

20 năm



NAM LONG

BẢO CẢO
THƯỜNG NIÊN **2011**

NAM LONG 2011

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**



08. THÔNGIỆP

23. TỔNG QUAN

53. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ



73. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG

79. BÁO CÁO KIỂM TOÁN



NỘI DUNG

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

- Tổng quan
- Quá trình phát triển
- Ngành nghề kinh doanh
- Những sự kiện quan trọng trong năm 2011
- Các thành tích đạt được
- Định hướng phát triển

2. TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN

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

3. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & TỔNG GIÁM ĐỐC

- Những nét nổi bật trong năm
- Báo cáo tình hình tài chính
- Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh
- Kế hoạch phát triển trong năm 2012
- Các dự án đang triển khai

4. MỘT SỐ DỰ ÁN TIÊU BIỂU

5. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- Sơ đồ tổ chức
- Tóm tắt lý lịch của Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc
- Chính sách đãi ngộ với CBCNV

6. MÔI TRƯỜNG VÀ CỘNG ĐỒNG

7. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG

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

8. BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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

THÔNG ĐIỆP

Thông điệp của Chủ tịch
Hội đồng Quản trị

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính thưa Quý cổ đông,

Thị trường 2011 với những thay đổi về chính sách, pháp luật cùng mức lạm phát lên đến 18,5% đã đặt ra không ít khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản. Giá nhà đất suy giảm, giao dịch trầm lắng, lãi suất ngân hàng cao ngất ngưởng... đã khiến biết bao doanh nghiệp phải nao lòng rời bỏ cuộc chơi...

Đương đầu trước những sàng lọc khốc liệt của thị trường, Nam Long hiểu rằng việc định hướng cho mình một chiến lược kinh doanh hợp lý là điều tiên quyết nhất để tồn tại và phát triển trong tương lai với nhiều thách thức vẫn còn đeo đẳng. Năm 2011 khép lại với những thành công của Nam Long không hiển hiện như bề mặt của tảng băng trôi mà là sự củng cố chắc chắn “phần chìm”, là việc kiện toàn bộ máy nội bộ, chuẩn bị những chiến lược sản phẩm mới, sẵn sàng nội lực cho các bước nhảy vọt khi tiếp cận những cơ hội tiềm năng.

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 2012 tập đoàn Nam Long tiếp tục mở ra những chương phát triển mới, khởi đầu là kế hoạch 5 năm (2012-2017) gồm những mục tiêu rất cụ thể như sau:

- Nam Long sẽ nằm trong top 3 các nhà phát triển khu đô thị mới tại Việt Nam đáp ứng tốt nhất khát vọng của khách hàng.

- Nam Long là một trong ba công ty chiếm thị phần cao nhất trong lĩnh vực phát triển nhà ở vừa túi tiền – Affordable Housing tại Việt Nam.

Hướng đến mục tiêu đó, trong năm nay, Nam Long sẽ chú trọng phát triển những mảng hoạt động sau:

Vé mặt đối nội

Nam Long sẽ:

- Nâng cấp năng lực điều hành bộ máy Công ty phù hợp với kế hoạch phát triển vượt bậc của Nam Long những năm tiếp theo.

- Kiện toàn tổ chức của các Công ty thành viên, sử dụng lợi thế cộng hưởng để hiệu quả hóa mô hình hoạt động Nhóm Công ty.

- Tập trung nghiên cứu và phát triển những dòng sản phẩm phù hợp với thị trường, trong đó đặc biệt ưu tiên phát triển dòng sản phẩm EHome tại Bắc Sài Gòn và Tây Sài Gòn.

- Hoàn thiện công tác chuẩn bị đầu tư cho các dự án trọng điểm: Nguyễn Sơn, Waterpoint, Nam Long- Hồng Phát, Vĩnh Phú, Tiến Hùng...

Vé mặt đối ngoại

Nam Long sẽ:

- Xây dựng hệ thống hỗ trợ khách hàng thông qua các giải pháp tài chính, nâng cao năng lực chăm sóc khách hàng, đem đến cho khách hàng chất lượng phục vụ hiệu quả và chuyên nghiệp.

- Phát triển sản phẩm luôn song song với việc kiến tạo những môi trường cộng đồng văn minh, thân thiện... thỏa mãn nhu cầu của người dân nội khu.

- Tích cực tìm kiếm các đối tác tài chính, đối tác bất động sản nhằm tích lũy kinh nghiệm và khai thông nguồn tài chính tạo năng lực mạnh mẽ phát triển các dự án quy mô của tập đoàn.

- Xây dựng các mô hình hợp tác đầu tư Win-Win để tìm kiếm các đối tác phù hợp với từng dòng sản phẩm và chiến lược phát triển chung của Công ty.

Năm 2012 rõ ràng vẫn là một năm còn đầy rẫy thách thức. Tuy nhiên, đó cũng là cơ hội dành cho những doanh nghiệp có tầm nhìn. Với chiến lược dài hạn của Ban lãnh đạo Công ty, những chuẩn bị trọng tâm, sự đồng lòng của anh em Cán bộ công

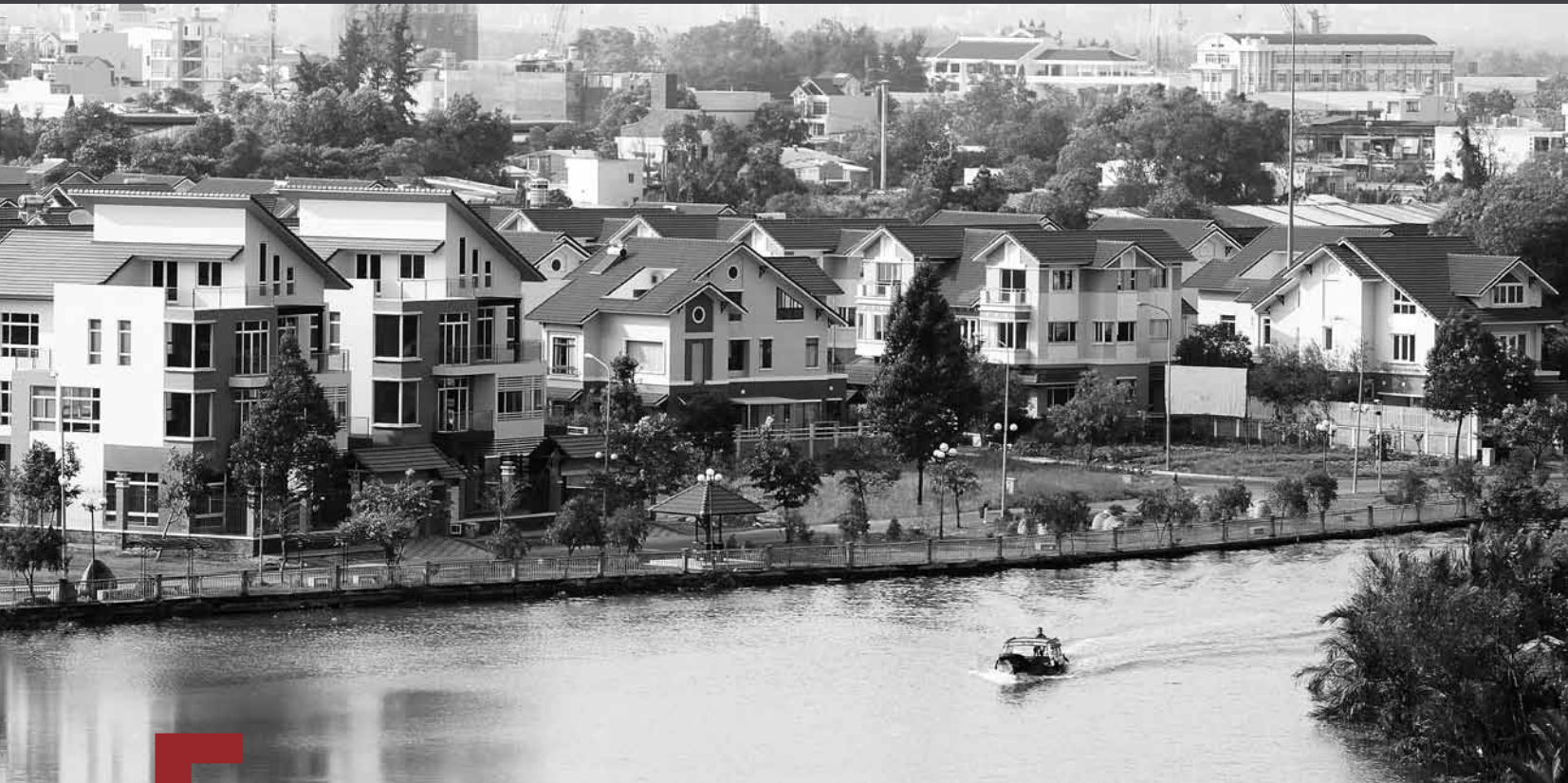
nhân viên, sự hỗ trợ của các tổ chức tư vấn: Bất động sản, phát triển đô thị, thiết kế, tài chính, đầu tư, phát hành cổ phiếu..., và đặc biệt là sự ủng hộ của các cổ đông chiến lược (quỹ ASPL – Ireka, quỹ VAF- Mekong Capital, Nam Viet Ltd) và toàn thể Quý cổ đông, chúng tôi tin rằng Nam Long sẽ vượt qua khó khăn và đạt được những bước tăng trưởng mới.

Chúc Quý cổ đông dồi dào sức khỏe, thành công và luôn đồng hành cùng sự phát triển của Nam Long.

Trân trọng,

Nguyễn Xuân Quang

Chủ tịch HĐQT



**KIẾN TẠO MÔI TRƯỜNG SỐNG
MANG LẠI GIÁ TRỊ NHÂN VĂN CHO
CỘNG ĐỒNG**

1

GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

Tổng quan
Quá trình phát triển
Ngành nghề kinh doanh
Những sự kiện quan trọng trong năm 2011
Các thành tích đạt được
Định hướng phát triển

TỔNG QUAN



Tên Công ty : Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Tên Tiếng Anh : Nam Long Investment Corporation
Vốn điều lệ : 615.719.470.000 đồng
Trụ sở chính : Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, TP.HCM
Điện thoại : (+84-8) - 54 16 17 18
Fax : (+84-8) - 54 17 18 19
Website : www.namlongvn.com
Email : info@namlongvn.com



SỨ MỆNH, TÂM NHÌN & GIÁ TRỊ CỐT LÕI

SỨ MỆNH

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

TÂM NHÌN

- Thước đo uy tín của ngành bất động sản đương đại.

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 tinh sáng tạo để xây dựng một sân chơi chuyên nghiệp toàn cầu.
- Đồng hành để đem giá trị cho cổ đông và chia sẻ lợi ích từng thành viên.
- Bảo tồn tính hài hòa sinh thái để tạo môi trường sống bền vững.

QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

20 NĂM HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

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

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)

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

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

Nam Long nâng vốn điều lệ lên 615,7 tỷ đồng

2005 **2008** **2009** **2010** **2011**



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

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

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

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

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

1992 **1996** **1999** **2003** **2004**

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



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

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 chính 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 gần 20 năm, Nam Long đã trở thành chủ đầu tư mang lại dấu ấn trên thị trường với các sản phẩm đa dạng đáp ứng nhu cầu của các phân khúc thị trường: các căn hộ với dòng sản phẩm nổi bật EHome dành cho người thu nhập trung bình và ổn định; các sản phẩm nhà phố điển hình như nhà phố thương mại Nam Thông cho người thu nhập cao;

và biệt thự đơn 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 có quyền sử dụng quỹ đất với tổng diện tích hơn 567ha, chủ yếu tập trung trong các khu đô thị và dân cư trọng điểm của Tp. Hồ Chí Minh, Cần Thơ, Long An, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu...

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

Nắm bắt được bất động sản thương mại và bất động sản du lịch là thị trường rất tiềm năng và gần như độc lập với sự thăng trầm của bất động sản nhà ở, Nam Long đã bắt đầu triển khai các dự án văn phòng, khách sạn và trung tâm thương mại vào năm 2006. Cho đến nay Nam Long 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...

**NAM LONG
HIỆN CÓ QUYỀN
SỬ DỤNG QUỸ
ĐẤT VỚI TỔNG
DIỆN TÍCH HƠN**

567ha

SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2011



Ngày 15/01/2011

Nam Long đã tiến hành lễ khởi công khu du lịch sinh thái Mipha thuộc xã Phước Thuận, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Dự án có diện tích 168 833m² nằm trải dài bãi biển Bến Cát – Hồ Tràm là bước tiến đầu tiên trong chiến lược khai thác các dòng sản phẩm đem lại lợi nhuận ổn định, đảm bảo sự phát triển của Công ty trước mọi biến động của thị trường...



Ngày 22/04/2011

Nam Long tổ chức Đại hội Cổ đông thường niên 2011, công bố minh bạch các kết quả hoạt động như: doanh thu 2010 đạt 840 tỷ đồng tăng 34% so với năm 2009, lợi nhuận trước thuế là 246 tỷ đồng tăng 8% so với năm 2009, lãi cơ bản trên cổ phiếu đạt 4.688 tỷ đồng. Đồng thời, Ban điều hành Công ty Nam Long cũng báo cáo trước Đại hội đồng Cổ đông hoạt động triển khai các dự án trọng tâm như: chuỗi sản phẩm EHome, dự án Waterpoint rộng 384 hecta tại Long An... Đặc biệt, năm 2010, Nam Long đã thành công trong việc mời gọi nhà đầu tư chiến lược: quỹ Vietnam Azela Fund (VAF) được quản lý bởi tập đoàn Mekong Capital



Ngày 08/05/2011

Nam Long chính thức khởi công xây dựng trường tiểu học chất lượng cao Nam Long tại khu thương mại – dịch vụ Nam Long – Tân Thuận Đông, Q.7. Với dân số trên dưới 300.000 người và chỉ có khoảng 14 trường tiểu học, Q.7 đã đón nhận sự kiện này của Nam Long như một trong những hoạt động tích cực phục vụ cộng đồng khu vực theo đúng định hướng phát triển của chính quyền địa phương.



Ngày 22/05/2011

Nam Long đã tổ chức buổi gặp gỡ “Giải pháp đầu tư cho thị trường hiện tại” tại khu thương mại dịch vụ Nam Long – Tân Thuận Đông, Q.7. Buổi gặp gỡ đã góp phần làm rõ những vấn đề đáng quan tâm như: cơ hội đầu tư trong các điều kiện kinh tế đặc biệt, hoạt động sinh lợi và bảo vệ thành quả đầu tư, làm sao để giàu có đi song hành cùng hạnh phúc, v.v. Đây là bước khởi đầu cho việc tổ chức những hội thảo có ý nghĩa, đem lại những kiến thức và thông tin bổ ích cho các khách hàng, đối tác và nhà đầu tư vào Nam Long.



Ngày 28/05/2011

Nam Long chính thức khởi công dự án đô thị Nam Long – Vàm Cỏ Đông huyện Bến Lức, tỉnh Long An có quy mô 355 hecta. Đô thị thiết kế bởi Công ty danh tiếng Conybeare Morrison International CM+ của Úc được quy hoạch như một thành phố riêng với các phân khu chức năng hoàn chỉnh phát triển theo 4 giai đoạn. Hiện Nam Long đang bước vào giai đoạn 1 và trên đường tìm kiếm, kêu gọi hợp tác đầu tư với các nhà đầu tư danh tiếng trong và ngoài nước.



Ngày 01/06/2011

Nam Long tổ chức ngày hội “Thiên đường của em” dành cho các thiếu nhi đang sinh sống tại dự án của Nam Long. Ngày hội đã thu hút hàng ngàn em bé và phụ huynh tham gia sôi nổi. Đây là một trong những hoạt động chăm sóc khách hàng thiết thực, góp phần kiến tạo môi trường sống văn minh cho cộng đồng các khu dân cư do Nam Long xây dựng và quản lý.



Ngày 02/09/2011

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 22/10/2011

Nam Long mở bán phố chợ Nam Khang tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Đây là sản phẩm thuộc Công ty Nam Khang- một thành viên của Nam Long Group nằm trong chiến lược phát triển những tiện ích vệ tinh xung quanh khu đô thị Nam Long – Vàm Cỏ Đông 355 hecta Dự án là điểm giao đầu tiên của đường cao tốc Sài Gòn – Trung Lương đến Bến Lức, nằm trong đề án quy hoạch chính chu bao gồm đầy đủ các khu hành chính, chợ, nhà đa năng, trường mẫu giáo, trường tiểu học, công viên cây xanh, câu lạc bộ thể thao cùng các sân tập kết hàng, bãi xe chuyên dụng... nơi đây là một khu chợ theo đúng tiêu chuẩn hiện đại, mang tính chuyên nghiệp phục vụ không chỉ riêng dự án, các khu vực lân cận mà mở rộng ra toàn tỉnh, hình thành sự kết nối thương mại – dịch vụ của tỉnh Long An với các tỉnh thành khác của cả nước.



Ngày 12/11/2011

Nam Long kết hợp cùng Hiệp hội Người Hàn Quốc tại TPHCM tổ chức buổi hòa nhạc “Đêm nhạc Noel 2011” tại khu đô thị Nam Long – Tân Thuận Đông, Q.7. Buổi hòa nhạc mang tầm cỡ quốc tế nhưng được diễn ra hoàn toàn miễn phí nhằm đem lại cho người dân những phút giây giải trí có chất lượng cao- cũng là một trong những hoạt động đem lại môi trường sống văn minh cho cộng đồng của Nam Long.



Ngày 03/12/2011

Nam Long tổ chức giải Golf “Nam Long Friendship Annual 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 400 triệu cho các trường đại học: Kinh tế, Bách khoa, Kiến trúc và Khoa học Xã hội & Nhân văn.



Ngày 18/12/2011

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

- 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 đến 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 xoá 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 2011 do Bộ Thương mại cấp.
- Giấy khen của UBND quận Tân Bình về việc thực hiện tốt phong trào “Đến 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)”.
- Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2007, 2009,2010,2011



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.
- 20 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 có quyền sử dụng 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 20 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...

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.

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

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 tới.
- Đầu tư phát triển nhà ở: trong mảng hoạt động này, Nam Long tập trung nhân rộng sự thành công của chương trình căn hộ EHome phục vụ đồng bào 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

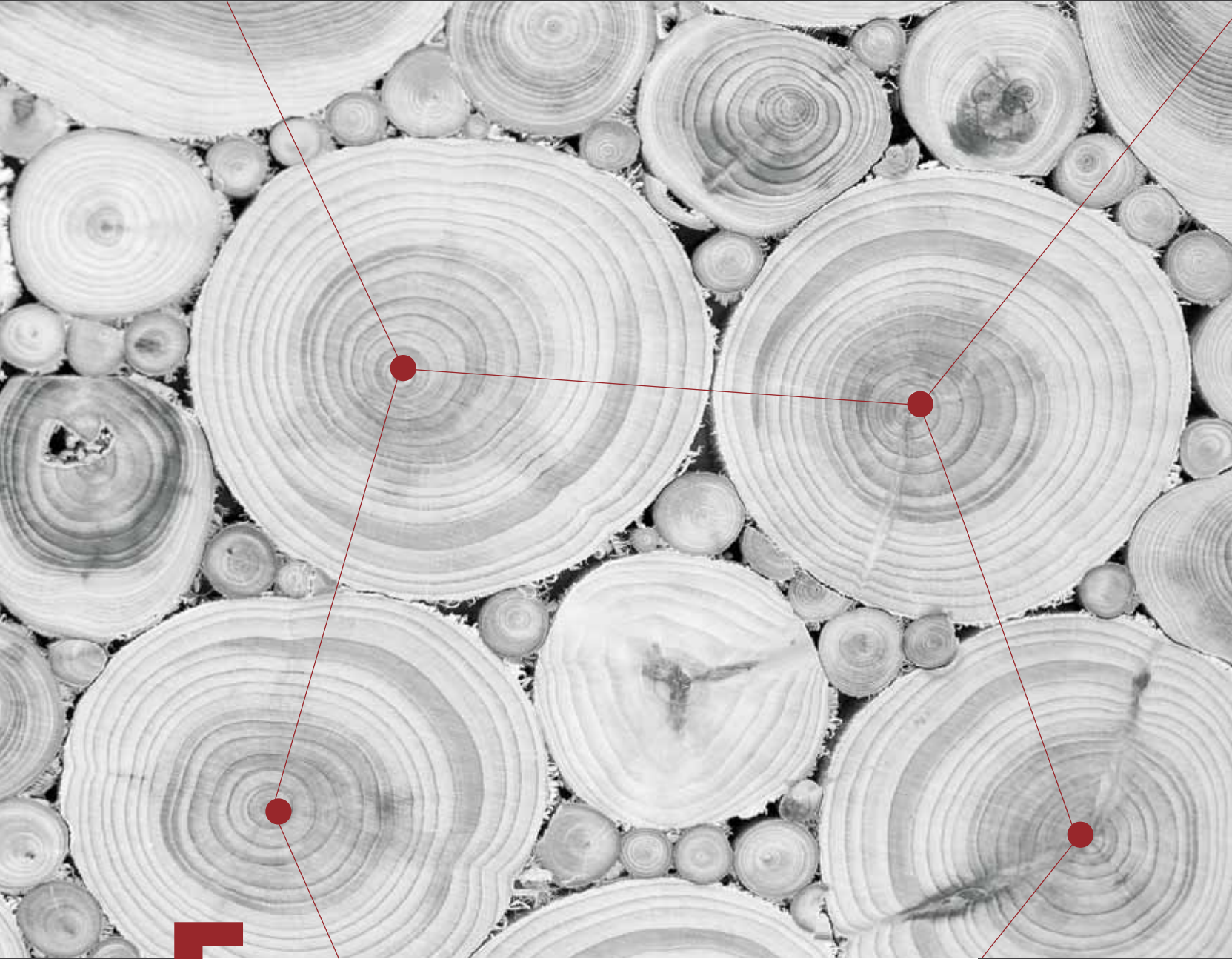
• Sự thành công của mô hình kinh doanh tại Nam Long phần lớn được đặt trên nền tảng tri thức văn hóa và năng lực của đội ngũ quản lý chuyên nghiệp và đội ngũ chuyên viên lành nghề. Chính vì vậy, việc tăng cường năng lực của đội ngũ nhân lực tại Công ty là then chốt và thường xuyên nhằm đáp ứng nhu cầu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

2

TỔNG QUAN VỀ TẬP ĐOÀN

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

GIỚI THIỆU VỀ CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN



Công ty con

CTCP Phát triển Nam Long (Nam Long DC)

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

Vốn điều lệ: 84.589.000.000

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

CTCP Dịch vụ Nam Long

Trụ sở: 73-75 Trần Trọng Cung, P. Tân Thuận Đông Q7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 2.000.000.000

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 Cổ phần 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 ương cây cảnh, dịch vụ giữ xe, bảo vệ, điện nước ... phục vụ sinh hoạt cho người dân.

CTCP Nam Long - Hồng Phát

Trụ sở: A201, Đường số 10, Khu nhà ở Nam Long, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

Vốn điều lệ: 60.000.000.000

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

Trụ sở: Phòng 805, Citilight Tower, số 45 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.HCM

Vốn điều lệ: 135.000.000.000

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 (Nam Long ADC)

Trụ sở: Lầu 9, Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 300.000.000.000

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 thể đứng vững vàng và ổn định trong thị trường bất động sản.

CT TNHH Sàn giao dịch BĐS Nam Long

Trụ sở: 73-75, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM.

Vốn điều lệ: 6.000.000.000

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

Trụ sở: Ấp Hồ Tràm, Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Vốn điều lệ: 36.000.000.000

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

Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 116.000.000.000

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”.



Công ty CP Nam Long VCD

Trụ sở: 24 Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, Thị trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

Chi nhánh: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 650.000.000.000

Công ty Cổ phần Nam Long VCD được thành lập nhằm tập trung phát triển khu đô thị mới Waterpoint trên diện tích 355 ha tại tỉnh Long An. Đây là dự án có quy mô lớn nhất trong sự phát triển của Nam Long. Nằm dọc theo dòng sông Vàm Cỏ Đông nên thơ, cách trung tâm Tp.HCM 45 phút, Đô thị Waterpoint sẽ làm nên một phong cách sống ven sông độc đáo với phong cảnh thiên nhiên xanh tươi, trong một môi trường sống trong lành, đầy nắng và gió.

Công ty liên doanh

Liên doanh Gamuda - Nam Long

Trụ sở: Tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 142.809.333.333

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

trên thị trường Bất động sản Việt Nam.

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

Công ty TNHH ASPL PV - Nam Long

Trụ sở: Phòng 703, Fideco Tower, 81-85 Hàm Nghi, Quận 1, TP.HCM

Vốn điều lệ: 213.600.000.000

ASPL là quý đầu tư BĐS của tập đoàn Ireka, tập đoàn hàng đầu của Malaysia trong lĩnh vực bất động sản. Việc hợp tác liên doanh với ASPL 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 đang thực hiện dự án Chung cư cao cấp tại P. Tân Thuận Đông, Q7. TP.HCM

Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long

Trụ sở: Lầu 10, Tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 299.520.000.000

Liên doanh được thành lập giữa ASPL và Nam Long để đầu tư kinh doanh 37 căn biệt thự và Khu chung cư cao cấp tại Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM.

CÁC DỰ ÁN HỢP TÁC ĐẦU TƯ

DỰ ÁN

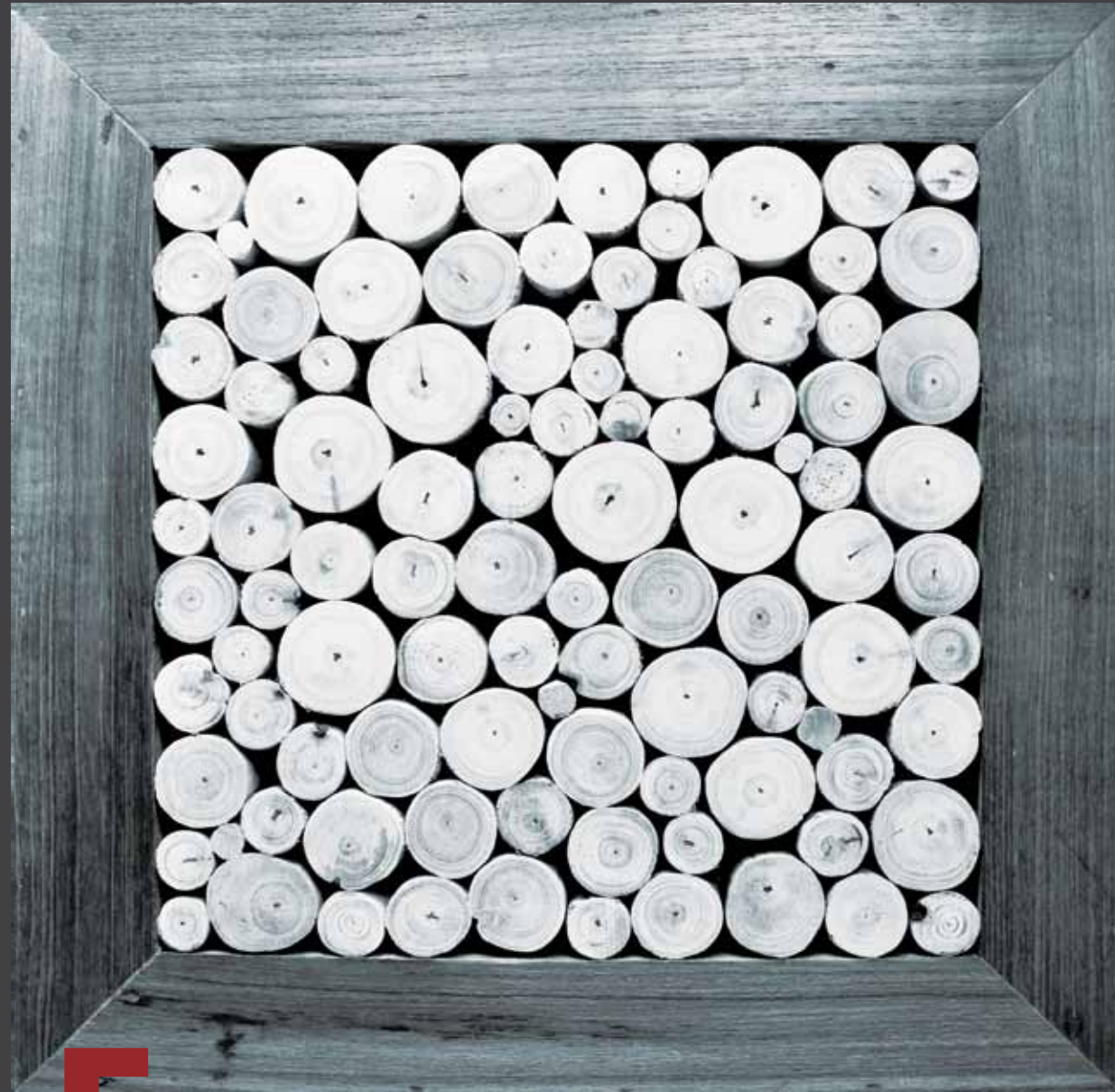
Dự án Phú Hữu

Dự án 9B7 Nam Sài Gòn	Công ty CP Đầu tư Nam Phan	Phường Phú Hữu, Q.9, TP.HCM	40%
	Công ty CP Thế kỷ 21	Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM	45%

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

TÊN CÔNG TY

Công ty CP Sản Xuất Cấu KIỆN Bê Tông PV – ĐN	10%
Công ty TNHH Việt Hân	25%
Công ty CP Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam	4%



**CHIẾN LƯỢC
LINH HOẠT TRONG GIAI ĐOẠN
NHIỀU THÁCH THỨC**

3

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ & TỔNG GIÁM ĐỐC

Những nét nổi bật trong năm
Báo cáo tình hình tài chính
Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh
Kế hoạch phát triển trong năm 2012

NHỮNG NÉT NỔI BẬT TRONG NĂM

Tổng quan hoạt động sản xuất kinh doanh

Kết quả trong năm đạt được như sau:

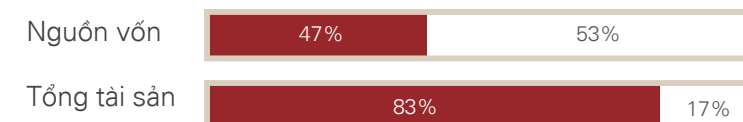
TRIỆU ĐỒNG	2011	2010	Tăng/giảm
Cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn	2.403.712	1.925.606	25%
Tài sản dài hạn	490.994	544.723	-10%
Tổng tài sản	2.894.706	2.470.329	17%
Nợ phải trả	1.382.189	1.100.939	26%
Lợi ích cổ đông thiểu số	282.902	179.598	58%
Vốn chủ sở hữu	1.229.615	1.189.792	3%
Tổng nguồn vốn	2.894.706	2.470.329	17%
Kết quả hoạt động kinh doanh			
Doanh thu thuần	734.004	839.784	-13%
Lợi nhuận gộp	274.563	349.429	-21%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	37%	42%	
Lợi nhuận trước thuế	193.280	245.916	-21%
Lợi nhuận sau thuế	137.172	181.719	-25%
Lợi nhuận thuần của cổ đông Công ty mẹ	107.202	186.633	-43%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	15%	22%	
Thu nhập/cổ phiếu (VNĐ)	1.772	3.125	-43%

Nguồn: Nam Long Group

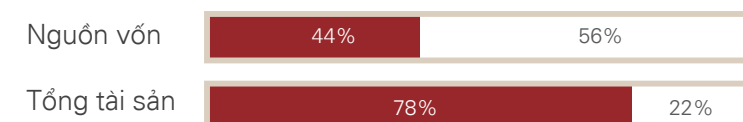
TỔNG TÀI SẢN CUỐI NĂM 2011
2.895
TỶ ĐỒNG

TĂNG 17%
SO VỚI NĂM 2010

Cơ cấu tài sản 2011

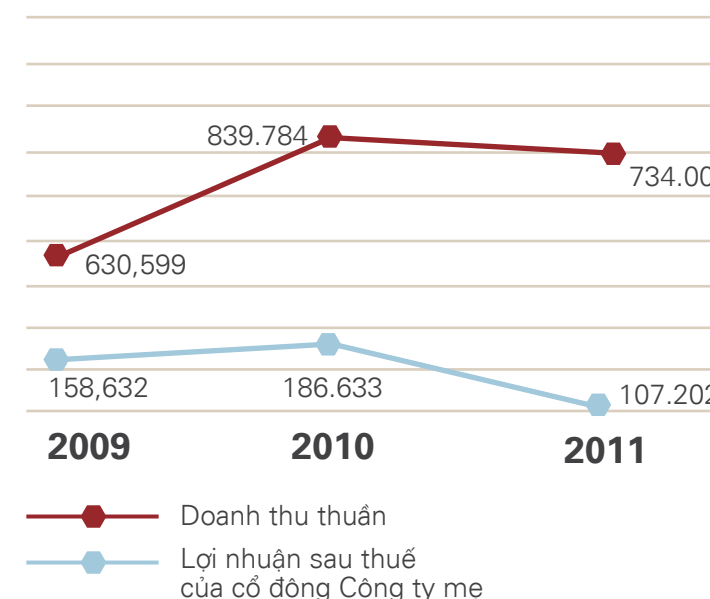


Cơ cấu tài sản 2010



- - NỢ PHẢI TRẢ
- - TÀI SẢN NGẮN HẠN
- - VỐN CHỦ SỞ HỮU
- - TÀI SẢN DÀI HẠN

Doanh thu và lợi nhuận



- Trong năm 2011, tổng tài sản của Công ty tăng 17% so với năm 2010, chủ yếu là do tăng giá trị hàng tồn kho từ việc đầu tư thêm vào các dự án trọng điểm của Công ty (đặc biệt là dự án Khu đô thị mới ở huyện Bến Lức, tỉnh Long An).

- Vốn chủ sở hữu không thay đổi đáng kể, chỉ tăng nhẹ 3% so với năm 2010.

- Doanh thu thuần năm 2011 giảm 13% so với năm 2010, lợi nhuận thuần của cổ đông Công ty mẹ giảm mạnh 43%. Tuy nhiên, trong bối cảnh phần lớn các doanh nghiệp bất động sản ở Việt Nam bị thua lỗ và lâm vào khó khăn về tài chính, việc Nam Long đạt được lợi nhuận và duy trì tốt khả năng thanh toán trong năm 2011 là một thành tựu đáng kể và là kết quả của sự nỗ lực vượt bậc của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và toàn thể cán bộ, nhân viên trong Công ty.

- Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu đạt 1.772 đồng, giảm 43% so với năm 2010 (tương ứng với mức giảm lợi nhuận thuần nêu trên).

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	2008	2009	2010	2011
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,41	1,55	1,89	2,03
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,30	0,38	0,51	0,29
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	0,59	0,53	0,44	0,47
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,63	1,12	0,90	1,02
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	0,77	0,76	0,78	0,83
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	0,18	0,28	0,36	0,26
Vòng quay tổng tài sản	0,20	0,31	0,35	0,27
Vòng quay tài sản cố định	0,91	1,32	1,54	1,42
Vòng quay vốn lưu động	0,26	0,40	0,45	0,34
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số lợi nhuận sau thuế/DTT	32,02%	25,16%	22,22%	14,61%
ROE	18,37%	17,96%	15,69%	8,72%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	50,33%	62,19%	45,47%	17,41%
ROA	6,55%	6,81%	7,55%	3,70%

Phân tích báo cáo tình hình tài chính:

- Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty ở mức tốt và được cải thiện dần qua các năm gần đây. Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2011 là 2,03 tăng 0,14 lần so với năm 2010, chứng tỏ Công ty hoàn toàn có khả năng thanh toán hết các khoản nợ ngắn hạn. Tuy nhiên, phần lớn tài sản ngắn hạn là hàng tồn kho các dự án dở dang tăng so với năm 2010 do Công ty đang tiếp tục đầu tư vào các dự án trọng điểm như dự án Long An, dự án Bình Dương, dự án EHome Bình Tân, dự án Nguyễn Sơn... để bán, chuyển nhượng hoặc đầu tư phát

triển các dự án thành phần trong các năm tiếp theo, dẫn đến chỉ số thanh toán nhanh năm 2011 là 0,29, giảm nhẹ so với 0,51 của năm 2010.

- Cơ cấu nợ của Công ty hợp lý; tổng nợ duy trì ở mức 47% so với tổng nguồn vốn, tăng nhẹ so với năm 2010 thông qua đợt phát hành trái phiếu kèm chứng quyền vào giữa năm 2011.

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

- Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong năm 2011 giảm đáng kể so với 2010. Đây là kết quả của những tác động tiêu cực của bối cảnh kinh tế chung và các chính sách tài chính, tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản trong năm 2011 và dự đoán vẫn còn tiếp tục khó khăn trong năm 2012. ROE giảm từ 15,69% trong năm 2010 xuống còn 8,72% trong năm 2011 do ảnh hưởng của việc phát hành cổ phiếu thưởng theo tỷ lệ 2:1 để tăng vốn điều lệ; trong khi đó, ROA giảm từ 7,55% xuống còn 3,7%, phản ánh việc tổng tài sản tăng do giá trị các công trình tăng.

VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2011 615.719.470.000



Thông tin về thay đổi vốn góp cổ đông:

Trong năm 2011, Công ty đã thực hiện tăng vốn điều lệ từ 410.479.810.000 đồng lên 615.719.470.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1.

Thông tin về cổ tức của Công ty:

Mặc dù năm 2011 có nhiều tác động tiêu cực của các chính sách tài chính, tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, Công ty vẫn duy trì được lợi nhuận và chi trả cổ tức ở mức hợp lý cho các cổ đông, cụ thể mức cổ tức là 8%/năm cho 4 năm liên tiếp từ năm 2008 đến năm 2011.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Triệu VNĐ

CHỈ TIÊU	2009	2010	2011
Doanh thu thuần	630.599	839.784	734.004
EBITDA	225.974	277.787	228.224
EBIT	233.428	262.958	215.432
Lợi nhuận trước thuế	226.872	245.916	193.280
Lợi nhuận sau thuế	189.442	181.719	137.172
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ	158.632	186.633	107.202
EPS (*)	4.170	3.125	1.772
Tăng trưởng doanh thu	71%	33%	-13%
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế	35%	18%	-43%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	48%	42%	37%
Tỷ suất lợi nhuận ròng	25%	22%	15%

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

Cơ cấu doanh thu

SẢN PHẨM	TỔNG DOANH THU		
	2009	2010	2011
Biệt thự	228.066	79.170	100.265
Chung cư	316.339	423.991	324.822
Đất nền & Dự án	38.790	302.158	111.837
Nhà phố	47.404	16.531	67.515
Quản lý, khai thác BĐS	-	-	62.929
Khác	-	17.934	66.636
Doanh thu thuần	630.599	839.784	734.004

DOANH THU THUẦN NĂM 2011
734.004
 TRIỆU ĐỒNG

Phân tích báo cáo kết quả kinh doanh

- Doanh thu và lợi nhuận năm 2011 giảm so với năm 2010 tương ứng ở mức 13% và 43%. Tỷ suất lợi nhuận gộp trong năm 2011 đạt 37%, giảm so với 42% trong năm 2010 do sự chuyển dịch cơ cấu doanh thu giữa các công ty (và các sản phẩm tương ứng) trong Tập đoàn. Năm 2011, tỷ trọng doanh thu của Công ty mẹ (gồm các sản phẩm có tỷ suất lợi nhuận gộp cao: 44% năm 2010, 53% năm 2011) giảm từ 87% xuống chỉ còn 43% tổng doanh thu toàn Tập đoàn. Trong khi đó, tỷ trọng doanh thu của Nam Long ADC với dòng sản phẩm chung cư EHome có tỷ suất lợi nhuận gộp thấp (27%) tăng từ 9% trong năm 2010 lên 41% tổng doanh thu toàn Tập đoàn trong năm 2011. Tỷ suất lợi nhuận ròng năm 2011 đạt 15%, giảm nhẹ so với mức 22% năm 2010 do khoản lợi nhuận thu được từ việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào liên doanh ASPL PLB - Nam Long để phát triển dự án Villa ở

Phường Phước Long B, Quận 9, TP.Hồ Chí Minh.

- Hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, cơ cấu doanh thu của Nam Long qua các năm biến động khá nhiều do tính chất đặc thù là doanh thu của năm tài chính bao gồm doanh thu từ các sản phẩm được bán trong năm và phần doanh thu được ghi nhận từ các sản phẩm đã được bán trong các năm trước.

- Về tổng quan, dòng sản phẩm chung cư, đặc biệt là EHome, luôn chiếm vai trò chủ đạo trong cơ cấu doanh thu với 324.822 triệu đồng, chiếm hơn 44% tổng doanh thu năm 2011. Điều này chứng tỏ các sản phẩm căn hộ nói chung và căn hộ thương hiệu EHome nói riêng được đông đảo khách hàng chọn lựa.

- Thế mạnh của Nam Long về năng lực, kinh nghiệm phát triển quỹ đất

sạch tiếp tục được phát huy. Mặc dù các phân khúc đất nền, dự án giảm 50% so với năm 2010 do ảnh hưởng tiêu cực của các chính sách đối với lĩnh vực bất động sản trong năm 2011, quỹ đất hiện tại là cơ hội để Nam Long phát triển khi thị trường bất động sản được phục hồi trong 2012 và các năm tiếp theo. Nam Long đang có quyền sử dụng quỹ đất gần 600 ha ở các vị trí chiến lược dọc theo các trục lộ phát triển hạ tầng quốc gia, tại các vùng kinh tế trọng điểm theo định hướng và quy hoạch của Nhà nước.

- Dòng sản phẩm biệt thự, nhà phố tăng khá mạnh trong năm 2011, cao hơn 75% so với năm 2010, từ các dự án được mở bán trong các năm trước. Khu biệt thự cao cấp Nam Phú và nhà phố thương mại Nam Thông tại khu dân cư Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh là các dự án đóng góp tích cực nhất vào thành công về doanh thu của Công ty trong năm 2011.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG NĂM 2012

Năm 2012 được xác định là năm rất khó khăn của ngành bất động sản Việt Nam. Thị trường trầm lắng, một số phân khúc bị đóng băng (đặc biệt là căn hộ cao cấp). Nguồn tín dụng cho bất động sản bị thu hẹp và kiểm soát chặt chẽ, gây khó khăn cho cả các doanh nghiệp phát triển bất động sản lẫn người mua.

Trước thực trạng đó, Công ty đã xác định những định hướng rõ ràng cho năm 2012 như sau:

- Rà soát, chọn lọc, xác định lại thứ tự ưu tiên của các dự án cho phù hợp nhất với bối cảnh thị trường mới.
- Đẩy mạnh việc chuyển nhượng hoặc hợp tác đầu tư các dự án đã sẵn sàng về các điều kiện pháp lý và hạ tầng.
- Trong khả năng tài chính hạn hẹp, ưu tiên đầu tư cho các dự án có thể đem lại doanh thu và dòng tiền cho Công ty ngay trong năm 2012 hoặc năm 2013.
- Cắt giảm mạnh hoặc tạm ngừng đầu tư vào các dự án chưa thể sẵn sàng về pháp lý, hạ tầng để chuyển nhượng,

hoặc có thể sẵn sàng nhưng khó có khả năng tìm được đối tác ngay trong năm 2012 hoặc năm 2013.

- Nỗ lực tìm kiếm nhà đầu tư chiến lược và (các) nhà đầu tư tài chính cho Công ty con Nam Long VCD để phát triển tiếp dự án Khu đô thị mới tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

- Tái cấu trúc các khoản nợ theo hướng thay thế các khoản vay ngắn hạn, lãi suất cao bằng các nguồn vốn trung-dài hạn, lãi suất thấp, đặc biệt là nguồn vốn USD với lãi suất dưới 10%/năm.

- Huy động vốn đầu tư vào Công ty mẹ và các công ty dự án từ các nhà đầu tư chiến lược đáp ứng nhu cầu phát triển các dự án thuộc Công ty mẹ và các công ty dự án, giảm thiểu tối đa các rủi ro tài chính, gia tăng giá trị Tập đoàn và lợi ích của các cổ đông hiện hữu.

Tuân thủ các định hướng, quan điểm thận trọng trên đây, kế hoạch kinh doanh năm 2012 của Công ty đề ra các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận như sau:

ĐVT: Triệu đồng	Kế hoạch 2012	Thực tế 2011	Tăng trưởng
Doanh thu thuần	676.414	734.004	-8%
Lợi nhuận trước thuế	93.334	193.280	-52%
Lợi nhuận sau thuế	58.392	137.172	-58%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61.023	107.202	-43%

LỢI NHUẬN SAU THUẾ
CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ

107.202 TRIỆU ĐỒNG



DỰ ÁN **TỶ LỆ GÓP VỐN** **DIỆN TÍCH ĐẤT (m²)** **QUY MÔ DỰ ÁN** **ĐIỂM NỔI BẬT** **TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN**

9B7 45% 59.125 • Căn hộ trung và cao cấp: 282 căn
• Biệt thự : 38 căn
• Dân cư dự kiến: 1.318

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

Cần Thơ 43 ha 100% 438.000 • Nhà phố: 114 căn
• Biệt thự: 172 căn
• Dân cư dự kiến: 3.500

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
• Dân cư dự kiến: 4.000

Nam Long - Hố Tràm 70% 154.215 • Nhà phố và biệt thự: 258 căn
• Dân cư dự kiến: 2.600

Hố 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

Long An 36 100% 353.451 • Nhà phố và biệt thự: 1.791 căn
• Diện tích TMDV và dịch vụ: 37.830m²
Dân cư dự kiến: 7.164

Khu đô thị Waterpoint (Long An) 220ha -100.00%
127ha - 55,37% 3.470.000 • 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

Long Thạnh Mỹ 100% 77.735 • Nhà phố và villa:115 căn
• Căn hộ cao cấp cho thuê

Kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô thị thương mại dịch vụ Nam Sài Gòn.

Toạ lạc tại trung tâm phát triển năng động nhất của tỉnh Bình Dương

Tiếp giáp trục lộ giao thông cầu Cần Thơ

Cách cầu Cần Thơ 2km

Cách cầu Cần Thơ 2km

Quy hoạch xanh với điểm nhấn là hồ cảnh quan trong lòng dự án

Nằm đối diện dự án Waterpoint qua đường 830 (vành đai 4)

Nằm ở cửa ngõ "giao thương kép" của TPHCM và các tỉnh ĐBSCL; phía Tây của Quốc lộ 1A và kế cận lối mở đầu tiên của đường cao tốc Sài Gòn - Trung Lương

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...

- Đến bù 100% diện tích, đang làm thủ tục giao đất.
- Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500
- Hạ tầng: Đã san lấp và đấu tư một phần hạ tầng

- Đến bù đạt 90% diện tích, giao đất và có GCN QSD đất phần đã đến bù.
- Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500
- Hạ tầng: Đã đấu tư hạ tầng cơ bản
- Công trình: Đang triển khai thi công công trình khu thấp tầng, và thiết kế phương án đấu tư khu cao tầng

- Đến bù đạt 40% diện tích, đang làm các thủ tục giao đất.
- Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500.

- Đã đến bù 95% diện tích, đã có quyết định giao đất và có GCN QSD đất phần đã đến bù.
- Quy hoạch: Đã được duyệt QH 1/500.
- Hạ tầng: Đã đấu tư hoàn thiện hạ tầng.

- Đến bù đạt 82% diện tích, đang làm thủ tục giao đất.
- Quy hoạch: Đã được duyệt QH 1/500.

- Đã đến bù 100% diện tích, đã giao đất và có GCN QSD đất.
- Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500
- Hạ tầng: Đã san lấp và đào hó cảnh quan trong dự án, làm kê biển

- Đến bù đạt 98% diện tích, giao đất và có GCN QSD đất phần đã đến bù.
- Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500
- Hạ tầng: Đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và một số công trình hạ tầng xã hội

- Đến bù khu 222ha đạt 96%, khu 127ha đạt 89%, đã có quyết định giao đất phần đã đến bù, và có GCN QSD đất phần diện tích 222ha.
- Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/2000.
- Hạ tầng: Đã san lấp giai đoạn 1 với diện tích 100 ha.

- Đến bù đạt 100% diện tích, đã giao đất và có GCN QSD đất.
- Hạ tầng: Đã đấu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội
- Bán hàng: Đã bán, giao nhà cho khách hàng và đang chuyển chủ quyền cho khách hàng.
- Đang triển khai việc đấu tư khu Service Apartment.



CÁC DỰ ĐANG TRIỂN KHAI (tt)

DỰ ÁN	TỶ LỆ GÓP VỐN	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	QUY MÔ DỰ ÁN	ĐIỂM NỔI BẬT	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN
Dự án Ngọc Cung (Bình Chánh)	72,34%	374.000	<ul style="list-style-type: none"> Nhà phố và biệt thự: 400 căn Căn hộ: 4.450 căn Dân cư dự kiến: 19.500 	<p>Quy hoạch ấn tượng với dòng sông chảy êm đềm giữa lòng dự án Kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô thị thương mại dịch vụ Nam Sài Gòn.</p> <p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> Đến bù đạt 95% diện tích. Quy hoạch: Đang trình duyệt QH 1/500.
Greenview	100%	11.628	<ul style="list-style-type: none"> Căn hộ 14-20 tầng: 275 căn Dân cư dự kiến: 1.370 	<p>Nằm dọc theo đường cao tốc Long Thành - Dầu Dây trong tương lai. Kế cận tuyến metro đầu tiên của thành phố</p>	<ul style="list-style-type: none"> Đến bù đạt 100% diện tích, đã có GCN QSD đất. Hạ tầng: Đã san lấp. Đang nghiên cứu triển khai đầu tư.
Phú Hữu	40%	169.419	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> Đến bù đạt 100% diện tích. Quy hoạch: Đang trình duyệt QH 1/500.
Tiến Hùng	100%	63.891	<ul style="list-style-type: none"> Căn hộ EHome 9,5 tầng Số lượng căn dự kiến: 2.175 căn hộ Dân cư dự kiến: 4.350 người 	<p>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</p>	<ul style="list-style-type: none"> Đã có quyết định giao đất và GCN QSD đất tên Nam Long. Quy hoạch: Đã được duyệt QH 1/500. Hạ tầng: Đang hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật. Công trình: Đang làm thủ tục đầu tư công trình chung cư EHome. Hợp tác với Indochina Land để triển khai đầu tư công trình.
Tân Thuận Đông (Q.7)	100%	285.000	<ul style="list-style-type: none"> Căn hộ : 685 căn Biệt thự và nhà phố: 114 căn Nền đất: 195 nền 		<ul style="list-style-type: none"> Đang triển khai việc hợp tác đầu tư khu cao tầng.



**PHÁT HUY THỂ MẠNH
DẪN ĐẦU, VƯƠN RA
THỊ TRƯỜNG QUỐC TẾ**

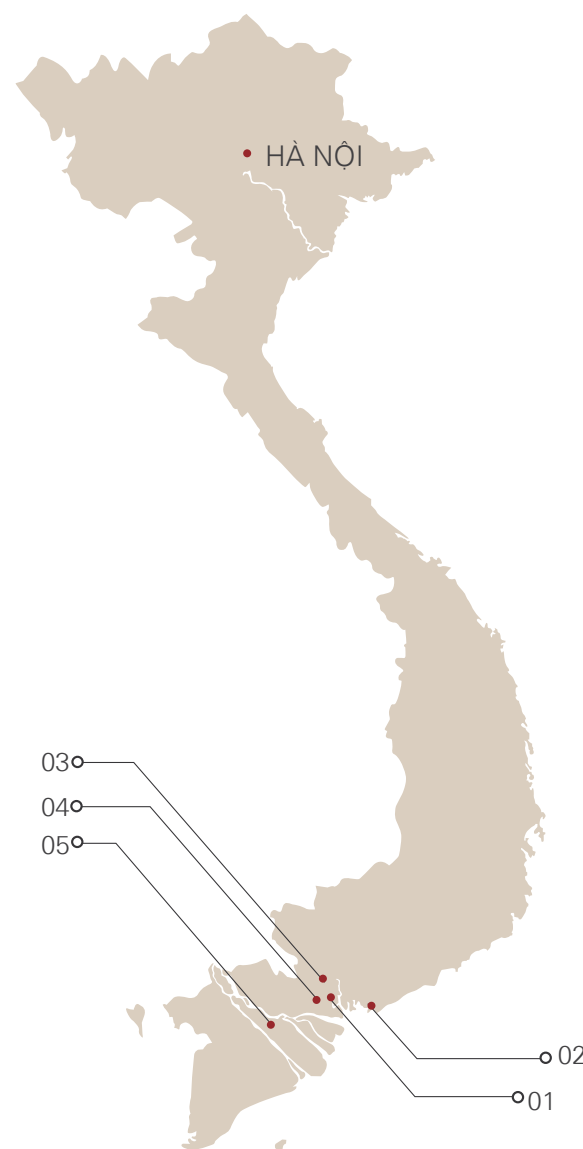
4

**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 xã hội trong năm vừa qua; Đầu tư phát triển văn phòng, căn hộ, dịch vụ & khu du lịch đang hứa hẹn **tạo ra giá trị gia tăng cho các dự án đô thị, đồng thời là nguồn tích lũy tài sản và tạo ra dòng thu nhập ổn định cho Nam Long** trong thời gian tới.

NAM LONG HIỆN CÓ QUYỀN SỬ DỤNG QUỸ ĐẤT VỚI TỔNG DIỆN TÍCH HƠN
567ha



- 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



Dự án Phước Long B mở rộng - 6ha

Các dự án phát triển quỹ đất trung hạn



Dự án Phú Hữu, Quận 9 - 16ha



Dự án 9B7 - Nam Sài Gòn



Dự án Cần Thơ - 43ha

Các dự án phát triển quỹ đất trung hạn



Dự án Nguyễn Sơn - 37,4ha

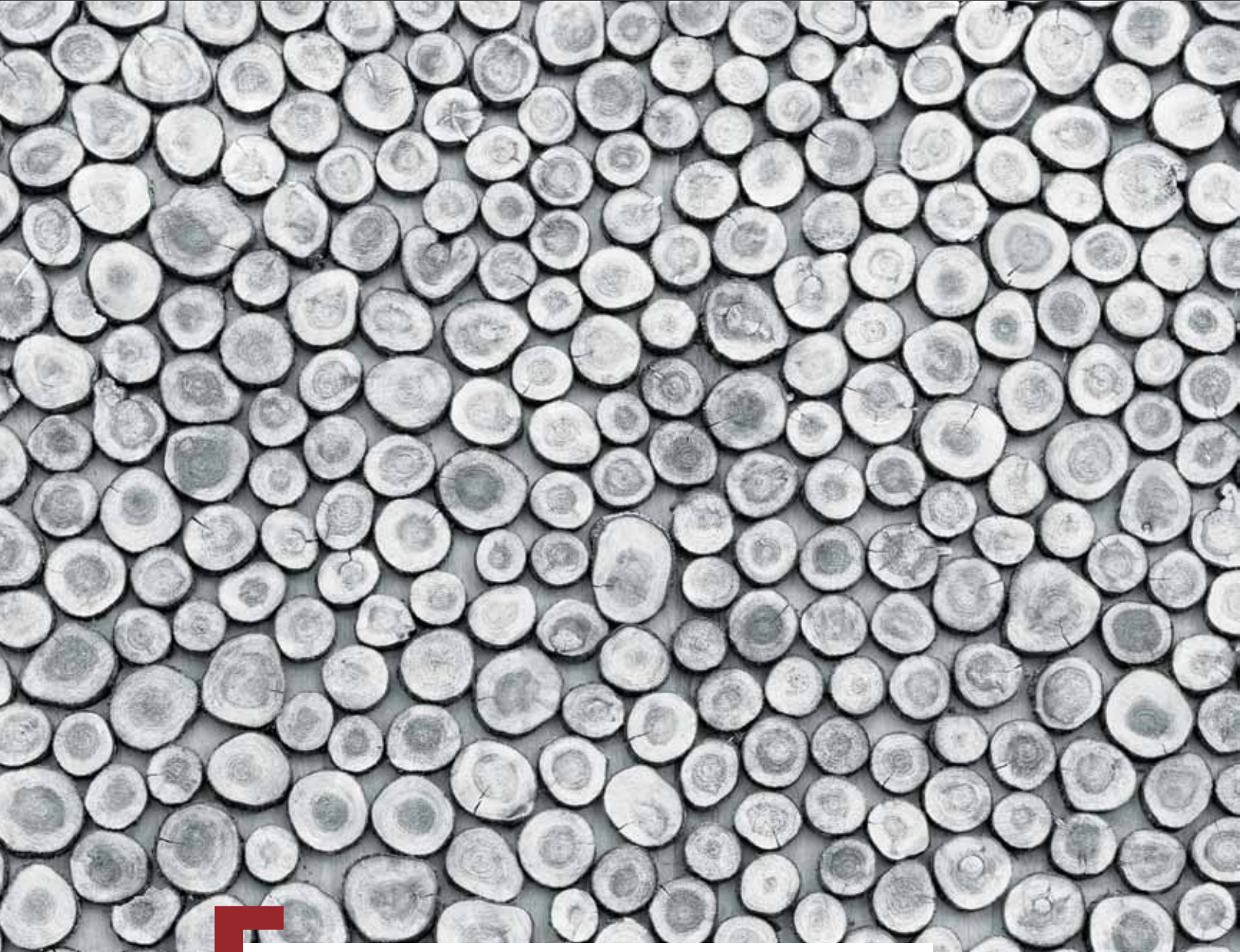


Dự án Bình Dương - 15,9ha



Dự án trọng điểm của tương lai

Dự án đô thị Waterpoint - Long An - 345ha

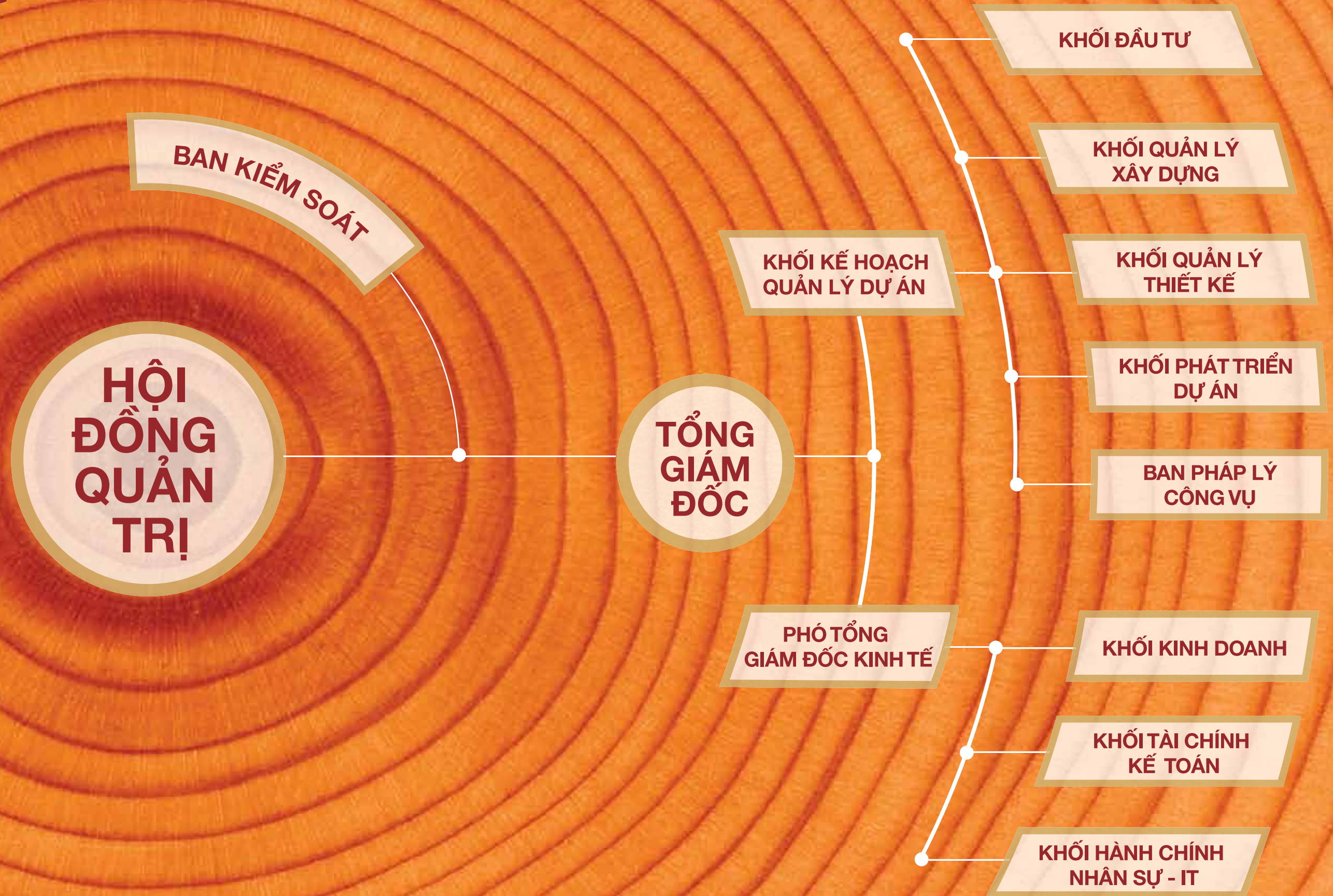


**ĐẦU TƯ CHO NHÂN LỰC ĐỂ
HƯỚNG ĐẾN TƯƠNG LAI
BỀN VỮNG**

5

**TỔ CHỨC VÀ
NHÂN SỰ**

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông NGUYỄN XUÂN QUANG
 Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm TGD
Ông TRẦN THANH PHONG
 Phó Chủ Tịch Thường Trục 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 VƯƠNG THUẬN
 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
LƯƠNG HOÀI NAM**
Phó Tổng Giám đốc (6/2011)

Ông Nam tốt nghiệp Đại học ngành Kinh tế và Tiến sĩ kinh tế của Trường Đại học Kỹ sư hàng không dân dụng (Riga, Latvia, Liên Xô cũ). Ông từng giữ các vị trí Trưởng ban Kế hoạch Thị trường, Giám đốc Phát triển đội bay, Tổng biên tập Tạp chí Heritage của Vietnam Airlines. Tổng Giám đốc của Jestar Pacific Airlines. Phó Chủ tịch Hiệp hội du lịch Việt Nam.



**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
TRẦN HỒ SỸ TUẤN**
Quyền Giám đốc khối Kế hoạch – Quản lý Dự án

Ông Sỹ Tuấn tốt nghiệp trường Đại học Kiến trúc Tp. HCM chuyên ngành Kỹ sư Xây dựng và trường Đại học Kinh tế Tp. HCM chuyên ngành Quản trị Kinh doanh. Ông có hơn 10 kinh nghiệm làm việc tại nhiều Công ty Bất động sản và Xây dựng... từng đảm nhiệm các vị trí như: Trưởng phòng Quản lý chất lượng tại DESCON, Giám đốc công trường tại Công ty Liên doanh NAMFATT, Phó ban Quản lý Dự án và Trưởng ban Giám sát tại Công ty Bất động sản FICO, Giám đốc dự án tại Công ty Duffill Watts & Tse. Ông gia nhập Nam Long từ năm 2007 với vị trí Giám đốc dự án và được bổ nhiệm Quyền Giám đốc khối Kế hoạch Quản lý Dự án từ năm 2011.



**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 TPHCM. 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 đền bù giải tỏa các dự án của Công ty. Ngoài ra, ông còn quản lý các dự án lớn của Công ty.



**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
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
DƯƠNG QUANG MINH**
Giám đốc Khối 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 lãnh vực như Kinh doanh, và hơn 12 năm kinh nghiệm ở lãnh vực Hành chính Nhân sự. Ông 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 Lê Chiến Thắng – thôi giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc
- Bổ nhiệm Ông Lương Hoài Nam vào chức vụ Phó Tổng Giám đốc

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	103	91,15
	Cao đẳng	0	0
	Trung cấp và sơ cấp	6	5,31
	Lao động phổ thông	4	3,54
2	Phân theo thời hạn hợp đồng		
	Hợp đồng không xác định thời hạn	81	71,68
	Hợp đồng có thời hạn từ 1 - 3 năm	29	25,66
	Hợp đồng có thời hạn dưới 1 năm	3	2,66
	Hợp đồng thời vụ	12	

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG CỦA CÔNG TY

113 NHÂN VIÊN

(ĐẾN 29/02/2012)



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 hoá, 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 cho sinh viên các trường đại học..., cùng các chương trình văn hoá - văn nghệ mang tính xã hội.

Chính sách đào tạo nguồn nhân lực:

Ngân sách hàng năm dành cho đào tạo: 204.820.000 đồng chiếm 9,3% tổng quỹ lương

Số lượng cán bộ, nhân viên được tham dự các khoá đào tạo, bồi dưỡng hàng năm: 63 người, chiếm 54,3% tổng số lượng CBCNV

Nội dung và hình thức đào tạo:

- Mời các tổ chức uy tín đến huấn luyện nhân viên (ứng dụng các phần mềm mới trong Công ty, phổ biến các luật mới về hợp đồng đất đai, tập huấn luật đấu thầu...)

- Cử nhân viên học các khoá học tại các tổ chức uy tín, chất lượng (Quản lý Dự Án, Quản Trị Thương Hiệu, Giám Đốc Marketing, Giám Đốc Điều Hành, Giám Đốc Tài Chính, Giám Đốc Nhân Sự, Kỹ Năng Quản Lý Dành Cho Các Cấp Quản Lý...)

- Đưa nhân viên đến các dự án đẹp, chất lượng, các Công ty vật liệu xây dựng để nghiên cứu, tập huấn và học hỏi kinh nghiệm (tham quan Công ty gạch Đồng Tâm, các dự án tại Phú Mỹ Hưng...)

- Cử nhân viên công tác tại nước ngoài học hỏi về kiến trúc, cách giao dịch kinh doanh. (tại Malaysia, Hongkong, Singapore, Trung Quốc, Úc, Newzealand...)

Chính sách phát triển tài năng:

Nam Long luôn xem nguồn nhân lực là tài sản quý giá nhất. Do đó, từ khâu tuyển dụng cho đến công tác đãi ngộ nhân viên đều được Công ty xem xét, chú trọng.

• Tuyển dụng:

Căn cứ vào kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty, Phòng QLNNL sẽ xây dựng kế hoạch tuyển dụng nhân sự trong năm sao cho phù hợp về số lượng cũng như chất lượng của ứng viên. Việc tuyển chọn ứng viên được thực hiện theo quy trình tuyển dụng chuẩn của Công ty. Các ứng viên đều phải thực hiện bài kiểm tra về chỉ số IQ, kỹ năng giao tiếp Anh Ngữ, kỹ năng thuyết trình để được chọn lọc cho các vòng phỏng vấn tiếp theo. Ngoài các yêu cầu cụ thể của từng vị trí cần tuyển dụng, Công ty Nam Long luôn hướng đến một đội ngũ cán bộ nhân viên hội đủ 3 tiêu chuẩn:

- Tính trung thực
- Trí lực tốt
- Thể lực tốt

Đây cũng chính là tiêu chí tuyển dụng nguồn nhân lực của Công ty.

• Công tác đãi ngộ tài năng:

Công ty mong muốn xây dựng một môi trường làm việc qua đó mỗi cán bộ công nhân viên có thể tìm thấy sự nhiệt huyết trong công việc, đồng thời được tưởng thưởng công bằng

với công sức đóng góp cho Công ty. Trong nhiều nỗ lực nhằm hướng đến mục tiêu này, Công ty đã tiến hành nghiên cứu và xây dựng thành công hệ thống lương và chế độ khen thưởng dựa vào các nguyên tắc về con người, công việc, con đường phát triển sự nghiệp và sự cạnh tranh.

Bên cạnh đó, Công ty còn có chính sách đãi ngộ nhằm vào việc thu hút người tài, tạo sự gắn bó lâu dài như chương trình Cổ Phiếu Ưu Đãi và chương trình Nhà Ở Cho CBCNV của Công ty.

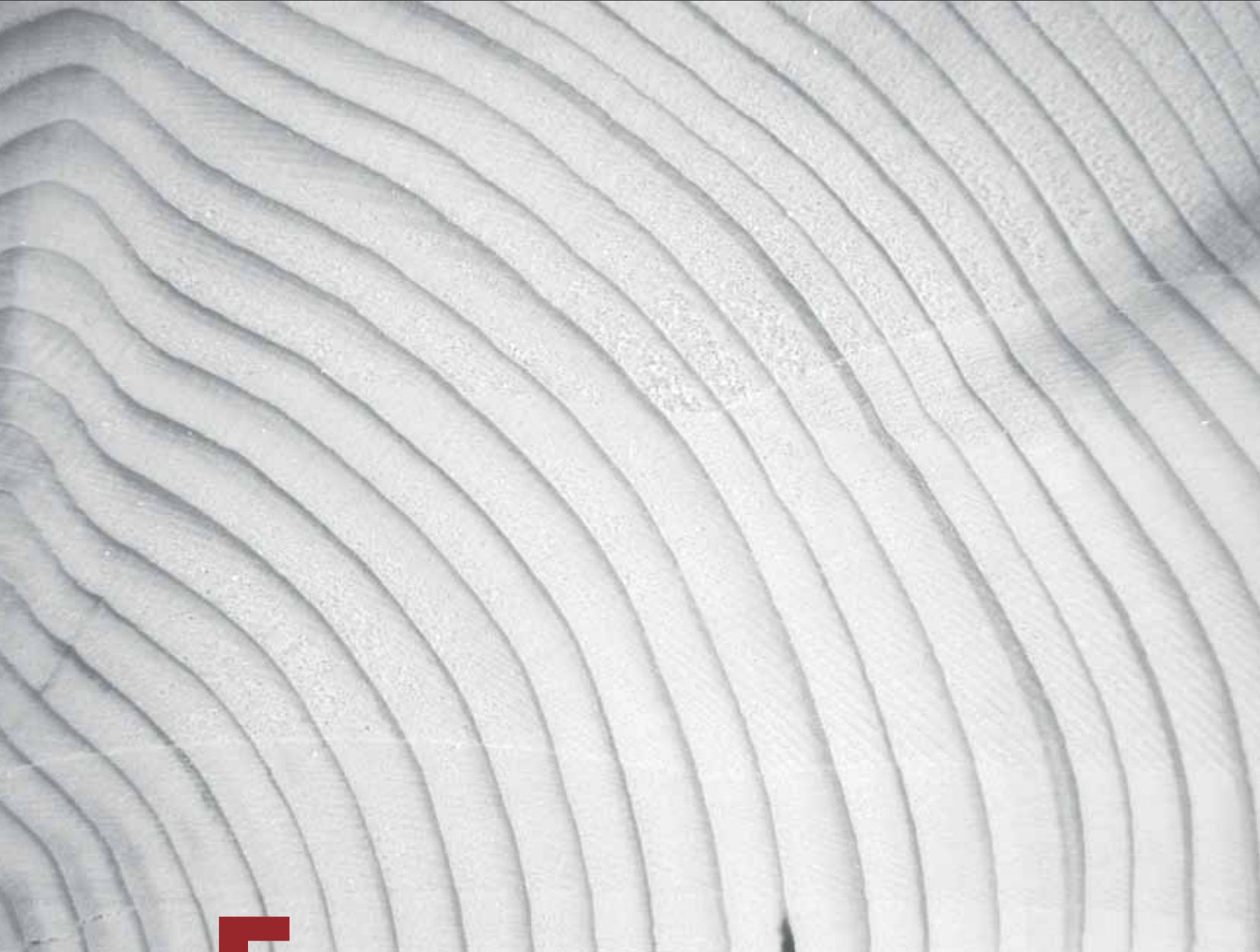
• Công tác phát triển tài năng:

Con đường phát triển nghề nghiệp của nhân viên được định hướng rõ ràng ngay từ khi nhân viên gia nhập vào đội ngũ Nam Long. Họ có thể tự chọn để phát triển nghề nghiệp theo hướng trở thành Nhà Quản Lý hoặc là Chuyên Viên Cao Cấp hoặc có thể là Giám Đốc Dự Án.

Thông qua việc đánh giá kết quả công việc hàng năm của nhân viên, các cấp quản lý xác định các điểm mạnh để phát triển nhân viên và các điểm cần cải thiện để từ đó đề xuất các khóa đào tạo phù hợp để giúp nhân viên hoàn thiện hơn kỹ năng và năng lực của mình.

Riêng đối với đội ngũ quản lý, việc áp dụng hệ thống đánh giá năng lực giúp nâng cao khả năng quản lý và quan trọng hơn cả là thiết lập được đội ngũ quản lý kế thừa của Công ty.





**NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG SỐNG
CHO HÔM NAY VÀ MAI SAU**

6

MÔI TRƯỜNG & CỘNG ĐỒNG

Môi trường và xã hội
Trách nhiệm với cộng đồng

MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Bảo vệ gìn giữ môi trường sống là **mục tiêu đầu tiên và quan trọng nhất** của Nam Long khi đầu tư, phát triển các dự án.



Bảo vệ gìn giữ môi trường sống là mục tiêu đầu tiên và quan trọng nhất của Nam Long khi đầu tư, phát triển các dự án.

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 bán, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến môi trường bên trong và bên ngoài dự án. Đồng thời luôn đảm bảo các biện pháp che chắn không gây ảnh hưởng về bụi, khí thải, ồn, rung đến môi trường xung quanh. Ở mỗi dự án, Nam Long đều yêu cầu các đơn vị thi công ứng dụng các công nghệ mới bảo vệ môi trường như:

- Sử dụng hệ thống máy nước nóng tận dụng năng lượng mặt trời,
 - Sử dụng phụ gia Miclayco để cải tạo sét, muối trong cát vật liệu đá tại chỗ thành vữa và bê tông xi măng, dùng cho các hạng mục giao thông, kè ... giảm thiểu việc sử dụng các cốt liệu xây dựng quý hiếm cần được bảo tồn.
 - Khuyến khích sử dụng ván khuôn đổ bê tông bằng nhựa để có thể tái sử dụng thay vì khuôn gỗ, tiết kiệm tối đa việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên
- Ở mỗi dự án, Nam Long đều tách hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước bẩn riêng. Hệ thống thoát nước bẩn được tập trung xử lý trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Đồng thời, tăng tỷ lệ cây xanh, công viên trong quy hoạch dự án.

Nam Long luôn tìm tòi và hướng đến việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật tiên tiến nhằm bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Những đô thị mới của Công ty đều được thực hiện với tiêu chí "đô thị xanh và không ngập lụt" với hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt. 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, bão lụt, thiên tai... Từ năm 2010, Nam Long đã tổ chức giải Golf từ thiện hàng năm gây quỹ học bổng cho các sinh viên nghèo vượt khó thuộc khối Đại học Quốc Gia TPHCM... và thực hiện thêm nhiều chương trình phúc lợi ý nghĩa khác..



**VỮNG TAY LÈO LÁI VỚI TÂM NHÌN
SÂU RỘNG VỀ TƯƠNG LAI**

7

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 2011, 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 2011, 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. Ngân sách hoạt động của HĐQT, BKS, TBĐT

- Điều lệ Công ty quy định, Điều 38, Mục i quy định về chi phí cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát: "Trong mọi trường hợp mức này không thấp hơn 0,3% doanh thu thuần. Việc phân phối cụ thể sẽ do Hội đồng Quản trị thực hiện..."

- Căn cứ Nghị quyết của ĐHĐCĐ ngày 22/4/2010 thông qua ngân sách hoạt động của HĐQT, BKS, TBĐT.

-> Tổng thù lao thực chi năm 2011 nằm trong ngân sách được duyệt.

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

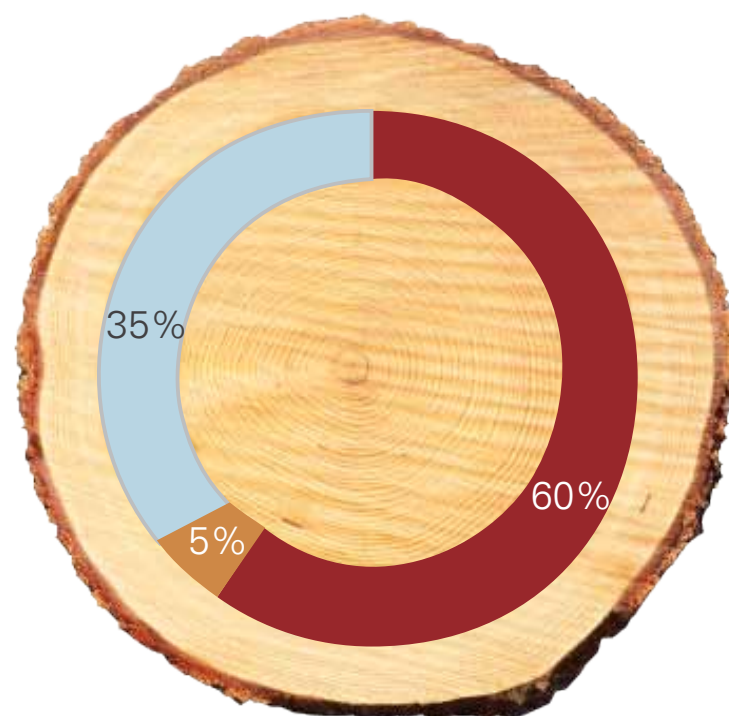
TỔ CHỨC/NGƯỜI GIAO DỊCH	CHỨC VỤ HOẶC QUAN HỆ	THỰC HIỆN BÁN
Ngô Thị Ngọc Liễu	Cổ đông sáng lập	160.000
Lâm Xuân Hoàng Lan	Cổ đông sáng lập	109.950

CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG

I. Cơ cấu cổ đông

CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ %
Cổ đông sáng lập	36.844.507	59,84
Trong nước	3.133.855	5,09
- Cá nhân	2.998.000	4,87
- Tổ chức	135.855	0,22
Ngoài nước	21.593.585	35,07
- Cá nhân	-	-
- Tổ chức	21.593.585	35,07
Tổng cộng	61.571.947	100

Cơ cấu cổ đông



- CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP
- NGOÀI NƯỚC
- TRONG NƯỚC

II. Cổ đông lớn

TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ %
ASPL V6 Limited	10.125.000	16,44
Nguyễn Xuân Quang	9.188.124	14,92
Ngô Thị Ngọc Liễu	6.380.548	10,36
Nguyễn Thị Bích Ngọc	5.836.959	9,48
Nam Viet Limited	5.625.000	9,14
Trần Thanh Phong	5.482.629	8,90
Vietnam Azalea Fund Limited	4.178.263	6,79
Lâm Xuân Hoàng Lan	3.160.255	5,13
Tổng cộng	49.976.778	81,17

Trong đó

Cổ đông nước ngoài

TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ (%)
ASPL V6 Limited	10.125.000	16,44
Nam Viet Limited	5.625.000	9,14
Vietnam Azalea Fund Limited	4.178.263	6,79
VI (Vietnam Investments) Fund I, L.P	1.501.884	1,38
VI (Vietnam Investments) Partners, LLC	163.438	0,27
Tổng cộng	21.593.585	35,07

Cổ đông sáng lập

TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ (%)
Nguyễn Xuân Quang	9.188.124	14,92
Trần Thanh Phong	5.482.629	8,90
Đỗ Ngọc Minh	2.290.123	3,72
Cty CP Đầu Tư Nam Khang	2.704.621	4,39
Ngô Thị Ngọc Liễu	6.380.548	10,36
Nguyễn Thị Bích Ngọc	5.836.959	9,48
Lâm Xuân Hoàng Lan	3.160.255	5,13
Nguyễn Thị Hương	1.801.248	2,93
Tổng cộng	36.844.507	59,84

Tổ chức trong nước

TÊN CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ LỆ (%)
Công ty TNHH Quốc tế TMDV Tân Hiệp	120.000	0,20
Cty CP Đầu Tư Phan Vũ	15.855	0,03
Tổng cộng	135.855	0,22



**KIỂM TOÁN MINH BẠCH
TẠO DỰNG LÒNG TIN**

8

**BÁO CÁO
KIỂM TOÁN**

THÔNG TIN CHUNG 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
Điều chỉnh lần thứ 9	13.03.2012

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.

THÔNG TIN CHUNG CÔNG TY (tt)

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 9 do SKHĐT ký ngày 13 tháng 3 năm 2012 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 482.624.910 ngàn đồng Việt Nam lên 615.719.470 ngàn đồng Việt Nam.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có các công ty con, công ty liên doanh và công ty có vốn đầu tư của Nam Long với chi tiết như sau:

CÔNG TY	MỐI QUAN HỆ	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long (Nam Long DC)	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 (Nam Long ADC)	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 con	Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông	Công ty con	Long An - 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
Công ty TNHH ASPL PV - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và Bất động sản
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và Bất động sản
Công ty CP Sản Xuất Cấu KIỆN Bê Tông PV – ĐN	Công ty có vốn đầu tư của Nam Long	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và Bất động sản
Công ty TNHH Việt Hàn	Công ty có vốn đầu tư của Nam Long	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty CP Phát Triển Nhà Bắc Trung Nam	Công ty có vốn đầu tư của Nam Long	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản

Hoạt động chính của Nhóm Công ty, 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.

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 thường trực
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 KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

TÊN	CHỨC VỤ
Ông Vương Thuận	Trưởng Ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 05/05/2011)
Ông Low Hiew Beng	Thành viên (bổ nhiệm ngày 05/05/2011)
Bà Lê Quang Thanh Trúc	Thành viên (bổ nhiệm ngày 05/05/2011)

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 (miễn nhiệm ngày 30/09/2011)
Ông Lương Hoài Nam	Phó Tổng Giám Đốc (bổ nhiệm ngày 24/06/2011)
Ông Nguyễn Công Huân	Giám đốc Tài chính
Ông Trần Quý Hùng	Giám đốc Đầu Tư

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc 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 ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính hợp nhất; và
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, và 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 và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám Đốc



NGUYỄN XUÂN QUANG
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 3 năm 2012

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 60755865/15239278 - hợp nhất

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

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 6 đến trang 56 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

CƠ SỞ Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán 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 có còn các sai sót trọng yếu hay không. 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 hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, và 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 và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Ernst & Young Vietnam Ltd.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai

Mai Việt Hùng Trân
Phó Tổng Giám đốc
Chung chỉ KTV số: D.0048/KTV
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2012

Lê Vũ Trường

Lê Vũ Trường
Kiểm toán viên
Chung chỉ KTV số: N.1588/KTV

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.403.712.163.568	1.925.605.753.557
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	141.617.797.269	206.205.111.894
111	1. Tiền		28.767.843.542	150.505.111.894
112	2. Các khoản tương đương tiền		112.849.953.727	55.700.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		179.215.478.635	289.379.522.128
131	1. Phải thu khách hàng	6	97.638.882.169	84.331.200.644
132	2. Trả trước cho người bán	7	53.244.912.094	189.243.635.920
135	3. Các khoản phải thu khác	8	28.508.970.932	15.825.001.450
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(177.286.560)	(20.315.886)
140	III. Hàng tồn kho		2.058.998.793.509	1.411.047.476.299
141	1. Hàng tồn kho	9	2.058.998.793.509	1.411.047.476.299
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		23.880.094.155	18.973.643.236
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		362.986.339	260.641.918
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		2.804.993.114	2.016.696.116
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		490.529.348	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		20.221.585.354	16.696.305.202
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		490.994.437.381	544.722.938.091
220	I. Tài sản cố định		53.284.857.484	49.121.488.786
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	43.062.320.941	37.681.872.356
222	Nguyên giá		55.879.423.017	44.396.973.930
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.817.102.076)	(6.715.101.574)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	10.177.525.203	11.439.616.430
228	Nguyên giá		11.930.326.855	14.675.880.869
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.752.801.652)	(3.236.264.439)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		45.011.340	-
240	II. Bất động sản đầu tư	12	82.253.298.015	118.986.036.358
241	1. Nguyên giá		92.607.354.815	127.362.245.232
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(10.354.056.800)	(8.376.208.874)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn		270.433.662.035	334.937.122.653
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	13	172.877.681.564	93.329.361.690
258	2. Đầu tư dài hạn khác	14	97.555.980.471	241.607.760.963
270	IV. Tài sản dài hạn khác		77.198.643.796	32.413.998.909
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	17.475.191.139	15.599.211.732
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	56.376.874.772	14.191.035.242
273	3. Tài sản dài hạn khác		3.346.577.885	2.623.751.935
269	V. Lợi thế thương mại	16	7.823.976.051	9.264.291.385
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.894.706.600.949	2.470.328.691.648

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tt)

ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.382.189.247.125	1.100.939.327.405
310	I. Nợ ngắn hạn		1.183.755.722.119	1.018.236.983.219
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	295.414.917.847	195.841.324.416
312	2. Phải trả cho người bán	18	72.916.136.973	91.872.076.449
313	3. Người mua trả tiền trước	19	369.759.185.389	501.622.722.020
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	111.001.143.818	11.222.433.012
315	5. Phải trả người lao động		16.197.906.904	7.368.965.285
316	6. Chi phí phải trả	21	122.820.391.337	48.552.680.736
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	180.204.802.814	147.854.995.792
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	15.441.237.037	13.901.785.509
330	II. Nợ dài hạn		198.433.525.006	82.702.344.186
333	1. Phải trả dài hạn khác	23	6.171.067.005	3.353.109.887
334	2. Vay và nợ dài hạn	24	172.747.244.978	56.412.644.661
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	13.329.738.735	18.303.129.493
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		6.185.474.288	4.633.460.145
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.229.615.188.256	1.189.791.703.984
410	I. Vốn chủ sở hữu	26.1	1.229.615.188.256	1.189.791.703.984
411	1. Vốn cổ phần		615.719.470.000	410.479.810.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		432.054.601.871	534.674.431.871
414	3. Cổ phiếu quỹ		(18.359.590.000)	-
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		978.767.790	50.121.257
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		7.072.822.596	6.757.468.781
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.057.115.657	1.701.661.929
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		188.092.000.342	236.128.210.146
500	C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	27	282.902.165.568	179.597.660.259
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.894.706.600.949	2.470.328.691.648


LƯƠNG THỊ KIM THOAKế toán Trưởng
Ngày 28 tháng 3 năm 2012**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 2011

VNĐ				
MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	734.645.825.654	839.858.195.947
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(642.307.508)	(73.899.411)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	734.003.518.146	839.784.296.536
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(459.440.120.547)	(490.355.699.340)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		274.563.397.599	349.428.597.196
21	6. Doanh thu tài chính	28.2	17.651.952.059	15.998.643.402
22	7. Chi phí tài chính	30	(28.822.020.257)	(25.024.306.018)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(22.151.356.317)</i>	<i>(17.041.347.221)</i>
24	8. Chi phí bán hàng		(34.668.324.874)	(33.122.354.111)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(125.214.522.587)	(79.472.943.740)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		103.510.481.940	227.807.636.729
31	11. Thu nhập khác	31	89.253.852.769	9.715.661.093
32	12. Chi phí khác	31	(1.310.930.699)	(1.911.665.449)
40	13. Lợi nhuận khác	31	87.942.922.070	7.803.995.644
50	14. Lợi nhuận sau thuế được chia từ các công ty liên doanh và liên kết		1.826.930.332	10.304.569.493
60	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		193.280.334.342	245.916.201.866
61	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(99.537.680.038)	(58.667.782.009)
62	17. Lợi ích (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	43.429.829.605	(5.529.318.494)

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ				
MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
70	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		137.172.483.909	181.719.101.363
	<i>Phân bổ cho:</i>			
	<i>18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số</i>		<i>29.970.560.478</i>	<i>(4.913.961.094)</i>
	<i>18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ</i>		<i>107.201.923.431</i>	<i>186.633.062.457</i>
80	Lãi trên cổ phiếu			
	Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	26.4	1.772	3.125
	<i>(mệnh giá trên mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ)</i>			



LƯƠNG THỊ KIM THOA

Kế toán Trưởng

Ngày 28 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 2011

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		193.280.334.342	245.916.201.866
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10, 11,12	9.706.467.762	9.895.515.185
03	Các khoản dự phòng		156.970.674	20.315.886
04	Lỗ (lãi) chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	30	374.295.709	(1.136.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(39.381.459.001)	(14.621.026.194)
06	Lợi nhuận từ công ty liên kết		(1.826.930.332)	(10.304.569.493)
07	Chi phí lãi vay		22.151.356.317	17.041.346.727
	Phân bổ lợi thế thương mại	16	3.085.408.306	2.739.579.942
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		187.546.443.777	249.551.363.919
09	Giảm các khoản phải thu		212.533.769.986	4.590.188.370
10	Tăng hàng tồn kho		(346.568.317.380)	(37.938.120.390)
11	Giảm các khoản phải trả		(166.697.703.692)	(108.636.638.714)
12	Tăng chi phí trả trước		(3.301.912.270)	(4.743.794.977)
13	Tiền lãi vay đã trả		(39.693.563.615)	(16.728.780.066)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	32.2	(25.406.602.390)	(99.516.811.632)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.917.914.711)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(198.505.800.295)	(13.422.593.490)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(3.576.651.461)	(2.115.212.759)
23	Tiền gửi ngắn hạn		-	5.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các dự án HĐHTKD và đầu tư vào các đơn vị khác		(62.912.975.425)	(19.865.376.303)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và trái phiếu chính phủ		11.273.816.000	572.000.000
27	Cổ tức và lợi nhuận được chia		26.065.629.608	18.278.554.297
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(29.150.181.278)	1.869.965.235

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tt)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	167.911.711.221
33	Tiền vay nhận được		489.412.779.088	159.152.140.151
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(281.404.585.340)	(197.670.018.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(32.916.506.800)	(26.635.276.024)
	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(12.023.020.000)	(6.341.127.980)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		163.068.666.948	96.417.429.368
50	(Giảm) tăng tiền thuần trong năm		(64.587.314.625)	84.864.801.113
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		206.205.111.894	121.340.310.781
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	141.617.797.269	206.205.111.894



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán Trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2012



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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
Điều chỉnh lần thứ 9	13.03.2012

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 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, và đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm định và chấp thuận bản vẽ thiết kế kỹ thuật thi công.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 4 do SKHĐT ký ngày 11 tháng 3 năm 2008 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; và dịch vụ quảng cáo và quản lý bất động sản. Bản điều chỉnh lần thứ 5 cũng chuẩn y điều chỉnh giảm tỷ lệ sở hữu chung của Ông Nguyễn Xuân Quang - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc và Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Vợ Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ 33,02% xuống còn 24,31%.

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 9 do SKHĐT ký ngày 13 tháng 3 năm 2012 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 482.624.910 ngàn đồng Việt Nam lên 615.719.470 ngàn đồng Việt Nam.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có mười một công ty con, một công ty liên kết và hai 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 con	Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông	Công ty con	Long An - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. HCM - Việt Nam	Kinh doanh thương mại
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
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. HCM - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) 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 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 2011 là: 113 (ngày 31 tháng 12 năm 2010: 120 nhân viên).

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. Các báo cáo tài chính của các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cùng một kỳ kế toán với kỳ kế toán của công ty mẹ, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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



Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 do Nhóm Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày và thuyết minh các công cụ tài chính.

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210") có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011.

Nhóm Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính hợp nhất như được trình bày trong Thuyết minh số 35 và 36.

Theo Thông tư 210, Nhóm Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do Nhóm Công ty phát hành để xác định liệu công cụ đó có bao gồm cả thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Các thành phần này được phân loại riêng biệt là nợ phải trả tài chính, tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.2 Tiên 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 Nhóm Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, biệt thự đang xây dựng để bán và đất đang được phát triển hay đang 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 các 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 Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

3.5 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 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 như tài sản cố định vô hình khi Nhóm Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 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 sử dụng không thời hạn 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
Quyền sử dụng đất	47 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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 Công ty.

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

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

3.10 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 Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

3.13 Đầu tư vào công ty liên doanh

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo của phần sở hữu của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi mua.

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

Các báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("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 Nhóm Công ty (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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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:

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

Ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất nếu Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 là không trọng yếu, xét trên khía cạnh tổng thể.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

3.18 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Nhóm Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Nhóm Công ty không ghi nhận các khoản lãi/lỗ khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.19 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 Nhóm Công ty và các quy định pháp lý của Việt Nam.

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ đầu tư và phát triển kinh doanh được trích lập từ lợi nhuận thuần sau thuế của Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty.

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 Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm khen thưởng và khuyến khích, đãi ngộ vật chất, đem lại phúc lợi chung và nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho công nhân viên.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách

chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc năm tài chính. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán biệt thự và căn hộ

Đối với các biệt thự hoặc căn hộ mà 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 dịch vụ đã được cung cấp.

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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

3.21 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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

ng nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.22 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp hoặc liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp hoặc liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.23 Trái phiếu

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

3.24 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm 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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

4.1 Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang

Trong năm, Công ty đã mua thêm 3.802.500 cổ phần tương ứng với tỷ lệ sở hữu 23,8% Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang (“Nam Khang”), một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002142, do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 5 tháng 3 năm 2004. Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Khang từ 31,75% lên 55,37%.

Giá trị hợp lý ước tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nam Khang tại ngày mua, tức ngày 31 tháng 3 năm 2011, được trình bày dưới đây:

	VND	
	GIÁ TRỊ HỢP LÝ GHI NHẬN TẠI NGÀY MUA	GIÁ TRỊ GHI SỐ CỦA NAM KHANG TRƯỚC KHI MUA
Tài sản		
Tiền và các khoản tương đương tiền	36.021.023.655	36.021.023.655
Các khoản phải thu	93.586.981.264	93.586.981.264
Hàng tồn kho	216.212.414.413	216.212.414.413
Các tài sản ngắn hạn khác	1.649.542.554	1.649.542.554
Tài sản cố định	10.152.639.670	10.152.639.670
Các khoản đầu tư	86.287.780.000	86.287.780.000
Các tài sản dài hạn khác	3.703.014.921	3.703.014.921
	447.613.396.477	447.613.396.477
Nợ phải trả	(201.615.484.172)	(201.615.484.172)
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	245.997.912.305	245.997.912.305
Cổ đông thiểu số	(109.799.895.755)	
Bất lợi thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 31)	(21.574.615.225)	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã chuyển nhượng	114.623.401.325	

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 114.623.401.325 VNĐ, trong đó 75.045.000.000 VNĐ được thanh toán bằng tiền và 39.578.401.325 VNĐ là giá trị của khoản đầu tư vào ngày mua.

Kể từ ngày mua, Nam Khang đã đóng góp 27.160.633.116 VNĐ doanh thu và 3.342.349.607 VNĐ lợi nhuận trước thuế của Nhóm Công ty. Nếu việc hợp nhất kinh doanh diễn ra vào thời điểm đầu năm, đóng góp về doanh thu và lợi nhuận thuần trước thuế của Nhóm Công ty sẽ tương ứng khoảng 27.160.633.116 VNĐ và 1.165.820.793 VNĐ.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

4.2 Mua Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha

Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 9.735.495.700 VNĐ để đạt thêm 39,42% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha (“Nam Long – Mi Pha”). Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long Mi Pha từ 31,17% lên 70,59%.

Giá trị hợp lý ước tính của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nam Long - Mi Pha tại ngày mua, tức ngày 30 tháng 6 năm 2011, được trình bày dưới đây:

	VND	
	GIÁ TRỊ HỢP LÝ GHI NHẬN TẠI NGÀY MUA	GIÁ TRỊ GHI SỐ CỦA NAM LONG - MI PHA TRƯỚC KHI MUA
Tài sản		
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.040.317.030	3.040.317.030
Các khoản phải thu	4.312.138.398	4.312.138.398
Hàng tồn kho	9.128.668.310	9.128.668.310
Các tài sản ngắn hạn khác	834.688.450	834.688.450
Các tài sản dài hạn khác	4.999.000	4.999.000
	17.320.811.188	17.320.811.188
Nợ phải trả	(803.894.333)	(803.894.333)
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	16.516.916.855	16.516.916.855
Cổ đông thiểu số	(4.857.916.722)	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 16)	321.504.530	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã chuyển nhượng	11.980.504.663	

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh là 11.980.504.663 VNĐ, trong đó 9.735.495.700 VNĐ được thanh toán bằng tiền và 2.245.008.963 VNĐ là giá trị của khoản đầu tư vào ngày mua.

Kể từ ngày mua, Nam Long – Mi Pha đã đóng góp (489.044.145) VNĐ vào lợi nhuận trước thuế của Nhóm Công ty. Nếu việc hợp nhất kinh doanh diễn ra vào thời điểm đầu năm, đóng góp vào lợi nhuận thuần trước thuế của Nhóm Công ty sẽ tương ứng khoảng (861.704.749) VNĐ.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tt)

4.3 Mua Công ty TNHH Nam Long – Hồng Phát

Trong năm, Công ty đã mua thêm 324.000 cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ sở hữu 5,39% Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát ("Nam Long HP") từ các cổ đông thiểu số. Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long HP từ 69,86% lên 75,25%. Lợi thế thương mại từ việc mua thêm cổ phiếu lần này là 1.323.588.442 VNĐ. Chi tiết như sau:

	VNĐ	
	GIÁ TRỊ HỢP LÝ GHI NHẬN TẠI NGÀY MUA	GIÁ TRỊ GHI SỐ CỦA NAM LONG - HP TRƯỚC KHI MUA
Tài sản		
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.411.430.502	1.411.430.502
Các khoản phải thu	1.722.588.600	1.722.588.600
Hàng tồn kho	73.762.516.110	73.762.516.110
Các tài sản ngắn hạn khác	6.445.783	6.445.783
	76.902.980.995	76.902.980.995
Nợ phải trả	(17.184.881.256)	(17.184.881.256)
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	59.718.099.739	59.718.099.739
Tỷ lệ sở hữu của Công ty – 5.39%	3.224.777.386	
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 16)	1.323.588.442	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã chuyển nhượng	4.548.365.828	

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	3.232.761.855	1.964.709.217
Tiền gửi ngân hàng	25.535.081.687	148.540.402.677
Các khoản tương đương tiền	112.849.953.727	55.700.000.000
TỔNG CỘNG	141.617.797.269	206.205.111.894

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 6% -14% /năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu tiền bán căn hộ	82.274.212.570	84.323.287.972
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	15.364.669.599	7.912.672
TỔNG CỘNG	97.638.882.169	84.331.200.644

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng cho nhà thầu xây dựng - bên thứ ba	33.050.200.127	28.990.995.124
Tạm ứng mua đất cho các dự án bất động sản	20.194.711.967	160.153.240.796
Tạm ứng cho nhà thầu phụ - bên liên quan	-	99.400.000
TỔNG CỘNG	53.244.912.094	189.243.635.920

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	8.339.671.095	9.142.698.000
Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ	9.006.437.049	113.650.401
Phải thu khác các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	6.107.228.751	-
Phải thu phí môn bài chi hộ	729.188.342	635.716.542
Tạm ứng thành viên Hội đồng Quản trị	-	3.199.298.948
Các khoản phải thu khác	4.326.445.695	2.733.637.559
TỔNG CỘNG	28.508.970.932	15.825.001.450

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

9. HÀNG TỒN KHO

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.976.803.538.561	1.342.346.318.826
Thành phẩm	82.018.468.273	68.415.989.492
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	176.786.675	278.349.981
Công cụ, dụng cụ	-	6.818.000
TỔNG CỘNG	2.058.998.793.509	1.411.047.476.299

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

Dự án Long An (a) (c)	1.023.002.643.093	417.029.693.827
Dự án Nguyên Sơn	258.282.748.614	216.315.577.000
Dự án Tiến Hùng	148.003.286.788	16.909.720.111
Dự án Tân Thuận Đông (b) (c)	140.413.317.405	174.878.283.000
Dự án Bình Dương (c)	128.319.683.390	84.985.116.832
Dự án Cần Thơ (b)	116.078.384.432	88.784.636.825
Khu dân cư 8C	78.305.714.212	55.460.633.320
Dự án Phước Long B – Mở rộng (b) (c)	39.239.650.918	72.289.926.249
Dự án Phước Long B – Cao tầng	11.724.979.409	11.670.605.445
Dự án Long Thạnh Mỹ (c)	11.564.924.372	11.432.390.093
Dự án Nhơn Trạch	10.700.694.166	10.692.194.166
Ehome - 2	-	179.551.523.000
Các dự án khác	11.167.511.762	2.346.018.958
TỔNG CỘNG	1.976.803.538.561	1.342.346.318.826

- (a) Trong năm, Công ty đã nhận số tiền 15.473.982 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 Tổng 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 ngân hàng (Thuyết minh 17.1).
- (c) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 40.998.464 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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	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	36.220.319.569	1.377.743.292	2.584.729.041	3.188.858.832	1.025.323.196	44.396.973.930
Mua mới	266.539.824	233.261.136	1.384.432.129	806.155.207	103.138.182	2.793.526.478
Tặng từ mua các công ty con	5.090.134.880	4.512.370.302	2.112.470.818	486.470.226	-	12.201.446.226
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(3.493.952.188)	-	-	-	-	(3.493.952.188)
Thanh lý	-	(18.571.429)	-	-	-	(18.571.429)
Số cuối năm	38.083.042.085	6.104.803.301	6.081.631.988	4.481.484.265	1.128.461.378	55.879.423.017
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	(2.417.014.197)	(681.307.830)	(1.329.403.543)	(1.911.014.714)	(376.361.290)	(6.715.101.574)
Khấu hao trong năm	(1.945.365.167)	(835.963.054)	(675.871.590)	(616.318.775)	(231.578.853)	(4.305.097.439)
Tặng từ mua các công ty con	(1.040.503.996)	(808.055.742)	(31.501.985)	(307.492.523)	-	(2.187.554.246)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	378.889.292	-	-	-	-	378.889.292
Thanh lý	-	11.761.891	-	-	-	11.761.891
Số cuối năm	(5.023.994.068)	(2.313.564.735)	(2.036.777.118)	(2.834.826.012)	(607.940.143)	(12.817.102.076)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	33.803.305.372	696.435.462	1.255.325.498	1.277.844.118	648.961.906	37.681.872.356
Số cuối năm	33.059.048.017	3.791.238.566	4.044.854.870	1.646.658.253	520.521.235	43.062.320.941
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố / thế chấp (Thuyết minh số 17.1)	27.847.266.780	-	-	-	-	27.847.266.780

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TINH	QUYỀN SỬ DỤNG NHAN HIỆU	KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá					
Số đầu năm	8.231.759.441	2.259.251.428	4.000.000.000	184.870.000	14.675.880.869
Mua mới	-	92.154.700	-	-	92.154.700
Chuyển từ bất động sản đầu tư	187.090.774	-	-	-	187.090.774
Tặng từ mua các công ty con	1.780.570.211	-	-	-	1.780.570.211
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(805.369.699)	-	-	-	(805.369.699)
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	-	(4.000.000.000)	-	(4.000.000.000)
Số cuối năm	9.394.050.727	2.351.406.128	-	184.870.000	11.930.326.855
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(239.628.133)	(791.409.093)	(2.133.333.332)	(71.893.881)	(3.236.264.439)
Khấu hao trong năm	(172.267.445)	(457.390.602)	(200.000.001)	(61.623.333)	(891.281.381)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	41.410.835	-	-	-	41.410.835
Chuyển sang chi phí trả trước dài hạn	-	-	2.333.333.333	-	2.333.333.333
Số cuối năm	(370.484.743)	(1.248.799.695)	-	(133.517.214)	(1.752.801.652)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	7.992.131.308	1.467.842.335	1.866.666.668	112.976.119	11.439.616.430
Số cuối năm	9.023.565.984	1.102.606.433	-	51.352.786	10.177.525.203
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để cầm cố / thế chấp (Thuyết minh số 17.1)	6.961.251.803	-	-	-	6.961.251.803

VND

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

NGUYÊN GIÁ	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	24.196.602.891	103.165.642.341	127.362.245.232
Mua mới	690.970.283	-	690.970.283
Chuyển từ tài sản cố định	805.369.699	3.493.952.188	4.299.321.887
Chuyển sang tài sản cố định	(187.090.774)	-	(187.090.774)
Thanh lý	(7.410.212.432)	(32.147.879.381)	(39.558.091.813)
Số cuối năm	18.095.639.667	74.511.715.148	92.607.354.815
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(711.283.162)	(7.664.925.712)	(8.376.208.874)
Tăng trong năm	(420.363.249)	(4.089.725.693)	(4.510.088.942)
Chuyển sang tài sản cố định	(41.410.840)	(378.889.292)	(420.300.132)
Thanh lý	290.904.598	2.661.636.550	2.952.541.148
Số cuối năm	(882.152.653)	(9.471.904.147)	(10.354.056.800)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	23.485.319.729	95.500.716.629	118.986.036.358
Số cuối năm	17.213.487.014	65.039.811.001	82.253.298.015
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố / thế chấp (Thuyết minh số 24)	17.213.486.913	65.039.811.102	82.253.298.015

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

12. 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:

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.275.430.194	5.497.640.000
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(17.961.422.097)	(5.118.171.000)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong *Thuyết minh số 34*.

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 2011. 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.

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

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 13.1</i>)	4.190.409.000	49.785.702.610
Đầu tư vào công ty liên doanh (<i>Thuyết minh số 13.2</i>)	168.687.272.564	43.543.659.080
TỔNG CỘNG	172.877.681.564	93.329.361.690

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

CÔNG TY	LINH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM			SỐ ĐẦU NĂM			VND
		SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	GIÁ MUA (VND)	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	GIÁ MUA (VND)	
13.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT								
Công ty TNHH Việt Hàn	Dịch vụ	404.200	25	4.042.000.000	4.190.409.000	404.200	25	4.042.000.000
Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Khang (*)	Xây dựng	-	-	-	-	2.619.900	31,57	42.879.750.000
Công ty TNHH Nam Long - Mì Pha (*)	Xây dựng và bất động sản	-	-	-	-	226.450	31,17	2.264.504.000
TỔNG CỘNG				4.042.000.000	4.190.409.000	49.186.254.000		49.785.702.610

(*) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang và Công ty TNHH Nam Long – Mìpha để đạt quyền kiểm soát các công ty này (Thuyết minh số 4).

13.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH

Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	30	22.400.000.000	33.903.272.564	22.400.000.000	30	22.400.000.000	43.543.659.080
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	Xây dựng và Bất động sản	45	134.784.000.000	134.784.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG			157.184.000.000	168.687.272.564	22.400.000.000		22.400.000.000	43.543.659.080

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

13.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH (tt)

Công ty chiếm 30% tỷ lệ sở hữu trong tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí và sản phẩm đầu ra của Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long, một công ty chuyên đầu tư trong các dự án xây dựng và bán biệt thự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty chiếm 45% tỷ lệ sở hữu trong tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí và sản phẩm đầu ra của Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long, một công ty chuyên đầu tư trong các dự án xây dựng và bán biệt thự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

VNĐ		
CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
ĐẦU TƯ VÀO CÁC CÔNG TY KHÁC (i)		
Công ty Cổ phần Sản xuất Cấu kiện Bê-tông Phan Vũ	6.710.580.000	6.710.580.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	3.533.300.000	2.000.000.000
Công ty Đầu tư Tài chính Nam Việt	2.250.000.000	-
Công ty Cổ phần 3D	-	7.490.294.000
ĐẦU TƯ VÀO HỢP ĐỒNG HỢP TÁC KINH DOANH (“HĐHTKD”)		
Dự án Phú Hữu (ii)	51.049.674.532	48.304.074.532
Dự án 9B7 (iii)	32.339.569.159	28.873.604.850
Dự án Tân Thuận Đông	1.392.889.780	1.392.889.780
Dự án Phước Long B	279.967.000	279.967.000
Dự án Long An (iv)	-	138.277.237.689
Dự án Hồ Tràm	-	8.279.113.112
TỔNG CỘNG	97.555.980.471	241.607.760.963

(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 nắm quyền 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 khác trong nước để phát triển các dự án bất động sản như sau:

(ii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Nam Phan để xây dựng khu căn hộ trên diện tích 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 2.745.600.000 VNĐ tài trợ bởi khoản vay từ các cá nhân.

(iii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B-7 tại khu Nam Sài Gòn với qui mô diện tích 59.000 mét vuông. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 45%.

(iv) Trong năm, Công ty đã mua thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang (“Nam Khang”) để đạt quyền kiểm soát và dự án này được chuyển sang theo dõi ở khoản mục hàng tồn kho.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

VNĐ		
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí nâng cấp văn phòng	9.372.425.521	10.779.286.402
Công cụ, dụng cụ	1.894.651.130	1.441.100.239
Phí tư vấn	1.379.484.955	1.094.100.208
Phí nhượng quyền thương mại	1.066.666.668	-
Chi phí hoạt động trả trước dài hạn	3.476.425.831	1.217.280.924
Chi phí khác	285.537.034	1.067.443.959
TỔNG CỘNG	17.475.191.139	15.599.211.732

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

VNĐ					
	NGUYÊN SƠN	NAM LONG - HỒNG PHÁT	NAM LONG ADC	NAM LONG - MI PHA	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ:					
Số dư đầu năm	7.747.953.947	1.012.500.000	5.844.040.542	-	14.604.494.489
Tăng trong năm (Thuyết minh số 4)	-	1.323.588.442	-	321.504.530	1.645.092.972
Số dư cuối năm	7.747.953.947	2.336.088.442	5.844.040.542	321.504.530	16.249.587.461
GIÁ TRỊ HAO MÒN:					
Số dư đầu năm	3.099.181.523	810.000.000	1.431.021.581	-	5.340.203.104
Khấu trừ trong năm	1.549.590.761	334.858.844	1.168.808.109	32.150.592	3.085.408.306
Số dư cuối năm	4.648.772.284	1.144.858.844	2.599.829.690	32.150.592	8.425.611.410
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:					
Số dư đầu năm	4.648.772.424	202.500.000	4.413.018.961	-	9.264.291.385
Số dư cuối năm	3.099.181.663	1.191.229.598	3.244.210.852	289.353.938	7.823.976.051

B09-DN/HN

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

BÊN CHO VAY	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
VND		
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 17.1)	184.933.884.663	124.700.000.000
Phát hành trái phiếu (i)	50.000.000.000	-
Vay các đơn vị và cá nhân khác (Thuyết minh số 17.2)	47.160.000.000	17.160.000.000
Vay các bên có liên quan	-	37.864.000.000
	282.093.884.663	179.724.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24)	13.321.033.184	16.117.324.416
TỔNG CỘNG	295.414.917.847	195.841.324.416

(i) Vào ngày 31 tháng 8 năm 2011, Công ty đã phát hành 5.000 trái phiếu không chuyển đổi cho Ngân hàng Phát triển Nhà với mệnh giá 10.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất 26%/năm, trả lãi cuối kỳ. Trái phiếu sẽ đáo hạn vào ngày 30 tháng 8 năm 2012, và được sử dụng cho nhu cầu vốn lưu động của dự án Vàm Cỏ Đông - Long An.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

17.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/NĂM)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
VND				
NGÂN HÀNG PHÁT TRIỂN NHÀ				
Hợp đồng vay số 0144/11 ngày 27 tháng 4 năm 2011	91.644.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 27 tháng 4 năm 2011)	23.5%	106 quyền sử dụng đất ở Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ và quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại số 73-75 đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8 và 12)
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN - CHI NHÁNH SỐ 8				
Hợp đồng vay số 1702-LAV-200701028 ngày 29 tháng 10 năm 2008	39.000.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 1 tháng 4 năm 2011)	19%	Quyền sử dụng đất ở Phường Phước Long B Quận 9, Quyền sử dụng đất ở Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
NGÂN HÀNG KIẾN LONG				
Hợp đồng vay số 1945523/11 ngày 1 tháng 8 năm 2011	33.219.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 11 tháng 8 năm 2011)	24%	Quyền sử dụng đất ở Phường Vĩnh Phú, Quận Thuận An, Tỉnh Bình Dương (Thuyết minh số 8)
NGÂN HÀNG NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN - CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH				
Hợp đồng vay số 1702-LAV-201101128 ngày 22 tháng 11 năm 2011	19.070.884.663	Hoàn trả trong vòng 12 tháng kể từ ngày giấy nhận nợ (bắt đầu từ ngày 22 tháng 11 năm 2011)	19%	Quyền sử dụng đất tại số 147 - 149 đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, và 57 lô đất ở Khu đô thị Vàm Cỏ Đông
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN SÀI GÒN THƯƠNG TÍN - CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH				
Hợp đồng vay số LD1127300029 ngày 30 tháng 9 năm 2011	2.000.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 30 tháng 9 năm 2011)	21%	Quyền sử dụng đất của tòa nhà tại số 5 đường Einstein, Phường Bình Thới, Quận Thủ Đức, (Tài sản của Tổng Giám đốc)
TỔNG CỘNG	184.933.884.663			

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

17.2 Vay cá nhân ngắn hạn

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Khoản vay cá nhân cho dự án Phú Hữu (i)	17.160.000.000	17.160.000.000
Vay cá nhân khác (ii) – bên liên quan (Thuyết minh số 33)	15.000.000.000	-
Vay cá nhân khác (ii)	15.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	47.160.000.000	17.160.000.000

(i) Vay cá nhân ngắn hạn là các khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 16%/năm từ các chủ đầu tư muốn mua đất của Dự án Phú Hữu. Các khoản vay này sẽ được trừ vào số tiền chi trả để mua đất khi dự án hoàn thành dự kiến vào năm 2012.

(ii) Vay ngắn hạn khác thể hiện các khoản vay tín chấp và chịu lãi suất 22%/năm nhằm tài trợ nhu cầu vốn lưu động của Công ty. Khoản vay kéo dài từ ngày 4 tháng 11 năm 2011 đến ngày 9 tháng 5 năm 2012.

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	69.750.536.973	18.355.210.449
Phải trả thầu phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 33)	3.165.600.000	73.516.866.000
TỔNG CỘNG	72.916.136.973	91.872.076.449

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	369.620.506.471	498.179.429.258
Tạm ứng từ bên liên quan (Thuyết minh số 33)	138.678.918	3.443.292.762
TỔNG CỘNG	369.759.185.389	501.622.722.020

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

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 32)	96.539.851.579	8.688.726.229
Thuế thu nhập cá nhân	1.883.633.485	1.612.665.000
Thuế giá trị gia tăng	12.373.665.176	881.542.000
Thuế nhà thầu	46.270.948	39.499.783
Các khoản phải nộp khác	157.722.630	-
TỔNG CỘNG	111.001.143.818	11.222.433.012

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí thầu phụ	29.518.061.691	26.409.864.000
Chi phí bảo trì căn hộ	28.962.509.597	18.416.357.564
Chi phí lãi vay - bên thứ 3	21.946.682.094	1.008.718.249
Chi phí lãi vay - bên liên quan (Thuyết minh 33)	2.676.825.000	-
Chi phí khác	39.716.312.955	2.717.740.923
TỔNG CỘNG	122.820.391.337	48.552.680.736

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

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Doanh thu chưa thực hiện (i)	111.071.460.611	63.845.962.514
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD - bên thứ ba (ii)	22.643.333.000	6.600.000.000
Phải trả Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long (Thuyết minh số 33)	16.797.300.000	16.797.300.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	16.419.192.400	16.497.314.400
Giá trị đất nhận được từ các cá nhân đóng góp phát triển dự án	4.875.600.000	4.875.600.000
Phải trả chủ sở hữu	-	25.232.760.000
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD - Bên liên quan	-	5.671.000.000
Khoản chia lợi nhuận phải trả cho các nhà đầu tư HĐHTKD	-	3.381.595.610
Phải trả bên liên quan	-	1.200.000.000
Phải trả lãi vay dự án Phú Hữu	490.320.000	869.993.425
Ký quỹ đã nhận	296.650.000	746.160.000
Các khoản phải trả khác	7.610.946.803	2.137.309.843
TỔNG CỘNG	180.204.802.814	147.854.995.792

(i) Số dư cuối năm thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của dự án Phước Long B mà Công ty đã dùng để góp vốn vào Công ty ASPL PLB – Nam Long và bán cho Công ty này, tương ứng với phần trăm sở hữu của Công ty trong Công ty ASPL PLB – Nam Long.

(ii) Đây là các khoản tiền đã nhận được từ các nhà đầu tư để thực hiện các dự án HĐHTKD do Công ty làm chủ đầu tư.

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ký quỹ thuê văn phòng – bên thứ ba	6.069.805.765	3.353.109.887
Ký quỹ thuê văn phòng – bên liên quan	101.261.240	-
TỔNG CỘNG	6.171.067.005	3.353.109.887

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

24. VAY DÀI HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Khoản vay ngân hàng (i)	53.928.278.162	72.529.969.077
Trái phiếu phát hành (ii)	110.640.000.000	-
Trái phiếu phát hành (ii) – bên liên quan	21.500.000.000	-
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)	13.321.033.184	16.117.324.416
Vay dài hạn	172.747.244.978	56.412.644.661
TỔNG CỘNG	186.068.278.162	72.529.969.077

(i) Chi tiết khoản vay dài hạn từ Ngân hàng Indovina, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/NĂM)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO (Thuyết minh số 12)
NGÂN HÀNG INDOVINA, CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH				
Hợp đồng vay số 10713/IVB/CAD, 19/4/2008	48.728.278.162	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 m ² trên đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh
NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI CỔ PHẦN VIỆT Á, CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH				
Hợp đồng vay số 894/09/HĐTH-VAB ngày 5 tháng 11 năm 2009	5.200.000.000	Hoàn trả trong vòng 36 tháng từ ngày 12 tháng 11 năm 2009	21,5%/năm, được điều chỉnh 6 tháng 1 lần	3.450.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long
TỔNG CỘNG	53.928.278.162			

(ii) Vào ngày 15 tháng 7 năm 2011, Công ty đã phát hành 14.014 trái phiếu không chuyển đổi kèm chứng quyền cho các cá nhân và tổ chức với mệnh giá 10.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất 27%/năm, trả lãi 6 tháng/lần, trong đó 800 trái phiếu phát hành cho các Công ty con và đã được loại trừ trên báo cáo tài chính hợp nhất. Chứng quyền cho nhà đầu tư quyền được mua cổ phiếu của Công ty khi Công ty thực hiện IPO với số lượng cổ phiếu được xác định như sau:

Số lượng cổ phiếu = Mệnh giá trái phiếu x Số lượng trái phiếu / Giá IPO

25. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Số đầu năm	13.901.785.509	12.464.008.477
Trích lập quỹ	15.756.105.319	12.803.594.034
Chuyển từ công ty con	2.276.901.880	-
Sử dụng quỹ	(16.493.555.671)	(11.365.817.002)
SỐ CUỐI NĂM	15.441.237.037	13.901.785.509

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

26. VỐN CỔ PHẦN

26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ phần

VNĐ

	VỐN CỔ PHẦN	THĂNG DƯ VỐN CỔ PHẦN	CỔ PHIẾU QUỸ	QUỸ ĐẦU TƯ & PHÁT TRIỂN	QUỸ DỰ PHÒNG TÀI CHÍNH	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI	TỔNG CỘNG
NĂM TRƯỚC								
Số đầu năm	255.083.270.000	394.617.810.650		37.318.310	6.600.093.848	3.546.003.289	223.595.442.492	883.479.938.589
Tăng vốn bằng tiền	27.855.090.000	140.056.621.221	-	-	-	-	-	167.911.711.221
Cổ phiếu thưởng	127.541.450.000	-	-	-	-	-	(127.541.450.000)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	186.633.062.457	186.633.062.457
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(32.838.392.000)	(32.838.392.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	42.102.947	157.374.933	717.380.889	(13.720.452.803)	(12.803.594.034)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(29.300.000)	-	(2.561.722.249)	-	(2.591.022.249)
Số cuối năm	410.479.810.000	534.674.431.871		50.121.257	6.757.468.781	1.701.661.929	236.128.210.146	1.189.791.703.984
NĂM NAY								
Số đầu năm	410.479.810.000	534.674.431.871		50.121.257	6.757.468.781	1.701.661.929	236.128.210.146	1.189.791.703.984
Cổ phiếu thưởng	205.239.660.000	(102.619.830.000)	-	-	-	-	(102.619.830.000)	-
Lợi nhuận thuần sau thuế	-	-	-	-	-	-	107.201.923.431	107.201.923.431
Cổ phiếu quỹ	-	(18.359.590.000)	-	-	-	-	-	(18.359.590.000)
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(32.838.384.800)	(32.838.384.800)
Trích lập quỹ	-	-	-	978.767.790	315.353.815	2.729.691.511	(19.779.918.435)	(15.756.105.319)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(50.121.257)	-	(374.237.783)	-	(424.359.040)
Số cuối năm	615.719.470.000	432.054.601.871		978.767.790	7.072.822.596	4.057.115.657	188.092.000.342	1.229.615.188.256

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

26.2 Cổ phiếu

	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
	SỐ LƯỢNG	VNĐ	SỐ LƯỢNG	VNĐ
Cổ phiếu đã được duyệt	48.262.491	482.624.910.000	48.262.491	482.624.910.000
Cổ phiếu đã phát hành				
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	61.571.947	615.719.470.000	48.262.491	482.624.910.000
Cổ phiếu phổ thông	61.571.947	615.719.470.000	41.047.981	410.479.810.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ				
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	1.803.081	18.359.590.000	-	-
Cổ phiếu phổ thông	1.803.081	18.359.590.000	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	59.768.866	597.359.880.000	41.047.981	410.479.810.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2012, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ chín, phê duyệt tăng vốn điều lệ Công ty từ 482.624.910 ngàn VNĐ lên 615.719.470 ngàn VNĐ.

26.3 Cổ tức

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Cổ tức đã công bố trong năm	32.838.384.800	32.838.392.000
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả lần 1 cho năm 2011: 400 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2010: 400 VNĐ/cổ phiếu)	16.419.192.400	16.419.196.000
Cổ tức trả lần 2 cho năm 2010: 400 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2009: 400 VNĐ/cổ phiếu)	16.419.192.400	16.419.196.000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

26.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm. Không có sự thay đổi các cổ phiếu tiềm năng có tác động suy giảm trong năm và cho đến ngày của các báo cáo tài chính hợp nhất này.

Bảng dưới đây thể hiện thông tin về lợi nhuận sau thuế và cổ phiếu được sử dụng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC (*)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông công ty mẹ	107.201.923.431	186.633.062.457
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	60.504.918	59.717.485
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	1.772	3.125

(*) Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm 2010 đã được điều chỉnh để phản ánh 20.523.966 cổ phiếu thưởng được phát hành trong năm 2011 từ lợi nhuận chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần.

27. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011	
Vốn điều lệ đã góp	235.083.085.824
Thặng dư vốn	37.654.307.342
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	3.928.475.090
Quỹ dự phòng tài chính	469.807.534
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	1.465.124.583
Lợi nhuận chưa phân phối	4.957.645.195
	282.902.165.568
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	
Phần lợi nhuận sau khi mua cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011	29.970.560.478
	29.970.560.478

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng doanh thu	734.645.825.654	839.858.195.947
Trong đó:		
Doanh thu bán dự án và căn hộ	667.879.312.275	821.849.504.571
Doanh thu xây dựng	36.863.680.787	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	17.432.802.197	5.571.539.240
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.955.619.456	12.437.152.136
Doanh thu khác	514.410.939	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	(642.307.508)	(73.899.411)
Doanh thu thuần	734.003.518.146	839.784.296.536
Trong đó:		
Doanh thu bán dự án và căn hộ	667.237.004.767	821.849.504.571
Doanh thu xây dựng	36.863.680.787	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	17.432.802.197	5.497.639.829
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.955.619.456	12.437.152.136
Doanh thu khác	514.410.939	-

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi	13.716.262.108	13.788.318.000
Thu thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần 3D	3.783.522.451	-
Cổ tức	152.167.500	1.035.686.335
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.136.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	38.639.067
TỔNG CỘNG	17.651.952.059	15.998.643.402

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn đất, biệt thự và căn hộ	415.307.719.163	477.695.190.955
Giá vốn xây dựng	27.229.725.776	-
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	10.076.098.765	5.118.170.842
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.612.300.958	7.542.337.543
Giá vốn khác	214.275.885	-
TỔNG CỘNG	459.440.120.547	490.355.699.340

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay trái phiếu và lãi vay ngân hàng	22.151.356.317	17.041.347.221
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.119.997.180	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	374.295.709	-
Khoản chia lợi nhuận cho các nhà đầu tư HDHTKD	-	5.146.448.624
Chiết khấu thanh toán	-	2.600.000.000
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	185.178.000
Chi phí tài chính khác	1.176.371.051	51.332.173
TỔNG CỘNG	28.822.020.257	25.024.306.018

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập khác	89.253.852.769	9.715.661.093
Thu nhập từ khoản đầu tư vào Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	62.619.421.463	-
Bất lợi thương mại	21.574.615.225	6.010.227.208
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	1.231.622.018	1.109.267.799
Thu nhập từ phí quản lý căn hộ	-	935.150.521
Các khoản khác	3.828.194.063	1.661.015.565
Chi phí khác	(1.310.930.699)	(1.911.665.449)
Các khoản khác	(1.310.930.699)	(1.911.665.449)
GIÁ TRỊ THUẦN	87.942.922.070	7.803.995.644

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Nhóm Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành (Thuyết minh số 32.2)	99.537.680.038	58.667.782.009
Chi phí (lợi ích) thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 32.3)	(43.429.829.605)	5.529.318.494
TỔNG CỘNG	56.107.850.433	64.197.100.503

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

32.2 Thuế TNDN hiện hành

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận thuần trước thuế	193.280.334.342	245.916.201.866
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
Các khoản điều chỉnh tăng		
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	160.877.709.416	1.810.718.302
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	25.013.669.247	3.971.957.702
Chênh lệch tạm thời của dự án Long An 36ha	21.558.866.698	-
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	13.026.207.338	5.984.320.267
Các khoản lỗ phát sinh trong năm của công ty con	6.382.277.631	10.845.587.079
Chênh lệch tạm thời từ lãi vay	3.132.641.692	-
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	3.085.408.167	2.739.579.942
Chênh lệch tạm thời từ giá vốn hàng bán	2.980.424.798	1.334.951.854
Dự phòng trợ cấp thôi việc	1.013.533.110	1.961.304.787
Thu nhập lãi	488.445.643	3.067.908.980
Cổ tức nhận được	-	(4.490.235.542)
Chia lợi nhuận cho các nhà đầu tư HĐQT	-	5.146.448.624
Các khoản điều chỉnh giảm		
Bất lợi thương mại	(21.729.506.942)	(6.010.227.208)
Chi phí trích trước	(8.523.854.273)	8.624.345.455
Lỗ tính thuế hoãn lại	(2.355.000.000)	(38.127.993.263)
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(1.826.930.332)	(6.850.019.531)
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	(1.136.000.000)
Các khoản khác	(5.765.767.508)	-
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước	390.638.459.027	234.788.849.314
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(117.721.278)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	390.638.459.027	234.671.128.036
Chi phí thuế TNDN	97.659.614.757	58.667.782.009
Điều chỉnh giảm thuế TNDN	(949.470.398)	-
Trích thiếu thuế TNDN năm trước	2.827.535.679	-
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	99.537.680.038	58.667.782.009
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	8.688.726.229	44.150.443.584
Chuyển từ các công ty con	16.313.827.859	-
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	(2.593.780.157)	5.387.312.268
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(25.406.602.390)	(99.516.811.632)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	96.539.851.579	8.688.726.229

(*) 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 năm 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

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại của Nhóm Công ty và những biến động trong năm và năm trước thể hiện như sau:

VND

	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				
Lợi nhuận nối bộ chưa thực hiện	40.672.107.354	452.680.000	40.219.427.354	(726.082.000)
Chi phí phải trả	12.786.003.012	8.359.586.180	4.426.416.832	2.159.913.077
Các khoản lỗ của công ty con	2.675.338.352	4.266.645.246	(1.591.306.894)	1.995.808.246
Doanh thu chưa thực hiện	-	588.750.000	(588.750.000)	588.750.000
Trợ cấp thôi việc	243.426.054	523.373.816	(279.947.762)	523.373.654
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	56.376.874.772	14.191.035.242		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế hoãn lại	(4.142.281.642)	(9.531.998.316)	5.389.716.674	(9.531.998.294)
Chênh lệch giá vốn	(9.187.457.093)	(8.487.131.177)	(700.325.916)	(255.083.177)
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	(284.000.000)	284.000.000	(284.000.000)
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(13.329.738.735)	(18.303.129.493)		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trước hợp nhất của công ty con			(3.729.400.683)	-
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			43.429.829.605	(5.529.318.494)

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Doanh thu cung cấp dịch vụ Cổ tức nhận được	539.525.240 10.223.280.000
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Bên liên quan	Doanh thu dự án Casa Góp vốn bằng quyền sử dụng đất Doanh thu thuê văn phòng Doanh thu cung cấp dịch vụ Chi phí chi trả hộ	153.538.792.683 134.784.000.000 154.089.595 26.622.993 113.404.095
Công ty TNHH ASPL V6		Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	5.400.000.000
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Rút vốn lưu động Rút vốn lưu động Công ty 3D Ứng trước Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	4.306.500.000 183.808.000 170.511.000 4.900.332.800
Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch thường trực	Mua cổ phiếu Nam Long Hồng Phát Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	1.200.000.000 2.924.068.800
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Cổ đông	Vay Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	(17.300.000.000) (3.113.044.800)
Nguyễn Thành Đồng	Cổ đông	Hoàn lại vốn lưu động	4.505.070.000
Bà Vũ Bích Lan	Cổ đông	Rút vốn lưu động	2.838.000.000
Công ty CP Hồng Phát	Bên liên quan	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	966.000.000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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:

VNĐ			
CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	GIÁ TRỊ
Phải thu thương mại			
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Công ty liên doanh	Phải thu dự án Casa	15.364.669.599
Phải thu khác			
Công ty TNHH Mi Pha	Bên liên quan	Phải thu khác	5.993.824.656
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Công ty liên doanh	Chi phí chi trả hộ	113.404.095
TỔNG CỘNG			6.107.228.751
Phải thu thương mại			
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH Nam Phan	Bên liên quan	Tạm ứng xây dựng	138.678.918
Các khoản phải trả			
Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Lãi vay trái phiếu	1.275.000.000
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Lãi vay trái phiếu	1.226.325.000
Bùi Đức Khang	Thành viên	Lãi vay trái phiếu	175.500.000
TỔNG CỘNG			2.676.825.000
Phải trả khác			
Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long	Công ty liên doanh	Phải trả đầu tư	16.797.300.000
Phải trả dài hạn khác			
Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long	Công ty liên doanh	Ký quỹ thuê văn phòng	101.261.240
Vay			
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua trái phiếu	10.000.000.000
Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Mua trái phiếu	10.000.000.000
Bùi Đức Khang	Thành viên	Mua trái phiếu	1.500.000.000
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Thành viên	Vay	15.000.000.000
TỔNG CỘNG			36.500.000.000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

VNĐ		
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thù lao Hội đồng Quản trị	2.537.513.548	2.520.000.000
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	8.642.237.198	7.173.779.194
TỔNG CỘNG	11.179.750.746	9.693.779.194

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ		
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	15.674.009.153	10.706.324.000
Từ một đến năm năm	30.653.414.637	32.929.782.000
Trên năm năm	13.097.269.584	91.468.919.000
TỔNG CỘNG	59.424.693.374	135.105.025.000

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Nhóm Công ty 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 Long An	174.049.674.123	120.215.642.079	53.834.032.044
Dự án Tân Thuận Đông	45.756.554.261	43.073.074.003	2.683.480.258
Dự án Bình Dương	36.146.528.975	28.021.199.500	8.125.329.475
Dự án Tiến Hùng	27.126.010.714	15.790.261.241	11.335.749.473
Dự án Phước Long B	11.929.237.884	11.276.029.354	653.208.530
Dự án Ehome 2	9.360.848.283	8.365.911.293	994.936.990
TỔNG CỘNG	304.368.854.240	226.742.117.470	77.626.736.770

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

35. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phát sinh.

Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và ngày 31 tháng 12 năm 2010.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- Độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 và 31 tháng 12 năm 2010.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Nhóm Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Độ nhạy đối với lãi suất

Không có phân tích độ nhạy đối với lãi suất nào được thực hiện cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 bởi vì phần lớn nợ vay có lãi suất cố định trong năm.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi tỷ giá ngoại tệ hối đoái. Nhóm Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty.

Nhóm Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi tỷ giá của Nhóm Công ty tại ngày lập báo cáo là không đáng kể.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Nhóm công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Nhóm Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tình không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Nhóm Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Nhóm Công ty cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty không đầu tư vào cổ phiếu đã niêm yết.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Nhóm Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Nhóm Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Nhóm Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Nhóm Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng và thành lập một bộ phận kiểm soát tín dụng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Nhóm Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Nhóm Công ty theo chính sách của Nhóm Công ty.

Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 5. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

35. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tt)

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	VND		
	DƯỚI 1 NĂM	TỪ 1 ĐẾN 5 NĂM	TỔNG CỘNG
31 tháng 12 năm 2011			
Các khoản vay và nợ	295.414.917.847	32.607.244.978	328.022.162.825
Trái phiếu không thể chuyển đổi	-	140.140.000.000	140.140.000.000
Phải trả người bán	72.916.136.973	-	72.916.136.973
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	111.044.939.124	6.171.067.005	117.216.006.129
	479.375.993.944	178.918.311.983	658.294.305.927
31 tháng 12 năm 2010			
Các khoản vay và nợ	195.841.324.416	56.412.644.661	252.253.969.077
Phải trả người bán	91.872.076.449	-	91.872.076.449
Chi phí phải trả và các khoản phải trả khác	100.163.116.649	3.353.109.887	103.516.226.536
	387.876.517.514	59.765.754.548	447.642.272.062

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty.

VND

	GIÁ TRỊ GHI SỐ		GIÁ TRỊ HỢP LÝ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tài sản tài chính				
Sẵn sàng để bán	3.533.300.000	9.490.294.000	-	9.490.294.000
Công cụ vốn chủ sở hữu	214.457.797.723	269.039.284.341	-	269.039.284.341
Ký quỹ ngắn hạn	411.874.405	12.770.000	-	12.770.000
Phải thu khách hàng	82.274.212.570	84.323.287.972	-	84.323.287.972
Phải thu bên liên quan	21.265.494.255	7.912.672	-	7.912.672
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	3.346.577.885	2.623.751.935	-	2.623.751.935
Tiền và các khoản tương đương tiền	141.617.797.269	206.205.111.894	-	206.205.111.894
TỔNG CỘNG	466.907.054.107	571.702.412.814	466.907.054.107	571.702.412.814

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

VND

	GIÁ TRỊ GHI SỐ		GIÁ TRỊ HỢP LÝ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	468.162.162.825	252.253.969.077	468.162.162.825	252.253.969.077
Phải trả cho các bên có liên quan	17.544.194.939	43.230.060.000	17.544.194.939	43.230.060.000
Phải trả người bán	72.916.136.973	91.872.076.449	72.916.136.973	91.872.076.449
Nợ phải trả ngắn hạn khác	99.671.811.190	60.286.166.536	99.671.811.190	60.286.166.536
TỔNG CỘNG	658.294.305.927	447.642.272.062	658.294.305.927	447.642.272.062

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phân ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay dài hạn có lãi suất cố định được Nhóm Công ty đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, các rủi ro cụ thể trong quốc gia. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị ghi sổ của các khoản vay này sau khi trừ đi dự phòng không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý của chúng.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2012, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ chín, phê duyệt tăng vốn điều lệ từ 482.624.910 ngàn VNĐ lên 615.719.470 ngàn VNĐ.

Ngoài thông tin kể trên và các thông tin khác được đề cập trong các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, 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.

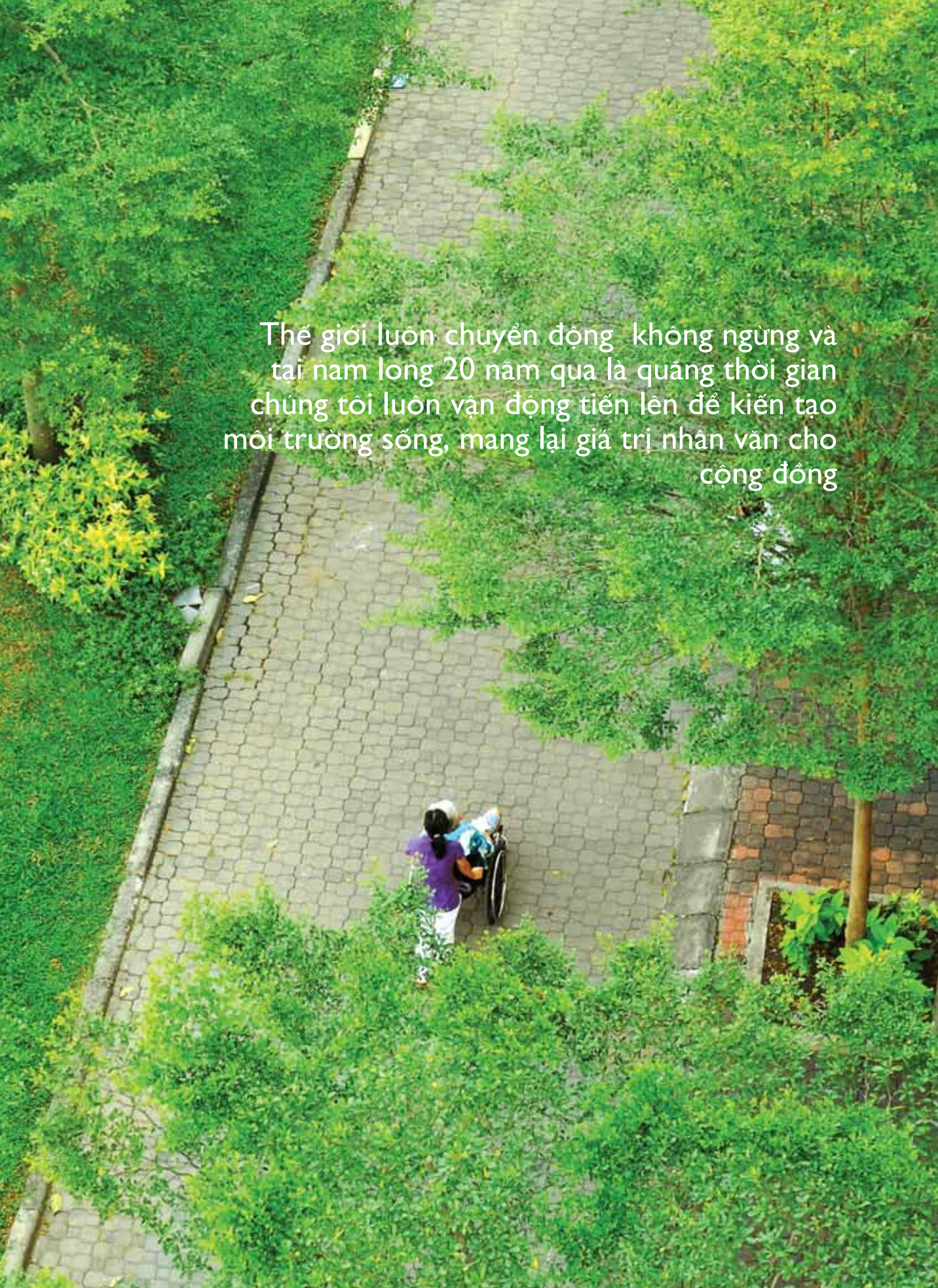


LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng

Ngày 28 tháng 3 năm 2012



NGUYỄN XUÂN QUANG
Tổng Giám đốc



Thế giới luôn chuyển động không ngừng và
tại nam long 20 năm qua là quãng thời gian
chúng tôi luôn vận động tiến lên để kiến tạo
môi trường sống, mang lại giá trị nhân văn cho
cộng đồng



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