong những công ty Quản lý Quỹ nước ngoài đầu tiên tại Việt Nam. Quỹ VAF tập trung vào các công ty có tiềm năng trở thành blue-chip tại Việt Nam, đặc biệt là những công ty có định hướng phát triển toàn diện đội ngũ quản lý và lãnh đạo. Sự tham gia của Mekong Capital, cùng với ASPL – quỹ đầu tư của IREKA - công ty phát triển bất động sản giàu kinh nghiệm của Malaysia và Nam Viet – công ty con 100% vốn của tập đoàn tài chính hàng đầu thế giới cho thấy sự yên tâm của nhà đầu tư vào mô hình kinh doanh của Nam Long và hệ thống các công ty thành viên. Cam kết dài hạn và kinh nghiệm đầu tư cũng như phát triển dự án của các cổ đông chiến lược sẽ đóng góp cho việc phát triển bền vững của Nam Long trong tương lai.

Ngày 27/04/2010

Nam Long tổ chức Đại hội Cổ đông thường niên 2009, công bố minh bạch các kết quả hoạt động như: doanh thu hợp nhất là 630,6 tỷ đồng, cao hơn 71,5% so với năm 2008; lợi nhuận hợp nhất sau thuế năm 2009 đạt mức 189,44 tỷ đồng cao hơn 45% so với năm 2008.



Ngày 29/8/2010

Nam Long tổ chức diễn tập phòng cháy chữa cháy cho khu đô thị Nam Long – Tân Thuận Đông, Q.7. Diễn tập PCCC là một trong những hoạt động trong chuỗi quá trình hậu mãi, chăm sóc khách hàng, góp phần xây dựng những đô thị Nam Long văn minh, hiện đại và vững bền. Đây là lần đầu tiên trên địa bàn thành phố có một buổi diễn tập được diễn ra với quy mô rộng toàn khu dân cư. Nam Long sẽ nhân rộng hình thức này để công tác PCCC phát triển hiệu quả hơn, mang lại an toàn cho cộng đồng và xã hội.



Ngày 02/09/2010

Nam Long nhận giải thưởng Sao Vàng Đất Việt – giải thưởng 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 16-20/09/2010

Ngày 16-20/09/2010, công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã tham gia và đoạt cúp Vàng tại hội chợ Vietbuild - một trong những triển lãm lớn nhất của ngành xây dựng. Nam Long đã đoạt cúp vàng Vietbuild từ năm 2005 cho đến nay.



Ngày 27/11/2010

Nam Long tổ chức giải Golf “Nam Long Friendship Golf Tournament” gây quỹ học bổng dành cho các bạn sinh viên nghèo, học giỏi thuộc khối Đại học Quốc Gia TP.HCM. Giải Golf đã diễn ra thành công tốt đẹp và gây quỹ được 500 triệu cho các trường đại học: Kinh tế, Bách khoa và Kiến trúc.

Ngày 10/12/2010

Nam Long tổ chức chương trình xây dựng văn hóa doanh nghiệp “Together We Make It” tại khu du lịch Đại Nam – Bình Dương. Chương trình đã diễn ra rất thành công, mang lại nguồn năng lượng làm việc mới, tinh thần đoàn kết, gắn bó, chia sẻ của toàn thể nhân viên Nam Long. Đây cũng là một trong những hoạt động trong chương trình phát triển thương hiệu của Nam Long với mỗi cá nhân trong tập thể là một sứ giả thương hiệu của Nam Long.



Ngày 11/12/2010

Nam Long được Chủ tịch UBND Thành phố Lê Hoàng Quân trao tặng bằng khen “Công ty có nhiều thành tích trong công tác tổ chức, xây dựng, tham gia hoạt động Hiệp hội Bất động sản, góp phần tích cực phát triển thị trường Bất động sản thành phố trong nhiệm kỳ I (2005-2010)”. Những cố gắng của Nam Long trong việc tìm kiếm nguồn vốn, những hình thức đầu tư thích hợp, nghiên cứu những sản phẩm đa dạng đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố tạo công ăn việc làm cho nhiều lao động, đóng góp đáng kể vào nguồn thu ngân sách là những tiêu chí được đánh giá cao khi xét tặng bằng khen này.



Ngày 18/12/2010

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

CÁC THÀNH TÍCH ĐẠT ĐƯỢC

24



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

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



I. Tiềm lực phát triển

1. Công ty phát triển khu đô thị tiên phong

- 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.

2. Năng lực phát triển quỹ đất

- Nam Long hiện đang sở hữu quỹ đất 567 hecta 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. Đây là một tiềm năng mang đến cơ hội phát triển rất lớn mà không phải Công ty bất động sản nào cũng có được.

3. Danh mục sản phẩm đa dạng

- Bên cạnh đó là một danh mục sản phẩm rất đa dạng mà Nam Long đã tích lũy và có kinh nghiệm phát triển trong suốt 18 năm hoạt động. Tính từ lúc thành lập cho đến nay, Công ty Nam Long đã không ngừng cải tiến và đa dạng hóa danh mục sản phẩm. Bắt đầu từ việc phân lô bán nền vào cuối những năm 90, hiện nay Nam Long đã tạo dựng dấu ấn thương hiệu với hàng loạt các dự án nổi bật như dòng sản phẩm EHome, khu biệt thự Thảo Nguyên Sài Gòn, căn hộ An Hòa, khu thương mại Nam Thông, khu biệt thự Nam Phú và rất nhiều dự án kinh doanh sắp tới...

NAM LONG HIỆN ĐANG RẤT THU HÚT SỰ CHÚ Ý CỦA NHỮNG NHÀ ĐẦU TƯ TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC.

4. Đội ngũ 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.

5. 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 và điều hành

6. Mô hình kinh doanh tích hợp, 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.

7. Những giá trị nội tại

- Với khả năng triển khai, phát triển khu đô thị từ sơ khai đến hoàn chỉnh, năng lực phát triển quỹ đất tốt, đội ngũ nhân lực dồi dào, giàu kinh nghiệm và mô hình kinh doanh tích hợp một cách xuyên suốt, Nam Long hiện đang rất thu hút được sự chú ý của những nhà đầu tư trong và ngoài nước. Năm 2008 -2009 lần lượt các quỹ đầu tư như ASPL thuộc tập đoàn Bất động sản hàng đầu Malaysia IREKA, Nam Việt Ltd (100% vốn của tập đoàn tài chính hàng đầu của Mỹ) và quỹ đầu tư VAF của Mekong Capital đã đầu tư vào Nam Long mở ra những công cuộc kinh doanh mới và những cơ hội phát triển rất lớn cho doanh nghiệp.

II. Định hướng phát triển

1. 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 và 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 mới tại các khu đô thị mới cho tương lai phát triển 10 – 15 năm nữa.

- 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 đông 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 và khu du lịch: Hiện nay, tuy chưa đóng góp nhiều vào tỷ trọng doanh thu và 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.

2. Về nguồn nhân lực

- Sự thành công của mô hình kinh doanh tại Nam Long phần lớn được đặt trên nền tảng tri thức văn hóa 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

3. 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 và phát triển các dự án có quy mô lớn.



Liên kết và cạnh tranh,
đồng hành cùng phát triển

II. TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN

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

CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA TẬP ĐOÀN

30

**NAM
LONG**

**CÔNG TY
LIÊN DOANH**

Công ty TNHH Phát triển
Gamuda - Nam Long

**CÔNG TY
LIÊN KẾT**

CTCP Nam Long - Mipha

CTCP Nam Khang

CÔNG TY CON

CTCP Phát triển
Nam Long (Nam Long DC)

CTCP dịch vụ
Nam Long

CTCP Nam Long -
Hồng Phát

Công ty TNHH
Xây dựng - Thương Mại Nguyễn Sơn

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

Công ty TNHH Sản Giao dịch
Bất động sản Nam Long

CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

TÊN CÔNG TY	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	TỶ LỆ GÓP VỐN (%)
CÔNG TY CON		
CTCP Phát triển Nam Long (Nam Long DC)	Xây dựng và BĐS	51%
CTCP dịch vụ Nam Long	Dịch vụ và xây lắp	71%
CTCP Nam Long – Hồng Phát	Xây dựng và BĐS	71%
Công ty TNHH Xây dựng – Thương Mại Nguyên Sơn	Phát triển quỹ đất, xây dựng, thương mại	72%
CTCP Phát triển căn hộ Nam Long (Nam Long ADC)	Phát triển chuỗi căn hộ Ehome dành cho phân khúc trung bình	56%
Công ty TNHH Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	Sàn giao dịch và BĐS	70%
CÔNG TY LIÊN KẾT		
CT TNHH Nam Long - Mipha	Xây dựng và BĐS	31%
CTCP Đầu tư Nam Khang	Xây dựng và phát triển BĐS	32%
CT TNHH Việt Hàn	Quản lý dự án	25%
CÔNG TY LIÊN DOANH		
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Phát triển BĐS	30%

GIỚI THIỆU VỀ CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN



CTCP Phát triển Nam Long

Trụ sở: Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TPHCM.

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

CTCP Dịch vụ Nam Long

Trụ sở: Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TPHCM.

Công ty Cổ Phần Dịch vụ Nam Long ra đời năm 2005 nhằm chuyên môn hóa công tác hậu mãi và cung cấp dịch vụ đô thị, khép kín chu trình phát triển bất động sản, gia tăng giá trị tập đoàn cho Nam Long Group.

Hiện nay Công ty Dịch vụ Nam Long đang quản lý dịch vụ cho các khu dân cư trong và ngoài Nam Long Group như dịch vụ vệ sinh môi trường, lập vườn ươm cây cảnh, dịch vụ giữ xe, bảo vệ, điện nước ... phục vụ sinh hoạt cho người dân.

CTCP Nam Long - Hồng Phát

Trụ sở: Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q.7, TPHCM.

Nam Long – Hồng Phát được thành lập năm 2007 với mục đích phát triển quỹ đất tại khu vực đồng bằng sông Cửu Long. Hiện tại, Công ty đang tiến hành triển khai dự án khu dân cư Nam Long Hồng Phát rộng 14 ha tại xã Hưng Thạnh, thành phố Cần Thơ.

CT TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyên Sơn

Công ty Nguyên Sơn được thành lập năm 1999, với mục đích phát triển quỹ đất tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn đang được đánh giá là một trong những đô thị trung tâm trong tương lai. Hiện tại, Công ty đang tập trung triển khai dự án Ngọc Cung rộng 37,4 ha kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh.

CTCP Phát triển căn hộ Nam Long

Công ty Cổ phần phát triển căn hộ Nam Long (Nam Long ADC) thành lập năm 2007 chuyên phát triển dòng sản phẩm EHome dành cho người thu nhập trung bình và ổn định.

Năm 2008, tuy chỉ vừa ra đời, EHome của Nam Long ADC đã trở thành dòng sản phẩm kiểu mẫu mở đầu một xu hướng phát triển sản phẩm mới của cả thị trường Bất động sản Việt Nam.

Sự tin tưởng, đánh giá cao và ủng hộ của khách hàng và toàn xã hội sẽ là một đòn bẩy mạnh mẽ cho việc nhân rộng các sản phẩm của Nam Long ADC giúp Công ty khẳng định thế đứng vững vàng và ổn định trong thị trường Bất động sản.

CT TNHH Sàn giao dịch BĐS Nam Long

Công ty TNHH Sàn Giao Dịch Bất động sản Nam Long được thành lập năm 2009 với mục đích phân phối các sản phẩm của hệ thống Nam Long Group ra thị trường một

cách công khai và minh bạch.

SGD Nam Long có đầy đủ các ngành nghề kinh doanh của một sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp như: giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua, môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá và tư vấn bất động sản..., đảm bảo hỗ trợ cho khách hàng thực hiện giao dịch một cách tiện lợi, an toàn, hiệu quả nhờ các trang thiết bị hiện đại cùng đội ngũ nhân sự nhiệt tình và chuyên nghiệp.

CT TNHH Nam Long - Mipha

Công ty Nam Long – Mipha chuyên phát triển dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng.

Hiện tại, Công ty đang triển khai đầu tư xây dựng Khu du lịch Mipha-Hồ Tràm với diện tích 17 ha, nằm dọc theo bãi biển thuộc quần thể resort nghỉ dưỡng của thành phố du lịch Vũng Tàu.

CTCP Đầu tư Nam Khang

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

Thành lập từ năm 1992, với kinh nghiệm dày dặn, Nam Khang đã khẳng định được tên tuổi của mình trong ngành thi công xây dựng Việt Nam và sẽ còn tiến xa hơn nữa với phương châm “Uy tín- Chất lượng- Phát triển bền vững”.

Liên doanh Gamuda - Nam Long

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

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



Chia sẻ lợi ích, mang lại
giá trị lớn nhất cho cổ đông

III. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Những nét nổi bật trong năm

NHỮNG NÉT NỔI BẬT TRONG NĂM

Tổng quan hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả trong năm đạt được như sau:

TỔNG TÀI SẢN NĂM 2010
2.470.329
TRIỆU ĐỒNG

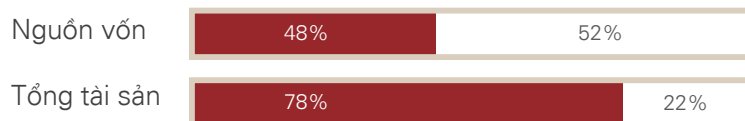
36

TRIỆU ĐỒNG	2009	2010	+/- 2009/2010
Cơ cấu tài sản			
Tổng tài sản	2.330.048	2.470.329	6%
Tài sản ngắn hạn	1.781.837	1.925.606	8%
Tài sản dài hạn	548.211	544.723	-1%
Nguồn vốn	2.330.048	2.470.329	6%
Nợ phải trả	1.245.729	1.100.939	-12%
Vốn chủ sở hữu (*)	1.084.319	1.369.389	34%
Tình hình hoạt động			
Doanh thu thuần	630.599	839.784	34%
Lợi nhuận gộp	300.440	349.429	16%
Lợi nhuận trước thuế	226.872	245.916	8%
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	158.632	186.633	18%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	48%	42%	—
Tỷ suất lợi nhuận ròng	25%	22%	—

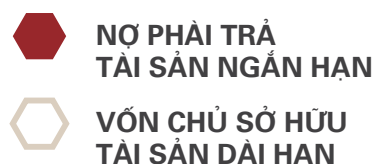
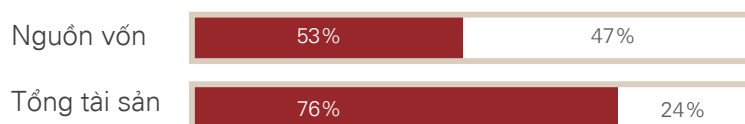
(*) Vốn chủ sở hữu bao gồm cả phần Lợi ích của cổ đông thiểu số

Nguồn: Nam Long Group

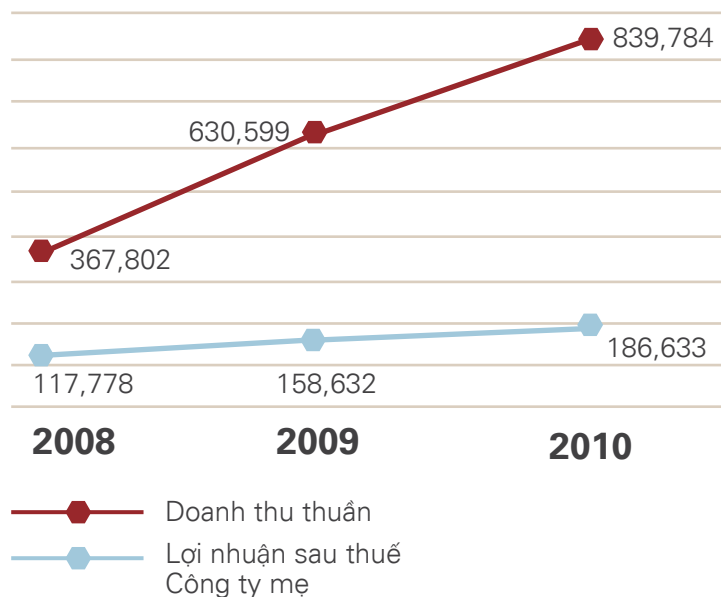
Cơ cấu tài sản 2010



Cơ cấu tài sản 2009



Doanh thu và lợi nhuận



DOANH THU NĂM 2010

839.784
TRIỆU ĐỒNG

TĂNG 34%
SO VỚI NĂM 2009



- Năm 2010, tổng tài sản của Công ty không có nhiều biến động, tăng nhẹ 6% so với năm 2009, chủ yếu là tăng từ tài sản ngắn hạn.

- Vốn chủ sở hữu tăng 34% so với cùng kỳ năm trước, việc gia tăng quy mô vốn chủ yếu thông qua việc phát hành cổ phiếu và thặng dư vốn cổ phần.

- Năm 2010, doanh thu đạt được 839.784 triệu đồng, tăng mạnh 34% so với năm 2009, riêng lợi nhuận sau thuế (Công ty mẹ) tăng 18%. Như vậy, CAGR doanh thu trong giai đoạn 2008 – 2010 đạt 32%. Tỷ suất lợi nhuận gộp và tỷ suất lợi nhuận ròng đạt lần lượt 42% và 22%, những con số đáng khích lệ trong bối cảnh hiện tại.

- Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phần năm 2010 là 4.688 đồng, tăng 12%.



Lợi nhuận tăng cao
nhờ chiến lược kinh doanh nhạy bén

IV. BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

Báo cáo tình hình tài chính
Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh
Kế hoạch phát triển trong năm

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	2008	2009	2010
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,41	1,55	1,89
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,30	0,38	0,51
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	0,59	0,53	0,44
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,63	1,12	0,9
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	0,77	0,76	0,78
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	0,18	0,27	0,36
Vòng quay tổng tài sản	0,20	0,31	0,35
Vòng quay tài sản cố định	0,91	1,32	1,54
Vòng quay vốn lưu động	0,26	0,40	0,45
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/DTT	32,02%	25,16%	22,22%
ROE	18,37%	17,96%	15,69%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	50,33%	62,19%	45,47%
ROA	6,55%	6,81%	7,55%

Nguồn: BCKT 2008, 2009 và 2010

VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2010

410.479.810.000



- Các chỉ tiêu khả năng thanh toán ở mức tốt và cải thiện dần qua các năm. Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2010 lần lượt là 1,92 và 0,51, tăng so với năm 2009, chứng tỏ Công ty hoàn toàn có khả năng thanh toán hết các khoản nợ ngắn hạn.

- Cơ cấu nợ của Công ty khá hợp lý, tổng nợ duy trì ở mức khoảng 44% so với tổng nguồn vốn, trong đó tổng nợ vay chịu lãi suất khoảng 23%.

- Tài sản ngắn hạn chiếm phần lớn tổng tài sản khoảng 78%, trong đó chủ yếu là hàng tồn kho (73% tài sản ngắn hạn), là giá trị các dự án mà Công ty đang thực hiện, chủ yếu bao gồm dự án Long An, dự án Nguyễn Sơn, dự án EHome 2, dự án Tân Thuận Đông...

- Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong năm 2010 giảm nhẹ so với năm 2009, phản ánh những tác động tiêu cực từ nền kinh tế và những chính sách mới đối với thị trường Bất động sản. ROE giảm từ 17,96% xuống còn 15,69% chủ yếu do trong năm 2010 Công ty tiến hành tăng vốn điều lệ, trong khi ROA giảm nhẹ phản ánh việc tổng tài sản tăng do các công trình tăng.

Những thay đổi về cổ đông vốn góp:

Trong năm 2010, Công ty tiến hành tăng vốn điều lệ từ 255.083.270.000 đồng lên 410.479.810.000 đồng thông qua phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2:1 và phát hành cho cổ đông chiến lược.

Thông tin về cổ tức của Công ty:

Trong 3 năm qua, Công ty đã từng bước duy trì mức lợi nhuận cao và mức chi cổ tức cho cổ đông cụ thể là 8%/năm cho 3 năm liên tiếp 2008, 2009, 2010.

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả hoạt động

TRIỆU ĐỒNG	2008	2009	2010
Doanh thu thuần	367.802	630.599	839.784
EBITDA	158.299	225.974	277.787
EBIT	159.372	233.428	262.958
Lợi nhuận trước thuế	154.525	226.872	245.916
Lợi nhuận sau thuế	118.081	189.442	181.719
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	117.778	158.632	186.633
EPS(*)	4.057	4.170	4.688
Tăng trưởng doanh thu	—	71%	33%
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	—	35%	18%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	46%	48%	42%
Tỷ suất lợi nhuận ròng	32%	25%	22%

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

Nguồn: Nam Long Group

Cơ cấu doanh thu

SẢN PHẨM	TỔNG DOANH THU		
	2008	2009	2010
Dòng sản phẩm biệt thự	151.932	228.066	79.170
Dòng sản phẩm chung cư	87.444	316.339	423.991
Đất nền	26.007	38.790	302.158
Sản phẩm nhà phố	109.008	47.404	16.531
Khác	—	—	18.000
Doanh thu thuần	374.391	630.599	839.850

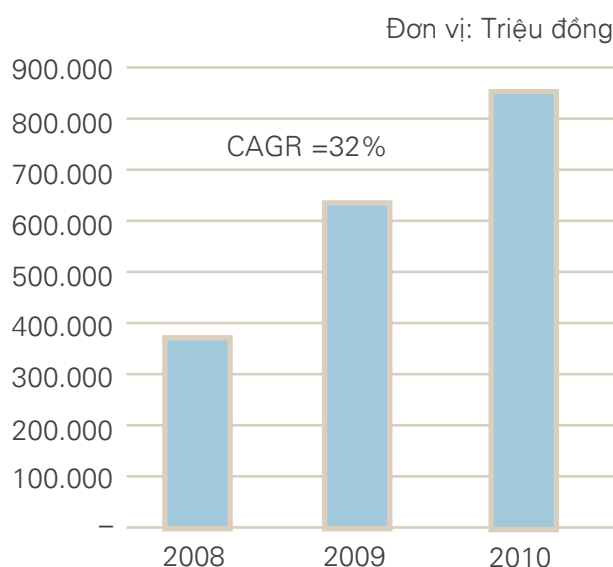
Nguồn: Nam Long Group

DOANH THU THUẦN NĂM 2010

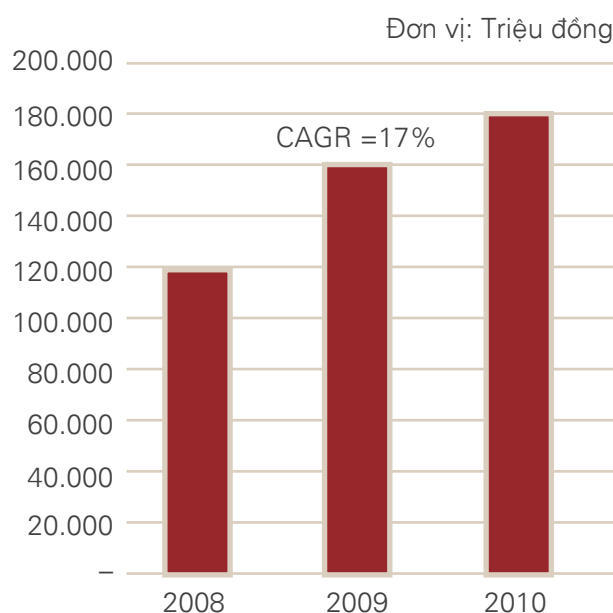
839.784

TRIỆU ĐỒNG

Doanh thu thuần 2008 – 2010



Lợi nhuận sau thuế 2008 – 2010



Doanh thu và lợi nhuận năm 2010 lần lượt tăng trưởng ở mức 33% và 18%. Trong giai đoạn 2008 – 2010, CAGR doanh thu và lợi nhuận lần lượt là 32% và 17%. Tỷ suất lợi nhuận gộp trong năm 2010 đạt 42%, giảm nhẹ so với năm 2009 (48%) phản ánh giá nguyên liệu đầu vào tăng cao do lạm phát (giá vốn hàng bán tăng gần 50%), tỷ suất lợi nhuận ròng đạt 22%.

Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, với đặc thù là doanh thu của sản phẩm bao gồm doanh thu của sản phẩm được bán trong năm và phần doanh thu thu được từ các sản phẩm được bán trước đó, cơ cấu doanh thu của Nam Long qua các năm khá nhiều biến động.

Tổng quan, dòng sản phẩm chung cư vẫn luôn chiếm vai trò chủ đạo trong cơ cấu doanh thu với 423.991 triệu đồng, chiếm hơn 50% tổng doanh thu năm 2010, chứng tỏ căn hộ được đông đảo khách hàng ủng hộ, đánh dấu sự thành công của thương hiệu EHome trên thị trường BĐS. Chuỗi căn hộ EHome là dòng sản phẩm dành cho người có thu nhập trung bình và ổn định, nhằm thực hiện tiêu chí “Nhà giá không cao nhưng chất lượng sống phải cao”. EHome đặc biệt quan tâm xây dựng những công trình đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và xã hội để phục vụ cộng đồng với những tiện ích nội khu như câu lạc bộ cộng đồng, khu vui chơi trẻ em và các tiện ích công cộng như: phòng khám đa khoa, siêu thị mini...mang lại sự thuận tiện tối ưu cho chủ nhân khu căn hộ. Bên cạnh dòng sản phẩm EHome, Nam Long cũng đa dạng hóa phân khúc thị trường với các sản phẩm chung cư chất lượng cao, điển hình như căn hộ An Viên – Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM; căn hộ PTV sắp khởi công tại Quận 7.

LỢI NHUẬN SAU THUẾ
CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ

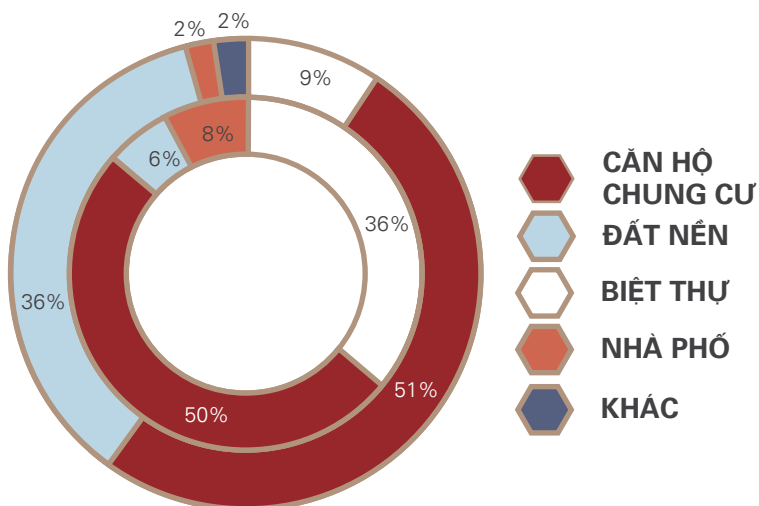
186.633

TRIỆU ĐỒNG



44

Cơ cấu doanh thu 2009 – 2010



Trong năm 2010, sản phẩm đất nền/dự án tăng trưởng vượt bậc từ 6% năm 2009 lên 36% năm 2010, chủ yếu là do hiện thực hóa chiến lược kinh doanh quỹ đất qua dự án Đà Nẵng. Thế mạnh của Nam Long ở phân khúc này chính là năng lực phát triển quỹ đất mà không phải công ty BĐS nào cũng có thể duy trì được. Hiện tại, Nam Long sở hữu hơn 567 ha đất có vị trí chiến lược dọc theo các trục lộ phát triển hạ tầng quốc gia, nằm trong các vùng phát triển đô thị theo định hướng Nhà nước.

Dòng sản phẩm biệt thự và sản phẩm nhà phố năm 2010 không đưa nhiều sản phẩm ra thị trường nhưng vẫn có doanh thu chủ yếu thu từ nguồn đã bán ra vào các năm trước. Các dự án tiêu biểu của hai dòng sản phẩm này có thể kể đến các biệt thự cao cấp như khu biệt thự Nam Phú, Quận 7; khu biệt thự Thảo Nguyên Sài Gòn, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh; và các sản phẩm nhà phố như nhà phố thương mại dịch vụ Nam Thông- khu dân cư Tân Thuận Đông, Quận 7, TP Hồ Chí Minh; nhà phố Hưng Long- Nam Long- Hưng Thạnh- Cần Thơ; Nhà phố vườn: khu dân cư Phước Long B, Q.9, TP Hồ Chí Minh; nhà vườn Nam Á, Nam Âu - Cần Thơ.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG NĂM

Thị trường Bất động sản 2011 với những đổi mới về chính sách tiềm ẩn cơ hội nhưng cũng mang đến những rủi ro nhất định. Việc lường trước những rủi ro và quản trị rủi ro biến khó khăn thành cơ hội đòi hỏi những nỗ lực rất lớn của Ban Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Nhận định những rủi ro sắp tới của thị trường Bất động sản 2011 tập trung vào một số yếu tố như: nguồn cung nhiều; sức cầu hạn chế và thanh khoản chậm, Nam Long sẽ đặc biệt quan tâm đến những hoạt động sau:

- Định hướng xây dựng sản phẩm theo đúng nhu cầu thị trường. Đây là nền tảng vô cùng quan trọng cho việc đảm bảo sự phát triển trong hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp. Dựa vào kinh nghiệm thành công của dòng sản phẩm EHome dành cho người thu nhập trung bình và ổn định vào năm 2008 với 100% sản phẩm bán hết trong vòng 1 tháng dù thị trường vô cùng ảm đạm, Nam Long luôn chuẩn bị sẵn những quỹ đất, giải pháp xây dựng dành cho những sản phẩm đáp ứng đúng nhu cầu và tình hình thị trường.

- Với những sản phẩm đầu tư vốn lớn nhưng tính thanh khoản thấp, Nam Long sẽ tạm ngưng xây dựng trong năm 2011.

- Tìm kiếm những đối tác có thể hợp tác cùng Nam Long trên tinh thần đôi bên cùng có lợi, đảm bảo nguồn vốn trong quá trình triển khai phát triển các dự án.

- Tích lũy quỹ đất sạch, tập trung việc hoàn thiện pháp lý, chuẩn bị sẵn sàng để dễ dàng bắt tay cùng làm với các đối tác ngay khi có thể.

- Tập trung phát triển bộ máy quản lý đầu tư để tìm kiếm những danh mục đầu tư hiệu quả, phù hợp với sự phát triển của thị trường.

- Triển khai những dự án được sự ủng hộ của xã hội và các cơ quan quản lý địa phương.

- Một số chỉ tiêu Công ty trong giai đoạn 2011:

Với những định hướng như trên, trong năm 2011, Công ty đặt mục tiêu tăng trưởng doanh thu đạt 38%, trong đó, nguồn doanh thu chủ yếu đến từ hai nguồn chủ lực là đất dự án (42%) và căn hộ (34%). Đây cũng chính là hai mảng kinh doanh mà Nam Long nắm giữ nhiều ưu thế. Một số chỉ tiêu chính như sau:

Cơ cấu doanh thu

SẢN PHẨM	2010	2011
Tổng doanh thu thuần	839.784	1.158.000
Tốc độ tăng trưởng dự kiến		38%
Lợi nhuận trước thuế	245.916	428.000
Tốc độ tăng trưởng dự kiến		74%
Lợi nhuận sau thuế	181.719	302.000
Tốc độ tăng trưởng dự kiến		66%

MỘT SỐ DỰ ÁN ĐÃ, ĐANG VÀ SẮP TRIỂN KHAI

DỰ ÁN	TỶ LỆ GÓP VỐN	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	QUY MÔ DỰ ÁN	ĐIỂM NỔI BẬT
9B7	45%	59,125	• Căn hộ trung và cao cấp: 282 căn • Biệt thự : 38 căn • Dân cư dự kiến: 1.318	Kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô thị thương mại dịch vụ Nam Sài Gòn.
Cần Thơ 43 ha	100%	438,000	• Nhà phố: 114 căn • Biệt thự: 172 căn • Dân cư dự kiến: 3.500	Tiếp giáp trục lộ giao thông cầu Cần Thơ
Vinh Phú – Bình Dương	60%	159.700	• Căn hộ dành cho người thu nhập trung bình và ổn định EHome 8.5 tầng: 3.780 căn • Villa và nhà phố: 239 căn • Dân cư dự kiến: 8.755	Toạ lạc tại trung tâm phát triển năng động nhất của tỉnh Bình Dương
Phú Hữu	40%	169,419	• Căn hộ dành cho người thu nhập trung bình và ổn định EHome 8.5 tầng: 605 căn • Villa: 415 căn • Dân cư dự kiến: 4.080	Nằm dọc theo đường cao tốc Long Thành - Dầu Dây trong tương lai. Kế cận tuyến metro đầu tiên của thành phố
Phước Long B mở rộng	100%	159,626	• Nhà phố và villa: 293 căn • Căn hộ: 460 căn • Căn hộ EHome cho người thu nhập trung bình, ổn định: 621 căn	Hạ tầng và các tiện ích công cộng sẵn có Nằm trên trục đường có tuyến metro đầu tiên của Việt Nam
Greenview	100%	11,628	• Căn hộ 14-20 tầng: 275 căn • Dân cư dự kiến: 1.370	Giao thông được cải thiện nhờ sự hoàn thành của cầu Phú Mỹ và hầm Thủ Thiêm Nằm trong khu quy hoạch có hạ tầng tương đối hoàn chỉnh

DỰ ÁN	TỶ LỆ GÓP VỐN	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	QUY MÔ DỰ ÁN	ĐIỂM NỔI BẬT
Tiến Hùng	100%	63,891	- Căn hộ EHome 8.5 tầng - Số lượng căn dự kiến: 2.175 căn hộ - Dân cư dự kiến: 4.350 căn	Kết nối dễ dàng với khu trung tâm thông qua đại lộ Đông Tây và tuyến xe điện trên không đầu tiên tại Việt Nam
Hồ Tràm	60%	168,892	- Villa và bungalow: 62 căn - Khách sạn : 200 phòng - Khu nhà hàng, spa, CLB chăm sóc sức khỏe - Căn hộ 5 tầng : 200 căn - Dân cư dự kiến: 1.318	Quy hoạch xanh với điểm nhấn là hồ cảnh quan trong lòng dự án
Long Thạnh Mỹ	100%	77,735	- Nhà phố và villa: 115 căn - Căn hộ cao cấp cho thuê	Nằm trên hướng phát triển của tuyến metro đầu tiên của Việt Nam - tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên. Quần thể sinh thái hoàn mỹ, tiện ích công cộng khép kín gồm hồ bơi, sân tennis, sân tập golf, và hàng rào biệt lập đảm bảo an ninh 24/24...
Nam Long - Hưng Thạnh	100%	234,725	- Biệt thự và nhà phố: 510 căn - Căn hộ cho người thu nhập trung bình : 4.377 m² - Căn hộ : 28.272m²	Cách cầu Cần Thơ 2km
Tân Thuận Đông (Q.7)	100%	285.000	- Căn hộ : 685 căn - Biệt thự và nhà phố: 114 căn - Nền đất: 195 nền	Nằm dọc theo cầu Phú Mỹ nối hai trung tâm mới của thành phố từ Q.7 sang Q.2, đô thị Nam Long – Tân Thuận Đông cách Q.1 chỉ 4km, cách Phú Mỹ Hưng 1,5km
Khu đô thị Waterpoint (Long An)	100%	2.220.000 1.230.000 360.000	- Khu đô thị phức hợp. tận dụng tối đa lợi thế sông nước. - Villa :111ha - Nhà phố và căn hộ: 37.5ha - Khu vực kinh doanh – dịch vụ: 15ha - Khu vực vui chơi giải trí: 67.5 ha - Khu công nghệ cao: 19ha - Khác: 131ha	Nằm ở cửa ngõ “giao thương kép” của TPHCM và các tỉnh ĐBSCL: phía Tây của Quốc lộ 1 A và kề cận lối mở đầu tiên của đường cao tốc Sài Gòn - Trung Lương
Dự án Ngọc Cung (Bình Chánh)	72%	374.000	- Nhà phố và biệt thự: 400 căn - Căn hộ: 4.450 căn - Dân cư dự kiến: 19.500	Quy hoạch ấn tượng với dòng sông hình cánh cung chảy êm đềm giữa lòng dự án Kề cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô thị thương mại dịch vụ Nam Sài Gòn.



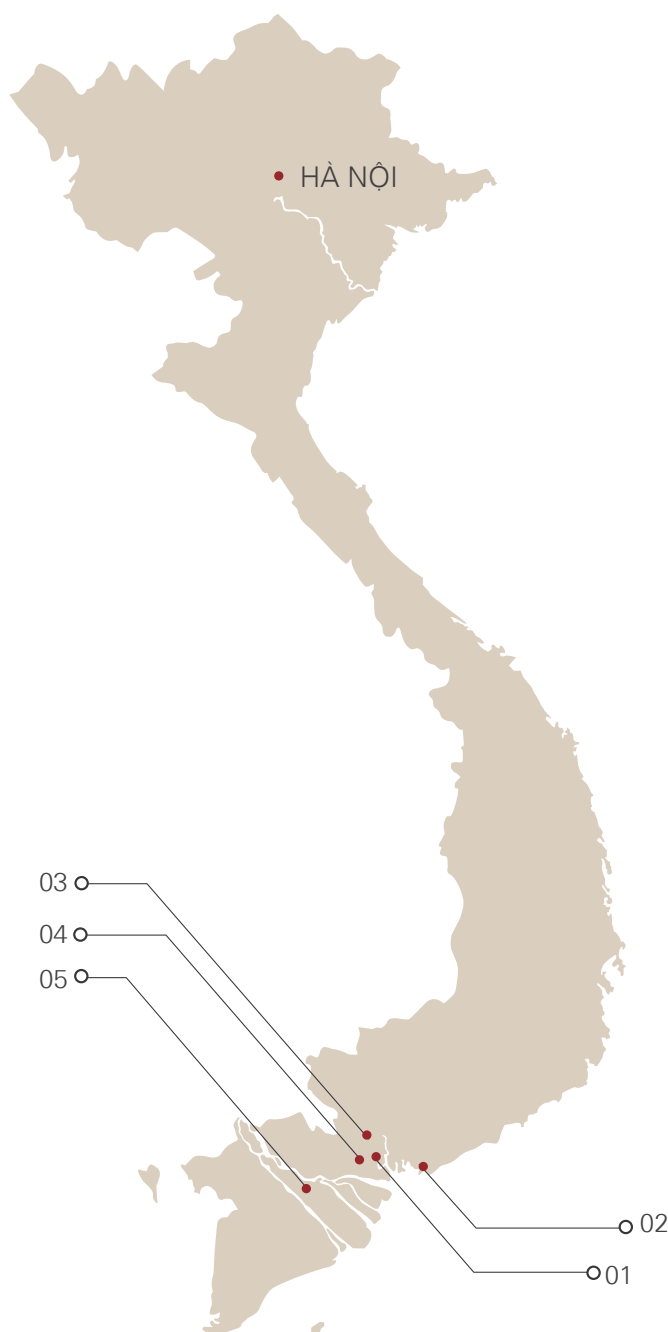
Phát huy thế mạnh dẫn đầu,
vươn ra thị trường Quốc tế

V.
MỘT SỐ DỰ ÁN
TIÊU BIỂU

MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU

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

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



Các dự án phát triển quỹ đất ngắn hạn



Dự án Tiến Hùng -
Bình Tân - 6ha

51



Dự án Phước Long B
mở rộng - 6ha

Các dự án phát triển quỹ đất trung hạn



Dự án 9B7 - Nam Sài Gòn



Dự án Phú Hữu, Quận 9 - 16ha



Dự án Nguyễn Sơn - 37,4ha



Dự án Cần Thơ - 43ha



Dự án Bình Dương - 15,9ha



Dự án trọng điểm của tương lai



Khẳng 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



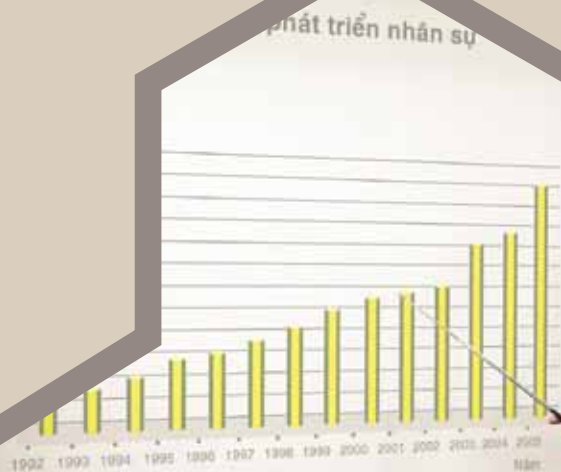


Nhân rộng mô hình khu biệt thự biệt lập cao cấp ra các khu đô thị mới



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



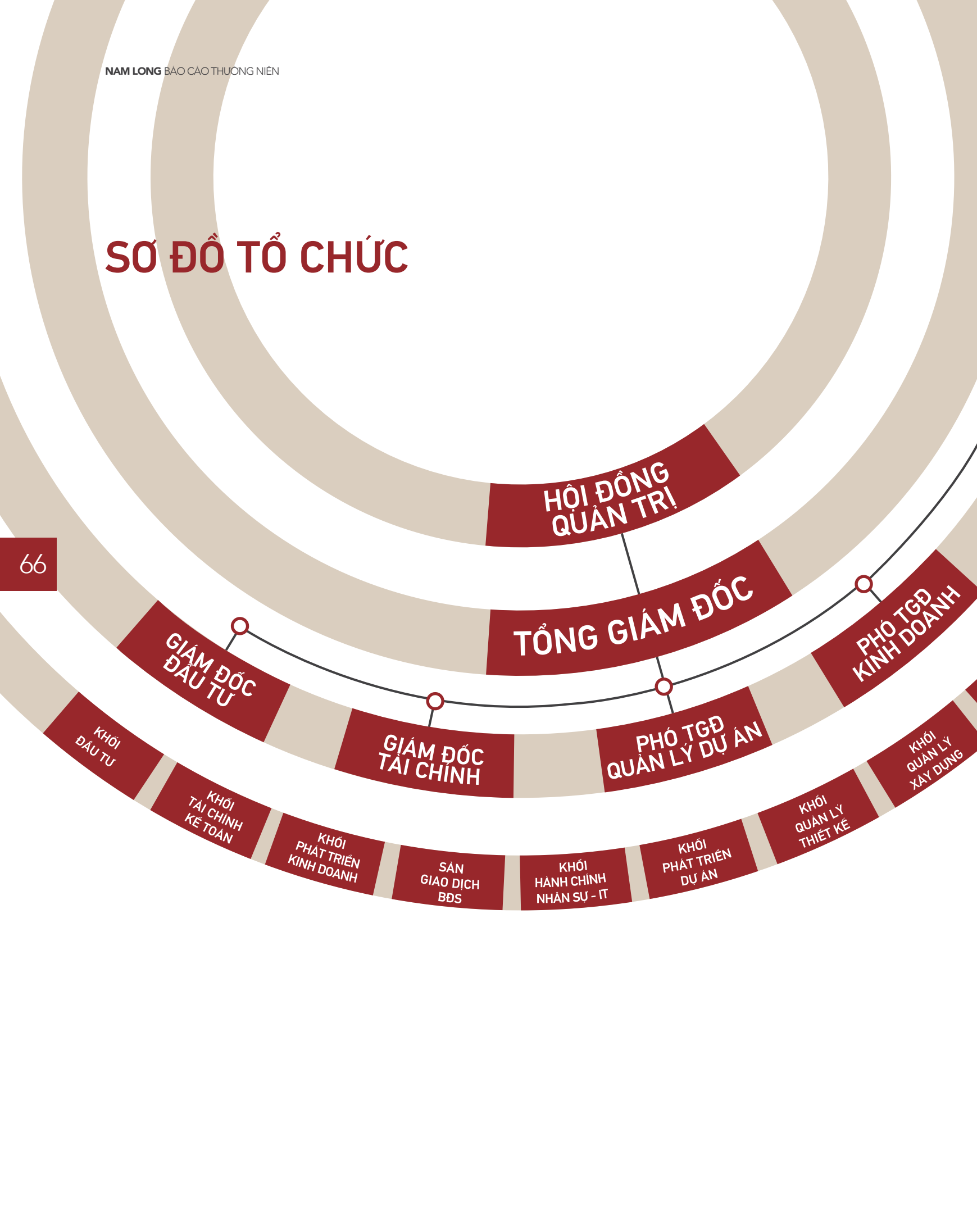


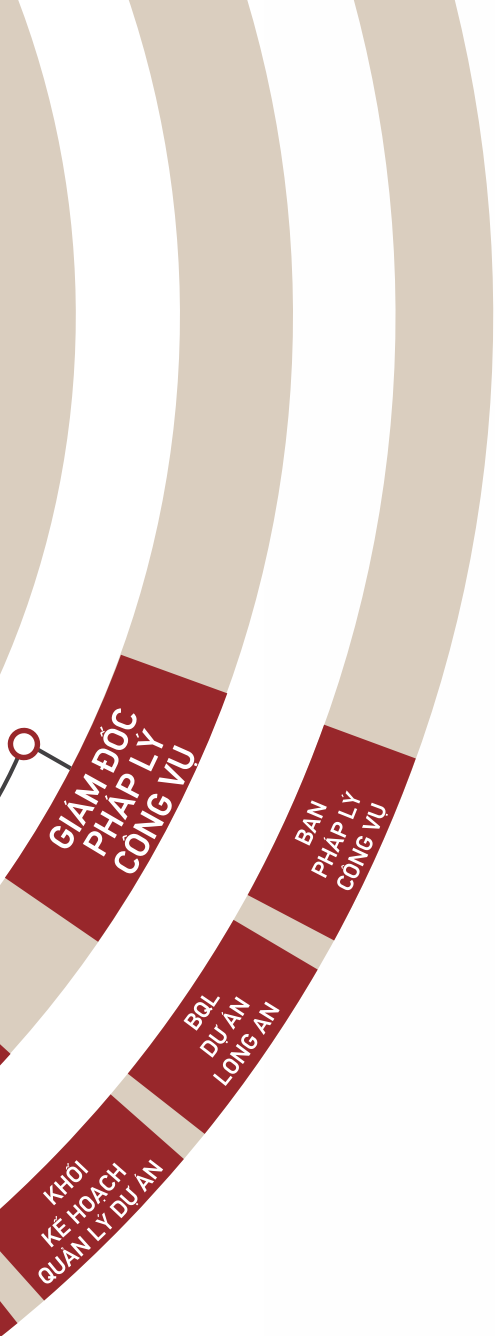


Đầu tư cho nhân lực để hướng đến
tương lai bền vững

VI. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC





HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

68





Ông NGUYỄN XUÂN QUANG

Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm TGD

Ông TRẦN THANH PHONG

Phó Chủ Tịch Thường Trực HĐQT

Ông LAI VOON HON

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Ông CAO TẤN BỬU

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Ông ĐỖ NGỌC MINH

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Ông BÙI ĐỨC KHANG

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

BAN KIỂM SOÁT



Ông QUÁCH KIM ĐÔNG
Trưởng BKS



Ông LOW HIEW BENG
Thành viên BKS

BAN GIÁM ĐỐC



**Ông
NGUYỄN XUÂN QUANG**
TGD kiêm Chủ Tịch HĐQT

Ông Quang là Kiến trúc sư xí nghiệp khảo sát thiết kế Quy hoạch Bộ Xây dựng từ năm 1983 đến năm 1988. Ông là cổ đông sáng lập – Chủ tịch Hội đồng quản trị của CTCP Đầu tư Nam Long thành lập năm 1992. Ông có hơn 20 năm kinh nghiệm trong ngành xây dựng và bất động sản, để lại dấu ấn bằng những công trình, dự án thành công cho Công ty. Trên cương vị Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám Đốc, ông đã định hướng chiến lược phát triển Nam Long trở thành một tập đoàn vững mạnh.



**Ông
TRẦN THANH PHONG**
Giám đốc Pháp lý Công vụ

Ông Phong tốt nghiệp ngành Xây dựng Trường Đại học Bách Khoa Tp.HCM; cao học quản trị kinh doanh MBA, chương trình CFVG. Ông hiện là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị, kiêm nhiệm vị trí Giám đốc Pháp lý Công vụ Công ty CPĐT Nam Long. Ngoài ra, Ông Phong còn là Chủ tịch Hội Đồng Thành Viên Công ty Liên Doanh Gamuda - Nam Long.



**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 Shinawawa (Thái Lan), Đại học Bách khoa TP HCM, Trưởng bộ phận tư vấn Nhân sự của Navigos Group, giám đốc khối HCNS – IT của Nam Long. Hiện ông đang giữ vị trí Phó Tổng giám đốc.



Ông
TRẦN QUÝ HÙNG

Giám đốc Khối Đầu tư

Ông Hùng tốt nghiệp trường Đại học Libre de Bruxelles, Bỉ, chuyên ngành tài chính. Ông có 17 năm kinh nghiệm tại các Công ty và tổ chức trong và ngoài nước như Paragon, Chesterton Petty, Hudro Agri, United Overseas Bank, Banque Nationale de Paris

Ông có kinh nghiệm sâu rộng trong lĩnh vực quản trị tài chính, BĐS và đầu tư. Hiện tại, ông giữ vị trí Giám đốc khối đầu tư, chịu trách nhiệm về mảng đầu tư của Công ty như đầu tư dự án, huy động vốn, phát hành niêm yết, quản lý các Công ty con và Công ty liên kết....



Ông
NGUYỄN CÔNG HUÂN

Giám đốc Khối Tài chính – Kế toán

Ông Huân tốt nghiệp Đại học Ngoại thương, TP.HCM. Ông có hơn 10 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính, kế toán và đầu tư tại nhiều công ty trong và ngoài nước: Kiểm toán viên cao cấp tại Ernst & Young Việt Nam, Giám đốc Tài chính tại Akzo Nobel Powder Coatings Việt Nam, Giám đốc Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp tại Công ty Chứng khoán FPT, Chuyên viên Đầu tư tại Quỹ đầu tư BankInvest. Ông gia nhập Nam Long từ năm 2009 với cương vị Trợ lý Chủ tịch HĐQT/Tổng Giám đốc. Từ năm 2010, ông được bổ nhiệm làm Giám đốc Tài chính.



Ông
NGUYỄN MINH QUANG

Giám đốc Khối Phát triển Kinh doanh

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 CTCP Đầu tư IC. Hiện ông đang giữ cương vị Giám đốc khối Phát triển Kinh doanh của Nam Long.



**Ông
NGUYỄN NGỌC THANH**

**Giám đốc Khối Quản lý
Thiết kế**

Ông Thanh tốt nghiệp đại học Kiến trúc TP.HCM năm 1984. Ông đã có kinh nghiệm hơn 25 năm trong các lĩnh vực thiết kế quy hoạch, kiến trúc, nội thất với vai trò chủ nhiệm và chủ trì dự án. Ông gia nhập Nam Long năm 2001 và hiện giữ vị trí Giám đốc khối Quản lý thiết kế.



**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 học 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 09 năm làm việc tại Nam Long với cương vị là Giám đốc khối quản lý công tác pháp lý dự án và công tác đến 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

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 (Uc) 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.



**Ông
DƯƠNG QUANG MINH**

Giám đốc Khởi Hành
chính – Nhân sự - IT

Ông Minh tốt nghiệp Đại học Ngoại Ngữ Hà Nội chuyên ngành Cử nhân Anh văn và Đại học Kinh tế Tp HCM chuyên ngành Quản Trị Kinh Doanh. Ông Minh có hơn 5 năm kinh nghiệm ở lĩnh vực như Kinh doanh, và hơn 12 năm kinh nghiệm ở lĩnh vực Hành chánh Nhân sự. Anh đã đảm nhiệm quản lý Nhân sự tại các Công ty và Tập đoàn như: Tập đoàn giấy Sài Gòn, Japfa Comfeed Vietnam, Tập đoàn Đại Nam, Công ty CJ Vina Agri, Công ty New Asia...



**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 làm Phó phòng Kế toán. Từ năm 2005 Bà giữ cương vị Kế toán trưởng.

Các thay đổi trong Hội Đồng Quản Trị, Ban Điều Hành, Ban Kiểm soát:



Ông Nguyễn Công Huân – được bổ nhiệm vị trí Giám đốc khối Tài chính – kế toán.

Ông Trần Quý Hùng – được bổ nhiệm vị trí Giám Đốc khối Đầu tư.

Ông Dương Quang Minh – được bổ nhiệm vị trí Giám đốc Khối Hành chính – Nhân sự - IT.

Ông Nguyễn Minh Quang – thôi giữ chức Phó tổng Giám đốc, được bổ nhiệm vị trí Giám đốc khối Phát triển Kinh doanh.

Ông Tam Cheok Wing – thôi giữ chức vụ thành viên BKS.

Ông Trần Thanh Phong – thôi giữ chức vụ Giám đốc Khối quản lý thiết kế.

Chính sách đãi ngộ với CBCNV

Cơ cấu trình độ lao động tại Công ty:

STT	CHỈ TIÊU	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ (%)
1	Phân theo trình độ		
	Đại học và trên đại học	105	90.52
	Cao đẳng	2	1.72
	Trung cấp và sơ cấp	5	4.31
	Lao động phổ thông	4	3.45
2	Phân theo thời hạn hợp đồng		
	Hợp đồng không xác định thời hạn	84	72.41
	Hợp đồng có thời hạn từ 1 - 3 năm	32	27.59
	Hợp đồng có thời hạn dưới 1 năm	0	0
	Hợp đồng thời vụ	17	12.78

NAM LONG ĐÃ XÂY
DỰNG **CHÍNH SÁCH**
PHÚC LỢI TỐT NHẤT
CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG...

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG CỦA CÔNG TY
116 NHÂN VIÊN
(ĐẾN 31/03/2011)



Chính sách phúc lợi và đãi ngộ cho CBCNV

Hiểu rõ rằng nhân lực là nguồn lực quan trọng nhất của Công ty, Nam Long đã xây dựng chính sách phúc lợi tốt nhất cho người lao động, bao gồm các phúc lợi theo quy định pháp luật như Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các phúc lợi khác của riêng doanh nghiệp, thể hiện sự quan tâm đối với đời sống nhân viên, điển hình như trợ cấp ốm đau, tổ chức các buổi đi chơi, nghỉ mát; tạo điều kiện cho nhân viên mua đất, nhà ở, cổ phiếu của Công ty với giá ưu đãi...

Bên cạnh đó, để tạo động lực và khuyến khích tinh thần làm việc cho cán bộ công nhân viên, Nam Long cũng thường xuyên tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao dành cho nhân viên. Ngoài việc thuê sân tập tennis cho

nhân viên rèn luyện sức khỏe, hàng năm Công ty Nam Long còn tổ chức “Ngày hội gia đình Nam Long” bao gồm các hoạt động văn hóa, thể thao sôi động như thi đua các môn thể thao ngoài trời, tổ chức các cuộc thi khéo tay, tổ chức giải đấu tennis thường niên “Nam Long mở rộng” để thi đấu giao hữu với các đối tác..

Ngoài ra, Nam Long còn tham gia tài trợ và thi đấu rất nhiều các giải thể thao của đơn vị bạn như: giải tennis Bộ Xây dựng, giải tennis Bộ Chỉ huy quân sự Thành phố, giải thi đấu Golf gây quỹ hỗ trợ xây dựng các công trình công cộng cho người nghèo....., cùng các chương trình văn hóa - văn nghệ mang tính xã hội.



Nâng cao chất lượng sống
cho hôm nay và mai sau

77

VII. MÔI TRƯỜNG VÀ CỘNG ĐỒNG

Môi trường và xã hội
Trách nhiệm với cộng đồng

MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



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

- Sử dụng hệ thống máy nước nóng tận dụng năng lượng mặt trời.
- Sử dụng phụ gia Miclayco để cải tạo sét, muối trong cát, vật liệu đá tại chỗ thành vữa và bê tông xi măng, dùng cho các hạng mục giao thông, kè... giảm thiểu

BẢO VỆ GÌN GIỮ MÔI TRƯỜNG SỐNG LÀ **MỤC TIÊU ĐẦU TIÊN VÀ QUAN TRỌNG NHẤT** CỦA NAM LONG KHI ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN.



79

việc sử dụng các cốt liệu xây dựng quý hiếm cần được bảo tồn.

- Khuyến khích sử dụng ván khuôn đổ bê tông bằng nhựa để có thể tái sử dụng thay vì khuôn gỗ, tiết kiệm tối đa việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên.
- Ở mỗi dự án, Nam Long đều tách hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước bẩn riêng. Hệ thống thoát nước bẩn được tập trung xử lý trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Đồng thời, tăng tỷ lệ cây xanh, công viên trong quy hoạch dự án.

Nam Long luôn tìm tòi và hướng đến việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật tiên tiến nhằm bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Những đô thị mới của Công ty đều được thực hiện với tiêu chí “đô thị xanh và không ngập lụt” với hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt. Mỗi dự án Nam Long đều đầu tư xây dựng Trạm xử lý nước thải với công nghệ đáp ứng yêu

cầu của Bộ Luật Môi trường và được Sở Tài nguyên Môi trường kiểm tra và nghiệm thu cấp giấy phép xả thải. Nước thải sau khi xử lý đều đạt quy định.

- Các khu dân cư Nam Long đều đạt giấy chứng nhận môi trường đạt tiêu chuẩn do sở Khoa học Công nghệ và Môi trường cấp.



TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG



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



Về hoạt động từ thiện, Nam Long dành hẳn một quỹ riêng tài trợ thường niên cho các hoạt động từ thiện như tài trợ học bổng, sách vở cho học sinh nghèo đến trường, tài trợ xây dựng trường (tài trợ xây dựng trường học tỉnh Long An 2007, tài trợ học sinh nghèo thường niên,..), tài trợ sách báo cho thư viện các trường đại học hàng năm (Đại học Kinh tế, Bách Khoa, Kiến Trúc, ĐH Cần Thơ, thư viện tỉnh Long An, Bình Dương...) tài trợ các giải thể thao học sinh (giải cầu lông quận Tân Phú..), xây nhà tình nghĩa, chăm sóc bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, xây dựng Câu Lạc Bộ Ông - Bà - Cháu, tài trợ hoả hoạn, bảo lụt, thiên tai và nhiều chương trình phúc lợi ý nghĩa khác...



Vững tay lái
với tầm nhìn sâu rộng về tương lai

VIII. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG

Hội đồng quản trị và ban kiểm soát
Các dữ liệu thống kê về cổ đông

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT



I. Hoạt động của Hội Đồng Quản Trị

Trong năm 2010, Hội Đồng Quản trị Nam Long đã tiến hành họp thường kỳ mỗi quý một lần. Hội Đồng Quản Trị chịu trách nhiệm quyết định mọi vấn đề liên quan đến chiến lược phát triển, nhân sự, chính sách đãi ngộ... Tùy vào tình hình kinh doanh và đánh giá thị trường hoạt động của Công ty, Hội Đồng Quản Trị vạch ra chiến lược hoạt động cho Công ty sao cho có hiệu quả nhất. Trong từng trường hợp cụ thể, Hội Đồng Quản Trị sẽ ra các quyết định phù hợp với mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

II. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2010, Ban Kiểm Soát đã tổ chức họp định kỳ trực tiếp mỗi quý một lần và các lần họp không trực tiếp, thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Giám sát HĐQT, Ban Tổng Giám Đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty theo đúng quy định của Điều lệ Tổ chức và hoạt động;
- Trưởng Ban Kiểm soát đã tham gia các cuộc họp của HĐQT và đã có nhiều ý kiến đóng góp cho HĐQT, Ban điều hành;
- Ban kiểm soát đã tham gia việc thẩm tra báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty cùng với đoàn làm việc của Công ty kiểm toán.

III. Thù lao của HĐQT và BKS

- Căn cứ điều lệ Công ty, điều 38, khoản i: ĐHĐCĐ “quyết định về định mức khoản chi phí của HĐQT, BKS, TBĐT. Trong mọi trường hợp mức này không thấp hơn 0,3% trên doanh thu thuần”.
- Căn cứ Nghị quyết của ĐHĐCĐ ngày 27/4/2010 với ngân sách thù lao HĐQT & BKS được duyệt là 2,93 tỷ đồng.
- Căn cứ quyết định về việc chi phí thù lao cho HĐQT, BKS, TBĐT do chủ tịch HĐQT ban hành ngày 02/03/2010 và doanh thu theo báo cáo kiểm toán năm 2010 là 840 tỷ đồng.
- Trong năm 2010, chi phí thù lao thực tế đã chi như sau:

NỘI DUNG	NGÂN SÁCH HĐQT 2010 DUYỆT THEO DOANH THU KẾ HOẠCH (VNĐ)	NGÂN SÁCH THEO DOANH THU THỰC TẾ 2010 (VNĐ)	THÙ LAO ĐÃ CHI NĂM 2010 (VNĐ)
Hội đồng Quản trị	–	–	685.200.000
Ban Kiểm soát	–	–	64.800.000
Tiểu ban Đầu tư	–	–	345.600.000
Tổng cộng	2.930.000.000	2.520.000.000	1.095.600.000

IV. Thông tin về giao dịch cổ phiếu của các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và những người có liên quan

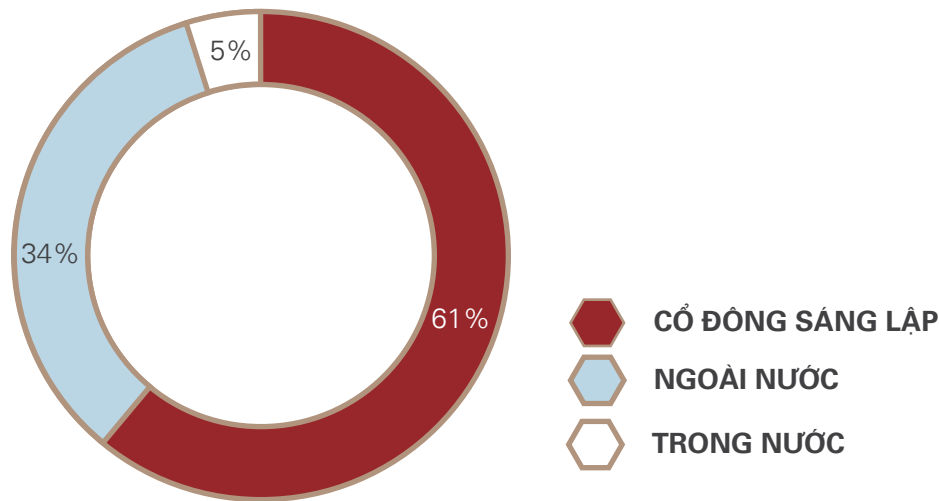
TỔ CHỨC/NGƯỜI GIAO DỊCH	CHỨC VỤ HOẶC QUAN HỆ	THỰC HIỆN BÁN
Ngô Thị Ngọc Liễu	Cổ đông sáng lập	225.000
Lâm Xuân Hoàng Lan	Cổ đông sáng lập	229.900
Đỗ Ngọc Minh	Thành viên HĐQT – Cổ đông sáng lập	188.000
Nguyễn Thị Hương	Cổ đông sáng lập	119.000

CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG

I. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 17/03/2011

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN	TỶ LỆ %
Cổ đông sáng lập	24.832.956	60,50
Trong nước	2.248.933	5,48
- Cá nhân	2.238.363	5,45
- Tổ chức	10.570	0,03
Ngoài nước	13.966.092	34,02
- Cá nhân	5.000	0,01
- Tổ chức	13.961.092	34,01
Tổng cộng	41.047.981	100

Cơ cấu cổ đông ngày 17/03/2011



II. Cổ đông lớn

TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ	+/- TRONG NĂM
ASPL V6 Limited	6.750.000	16,44	50%
Nguyễn Xuân Quang	6.125.416	14,92	50%
Ngô Thị Ngọc Liễu	4.413.699	10,75	43%
Nguyễn Thị Bích Ngọc	3.891.306	9,48	50%
Nam Viet Limited	3.750.000	9,14	50%
Trần Thanh Phong	3.655.086	8,90	50%
Lâm Xuân Hoàng Lan	2.216.787	5,40	36%
Vietnam Azalea Fund Limited	2.785.509	6,79	50%

III. Cổ đông nước ngoài

TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ (%)
ASPL V6 Limited	6.750.000	16,44
Nam Viet Limited	3.750.000	9,14
Vietnam Azalea Fund Limited	2.785.509	6,79
VI (Vietnam Investments) Fund I, L.P	566.624	1,38
VI (Vietnam Investments) Partners, LLC	108.959	0,27
Lee Kelvin Choon-Jhen	5.000	0,01



Kiểm toán minh bạch
tạo dựng lòng tin

IX. BÁO CÁO KIỂM TOÁN



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 (“Tập đoàn”) vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

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

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 Thành phố Cần Thơ.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 2 do SKHĐT ký ngày 28 tháng 5 năm 2007 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 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là 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.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 4 do SKHĐT ký ngày 11 tháng 3 năm 2008 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 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; 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%.

Báo cáo của hội đồng quản trị

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 6 do SKHĐT ký ngày 25 tháng 8 năm 2009 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.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 7 do SKHĐT ký ngày 22 tháng 1 năm 2010 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 271.665.750 ngàn đồng Việt Nam lên 382.624.910 ngàn đồng Việt Nam.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 8 do SKHĐT ký ngày 26 tháng 5 năm 2010 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 382.624.910 ngàn đồng Việt Nam lên 482.624.910 ngàn đồng Việt Nam.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có sáu 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. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Cần Thơ - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty liên kết	Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Việt Hàn	Công ty liên kết	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. HCM - 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); xây dựng cầu đường bến cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư

vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

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

CÁC SỰ KIỆN TRONG 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 Công Huân	Giám đốc Tài chính
Ông Trần Quý Hùng	Giám đốc Đầu Tư

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty kiểm toán Ernst & Young là công ty kiểm toán cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình hoạt động hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, 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 chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của 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 với hệ thống kế toán đã được đăng ký. 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 đã 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 hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý 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 2011

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 60755865/14541533

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 2010 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 được trình bày từ trang 6 đến trang 45 ("các báo cáo tài chính hợp nhất"). Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng 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 Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. 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 hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

95



[Signature]
 Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

[Signature]
 Narciso T. Torres Jr.
 Phó Tổng Giám đốc
 Kiểm toán viên đã đăng ký
 Số đăng ký: N.0868/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
 Ngày 15 tháng 3 năm 2011

[Signature]
 Bùi Xuân Vinh
 Kiểm toán viên phụ trách
 Kiểm toán viên đã đăng ký
 Số đăng ký: 0842/KTV

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngân VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.925.605.756	1.781.837.202
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	206.205.113	121.340.308
111	1. Tiền		150.505.113	22.483.933
112	2. Các khoản tương đương tiền		55.700.000	98.856.375
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		–	5.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		–	5.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		289.379.523	303.606.673
130	1. Phải thu của khách hàng	5	84.331.200	111.262.252
131	2. Trả trước cho người bán	6	189.243.637	184.378.806
135	3. Các khoản phải thu khác	7	15.825.002	7.965.615
139	4. Dự phòng nợ phải thu khó đòi		(20.316)	–
140	IV. Hàng tồn kho		1.411.047.476	1.342.723.968
141	1. Hàng tồn kho	8	1.411.047.476	1.342.723.968
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		18.973.644	9.166.253
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		260.642	217.206
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.016.697	653.274
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		16.696.305	8.295.773
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		544.722.937	548.210.899
220	I. Tài sản cố định		49.121.488	9.451.577
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	37.681.872	6.004.314
222	Nguyên giá		44.396.974	8.975.804
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.715.102)	(2.971.490)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	11.439.616	3.447.263
228	Nguyên giá		14.675.881	5.232.632
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.236.265)	(1.785.369)
240	II. Bất động sản đầu tư	11	118.986.036	166.454.051
241	1. Nguyên giá		127.362.245	170.129.252
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(8.376.209)	(3.675.201)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn		334.937.122	334.258.559
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	12	93.329.361	84.700.016
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13	241.607.761	249.558.543
270	IV. Tài sản dài hạn khác		41.678.290	38.046.712
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	24.863.504	25.907.959
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	14.191.035	9.649.272
273	3. Tài sản dài hạn khác		2.623.751	2.489.481
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.470.328.693	2.330.048.101

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tt)

ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngàn VNĐ

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.100.939.329	1.245.728.991
310	I. Nợ ngắn hạn		1.018.236.986	1.160.701.484
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	195.841.324	219.482.803
312	2. Phải trả cho người bán	16	91.872.076	68.138.453
313	3. Người mua trả tiền trước	17	501.622.723	585.098.803
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	11.222.434	64.114.192
315	5. Phải trả người lao động		7.368.966	10.757.640
316	6. Chi phí phải trả	19	48.552.681	52.590.707
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	147.854.997	148.054.878
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	13. 901.785	12.464.008
330	II. Nợ dài hạn		82.702.343	85.027.507
333	1. Phải trả dài hạn khác		3.353.109	1.635.436
334	2. Vay dài hạn	21	56.412.645	72.425.044
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	18.303.129	8.232.048
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		4.633.460	2.734.979
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.189.791.704	883.479.940
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	1.189.791.704	883.479.940
411	1. Vốn cổ phần		410.479.810	255.083.270
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		534.674.432	394.617.811
417	3. Quỹ đầu tư và phát triển		50.121	37.318
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		6.757.469	6.600.094
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.701.662	3.546.003
420	6. Lợi nhuận chưa phân phối		236.128.210	223.595.444
500	C. LỢI ÍCH CỎ ĐÔNG THIỂU SỐ		179.597.660	200.839.170
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.470.328.693	2.330.048.101



LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng

Ngày 15 tháng 3 năm 2011



NGUYỄN XUÂN QUANG
Tổng Giám đốc

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngàn VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	01. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	839.858.196	630.599.178
02	02. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(73.899)	–
10	03. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	839.784.297	630.599.178
11	04. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(490.355.699)	(330.158.800)
20	05. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	–	349.428.598	300.440.378
21	06. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	15.998.643	13.987.858
22	07. Chi phí tài chính	26	(25.024.306)	(7.078.200)
23	(Trong đó: Chi phí lãi vay)	–	(17.041.347)	(6.256.389)
24	08. Chi phí bán hàng	–	(33.122.354)	(23.366.945)
25	09. Chi phí quản lý doanh nghiệp	–	(79.472.943)	(67.205.814)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	–	227.807.638	216.777.277
31	11. Thu nhập khác	27	9.715.661	3.324.919
32	12. Chi phí khác	27	(1.911.665)	(52.811)
40	13. Lợi nhuận khác	27	7.803.996	3.272.108
50	14. Lợi nhuận sau thuế được chia từ các công ty liên doanh và liên kết	–	10.304.569	6.822.141
60	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	–	245.916.203	226.871.526
61	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28.1	(58.667.782)	(46.361.751)
62	17. (Chi phí) lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28.3	(5.529.318)	8.932.082

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

Ngàn VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
70	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp <i>Phân bổ cho:</i> 18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số 18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	–	181.719.103 (4.913.961) 186.633.064	189.441.857 30.810.175 158.631.682
80	19. Lãi trên cổ phiếu Lãi cơ bản/suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VNĐ) (mệnh giá trên mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ)	23.4	4.688	4.170



LƯƠNG THỊ KIM THOA

Kế toán Trưởng

Ngày 15 tháng 3 năm 2011



NGUYỄN XUÂN QUANG

Tổng Giám đốc

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngàn VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		245.916.203	226.871.526
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10, 11	9.895.516	5.258.748
03	Các khoản dự phòng		20.316	-
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(1.136.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(14.621.026)	(10.270.385)
06	Lợi nhuận từ công ty liên kết		(10.304.569)	(6.822.141)
07	Chi phí lãi vay		17.041.347	6.256.389
	Phân bổ lợi thế thương mại	14	2.739.580	2.195.623
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		249.551.367	223.489.760
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		4.590.187	(121.256.904)
10	Tăng hàng tồn kho		(37.938.120)	(150.799.943)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(108.636.635)	133.929.932
12	Tăng chi phí trả trước		(4.743.796)	(14.786.697)
13	Tiền lãi vay đã trả		(16.728.781)	(5.053.589)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(99.516.811)	(33.834.932)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(13.422.589)	31.687.627
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(2.115.213)	(59.078.237)
23	Tiền gửi ngắn hạn		5.000.000	(300.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các dự án HĐHTKD và đầu tư vào các đơn vị khác		(19.865.376)	(150.858.015)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và trái phiếu chính phủ		572.000	50.000
27	Cổ tức và lợi nhuận được chia		18.278.554	12.971.470
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		1.869.965	(197.214.782)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tt)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngàn VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	23.1	167.911.711	119.978.431
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		159.152.140	245.281.216
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(197.670.018)	(159.042.900)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(26.635.276)	(12.906.231)
	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(6.341.128)	(12.439.950)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		96.417.429	180.870.566
50	Tăng tiền thuần trong năm		84.864.805	15.343.411
60	Tiền và tương đương tiền tồn đầu năm		121.340.308	105.996.897
70	Tiền và tương đương tiền tồn cuối năm	4	206.205.113	121.340.308



Lương Thị Kim Thoa

Kế toán Trưởng

Ngày 15 tháng 3 năm 2011



Nguyễn Xuân Quang

Tổng Giám đốc

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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 Thành phố Cần Thơ.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 2 do SKHĐT ký ngày 28 tháng 5 năm 2007 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 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là 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.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 4 do SKHĐT ký ngày 11 tháng 3 năm 2008 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 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; 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 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.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 7 do SKHĐT ký ngày 22 tháng 1 năm 2010 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 271.665.750 ngàn đồng Việt Nam lên 382.624.910 ngàn đồng Việt Nam.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 8 do SKHĐT ký ngày 26 tháng 5 năm 2010 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 382.624.910 ngàn đồng Việt Nam lên 482.624.910 ngàn đồng Việt Nam.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Công ty có sáu công ty con, ba công ty liên kết và một đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

Ngàn VNĐ

CÔNG TY	MỐI QUAN HỆ	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát	Công ty con	Cần Thơ - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Sàn giao dịch bất động sản
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty liên kết	Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. HCM - Việt Nam	Bất động sản

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và các công ty con được hợp nhất ("Tập đoàn") chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; khai thác, mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 là: 120 (ngày 31 tháng 12 năm 2009: 117 nhân viên).

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

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

Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Thông tư 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 ở Việt Nam

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 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 có ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 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 được đăng ký của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đồng tiền kế toán

Tập đoàn thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng đồng Việt Nam (VNĐ).

2.5 Cơ sở hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. 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 nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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 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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

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 sử dụng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính ở những năm trước, ngoại trừ trường hợp:

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, Tập đoàn đã áp dụng Thông tư số 244/2009/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2009 (“Thông tư 244”) hướng dẫn điều chỉnh và bổ sung chế độ kế toán hiện hành. Một trong những thay đổi chủ yếu được áp dụng tại Tập đoàn là phân loại lại Quỹ khen thưởng, phúc lợi như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán, khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc vốn chủ sở hữu.

Thông tư 244 được áp dụng hồi tố. Thay đổi này làm tăng tổng nợ phải trả của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 13.901.785 ngàn VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2009: tăng 12.464.008 ngàn VNĐ) và giảm tổng nguồn vốn chủ sở hữu với số tiền tương ứng.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Tập đoàn 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 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 theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

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 hợp nhất khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như tài sản cố định vô hình nếu được sử dụng cho mục đích sản xuất, kinh doanh hay cho thuê. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Nguyên giá phát triển đất cho dự án bất động sản để bán được ghi nhận là hàng tồn kho. Quyền sử dụng đất với thời gian hữu dụng không hạn chế thì không khấu hao.

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc:	25 - 47 năm
- Máy móc và thiết bị:	3 - 8 năm
- Phương tiện vận chuyển:	6 - 8 năm
- Thiết bị và đồ dùng văn phòng:	3 - 8 năm
- Phần mềm vi tính:	3 - 5 năm
- Nhãn hiệu thương mại:	5 năm

3.8 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 Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc:	6 - 47 năm
- Quyền sử dụng đất:	47 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

3.9 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản đã mua, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá

phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là năm (05) năm.

Việc mua lại lợi ích của cổ đông thiểu số được hạch toán theo phương pháp mua thêm của Công ty, theo đó, khoản chênh lệch giữa chi phí mua và giá trị hợp lý của phần giá trị thuần tài sản mua được ghi nhận vào lợi thế thương mại.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian năm (05) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Tập đoàn trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ dự trữ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ dự trữ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất 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.

3.13 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 căn 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.

3.14 Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự

phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Tập đoàn được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tập đoàn áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 “Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái” (“CMKTVN số 10”) liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các 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 (VNĐ) 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

Hướng dẫn về xử lý chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm theo CMKTVN số 10 nói trên khác biệt so với quy định trong Thông tư 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:

Nghệp 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. 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 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. 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 trước thuế của Tập đoàn bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo Tập đoàn 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 hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất nếu Tập đoàn áp dụng thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 là không trọng yếu.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế được chia cho các cổ đông sau khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên, và sau khi trích các quỹ theo Điều lệ của Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 hòa hoãn, bất ổn kinh tế và tài chính của quốc gia hoặc của bất kỳ nơi nào khác, v.v..

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến và quỹ khen thưởng dự kiến.

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn 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.

3.19 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 Tập đoàn 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 (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi doanh nghiệp có khả

năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 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 Tập đoàn trước khi trích các quỹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, điều chỉnh cho việc phát hành cổ phiếu thưởng.

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 Tập đoàn, 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Ngàn VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
01. Tiền mặt	1.964.709	3.027.796
02. Tiền gửi ngân hàng	148.540.404	19.456.137
03. Các khoản tương đương tiền	55.700.000	98.856.375
TỔNG CỘNG	206.205.113	121.340.308

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 11,1% -14,84% /năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

01. Phải thu tiền bán căn hộ	83.780.883	108.501.163
02. Các khoản phải thu thương mại và dịch vụ	550.317	2.761.089
TỔNG CỘNG	84.331.200	111.262.252

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

01. Tạm ứng mua đất cho các dự án bất động sản	160.153.240	145.033.347
02. Tạm ứng cho nhà thầu xây dựng - bên thứ ba	28.990.997	30.870.266
03. Tạm ứng cho nhà thầu phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 29)	99.400	8.475.193
TỔNG CỘNG	189.243.637	184.378.806

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

01. Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	9.142.698	3.718.365
02. Tạm ứng công tác phí cho thành viên Hội đồng Quản trị (Thuyết minh số 29)	3.199.299	-
03. Phải thu phí môn bài chi hộ	635.717	413.155
04. Phải thu lãi vay	245.822	442.588
05. Lợi nhuận phải thu từ khoản đầu tư vào HDHTKD	-	1.843.472
06. Các khoản phải thu khác	2.601.466	1.548.035
TỔNG CỘNG	15.825.002	7.965.615

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

Ngàn VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
01. Thành phẩm	68.415.989	6.179.888
02. Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	278.350	-
03. Công cụ, dụng cụ	6.818	25.476
04. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.342.346.319	1.336.518.604
TỔNG CỘNG	1.411.047.476	1.342.723.968

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

01. Dự án Long An (a) (c)	417.029.695	368.290.296
02. Dự án Nguyên Sơn	216.315.577	148.723.783
03. EHome 2	179.551.523	93.793.329
04. Dự án Tân Thuận Đông (b) (c)	174.878.283	307.555.557
05. Dự án Cần Thơ (b)	88.784.637	73.966.378
06. Dự án Bình Dương (c)	84.985.117	36.538.876
07. Dự án Phước Long B – Mở rộng (b) (c)	72.289.926	62.559.465
08. Khu dân cư 8C	55.460.633	50.663.894
09. Dự án Tiến Hùng	16.909.720	15.422.141
10. Dự án Long Thạnh Mỹ (c)	11.432.390	13.425.005
11. Dự án Phước Long B – Cao tầng	11.670.605	11.649.360
12. Dự án Nhơn Trạch	10.692.194	10.641.462
13. Dự án Đà Nẵng	-	140.482.191
14. 14. Dự án Khang Điền	-	681.087
15. 15. Các dự án khác	2.346.019	2.125.780
TỔNG CỘNG	1.342.346.319	1.336.518.604

- (a) Trong năm, Công ty đã nhận số tiền 72.621.443 ngàn VNĐ từ khách hàng được bố trí tái định cư tại khu tái định cư của Dự án Long An. Giá bán cho những lô đất này được Ủy ban Nhân dân Tỉnh Long An quyết định và có khung giá từ 200 ngàn VNĐ đến 1.300 ngàn VNĐ mỗi mét vuông và thấp hơn đáng kể so với giá thị trường của các lô đất trong cùng điều kiện. Ban Giám đốc hạch toán các khoản thu từ việc bán đất cho khách hàng tái định cư như một phần thu hồi chi phí bồi thường đất để phát triển dự án và do đó số tiền thu được như trên được bù trừ vào chi phí dự án phát sinh.
- (b) Quyền sử dụng đất của dự án Tân Thuận Đông, dự án Cần Thơ và dự án Phước Long B đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay của ngân hàng (Thuyết minh 15.1).
- (c) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 19.965.594 ngàn VNĐ vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Những chi phí này liên quan đến các khoản vay ngân hàng được dùng để tài trợ việc xây dựng và phát triển dự án căn hộ, biệt thự và mua đất để xây dựng căn hộ cho các dự án Long An, Tân Thuận Đông, Bình Dương, Phước Long B - Mở rộng và Long Thạnh Mỹ.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày)

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	1.180.334	2.584.729	2.782.090	1.025.323	8.975.804
Mua mới	-	215.209	-	406.769	-	621.978
Chuyển từ bất động sản đầu tư (*)	34.816.992	-	-	-	-	34.816.992
Thanh lý	-	(17.800)	-	-	-	(17.800)
Số cuối năm	36.220.320	1.377.743	2.584.729	3.188.859	1.025.323	44.396.974
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	(168.399)	(392.407)	(889.793)	(1.442.230)	(78.661)	(2.971.490)
Khấu hao trong năm	(433.702)	(288.900)	(439.610)	(468.786)	(297.701)	(1.928.699)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(1.814.913)	-	-	-	-	(1.814.913)
Số cuối năm	(2.417.014)	(681.307)	(1.329.403)	(1.911.016)	(376.362)	(6.715.102)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	1.234.929	876.358	2.020.075	926.287	946.665	6.004.314
Số cuối năm	33.803.306	696.436	1.255.326	1.277.843	648.961	37.681.872

(*) Đây là giá trị phần diện tích của tòa nhà Nam Long Capital Tower được Công ty và các công ty con sử dụng làm văn phòng.

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TÍNH	QUYỀN SỬ DỤNG NHÃN HIỆU	KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá					
Số đầu năm	281.744	766.018	4.000.000	184.870	5.232.632
Mua mới	–	1.493.234	–	–	1.493.234
Chuyển từ bất động sản đầu tư (*)	7.950.015	–	–	–	7.950.015
Số cuối năm	8.231.759	2.259.252	4.000.000	184.870	14.675.881
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	–	(441.765)	(1.333.333)	(10.271)	(1.785.369)
Khấu hao trong năm	(41.267)	(349.645)	(800.000)	(61.623)	(1.252.535)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(198.361)	–	–	–	(198.361)
Số cuối năm	(239.628)	(791.410)	(2.133.333)	(71.894)	(3.236.265)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	281.744	324.253	2.666.667	174.599	3.447.263
Số cuối năm	7.992.131	1.467.842	1.866.667	112.976	11.439.616

(*) Đây là giá trị phần diện tích của tòa nhà Nam Long Capital Tower được Công ty và các công ty con sử dụng làm văn phòng.

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

NGUYÊN	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC, THIẾT BỊ	KHÁC	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	598.738	134.193.456	33.821.205	1.515.853	170.129.252
Phân loại lại	31.547.880	3.789.178	(33.821.205)	(1.515.853)	–
Chuyển sang tài sản cố định	(7.950.015)	(34.816.992)	–	–	(42.767.007)
Số cuối năm	24.196.603	103.165.642	–	–	127.362.245
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	–	(1.877.283)	(1.718.967)	(10.271)	(3.675.201)
Phân loại lại	(279.680)	(1.518.238)	1.718.967	(61.623)	–
Tăng trong năm	(629.965)	(6.084.317)	–	–	(6.714.282)
Chuyển sang tài sản cố định	198.361	1.814.913	–	–	2.013.274
Số cuối năm	(711.284)	(7.664.925)	–	–	(8.376.209)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	598.738	132.316.173	32.102.238	1.436.902	166.454.051
Số cuối năm	23.485.319	95.500.717	–	–	118.986.036

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày)

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tt)

Thuyết minh bổ sung:

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

Ngàn VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01. Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	5.497.640	5.195.396
02. Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	5.118.171	3.345.917

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 30*.

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 2010. 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.

(*) Toà nhà Nam Long Capital Tower, với giá gốc 125.684.840 ngàn VND và giá trị ghi sổ 119.469.111 ngàn VND tương ứng tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2010 đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay dài hạn của Công ty (*Thuyết minh số 21*).

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

Ngàn VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
01. Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 12.1</i>)	49.785.702	51.555.398
02. Đầu tư vào công ty liên doanh (<i>Thuyết minh số 12.2</i>)	43.543.659	33.144.618
TỔNG CỘNG	93.329.361	84.700.016

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

Ngàn VND

CÔNG TY		LĨNH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM			SỐ ĐẦU NĂM				
			SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	GIÁ MUA (NGÀN VNĐ)	GIÁ TRỊ GHI SỐ (NGÀN VNĐ)	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	GIÁ MUA (NGÀN VNĐ)	GIÁ TRỊ GHI SỐ (NGÀN VNĐ)
12.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT										
01. Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Khang		Xây dựng	2.619.900	31,57%	42.879.750	43.359.871	2.619.900	31,57%	42.879.750	46.685.575
02. Công ty TNHH Việt Hân		Dịch vụ	404.200	25,00%	4.042.000	4.126.909	404.200	25,00%	4.042.000	4.379.717
03. Công ty TNHH Nam Long - Mì Pha		Xây dựng và BĐS	226.450	31,17%	2.264.504	2.298.922	-	-	-	-
04. Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Bất Động sản Khai Thành CitiPlus		Xây dựng	-	-	-	-	54.000	33,33%	540.000	490.106
TỔNG CỘNG			49.186.254			49.785.702	47.461.750			51.555.398

12.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH									
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	BĐS	2.240.000	30,00%	22.400.000	43.543.659	2.240.000	30,00%	22.400.000	33.144.618

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày)

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

Ngàn VNĐ

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY KHÁC (i)		
01. Công ty Cổ phần 3D	7.490.294	7.490.294
02. Công ty Cổ phần Sản xuất Cấu kiện Bê-tông Phan Vũ	6.710.580	6.710.580
03. Công ty Cổ phần Bắc Trung Nam	2.000.000	2.000.000
04. Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng KT	–	100.000
05. Công ty Cổ phần Nam Viên	–	100.000
ĐẦU TƯ VÀO HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (“HĐHTKD”)		
01. Dự án Long An (ii)	138.277.237	123.588.000
02. Dự án Phú Hữu (iii)	48.304.075	45.533.279
03. Dự án 9B7 (iv)	28.873.605	28.873.605
04. Dự án Hồ Tràm (v)	8.279.113	5.991.037
05. Dự án Tân Thuận Đông (vi)	1.392.890	28.866.448
06. Dự án Phước Long B	279.967	233.300
ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU CHÍNH PHỦ	–	72.000
TỔNG CỘNG	241.607.761	249.558.543

- (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.
- 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:
- (ii) 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 (Thuyết minh số 29).
- (iii) 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. Trong năm, Công ty đã vốn hoá lãi vay số tiền 2.596.945 ngàn VNĐ tài trợ bởi khoản vay từ các cá nhân.
- (iv) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B-7 khu Nam Sài Gòn qui mô diện tích 59.000 mét vuông. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 45%.
- (v) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty TNHH Mi Pha 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%.
- (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 17.620 mét vuông. Trong năm 2010, Công ty đã nhận phần đất diện tích là 8.285 mét vuông (2009: 8.955) với giá trị 30.385.388 ngàn VNĐ (2009: 37.753.982 ngàn VNĐ) từ HĐHTKD. Phần diện tích 380 mét vuông còn lại sẽ nhận trong năm 2011.

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Ngàn VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
01. Lợi thế thương mại (*)	9.264.292	8.377.493
02. Chi phí nâng cấp văn phòng	10.703.984	10.314.163
03. Nhà mẫu	1.073.645	3.121.810
04. Công cụ, dụng cụ	884.527	1.299.563
05. Phí tư vấn	572.981	2.322.619
06. Chi phí khác	2.364.075	472.311
TỔNG CỘNG	24.863.504	25.907.959

(*) Lợi thế thương mại

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

Ngày 15 tháng 3 năm 2010, Công ty đã mua thêm 5.615.714 cổ phần trong Công ty Cổ Phần Phát Triển Căn Hộ Nam Long ("NL ADC") với tổng giá mua 70.196.425 ngàn VNĐ. Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong NL ADC từ 37,24% lên 51,08%. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty mua thêm 1.300.000 cổ phần từ các cổ đông thiểu số với tổng giá mua 14.300.000 ngàn VNĐ đã làm tăng tỷ lệ sở hữu trong NL ADC từ 51,08% lên 56,08%. Số tiền chênh lệch dương giữa giá mua so với phần giá trị tài sản thuần của NL ADC mà Công ty có được từ nghiệp vụ mua vào ngày 31 tháng 3 năm 2010 là 3.626.379 ngàn VNĐ 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, trong khi đó số tiền chênh lệch âm giữa giá mua so với phần giá trị tài sản thuần của NL ADC mà Công ty có được từ nghiệp vụ mua vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 là 6.010.227 ngàn VNĐ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Ngàn VNĐ
Lợi thế thương mại

NGUYÊN GIÁ:	
01. Số dư đầu năm	10.978.116
02. Tăng thêm trong năm	3.626.379
03. Số dư cuối năm	14.604.495
GIÁ TRỊ HAO MÒN:	
01. Số dư đầu năm	2.600.623
02. Khấu hao trong năm	2.739.580
03. Số dư cuối năm	5.340.203
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:	
01. Số dư đầu năm	8.377.493
02. Số dư cuối năm	9.264.292

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày)

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Ngàn VNĐ

BÊN CHO VAY	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay ngắn hạn		
Vay phải trả ngân hàng (Thuyết minh số 15.1)	124.700.000	195.103.518
Vay phải trả từ các bên liên quan (i)	37.864.000	—
Vay phải trả các đơn vị và cá nhân khác (Thuyết minh số 15.2)	17.160.000	16.350.000
	179.724.000	211.453.518
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 21)	16.117.324	8.029.285
TỔNG CỘNG	195.841.324	219.482.803

(i) Vào ngày 4 tháng 10 năm 2010, Công ty đã lập một thỏa thuận vay ngắn hạn không thế chấp với Công ty TNHH ASPL V6 để tài trợ cho việc thực hiện dự án. Khoản vay sẽ được miễn lãi suất nếu được hoàn trả trong vòng 15 ngày kể từ ngày Công ty nhận được giấy chứng nhận Đầu tư liên doanh giữa hai công ty. Tuy nhiên, nếu khoản vay được hoàn trả vào ngày kết thúc thời hạn vay hoặc vào ngày Bên cho vay yêu cầu hoàn trả khoản vay do xảy ra sự kiện dừng việc cho vay thì lãi suất của khoản vay là 10% mỗi năm (Thuyết minh số 29). Công ty đã trích trước chi phí lãi vay số tiền 617.500 ngàn VNĐ trên lãi suất 10% của khoản vay.

15.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngàn VNĐ

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	TIỀN GỐC VAY	NGÀY ĐÁO HẠN	LAI SUẤT (%/NĂM)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN - CHI NHÁNH SỐ 8					
01. Hợp đồng vay số 1702 - LAV - 200700457 ngày 29/10/2008	50.000.000	50.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu ngày 14 tháng 5 năm 2011)	14.5%	Quyền sử dụng đất tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản hình thành từ khoản vay (Thuyết minh số 8)
02. Hợp đồng vay số 1702 - LAV - 200701028 ngày 29/10/2008	60.000.000	60.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu ngày 1 tháng 4 năm 2011)	14.5%	Quyền sử dụng đất tại phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
NGÂN HÀNG PHÁT TRIỂN NHÀ					
Hợp đồng vay số 375/07K ngày 27/6/ 2007	14.700.000	100.000.000	Ngày 13 tháng 11 năm 2011	16.5%	Quyền sử dụng khu đất dự án Cần Thơ, xã Hưng Thạnh, Quận Cái Răng và dự án Tân Thuận Đông (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	124.700.000				

15.2 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 2011.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày)

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

Ngàn VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
01. Phải trả thầu phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 29)	70.810.126	26.752.283
02. Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	21.061.950	41.386.170
TỔNG CỘNG	91.872.076	68.138.453

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

01. Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	498.179.430	585.098.803
02. Tạm ứng từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.443.293	—
TỔNG CỘNG	501.622.723	585.098.803

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

01. Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 28.2)	8.688.727	44.150.444
02. Thuế thu nhập cá nhân	1.612.665	896.370
03. Thuế giá trị gia tăng	881.542	19.058.900
04. Các khoản phải nộp khác	39.500	8.478
TỔNG CỘNG	11.222.434	64.114.192

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

01. Chi phí thầu phụ		
02. Chi phí bảo trì căn hộ	26.409.864	39.455.380
03. Chi phí lãi vay	18.416.358	9.078.002
04. Chi phí phải trả nhân viên	1.008.718	1.155.745
05. Chi phí khác	431.137	—
	2.286.604	2.901.580
TỔNG CỘNG	48.552.681	52.590.707

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC

Ngàn VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
01. Doanh thu chưa thực hiện (i)	63.845.963	67.032.365
02. Khoản phải trả chủ sở hữu (<i>Thuyết minh số 29</i>)	25.232.760	16.066.560
03. Khoản phải trả cho Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long (<i>Thuyết minh số 29</i>)	16.797.300	16.797.300
04. Cổ tức phải trả cho các cổ đông	16.497.314	10.216.080
05. Khoản phải trả cho các nhà đầu tư HĐHTKD - Bên thứ ba	6.600.000	–
06. Khoản phải trả cho các nhà đầu tư HĐHTKD - Bên liên quan (ii)	5.671.000	25.890.994
07. Giá trị đất nhận được từ các cá nhân đóng góp phát triển dự án	4.875.600	5.864.364
08. Khoản chia lợi nhuận phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD (<i>Thuyết minh số 29</i>)	3.381.596	2.036.912
09. Khoản phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 29</i>)	1.200.000	–
10. Khoản phải trả lãi vay cho dự án Phú Hữu	869.993	410.400
11. Ký quỹ đã nhận	746.160	591.600
12. Các khoản phải trả khác	2.137.311	3.148.303
TỔNG CỘNG	147.854.997	148.054.878

- (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 cho khoản tiền đã nhận được từ công ty này liên quan đến dự án HĐHTKD (*Thuyết minh số 29*).

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày)

21. VAY DÀI HẠN

Ngàn VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Khoản vay ngân hàng (i)	72.529.969	80.454.329
Trong đó:		
- Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	16.117.324	8.029.285
- Vay dài hạn	56.412.645	72.425.044
TỔNG CỘNG	72.529.969	80.454.329

(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
Hợp đồng vay số 10713/IVB/CAD, 19/4/2008	72.529.969	Thanh toán theo từng quý cho đến ngày 19 tháng 5 năm 2015	0,96%/ tháng, được điều chỉnh 6 tháng 1 lần với lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng cộng thêm 0,19%/ tháng	Quyền sử dụng đất và nhà (Tòa nhà Nam Long Capital) với diện tích 1.404 m2 trên đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh có giá trị khoảng 136 tỷ VNĐ

22. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

Ngàn VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Số đầu năm	12.464.008	15.200.841
Trích lập quỹ	12.803.597	8.479.144
Sử dụng quỹ	(11.365.820)	(11.215.977)
SỐ CUỐI NĂM	13.901.785	12.464.008

23. VỐN CỔ PHẦN

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ đông

Ngân VNĐ							
	VỐN CỔ PHẦN	THĂNG DƯ VỐN CỔ PHẦN	QUỸ ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN	QUỸ DƯ PHÒNG TÀI CHÍNH	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN CHƯA PHÂN PHỐI	TỔNG CỘNG
NĂM TRƯỚC							
Số đầu năm	234.014.650	295.708.000	53.586	5.992.269	3.631.002	101.872.288	641.271.795
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)	-	(3.934.823)
Số cuối năm	255.083.270	394.617.811	37.318	6.600.094	3.546.003	223.595.444	883.479.940
NĂM NAY							
Số đầu năm	255.083.270	394.617.811	37.318	6.600.094	3.546.003	223.595.444	883.479.940
Tăng vốn bằng tiền	27.855.090	140.056.621	-	-	-	-	167.911.711
Cổ phiếu thưởng	127.541.450	-	-	-	-	(127.541.450)	-
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	186.633.064	186.633.064
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	(32.838.392)	(32.838.392)
Trích lập quỹ	-	-	42.103	157.375	717.381	(13.720.456)	(12.803.597)
Sử dụng quỹ	-	-	(29.300)	-	(2.561.722)	-	(2.591.022)
Số cuối năm	410.479.810	534.674.432	50.121	6.757.469	1.701.662	236.128.210	1.189.791.704

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày)

23.2 Cổ phiếu

Ngàn VND

	NĂM NAY (CỔ PHIẾU)	NĂM TRƯỚC (CỔ PHIẾU)
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	48.262.491	27.166.575
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	41.047.981	25.508.327
Cổ phiếu phổ thông	41.047.981	25.508.327
Cổ phiếu ưu đãi	—	—
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.047.981	25.508.327
Cổ phiếu phổ thông	41.047.981	25.508.327
Cổ phiếu ưu đãi	—	—

23.3 Cổ tức

Ngàn VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Cổ tức đã công bố trong năm	32.838.392	20.458.361
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả lần 1 cho năm 2010: 400 VND/cổ phiếu (Năm 2009: 400 VND/cổ phiếu)	16.419.196	10.203.331
Cổ tức trả lần 2 cho năm 2010: 400 VND/cổ phiếu (Năm 2009: 400 VND/cổ phiếu)	16.419.196	10.216.080
Cổ tức 2008 được trả trong năm 2009	—	38.950

23.4 Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

Ngàn VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC (*)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	186.633.064	158.631.682
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	39.811.673	38.039.281
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	4,688	4,170

(*)Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm 2009 đã được điều chỉnh để phản ánh 12.754.145 cổ phiếu thưởng được phát hành trong năm 2010 từ lợi nhuận chưa phân phối.

Không có phát sinh các giao dịch liên quan đến cổ phiếu phổ thông hay cổ phiếu ưu đãi giữa thời điểm báo cáo và thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Ngàn VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng doanh thu	839.858.196	630.599.178
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	821.849.505	616.954.492
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.437.152	8.449.290
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	5.571.539	5.195.396
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	(73.899)	—
Doanh thu thuần	839.784.297	630.599.178
Trong đó:		
Doanh thu bán hàng	821.849.505	616.954.492
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.437.152	8.449.290
Doanh thu từ bất động sản đầu tư	5.497.640	5.195.396

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi	13.788.318	13.120.511
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.136.000	—
Cổ tức	1.035.686	293.547
Doanh thu hoạt động tài chính khác	38.639	573.800
TỔNG CỘNG	15.998.643	13.987.858

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Giá vốn đất, biệt thự và căn hộ	477.695.191	320.216.090
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.542.337	6.596.793
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	5.118.171	3.345.917
TỔNG CỘNG	490.355.699	330.158.800

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày)

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Ngàn VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	17.041.347	6.256.389
Khoản chia lợi nhuận cho các nhà đầu tư	5.146.449	–
Chiết khấu thanh toán	2.600.000	–
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	185.178	–
Chi phí tài chính khác	51.332	821.811
TỔNG CỘNG	25.024.306	7.078.200

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Thu nhập khác	9.715.661	3.324.919
Bất lợi thương mại	6.010.227	–
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	1.109.268	1.648.290
Thu nhập từ phí quản lý căn hộ	935.151	–
Các khoản khác	1.661.015	1.676.629
Chi phí khác	1.911.665	52.811
Các khoản khác	1.911.665	52.811
GIÁ TRỊ THUẦN	7.803.996	3.272.108

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Tập đoàn là 25% 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 qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế

28.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN ước tính năm hiện hành (Thuyết minh số 28.2)	58.667.782	43.511.793
Chi phí (lợi ích) thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 28.3)	5.529.318	(8.932.082)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu năm trước	-	2.849.958
TỔNG CỘNG	64.197.100	37.429.669

Ngàn VNĐ

28.2 Thuế TNDN hiện hành

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuần trước thuế	245.916.203	226.871.526
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Các khoản lỗ phát sinh trong năm của công ty con	10.845.586	5.172.026
Chi phí trích trước chưa được khấu trừ	8.624.345	9.493.926
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	5.984.320	—
Chia lợi nhuận cho nhà đầu tư	5.146.449	—
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	3.971.959	6.006.914
Thu nhập lãi	3.067.909	—
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	2.739.580	2.195.623
Trợ cấp mất việc làm	1.961.305	—
Lợi nhuận chưa thực hiện nội bộ	1.810.718	4.715.049
Chênh lệch tạm thời từ giá vốn hàng bán	1.334.945	2.403.395
Các khoản điều chỉnh giảm		
Lỗ tính thuế hoãn lại	(38.127.993)	—
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(6.850.020)	(6.822.141)
Bất lợi thương mại	(6.010.227)	—
Thu nhập từ cổ tức	(4.490.236)	(293.547)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(1.136.000)	—
Các khoản khác	—	(1.103.954)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	234.788.843	248.638.817
Lỗ năm trước chuyển sang	(117.721)	—
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	234.671.122	248.638.817
Chi phí thuế TNDN	58.667.782	62.159.704
Thuế TNDN được giảm	—	(18.647.911)
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	58.667.782	43.511.793
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	44.150.444	27.905.260
Thuế TNDN truy thu những năm trước	—	2.849.958
Thuế TNDN ứng trước phải trả từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	5.387.312	3.718.365
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(99.516.811)	(33.834.932)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	8.688.727	44.150.444

(*) Đây là khoản phải trả thuế TNDN với mức thuế suất là 2% trên các khoản tiền nhận trước 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Ngàn VNĐ

	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN		BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	8.359.586	6.199.673	2.159.913	3.017.905
Lợi nhuận chưa thực hiện nội bộ	452.680	1.178.762	(726.082)	1.178.762
Doanh thu chưa thực hiện	588.750	–	588.750	–
Trợ cấp thôi việc	523.374	–	523.374	–
Các khoản lỗ của công ty con	4.266.645	2.270.837	1.995.808	2.270.837
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	14.191.035	9.649.272	4.541.763	6.467.504
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế hoãn lại	(9.531.998)	–	(9.531.998)	4.092.796
Chênh lệch giá vốn	(8.487.131)	(8.232.048)	(255.083)	–
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(284.000)	–	(284.000)	–
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(18.303.129)	(8.232.048)	(10.071.081)	4.092.796
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trước hợp nhất của công ty con			–	(1.628.218)
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(5.529.318)	8.932.082

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Ngàn VNĐ

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Công việc thầu phụ cung cấp bởi Nam Khang	200.988.146
		Góp vốn cho dự án Long An	14.689.238
		Phân chia lãi dự án Đà Nẵng	4.855.117
		Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	3.858.000
		Trả cổ tức	1.202.655
		Vay	1.200.000
		Mua hàng hóa	220.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	85.785
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Công việc thầu phụ cung cấp bởi Công ty Cổ phần 3D	29.197.015
Công ty Cổ Phần 6D	Công ty liên kết	Công việc thầu phụ cung cấp bởi Công ty Cổ phần 6D	41.184.851
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Cổ đông	Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.409
Công ty Cổ phần Nam Viên	Công ty liên quan	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.577
Công ty TNHH ASPL V6	Công ty liên quan	Vay ngắn hạn	37.864.000
Ông Nguyễn Thành Đồng	Cổ đông	Tạm ứng vốn trong Công ty TNHH XD & TM Nguyên Sơn	7.937.000
Bà Vũ Bích Lan	Cổ đông	Tạm ứng vốn trong Công ty TNHH XD & TM Nguyên Sơn	4.529.180
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Cổ đông	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	574.000
Ông Bùi Đức Khang	Cổ đông	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	574.000
Công ty CP ĐTXD Hồng Phát	Công ty liên quan	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	426.000
Bà Nguyễn Thị Hương	Cổ đông	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	216.000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày)

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:

Ngàn VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ
Trả trước cho người bán			
Công ty Cổ phần Nam Viên	Công ty liên quan	Ứng trước cho nhà thầu	99.400
Phải thu khác			
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	Tạm ứng chi phí Dự án Đà Nẵng	2.500.000
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	Tạm ứng chi phí Dự án Đà Nẵng	699.299
TỔNG CỘNG			3.199.299
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	HĐHTKD cho dự án Long An	138.277.237
Vay ngắn hạn			
Công ty TNHH ASPL V6	Công ty liên quan	Vay ngắn hạn	37.864.000
Các khoản phải trả			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Công việc thầu phụ	61.937.239
Công ty Cổ phần 6D	Công ty liên quan	Công việc thầu phụ	4.102.115
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600
Công ty TNHH Việt Hàn	Công ty liên kết	Phí quản lý dự án	1.237.396
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Công việc thầu phụ	367.776
TỔNG CỘNG			70.810.126
Người mua trả tiền trước			
Công ty CP ĐTXD Hồng Phát	Công ty liên kết	Ứng trước cho nhà thầu	2.428.800
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Ứng trước mua nhà	554.847
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Tạm ứng phí quản lý dự án Long An	304.000
Công ty Cổ phần Nam Phan	Công ty liên quan	Tạm ứng cho thầu phụ	138.679
Công ty Cổ phần Nam Viên	Công ty liên quan	Tạm ứng thuê văn phòng	16.967
TỔNG CỘNG			3.443.293

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

Phải trả khác

Ông Nguyễn Thành Đồng	Cổ đông tạm ứng vốn trong Công ty TNHH XD & TM Nguyễn Sơn	17.703.600
Bà Vũ Bích Lan	Cổ đông tạm ứng vốn trong Công ty TNHH XD & TM Nguyễn Sơn	7.529.160

TỔNG CỘNG	25.232.760
------------------	-------------------

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 (tt):

Ngàn VNĐ

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Đầu tư vào dự án Long An	5.671.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Chia lợi nhuận dự án Đà Nẵng cho nhà đầu tư HDHTKD	2.675.988
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Thuế TNDN để lại từ khoản chia lợi nhuận của dự án Khang Điền	705.608
			3.381.596
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Khoản đầu tư phải trả	16.797.300
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Khoản vay	1.200.000
TỔNG CỘNG			52.282.656

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thù lao Hội Đồng quản trị	2.520.000	1.890.000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tt)

(vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày)

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Tập đoàn hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Ngàn VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	10.706.324	6.849.571
Từ một đến năm năm	32.929.782	24.594.045
Trên năm năm	91.468.919	54.155.265
TỔNG CỘNG	135.105.025	85.598.881

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, Tập đoàn có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, biệt thự như sau:

	GIÁ TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIÁ TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI
Dự án EHome 2	256.575.818	147.579.435	108.996.383
Dự án Vĩnh Phú Bình Dương	199.788.360	159.254.204	40.534.156
Dự án Tân Thuận Đông	109.707.813	91.346.630	18.361.183
Dự án Long An	66.947.389	50.352.985	16.594.404
Dự án Tiến Hùng	46.901.465	11.322.567	35.578.898
Dự án Long Thành Mỹ	26.082.095	16.661.430	9.420.665
Nâng cấp văn phòng	12.824.942	12.196.985	627.957
Dự án Phước Long B –Mở rộng	12.361.734	6.980.119	5.381.615
Dự án Cần Thơ	6.862.830	1.539.997	5.322.833
Dự án EHome 1	5.057.910	4.698.246	359.664
Dự án Phước Long B – 17,6ha	3.141.291	3.115.684	25.607
Dự án Đà Nẵng	3.044.827	2.426.324	618.503
Dự án Hồ Tràm	97.350	92.961	4.389
Dự án Hương lộ 5	46.553	33.389	13.164
TỔNG CỘNG	749.440.377	507.600.956	241.839.421

31. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Như đã nêu tại Thuyết minh 3.1, số liệu so sánh được trình bày lại theo Thông tư 244. Theo đó, tài khoản Quỹ khen thưởng phúc lợi được phân loại lại như một khoản nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất, khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó tổng nợ phải trả của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 tăng lên một khoản là 12.464.008 ngàn VNĐ và tổng vốn chủ sở hữu giảm đi một khoản tương ứng. Chi tiết của việc trình bày lại được thể hiện như sau:

MÃ SỐ	KHOẢN MỤC	ĐÃ BÁO CÁO TRƯỚC ĐÓ	ĐIỀU CHỈNH	SỐ LIỆU TRÌNH BÀY LẠI
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009				
300	NỢ PHẢI TRẢ	1.148.237.476	12.464.008	1.160.701.484
323	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	—	12.464.008	12.464.008
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	895.943.948	(12.464.008)	883.479.940
431	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	12.464.008	(12.464.008)	—

32. 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

Ngày 15 tháng 3 năm 2011



NGUYỄN XUÂN QUANG
Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

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

Điện thoại: (+84-8) 54 16 17 18

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

E-mail: info@namlongvn.com

www.namlongvn.com