

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÒ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

(Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301438936, do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005 và điều chỉnh lần thứ 10 ngày 24 tháng 10 năm 2012)



NAM LONG

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH

(Đăng ký niêm yết số:/...../QB-SGDHCM do Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngàytháng.....năm 20....)

TỔ CHỨC TƯ VẤN CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN



BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Trụ sở chính: Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, 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

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại: (+84-8) 38 24 28 97 Fax: (+84-8) 38 24 42 59 Website: www.ssi.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ và tên: Ông Trần Thanh Phong

Chức vụ tại Nam Long: Phó Chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị

Điện thoại: (+84-8) 54 16 17 18 Fax: (+84-8) 54 17 18 19 Email: phong.tran@namlongvn.com



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

(Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0301438936, do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005 và điều chỉnh lần thứ 10 ngày 24 tháng 10 năm 2012)



NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết	:	95.513.523 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá)	:	955.135.230.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Trụ sở chính

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành Phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84 8 3824 2897

Fax: 84 8 3824 4259

E-mail: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: 84 4 3936 6321

Fax: 84 4 3936 6311

E-mail: ssi-hn@ssi.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ: Bitexco Financial Tower, Tầng 28, Số 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84 8 3824 5252

Fax: 84 8 3824 5250

Email: eyhcmc@vn.ey.com

Website: www.ey.com

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1.	Rủi ro về kinh tế.....	6
2.	Rủi ro về luật pháp	7
3.	Rủi ro do đặc thù ngành	7
4.	Rủi ro về biến động giá cổ phiếu	8
5.	Rủi ro khác	9
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	9
1.	Tổ chức niêm yết.....	9
2.	Tổ chức tư vấn	9
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	9
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	10
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	10
2.	Cơ cấu tổ chức Công ty	15
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	16
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông	20
5.	Danh sách công ty mẹ (không có) và những công ty con.....	22
6.	Hoạt động kinh doanh	26
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	39
8.	Vị thế của Công ty so với các DN khác trong cùng ngành	41
9.	Chính sách đối với người lao động	48
10.	Chính sách cổ tức – Cổ phiếu thưởng.....	51
11.	Tình hình hoạt động tài chính.....	51
12.	Hội đồng Quản trị; Ban Tổng Giám đốc; Ban kiểm soát; Kế toán trưởng	62
13.	Tài sản thuộc sở hữu Công ty.....	73
14.	Các dự án đầu tư của Công ty	76
15.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm 2012, 2013 và 2014	92
16.	Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2012 và 2013	97
17.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	97
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức xin đăng ký:	97
19.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán đăng ký	97
V.	CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT	98
1.	Loại cổ phiếu	98



2.	Mệnh giá.....	98
3.	Tổng số cổ phiếu niêm yết.....	98
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức phát hành:.....	98
5.	Phương pháp tính giá.....	98
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	104
7.	Các loại thuế liên quan.....	104
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	105
1.	Tổ chức niêm yết.....	105
2.	Tổ chức tư vấn.....	105
3.	Tổ chức kiểm toán:.....	106
VII.	PHỤ LỤC.....	108

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Danh sách Cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại ngày 03/01/2013	20
Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập tại ngày 03/01/2013.....	21
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 03/01/2013.....	21
Bảng 4: Doanh thu từng nhóm sản phẩm	28
Bảng 5: Lợi nhuận gộp từng nhóm sản phẩm.....	29
Bảng 6: Cơ cấu chi phí trong những năm gần đây của Công ty	30
Bảng 7: Danh sách các hợp đồng dịch vụ có giá trị lớn.....	38
Bảng 8: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.....	39
Bảng 9: FDI vào ngành bất động sản của Việt Nam từ 2007 – 9 tháng 2012	43
Bảng 10: Giá trung bình theo phân khúc vào Quý 3/2012	44
Bảng 11: Nguồn cung tại Tp.HCM từ	45
Bảng 12: Giá thứ cấp tại Hà Nội từ Quý 3/2011 - Quý 3/2012	45
Bảng 13: Nguồn cung tại Tp.HCM Quý 3/2012.....	46
Bảng 14: Nguồn cung tại Hà Nội	46
Bảng 15: Doanh số bán lẻ và tỷ lệ tăng trưởng bán lẻ của Việt Nam.....	47
Bảng 16: Tỷ lệ chi trả cổ tức qua các năm	51
Bảng 17: Số dư các quý 3 năm gần nhất.....	53
Bảng 18: Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2012	53
Bảng 19: Chi tiết số dư các khoản vay tại thời điểm 31/12/2011.....	54
Bảng 20: Số dư các khoản vay tại thời điểm 30/09/2012	55
Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu.....	58
Bảng 22: Danh sách một số công nợ phải thu 31/12/2011	58
Bảng 23: Danh sách một số công nợ phải thu khách hàng 30/09/2012	58
Bảng 24: Chi tiết các khoản phải trả.....	58
Bảng 25: Danh sách một số công nợ phải trả 31/12/2011.....	59
Bảng 26: Danh sách một số công nợ phải trả, phải nộp khác 30/09/2012	59
Bảng 27: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty.....	61
Bảng 28: Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng.....	62
Bảng 29: Hàng tồn kho	73
Bảng 30: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2011	74
Bảng 31: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 30/09/2012	74
Bảng 32: Danh sách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một số dự án.....	75
Bảng 33: Kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2012, 2013 và 2014.....	92
Bảng 34: Danh sách các dự án đang mang lại doanh thu cho Công ty.....	95

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Với 20 năm hoạt động, Nam Long là một trong những nhà phát triển khu đô thị tiên phong tại Việt Nam và Nam Long cũng là chủ đầu tư mang lại dấu ấn trên thị trường với các sản phẩm đa dạng đáp ứng nhu cầu các phân khúc thị trường như dòng sản phẩm căn hộ EHome dành cho người có thu nhập trung bình; sản phẩm dành cho người có thu nhập cao điển hình như nhà phố thương mại Nam Thông và biệt thự Nam Phú, biệt thự Thảo Nguyên Sài Gòn. Bên cạnh đó, Nam Long hiện có quỹ đất sạch với tổng diện tích hơn 567 ha, 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, ...

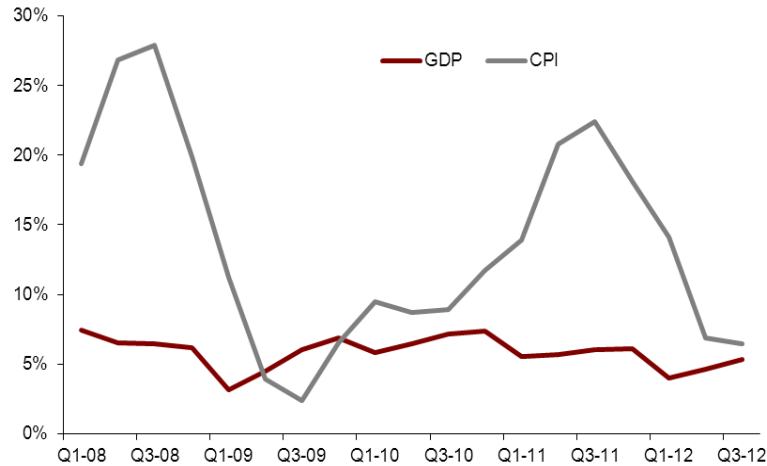
Với định hướng chiến lược kinh doanh hợp lý cùng bộ máy nhân sự vững mạnh, tâm huyết, Nam Long luôn có các chính sách phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro tác động đến hoạt động kinh doanh xuyên suốt trong quá trình hoạt động của mình. Những yếu tố rủi ro đó bao gồm:

1. Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế toàn cầu được dự báo là tăng trưởng năm 2012 sẽ thấp hơn so với năm 2011 – phản ánh những yếu kém trong môi trường bên ngoài, và chậm hơn so với mức hồi phục dự kiến sau cuộc khủng hoảng tài chính. Với cơ cấu của nền kinh tế Việt Nam – tỷ trọng thương mại so với GDP cao, tỷ trọng đầu tư nước ngoài trong tổng đầu tư cao và quy mô kiều hối lớn – Việt Nam khó lòng miễn nhiễm được lâu trước những biến động của nền kinh tế toàn cầu. Đồng thời, những nỗ lực nhằm bình ổn nền kinh tế thông qua chính sách tiền tệ và tài khóa thắt chặt và chương trình tái cơ cấu hiện nay không khỏi có tác động bất lợi tới doanh nghiệp mặc dù nếu không bình ổn nền kinh tế thì những tổn thất còn lớn hơn nhiều.

- Tăng trưởng GDP đã giảm từ 6,8% trong năm 2010 xuống còn 5,9% trong năm 2011, và tính đến 9 tháng đầu năm 2012 chỉ đạt 4,73% – khi tình trạng giá cả tăng cao làm giảm cầu trong nước, ảnh hưởng đến ngành xây dựng, sản xuất. Đặc biệt, chính sách thắt chặt tín dụng nhắm vào lĩnh vực bất động sản (Nghị quyết 11) khiến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành không tránh khỏi bị giảm sút.
- Lạm phát: Giá cả hàng hóa tăng cao, các biện pháp kích cầu chậm bị rút về và không kịp nâng lãi suất kịp thời vào cuối năm 2010 là nguyên nhân làm cho lạm phát không ngừng tăng trong suốt sáu tháng đầu năm 2011. Lạm phát chung và lạm phát lương thực đều lên đến đỉnh điểm, tương ứng là 23% và 34% vào tháng 08/2011. Tuy nhiên, nhờ tác động của Nghị quyết 11 sau độ trễ chính sách kéo dài khoảng 3-4 tháng, lạm phát bắt đầu giảm xuống. Vào tháng 5/2012, lạm phát giảm xuống còn 8,3% - thấp nhất sau 18 tháng. Và đến hết 9 tháng đầu năm 2012, lạm phát hiện đang dừng ở mức 9,96%. Lạm phát giảm là cơ sở lãi suất giảm và tác động tích cực đến thị trường bất động sản.
- Lãi suất: Với xu hướng lạm phát giảm khá ổn định, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) bắt đầu điều chỉnh chính sách tiền tệ. Trong giai đoạn từ tháng 5 đến tháng 6/2012, căn cứ vào quyết định số 1289/QĐ-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 29/06/2012 về việc điều chỉnh lãi suất, theo đó lãi suất tái cấp vốn ở mức 10%, lãi suất tái chiết khấu là 8% và giữ nguyên lãi suất cơ bản 9% được chính thức áp dụng kể từ ngày 01/07/2012 trở đi. Tính đến thời điểm cuối tháng 10 năm 2012, lãi suất huy động hiện đang ở mức 9%/năm và lãi suất cho vay bất động sản được nới lỏng, điều này sẽ hỗ trợ các doanh nghiệp trong ngành giảm được chi phí sử dụng vốn và giảm rủi ro trong thời gian tới.
- Sơ đồ sau cho thấy các số liệu gần đây về tăng trưởng GDP và lạm phát của Việt Nam

Sơ đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP và lạm phát



Nguồn: SSI Research

- Trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều khó khăn, để hạn chế rủi ro, Công ty định hướng xây dựng sản phẩm theo nhu cầu thị trường, mở rộng khai thác phân khúc căn hộ dành cho người thu nhập trung bình và ổn định, không ngừng tích lũy quỹ đất sạch, hoàn thiện pháp lý để sẵn sàng bắt tay vào thực hiện các dự án ngay khi có cơ hội thuận lợi và đối tác phù hợp.

2. Rủi ro về luật pháp

Là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, trở thành Công ty đại chúng, tiến hành niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, do đó, Nam Long chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh Bất động sản,... và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Luật và các văn bản dưới luật trong các lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra dẫn đến ít nhiều ảnh hưởng tới hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã tổ chức bộ máy thường xuyên cập nhật các văn bản pháp lý để kịp thời dự báo và giúp Công ty có sự chuẩn bị nhằm thích ứng với những thay đổi của chính sách.

3. Rủi ro do đặc thù ngành

Rủi ro ngành: Ngoài việc đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, bất động sản còn xem là một kênh đầu tư truyền thống bên cạnh các kênh đầu tư khác như vàng và chứng khoán. Năm 2011 với nhiều bất ổn kinh tế vĩ mô, bao gồm lạm phát tăng nhanh ở mức cao, tỷ giá biến động mạnh, mức rủi ro tín dụng quốc gia tăng khiến cho nguồn vốn doanh nghiệp ngày càng cạn kiệt, thu nhập người dân giảm sút và thanh khoản trong ngành bất động sản vì thế cũng giảm đi. Mặc dù nhu cầu về nhà ở của người dân vẫn còn, nhưng những khó khăn của môi trường kinh tế vĩ mô khiến cho đầu ra của các Công ty bị thu hẹp, hàng tồn kho nhiều, ảnh hưởng đến doanh thu - lợi nhuận và dòng tiền của Công ty.

Tuy nhiên những tháng đầu năm 2012, các diễn biến bất lợi về tình hình kinh tế vĩ mô đã dần cải thiện và ổn định hơn, NHNN bắt đầu điều chỉnh chính sách tiền tệ, việc nới lỏng tín dụng cho lĩnh vực bất động sản cũng phần nào giúp các doanh nghiệp trong ngành giảm bớt khó khăn.

Rủi ro cạnh tranh: ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn, rào cản gia nhập ngành không quá khó khăn nên ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Cùng với xu hướng mở cửa, không chỉ các doanh nghiệp trong nước mà ngày càng nhiều các doanh nghiệp nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh, có kinh nghiệm trong phát triển dự án và quản lý bất động sản cũng tham gia thị trường, dẫn đến cạnh tranh nội bộ ngành gia tăng.

Hoạt động kinh doanh của Nam Long dựa trên một hệ thống vững chắc gồm 11 công ty con và 3 công ty liên doanh liên kết được thiết kế và kết hợp chặt chẽ trên nền tảng tạo vòng khép kín chu trình phát triển bất động sản, gia tăng giá trị tập đoàn. Bên cạnh đó Nam Long xây dựng một hệ thống các công ty hỗ trợ nhằm thực hiện một phần hoặc toàn bộ các công việc đáp ứng nhu cầu của chuỗi giá trị chính, qua đó nâng cao được khả năng cạnh tranh trong ngành. Ngoài ra, Nam Long còn tập trung nghiên cứu các dòng sản phẩm mới để có thể đi trước các đối thủ cạnh tranh.

Rủi ro về quy hoạch phát triển đô thị: tại Thành phố Hồ Chí Minh, quy hoạch phát triển đô thị nhìn chung không ổn định và thường bị điều chỉnh; việc phát triển cơ sở hạ tầng chung của khu vực không được thực hiện đúng tiến độ gây ảnh hưởng lớn đến tiến độ dự án và kế hoạch kinh doanh của các chủ đầu tư. Thị trường phát triển chính của Nam Long trong đó có Thành phố Hồ Chí Minh nên rủi ro này sẽ ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng: Quỹ đất sạch là yếu tố cốt lõi trong hoạt động kinh doanh của các công ty phát triển bất động sản. Hiện nay, công tác đền bù giải phóng mặt bằng vẫn còn nhiều khó khăn bất cập chủ yếu phát sinh từ việc không có sự đồng thuận giữa khung giá đền bù với giá thị trường. Quy định đền bù giải tỏa theo giá thị trường trong tình hình giá đất có nhiều biến động, đặc biệt tại các đô thị lớn, việc chậm trễ trong công tác đền bù giải phóng mặt bằng sẽ ảnh hưởng đến tình hình tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty vì chi phí đền bù giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất cho dự án chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu tư phát triển dự án, làm ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm dự án và lợi nhuận của Công ty.

Rủi ro biến động giá yếu tố đầu vào: Đối với các Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng, các yếu tố đầu vào chính cho một dự án gồm (i) quỹ đất và (ii) cơ sở hạ tầng trên đất, công trình xây dựng trên đất. Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, tiền sử dụng đất và chi phí tư vấn, thiết kế, thi công các công trình xây dựng trong dự án, do đó, lợi nhuận của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự biến động các chi phí này. (Xem thêm ở mục IV.6.3)

4. Rủi ro về biến động giá cổ phiếu

Cổ phiếu Nam Long niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh giúp Công ty quảng bá thương hiệu nhằm nâng cao hình ảnh; tăng tính thanh khoản cho cổ phiếu, tạo điều kiện cho các chủ sở hữu có thể chuyển nhượng vốn dễ dàng; tạo cơ hội tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế, làm tăng nguồn vốn cho đầu tư phát triển; và chuẩn mực hóa quản trị công ty, tăng tính minh bạch.

Mặc dù giá trị thực của cổ phiếu Nam Long tính theo giá trị tài sản là khá cao, tuy nhiên, việc niêm yết đi kèm với rủi ro về biến động giá cổ phiếu Nam Long. Giá cổ phiếu được xác định bởi quan hệ cung cầu của thị trường. Mối quan hệ cung cầu này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: tình hình hoạt động của Công ty, tình hình chính trị, xã hội, tình hình kinh tế trong nước và quốc tế, cũng

như các thay đổi trong luật và những quy định trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý của nhà đầu tư trên thị trường. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu của Công ty sẽ là một yếu tố rủi ro khó lường trước.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Bao lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây lắp của Công ty như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại, phá hủy một phần hoặc hoàn toàn công trình. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất đối với Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

Công ty Cổ phần Đầu tư Lam Long

Ông Nguyễn Xuân Quang	- Chức vụ: Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vĩnh Trần	- Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Kim Dung	- Chức vụ: Giám đốc Tài chính
Bà Lương Thị Kim Thoa	- Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông Vương Thuận	- Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Ông David Charles Kadarauch	- Chức vụ: Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư
-----------------------------	---

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

▪ UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
▪ SGDCK Tp.HCM:	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HSX”)
▪ Công ty:	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT: Hội đồng Quản trị
- BTGD: Ban Tổng Giám đốc
- BKS: Ban Kiểm soát
- CBCNV: Cán bộ công nhân viên
- Điều lệ Công ty: Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Quy chế quản trị Công ty: Quy chế quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- QLDA: Quản lý dự án
- VLXD: Vật liệu xây dựng
- ĐKKD: Đăng ký kinh doanh
- SXKD: Sản xuất kinh doanh
- CP: Cổ phần
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Thuế TNDN
- Thuế Thu nhập cá nhân: Thuế TNCN

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Thông tin chung

- Tên Doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
- Tên tiếng Anh: Nam Long Investment Corporation
- Tên viết tắt: NLG
- Trụ sở chính: Số 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
- Website: www.namlongvn.com
- Email: info@namlongvn.com
- Nơi mở tài khoản:

STT	Ngân hàng giao dịch	Số tài khoản	Ghi chú
1	Đầu tư & PT VN (BIDV)	31010000174667	
2	TMCP Phát Triển - Tp. HCM	068704070000946	
3	ACB - CN Sài Gòn - Tp. HCM	6058059	

STT	Ngân hàng giao dịch	Số tài khoản	Ghi chú
4	Nông nghiệp & PTNT (8) - Tp. HCM	1702201026409	
5	TMCP Việt Á - CN Tân Bình	320.6.10.00.00570	
6	TMCP VIBank - Tp. HCM	068704060009270	
7	Techcombank - CN Gia Định	11620852290013	
8	Sacombank - PGD Bến Lức - Long An	70005702869	
9	Vietcombank - CN HCM	0071005187216	
10	Vietcombank - PGD Phú Mỹ Hưng	0181002928302	
11	Vietcombank - KCX Tân Thuận	0181003336793	
12	Techcombank - CN PMH - Tp. HCM	10220852290011	
13	Phát triển nhà ĐB Sông Cửu Long - Long An	0000000000074270	
14	Indovina - PGD Phú Mỹ Hưng (IVB)	102 9017 001	
15	TMCP Kiên Long - Tp. HCM	215 2393	

- Vốn điều lệ hiện tại: **955.135.230.000** đồng (*chín trăm năm mươi lăm tỷ, một trăm ba mươi lăm triệu, hai trăm ba mươi ngàn đồng*).

Ngành nghề kinh doanh chính

- 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.

1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Nam Long được thành lập thuộc thể hệ những doanh nghiệp ngoài quốc doanh đầu tiên trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam vào năm 1992, Công ty hoạt động dưới hình thức công ty trách nhiệm hữu hạn.

Thị trường phát triển chính của Nam Long tập trung ở phía Nam bao gồm Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành lân cận đang là trọng điểm phát triển của Chính phủ như Long An, Cần Thơ, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai.

Những cột mốc phát triển quan trọng	
1992	▪ Công ty TNHH Nam Long được thành lập, thuộc thể hệ những doanh nghiệp ngoài quốc doanh đầu tiên trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam.
1996	▪ Nam Long xác lập định hướng trở thành công ty đầu tư phát triển kinh doanh nhà và các khu đô thị mới.
1999	▪ Nâng tầm hoạt động kinh doanh với hàng loạt khu nhà ở với thương hiệu “Nhà Nam Long”.
2003	▪ Mở rộng đầu tư phát triển BĐS sang các tỉnh thành khác như Bình Dương, Cần Thơ, Long An, Bà Rịa Vũng Tàu, Đồng Nai ... với quy mô lên đến hàng chục ha/dự án.
2004	▪ Bắt đầu quá trình tái cấu trúc theo định hướng chuyên nghiệp.
2005	▪ Đón bắt xu thế phát triển mạnh mẽ của ngành, Nam Long chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, với vốn điều lệ tăng gấp 78 lần so với lúc mới thành lập.
2008	▪ Đánh dấu sự hội nhập và tầm mức phát triển trong thời kỳ mới, Nam Long tiếp nhận sự cộng lực sức mạnh phát triển của hai cổ đông chiến lược là Công ty Nam Việt (100% vốn của tập đoàn tài chính nổi tiếng thế giới của Mỹ - Goldman Sachs) và quỹ ASPL (thuộc tập đoàn Ireka- một tập đoàn phát triển BĐS hàng đầu Malaysia).
2009	▪ Nam Long ra mắt đại bản doanh chính thức của tập đoàn mang tên Capital Tower tọa lạc trong quần thể trung tâm Tài chính – Thương mại – Dịch vụ mới của TPHCM – Khu đô thị Nam Sài Gòn, Q.7.
2010	▪ Nâng vốn điều lệ lên 410,48 tỷ đồng. Nam Long công bố và trao giấy chứng nhận cổ đông cho quỹ đầu tư Vietnam Azela Fund (VAF), được quản lý bởi Mekong Capital - một trong những công ty Quản lý Quỹ nước ngoài đầu tiên tại Việt Nam.
2011	▪ Nam Long nâng vốn điều lệ lên 615,7 tỷ đồng.
2012	▪ Nam Long nâng vốn điều lệ lên 955,1 tỷ đồng.

1.3 Các thành tích

- Bằng khen do Ủy ban Quốc gia về Hợp tác Kinh tế Quốc Tế trao tặng vì đã có thành tích xuất sắc trong xây dựng và phát triển thương hiệu và tham gia hội nhập kinh tế quốc tế.

- Thư khen của Bộ trưởng Bộ xây dựng Vietbuild 2002.
- Bằng khen của UBND TP.HCM về việc hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2002.
- Bằng khen của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TPHCM về việc tích cực tuyên truyền và ủng hộ đồng bào lũ lụt 2002 .
- Giấy khen của UBND quận Tân Bình năm 2002 về việc sản xuất kinh doanh giỏi và thực hiện tốt phong trào đền ơn đáp nghĩa.
- Giải thưởng thành viên BVOM tại hội chợ thương mại Vietbuild 2003.
- Bằng khen của UBND Thành phố tặng Tổng Giám đốc Nguyễn Xuân Quang vì có thành tích trong công tác quản lý và điều hành doanh nghiệp đạt hiệu quả, đóng góp tích cực trong xây dựng và phát triển Hội năm 2004.
- Giấy chứng nhận “Thương hiệu hàng đầu” tại hội chợ quốc tế VtopBuild năm 2005.
- Bằng khen của UBND thành phố Cần Thơ về việc hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ và vượt các chỉ tiêu kế hoạch đề ra năm 2005.
- Giấy khen của UBND quận 7 về việc có thành tích phối hợp thực hiện tốt công tác xóa đói giảm nghèo năm 2006.
- Cúp Vàng hội chợ Vietbuild 2005, 2006, 2007, 2008, 2010, 2012
- 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 “Đền ơn đáp nghĩa” nhiều năm liền.
- Cúp Vàng thương hiệu hội nhập WTO 2008.
- Giải thưởng “Doanh nghiệp phát triển bền vững” do Bộ Công thương cấp năm 2009.
- Giải thưởng “Doanh nghiệp vì cộng đồng” 2009.
- Giải thưởng “Doanh nghiệp – thương hiệu xuất sắc” 2009.
- Giải thưởng “Doanh nghiệp Bất động sản của năm 2009” do Hiệp hội Bất động sản TPHCM trao tặng.
- Giải thưởng “Ngôi sao Bất động sản của năm 2009” dành cho Lãnh đạo do Hiệp hội BĐS TPHCM trao tặng.
- Giải thưởng “Sản phẩm tiêu biểu dành cho người thu nhập trung bình và ổn định năm 2009” do Hiệp hội BĐS TP.HCM trao tặng.
- Sản phẩm mang danh hiệu “Nơi tôi muốn sống” do độc giả tạp chí Nhà và Đất bình chọn năm 2009.
- 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.

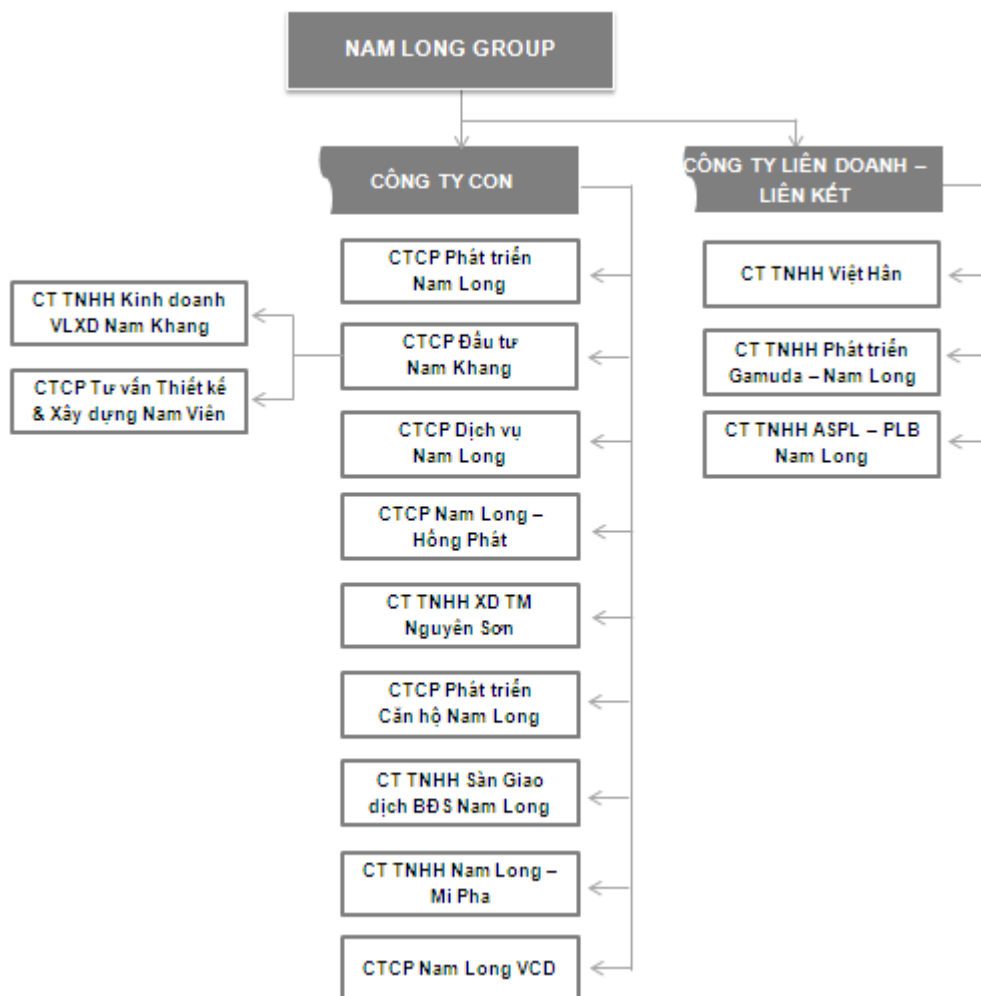
1.4 Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Năm 2005, Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, vốn điều lệ ban đầu của Công ty là 55 tỷ đồng, cùng với sự phát triển của Công ty, vốn điều lệ lần lượt thay đổi như sau:

Thời điểm	Số vốn tăng thêm	Vốn điều lệ	Phương thức tăng vốn
Năm 2005		55.000.000.000	Vốn thành lập CTCP
Lần 1: 01/2007	116.031.650.000	171.031.650.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu (CĐHH)
Lần 2: 07/2008 - 05/2009	70.000.000.000	255.083.270.000	Phát hành riêng lẻ cho NĐT chiến lược
	14.051.620.000		Phát hành cho CBCNV
Lần 3: 01/2010	127.541.450.000	410.479.810.000	Phát hành cổ phiếu thưởng cho CĐHH
Lần 4: 05/2010	27.855.090.000		Phát hành riêng lẻ cho NĐT chiến lược
Lần 5: 11/2011	205.239.660.000	615.719.470.000	Phát hành cổ phiếu thưởng cho CĐHH
Lần 6: 08/2012	4.941.310.000	637.060.260.000	Phát hành cho CBCNV
	16.399.480.000		Trả cổ tức bằng cổ phiếu
Lần 7: 10/2012	318.074.970.000	955.135.230.000	Phát hành cổ phiếu thưởng cho CĐHH

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Sơ đồ 2: Cơ cấu tổ chức của Công ty

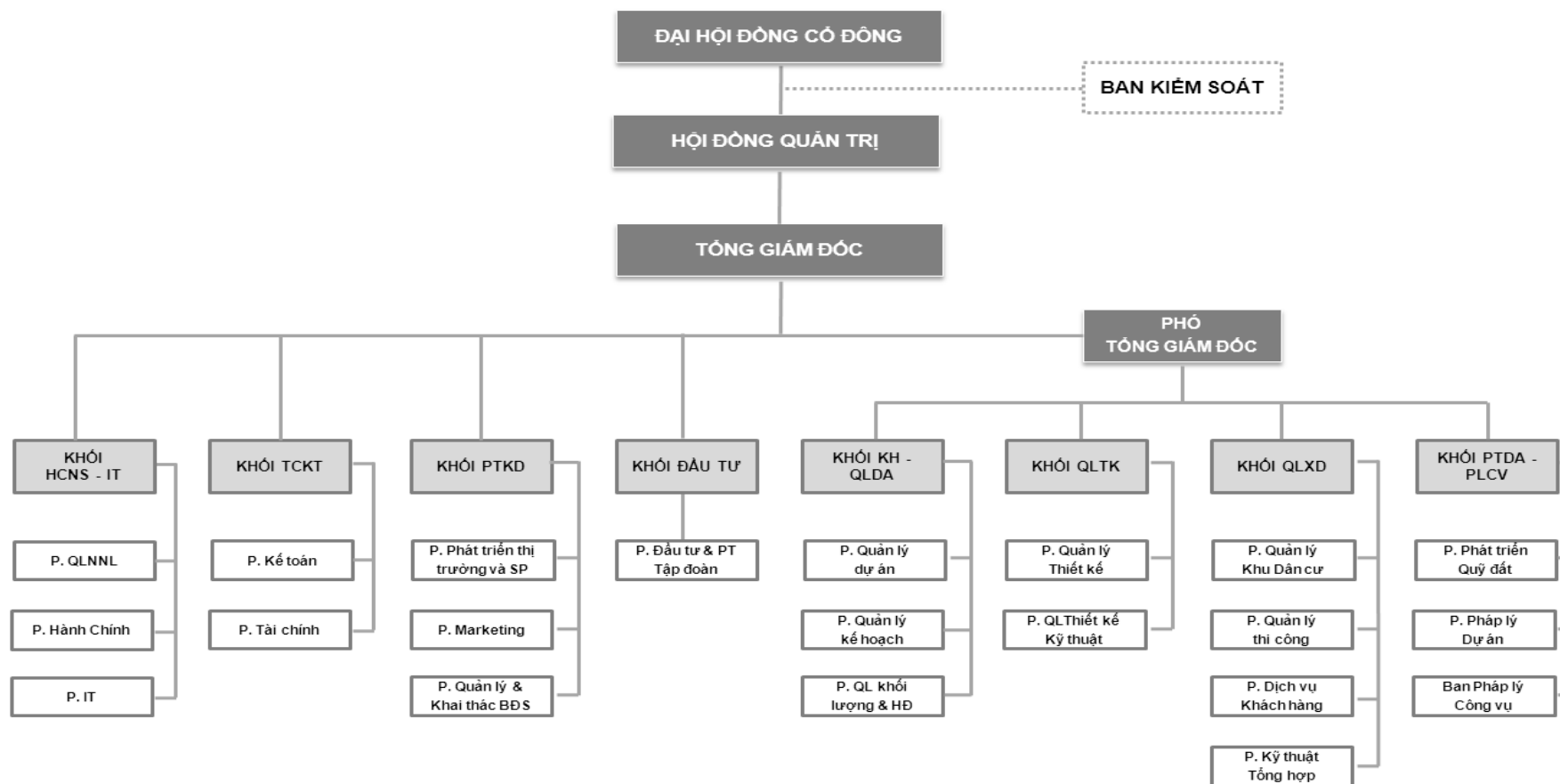




3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty Cổ phần.

Sơ đồ 3: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Đại Hội Đồng Cổ Đông

Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát của Công ty.

Hội Đồng Quản Trị

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Hội đồng quản trị của Công ty có 06 thành viên, mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng quản trị do HĐQT bầu ra. Cơ cấu HĐQT hiện nay của Công ty như sau:

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT
Ông Lai Voon Hon	Thành viên HĐQT
Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên HĐQT
Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên HĐQT

Ban Kiểm Soát

Ban kiểm soát là cơ quan có chức năng độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra, thay mặt ĐHĐCĐ giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, báo cáo trực tiếp ĐHĐCĐ. Ban kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ 05 năm. Cơ cấu Ban kiểm soát hiện nay của Công ty như sau:

Ông Vương Thuận	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên BKS
Ông Yip Chong Kuan	Thành viên BKS

Ban Điều Hành

Ban điều hành của Công ty gồm có một Tổng Giám đốc, một Phó Tổng Giám đốc, một Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc Tài chính và Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

Ban điều hành hiện nay của Công ty là những người có kinh nghiệm quản lý và điều hành kinh doanh.

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
Ông Nguyễn Vĩnh Trân	Phó Tổng Giám đốc
Bà Hoàng Kim Dung	Giám đốc Tài chính
Bà Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Chủ tịch HĐQT kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc điều hành Công ty và là người đại diện theo Pháp luật của Công ty. Trường hợp Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc thì HĐQT bổ nhiệm một thành viên HĐQT hoặc thuê người khác làm Tổng Giám đốc điều hành.

Các Khối, Phòng, Ban nghiệp vụ

Khối Đầu tư:

- Quản lý danh mục đầu tư: Cân nhắc và kiến nghị danh mục/quyết định đầu tư; Quản lý Công ty con, Công ty thành viên (theo kế hoạch kinh doanh) trên phương diện quản trị, thông qua người đại diện; Quản lý hợp đồng BCC; Quản lý việc hình thành, hoạt động, chấm dứt các hợp đồng BCC, liên doanh; Quản lý danh mục đầu tư của Nam Long và chủ trì việc thành lập các pháp nhân mới.
- Huy động vốn cổ phần: Phát hành riêng lẻ; Phát hành lần đầu ra công chúng và Niêm yết.
- Quan hệ nhà đầu tư.
- Quản lý chứng khoán NLG.
- Tham gia một phần trong chuỗi chuyển nhượng hợp tác đầu tư dự án.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc và quản lý các công ty thành viên liên quan đến các hoạt động đầu tư.

Khối Phát triển Kinh doanh:

- Bán hàng và tiếp thị: Chào mời hợp tác, chuyển nhượng dự án thuộc Nam Long; Lên kế hoạch phát triển thương hiệu Công ty; Quan hệ quốc tế; Tiếp thị tiêu thụ sản phẩm lẻ và Quản lý khai thác bất động sản.
- Phát triển kinh doanh: Quản lý định giá bất động sản; Nghiên cứu thị trường; Lập Pre-FS/FS/BP cho các dự án và Định hướng sản phẩm mới/các lĩnh vực kinh doanh mới.
- Quản lý và khai thác bất động sản: Quản lý kinh doanh, hợp đồng và công nợ (bán lẻ còn lại) và Quản lý các bất động sản đang được khai thác.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc và quản lý các công ty thành viên về lĩnh vực Phát triển Kinh doanh.

Khối Tài chính kế toán:

- Phòng Tài chính: Xác định, cân đối nhu cầu vốn của Nam Long; Xây dựng và hoạch định chiến lược huy động và sử dụng vốn của Nam Long; Xây dựng, triển khai việc điều chuyển vốn trong công ty; Phân tích, đánh giá, đề xuất tính khả thi trong điều phối tài chính ngắn, trung và dài hạn; Lập kế hoạch tài chính như lưu chuyển tiền tệ, cân đối kế toán và kết quả kinh doanh; Theo dõi, cập nhật, kiến nghị tình hình lưu chuyển tiền tệ, kết quả kinh doanh; Tìm kiếm, sử dụng và quản lý nguồn vốn vay (ngân hàng, trái phiếu); Quan hệ với các đối tác tài chính; Quản lý rủi ro tài chính; Quản lý hệ thống MIS và Quản lý Ngân sách.
- Phòng Kế toán: bao gồm Kế toán tài chính (kế toán công ty mẹ và hợp nhất sổ sách hệ thống); Kế toán quản trị; Kế toán thuế; Quan hệ với các cơ quan thuế; Hệ thống thông tin kế toán (SUN) và Quản lý hợp đồng – công nợ.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc và quản lý các công ty thành viên về lĩnh vực Tài chính kế toán.

Khối Hành chính Nhân sự - IT:

- Phòng Nhân sự: Tham gia xây dựng cơ cấu tổ chức; Tham gia đề cử nhân sự, soạn thảo quyết định bổ nhiệm các vị trí chủ chốt trong ban điều hành; Kế hoạch nhân sự; Sơ đồ tổ chức, Mô tả công việc, chính sách; Tuyển dụng; Đào tạo và phát triển, kế thừa; Đánh giá thành tích; Chế độ lương thưởng và phúc lợi; Pháp lý lao động và quan hệ lao động.
- Phòng Hành chính: phụ trách về cơ sở vật chất; Quản lý hệ thống lưu trữ tài liệu; Dịch vụ và tiện ích văn phòng; Triển khai thực hiện các chương trình phúc lợi hàng năm.
- Phòng công nghệ thông tin: Định hướng phát triển và kế hoạch IT; Quản lý cơ sở hạ tầng IT; Quản lý các hệ thống ứng dụng; Quản lý cung cấp dịch vụ IT cho Users; Phát triển các ứng dụng mới.
- Phòng mở rộng: hỗ trợ xử lý các công việc thuộc văn phòng công ty khi được yêu cầu.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc và quản lý các công ty thành viên về lĩnh vực Hành chính Nhân sự - IT.

Khối Kế hoạch – Quản lý dự án:

- Quản lý việc triển khai thực hiện các dự án bất động sản đúng theo khối lượng, chất lượng, ngân sách và tiến độ.
- Điều hành các bộ phận Kế hoạch – Quản lý Dự án; Phát triển Dự án; Quản lý Thiết kế; Quản lý Xây dựng để triển khai và theo dõi việc thực hiện.
- Dựa trên các quyết định đầu tư để lập kế hoạch trung hạn, kế hoạch năm cho Công ty.
- Chủ trì việc tổng hợp và đánh giá thực hiện kế hoạch.
- Cung cấp các thông tin cần thiết về dự án cho các bộ phận khác.
- Lập, theo dõi và điều chỉnh kế hoạch ngân sách đầu tư kinh doanh của các dự án.
- Quản lý, lập kế hoạch, kiểm tra đánh giá việc thực hiện kế hoạch chi phí của các dự án trong Công ty, áp dụng các thỏa thuận giao việc nội bộ, hợp đồng quản lý dự án đối với các đối tác.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc và quản lý các công ty thành viên về lĩnh vực Kế hoạch – Quản lý dự án.

Khối Quản lý Thiết kế:

- Tham mưu/định hướng/quản lý việc hình thành và phát triển dự án, phát triển công trình và quy hoạch phát triển đô thị.
- Thẩm định dự án trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư nhằm đảm bảo công tác quy hoạch, thiết kế đô thị, thiết kế cảnh quan và thiết kế công trình đáp ứng đúng chủ trương đầu tư của Nam Long và các công ty con – công ty thành viên.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc và quản lý các công ty thành viên về lĩnh vực Quản lý Thiết kế.

Khối Quản lý Xây dựng:

- Điều hành khối Quản lý Xây dựng theo mục tiêu, chiến lược Công ty nhằm đảm bảo công tác thi công các dự án công trình hạ tầng và công trình của Công ty được thực hiện đúng thiết kế, đúng kế hoạch, đúng thời gian và đúng suất đầu tư.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc và quản lý các công ty thành viên về lĩnh vực Quản lý Xây dựng.

Khởi Phát triển Dự án và Pháp lý Công vụ:

- Phòng Phát triển Quỹ đất: Thiết lập và duy trì mối quan hệ với cơ quan Nhà nước để giải quyết các vấn đề về pháp lý liên quan đến dự án; Điều hành và làm gia tăng hiệu quả công tác giải phóng mặt bằng được thực hiện theo đúng kế hoạch và định hướng của Công ty; Quản lý công tác pháp lý dự án, đảm bảo các hồ sơ pháp lý dự án đúng quy trình, quy phạm của pháp luật Việt Nam; Tìm kiếm quỹ đất tốt phù hợp với định hướng phát triển của Công ty; Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc và hỗ trợ hoạch định cho các công ty thành viên về lĩnh vực Pháp lý chuyên ngành; Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc và quản lý các công ty thành viên về lĩnh vực phát triển dự án.
 - Phòng Pháp lý Công vụ: Trình duyệt quy hoạch; Trình duyệt dự án đầu tư; Thực hiện các công việc pháp lý về xây dựng; Xin cấp giấy phép đầu tư (trình phê duyệt); Thành lập pháp nhân công ty, các vấn đề về pháp lý doanh nghiệp (trình phê duyệt).
 - Phòng Pháp lý đối ngoại: Phát triển và duy trì quan hệ với cơ quan quản lý nhà nước; Giải quyết khiếu kiện khách hàng; Chịu trách nhiệm xử lý các trường hợp tranh chấp kiện tụng liên quan đến Nam Long; Quan hệ, làm việc với các đoàn thanh tra, kiểm toán nhà nước, ...
- 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập; Cơ cấu cổ đông**

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

Bảng 1: Danh sách Cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại ngày 03/01/2013

Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)
1 ASPL V6 Limited	2nd Floor, Abott Building, Road Town, Tortola, British Virgin Islands	15.584.653	16,32
2 Nguyễn Xuân Quang	A07 Khu phố Nam Quang 2 - Phú Mỹ Hưng (153 Lý Long Tường, Q.7, Tp.HCM)	14.216.865	14,88
3 Ngô Thị Ngọc Liễu	26 Hoa Mai, P.2, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM	9.821.099	10,28
4 Nguyễn Thị Bích Ngọc	A07 Khu phố Nam Quang 2 - Phú Mỹ Hưng (153 Lý Long Tường, Q.7, Tp.HCM)	8.988.601	9,41
5 Nam Viet Limited	Level 3, Alexander House, 35 Cybercity, Ebene, Mauritius	8.658.140	9,06
6 Trần Thanh Phong	413/15 Lê Văn Sỹ, P.12, Q.3, Tp.HCM	8.471.157	8,87
7 Vietnam Azalea Fund Limited	P.O. Box 1984, Boundary Hall, Cricket Square, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands	6.431.286	6,73

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập tại ngày 03/01/2013

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)
1 Nguyễn Xuân Quang	14.216.865	14,88
2 Trần Thanh Phong	8.471.157	8,87
3 Đỗ Ngọc Minh	3.172.532	3,32
4 Công ty CP Đầu Tư Nam Khang	4.163.020	4,36
5 Ngô Thị Ngọc Liễu	9.821.099	10,28
6 Nguyễn Thị Bích Ngọc	8.988.601	9,41
7 Lâm Xuân Hoàng Lan	4.714.342	4,94
8 Nguyễn Thị Hương	2.418.602	2,53
Tổng cộng	55.966.218	58.59

Căn cứ quy định tại khoản 5 Điều 84 Luật Doanh nghiệp, trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông". Đến thời điểm hiện nay, các quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

4.3 Cơ cấu cổ đông của Công ty

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 03/01/2013

TT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số Cổ phần	Tỷ trọng (%)
I	Cổ đông bên trong	88	38.490.180	40,30
1	HĐQT, BKS, BTGD, KTT	7	26.065.410	27,29
2	CB CNV	81	12.424.770	13,01
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
II	Cổ đông bên ngoài	271	57.023.343	59,70
1	Cá nhân trong nước	262	19.213.756	20,12
2	Tổ chức trong nước	3	4.572.190	4,79
3	Cá nhân nước ngoài	1	14	0,00
4	Tổ chức nước ngoài	5	33.237.383	34,80
	TỔNG CỘNG	359	95.513.523	100,00

5. Danh sách công ty mẹ (không có) và các công ty con, công ty liên doanh liên kết

5.1 Danh sách công ty mẹ: Không có.

5.2 Danh sách các công ty con

Tên Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn (%)
<p>1. CTCP Phát triển Nam Long (Nam Long DC)</p> <p>Trụ sở: Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM</p> <p>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.</p>	71.047.900.000	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Kinh doanh nhà hàng ăn uống.	51%
<p>2. CTCP Dịch vụ Nam Long</p> <p>Trụ sở: 73-75 Trần Trọng Cung, P.Tân Thuận Đông Q7, TP.HCM</p> <p>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.</p> <p>Hiện nay công ty dịch vụ Nam Long đang quản lý dịch vụ cho các khu dân cư trong và ngoài Nam Long Group như dịch vụ vệ sinh môi trường, lập vườn ươm cây cảnh, dịch vụ giữ xe, bảo vệ, điện nước ... phục vụ sinh hoạt cho người dân.</p>	2.000.000.000	Dịch vụ khu đô thị và xây lắp.	71%
<p>3. CTCP Nam Long- Hồng Phát</p> <p>Trụ sở: A201, Đường số 10, Khu nhà ở Nam Long, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP Cần Thơ</p> <p>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 15.4 ha tại xã Hưng Thạnh, thành phố Cần Thơ.</p>	60.000.000.000	Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường.	75 %

Tên Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn (%)
<p>4. Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyễn Sơn</p> <p>Trụ sở: Phòng 805, Citilight Tower, số 45 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.HCM</p> <p>Công ty Nguyễn Sơn được thành lập năm 1999, với mục đích phát triển quỹ đất tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn đang được đánh giá là một trong những đô thị trung tâm trong tương lai. Hiện tại, Công ty đang tập trung triển khai dự án Ngọc Cung rộng 37.4 ha kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh.</p>	135.000.000.000	Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường.	72%
<p>5. CTCP Phát triển căn hộ Nam Long (Nam Long ADC)</p> <p>Trụ sở: Lầu 9, Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Sự tin tưởng, đánh giá cao và ủng hộ của khách hàng và toàn xã hội sẽ là một đòn bẩy mạnh mẽ cho việc nhân rộng các sản phẩm của Nam Long ADC giúp Công ty khẳng định thế đứng vững vàng và ổn định trong thị trường Bất động sản.</p>	300.000.000.000	Kinh doanh, quản lý bất động sản. Sản phẩm đặc thù là căn hộ EHome.	56%
<p>6. Công ty TNHH Sàn giao dịch BĐS Nam Long</p> <p>Trụ sở: 73-75, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	6.000.000.000	Kinh doanh dịch vụ bất động sản.	70%

Tên Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn (%)
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.			
<p>7. Công ty TNHH Nam Long – Mipha</p> <p>Trụ sở: Ấp Hồ Tràm, Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu</p> <p>Công ty Nam Long – Mipha chuyên phát triển dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng.</p> <p>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.</p>	36.000.000.000	Kinh doanh nhà hàng, khách sạn, xây dựng; Kinh doanh cơ sở lưu trú dịch vụ du lịch, tổ chức khu vui chơi giải trí; Kinh doanh bất động sản.	60%
<p>8. CTCP Nam Long VCD</p> <p>Trụ sở: 24 Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, Thị trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.</p> <p>Văn phòng Đại diện tại Tp.HCM: Lầu 5B, Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM.</p> <p>Công ty CP Nam Long VCD được thành lập nhằm tập trung phát triển khu đô thị mới Waterpoint trên diện tích 355 ha tại tỉnh Long An. Đây là dự án có quy mô lớn nhất trong sự phát triển của Nam Long. Nằm dọc theo dòng sông Vàm Cỏ Đông nên thơ, cách trung tâm Tp.HCM 45 phút, Đô thị Waterpoint sẽ làm nên một phong cách sống ven sông độc đáo với phong cảnh thiên nhiên xanh tươi, trong một môi trường sống trong lành, đầy nắng và gió.</p>	650.000.000.000	Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị mới.	89%
<p>9. Công ty CP Đầu tư Nam Khang</p> <p>Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM</p> <p>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.</p> <p>Thành lập từ năm 2004, với kinh nghiệm dày dặn, Nam Khang đã khẳng định được tên tuổi của mình trong ngành thi công xây dựng Việt Nam và sẽ còn tiến xa hơn nữa với phương</p>	116.000.000.000	Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản.	55%

Tên Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn (%)
châm “Uy tín - Chất lượng - Phát triển bền vững”.			
<p>10. Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang (*)</p> <p>Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Q.7, TP.HCM.</p> <p>Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang được thành lập năm 2010 là công ty cung cấp vật liệu xây dựng chủ yếu cho các thành viên trong tập đoàn Nam Long từ cát, đá, gạch con sấu, gạch trồng cỏ,</p>	6.000.000.000	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, sản xuất vật liệu xây dựng, bán buôn và bán lẻ nguyên vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt trong xây dựng.	<p>Tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Đầu tư Nam Khang:</p> <p>66%</p>
<p>11. Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang (*)</p> <p>Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Q.7, TP.HCM.</p> <p>Công ty Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên được thành lập từ năm 2004 và là thành viên không thể thiếu trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội ngoại thất công trình, thẩm tra thiết kế, quản lý dự án, tư vấn xây dựng cho Nam Long Group.</p>	400.000.000	Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội ngoại thất công trình, thẩm tra thiết kế, quản lý dự án, tư vấn xây dựng.	<p>Tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Đầu tư Nam Khang:</p> <p>81.25%</p>

(*) Nam Long sở hữu gián tiếp Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang và Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang qua Công ty CP Đầu tư Nam Khang (Công ty con) đồng thời có quyền kiểm soát 2 công ty này.

5.3 Danh sách các công ty liên doanh, liên kết

Tên Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn (%)
<p>CT TNHH Việt Hân (Việt Hân)</p> <p>Trụ sở: SJ-07 khu phố Garden Plaza 1, Đường Tôn Dật Tiên, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM</p> <p>Việt Hân được thành lập từ năm 2008, với nỗ lực không ngừng, Việt Hân ngày càng chứng tỏ năng lực, uy tín của mình trong lĩnh vực thiết kế, giám sát thi công các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; quản lý dự án, quản lý bất động sản.</p>	16.166.214.357	Thiết kế, giám sát, thi công xây dựng, quản lý dự án, quản lý bất động sản	25%

Tên Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn (%)
<p>CT TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long</p> <p>Trụ sở: Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	142.809.333.333	Đầu tư xây dựng khu biệt thự để bán và cho thuê	30%
<p>Công ty TNHH ASPL – PLB Nam Long</p> <p>Trụ sở: Lầu 10, Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Q.7, TP.HCM</p> <p>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.</p>	299.520.000.000	Kinh doanh bất động sản	45%

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Hoạt động kinh doanh chính

Nam Long là một trong những nhà phát triển khu đô thị tiên phong tại Việt Nam, sở hữu một thế mạnh với kinh nghiệm 20 năm hoạt động trên lĩnh vực phát triển khu đô thị từ sơ khai đến hoàn chỉnh.

Với bề dày kinh nghiệm địa phương và một bộ máy gồm 11 công ty con, 3 công ty liên kết, Nam Long là đích đến hợp tác đầu tư đối với các đối tác trong và ngoài nước. Hiện nay, Nam Long có ba cổ đông chiến lược là ASPL (quỹ đầu tư của tập đoàn bất động sản hàng đầu Malaysia – Ireka), Công ty Nam Việt (100% vốn của tập đoàn tài chính nổi tiếng thế giới của Mỹ - Goldman Sachs) và quỹ Vietnam Azalea Fund.

Hướng đến tương lai, Nam Long sẽ tiếp tục khẳng định vị trí của một tập đoàn phát triển khu đô thị mới uy tín hàng đầu tại Việt Nam, chuyên nghiệp hóa việc phát triển quỹ đất và phát triển các dự án, mang đến lợi ích cho các cổ đông, khách hàng và tất cả các đối tác của Nam Long.

Hoạt động kinh doanh của Công ty và các công ty con chủ yếu gồm 5 mảng chính: (i) Bán dự án và căn hộ; (ii) Xây dựng; (iii) Cho thuê bất động sản đầu tư; (iv) Cung cấp dịch vụ và (v) các hoạt động khác.

- **Hoạt động bán dự án và căn hộ:**

Trong lĩnh vực này, Nam Long chú trọng vào 2 mảng chính là phát triển quỹ đất sạch, hạ tầng đô thị song song với phát triển các dự án về nhà ở như căn hộ, biệt thự, nhà phố.

✓ Phát triển quỹ đất sạch và hạ tầng đô thị

Việt Nam là một đất nước chỉ mới bước vào giai đoạn đầu của quá trình đô thị hóa. Nhu cầu nhà ở và cải thiện đời sống liên tục tăng cao. Dự kiến đến năm 2020, khoảng 3 triệu ha đất sẽ phục vụ cho việc xây dựng kết cấu hạ tầng, đầu tư phát triển kinh tế công nghiệp và dịch vụ, văn hóa xã hội và cần khoảng 1 triệu ha đất để chỉnh trang đô thị, phát triển khu dân cư mới cho mọi tầng lớp xã hội.

Nắm bắt tiềm năng rất lớn đó cùng mong muốn được đóng góp sức kiến tạo môi trường sống mang lại giá trị nhân văn cho cộng đồng, Nam Long đưa việc phát triển quỹ đất sạch và phát triển đô thị sống như một mũi nhọn quan trọng trong chiến lược phát triển của Công ty.

Những dự án với vị trí lý tưởng, hạ tầng hoàn chỉnh, tiện ích công cộng đầy đủ, môi trường sống trong lành, an ninh, phong cách thiết kế hiện đại mang đến giá trị sống đích thực cho dân cư đã, đang và sẽ luôn luôn là điều mà Nam Long hướng tới.

✓ Phát triển nhà ở: căn hộ, biệt thự nhà phố

Tính đến hết năm 2011, Việt Nam có đến 87,84 triệu dân và có đến 58,51% dân số đang trong độ tuổi lao động. Diện tích nhà ở bình quân hiện nay của Việt Nam vào khoảng 18,3 m²/người, dự kiến sẽ đạt 22 m²/người vào năm 2012 và phần đầu năm 2020 đạt 25 m²/người. Với mức nhu cầu nhà ở cao hiện nay của Việt Nam trong từng thời kỳ thị trường khác nhau và trước những thay đổi chính sách nhà đất liên tục đòi hỏi chủ đầu tư bất động sản phải sở hữu một kinh nghiệm địa phương vững vàng và trải qua những thăng trầm rất đặc trưng của thị trường bất động sản Việt Nam.

Nam Long với hơn 20 năm phát triển bất động sản đã trở thành một trong những 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 dự án đã hoàn thành và bán sản phẩm như: (i) Dự án Tân Thuận Đông – Quận 7 với sản phẩm đa dạng gồm biệt thự Nam Phú, nhà phố thương mại Nam Thông cho người thu nhập cao, căn hộ An Viên cho người cho thu nhập khá, căn hộ An Hòa 1-7; (ii) Dự án Phước Long B - Mở rộng - Quận 9 với dòng sản phẩm căn hộ EHome dành cho người có thu nhập trung bình và ổn định. Dòng sản phẩm EHome xây dựng những quy trình đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và xã hội để phục vụ cộng đồng với những tiện ích nội khu như câu lạc bộ cộng đồng, khu vui chơi trẻ em và các tiện ích công cộng như: phòng khám đa khoa, siêu thị mini,... mang lại sự thuận tiện tối ưu cho chủ nhân khu căn hộ. Tất cả những sản phẩm này 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.

Hiện nay, Nam Long đang phát triển các dự án khu dân cư như Dự án Tiến Hùng - Quận Bình Tân; Waterpoint - Long An; Vĩnh Phú - Bình Dương; Cần Thơ; Tân Thuận Đông - Quận 7; Phước Long B - Quận 9; Chung cư Long Thạnh Mỹ - Quận 9; 9B7 – Xã Bình Hưng - Huyện Bình Chánh; Phú Hữu - Quận 9 và một số dự án khác.

- **Hoạt động xây dựng**: Trước nhu cầu nhà ở của thị trường ngày càng tăng cả về số lượng lẫn chất lượng, cùng với nhu cầu mở rộng sản xuất kinh doanh và mong muốn tạo sự khang trang cho các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản nên vào tháng 03/2004 Nam Long đã tiến hành thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang tập trung phát triển vào hai lĩnh vực chính là: thi công xây dựng hạ tầng khu đô thị, khu dân cư và thi công xây dựng nhà ở mang thương hiệu nhà Nam Long.

- **Hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư:** thông qua việc cho thuê cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại và Dịch vụ mà Nam Long Group hiện đang sở hữu.

Nền kinh tế Việt Nam hiện nay đang có nhu cầu ngày càng lớn về dịch vụ kinh tế tài chính. Sự phát triển không ngừng của ngành công nghiệp bán lẻ, phân phối, thu hút đầu tư nước ngoài dẫn đến lượng cầu về văn phòng, khu mua sắm, căn hộ dịch vụ cho các chuyên gia tăng lên nhanh chóng, mang lại cho thị trường bất động sản cho thuê tại Việt Nam một diện mạo mới.

Ở một phân nhánh khác của bất động sản thương mại, bất động sản du lịch cũng đang trở thành tâm điểm được các nhà đầu tư lớn quan tâm và số lượng bất động sản du lịch gồm các khu nghỉ dưỡng, resort, second home cũng đang trên đà tăng trưởng mạnh mẽ trong những năm gần đây.

Nắm bắt được bất động sản thương mại là một thị trường rất tiềm năng, Nam Long Group đã triển khai và cho đi vào hoạt động dự án văn phòng cho thuê cao cấp tại đô thị thương mại Quận 7, đang triển khai khu Hồ Tràm nghỉ dưỡng Mipha và sẽ triển khai các sản phẩm khác đảm bảo lợi nhuận và sự phát triển bền vững trước các biến động của thị trường.

- **Hoạt động cung cấp dịch vụ:** với mục đích phân phối sản phẩm của Nam Long ra thị trường một cách công khai và minh bạch thông qua sàn giao dịch bất động sản do Công ty TNHH Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long – một công ty con của Nam Long Group. Hoạt động này chủ yếu gồm: giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê mua, môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá và tư vấn bất động sản, ... nhằm đảm bảo hỗ trợ tối đa nhu cầu của khách hàng để thực hiện các giao dịch một cách tiện lợi nhất, an toàn nhất và hiệu quả nhất từ các trang thiết bị hiện đại cùng đội ngũ cán bộ công nhân viên nhiệt tình, chu đáo và chuyên nghiệp.

- **Hoạt động khác:**

Nam Long, với hệ thống gồm 11 công ty con và 3 công ty liên doanh liên kết, là một trong số ít những công ty bất động sản tại Việt Nam có thể phát triển bất động sản từ sơ khai đến hoàn chỉnh, từ những mảnh đất hoang sơ đến đô thị với những dịch vụ chẵn chu đi kèm.

Nhờ việc tiết kiệm ở các mắt xích hình thành chuỗi, Nam Long có thể đưa ra những sản phẩm có chất lượng tốt và giá thật cạnh tranh trên thị trường.

6.2 Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty qua các năm:

Bảng 4: Doanh thu từng nhóm sản phẩm

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2009		Năm 2010		Năm 2011		9 tháng năm 2012	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Bán dự án và căn hộ	616.954.492	97,84	821.849.505	97,86	667.237.005	90,90	195.825.266	84,99
Xây dựng	-	-	-	-	36.863.681	5,02	9.746.579	4,23
Cho thuê bất động sản đầu tư	5.195.396	0,82	5.497.640	0,65	17.432.802	2,38	12.571.096	5,46
Cung cấp dịch vụ	8.449.290	1,34	12.437.152	1,48	11.955.619	1,63	10.055.450	4,36
Khác	-	-	-	-	514.411	0,07	2.218.161	0,96
Cộng	630.599.178	100	839.784.297	100	734.003.518	100	230.416.551	100

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010, 2011 và BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012

Bảng 5: Lợi nhuận gộp từng nhóm sản phẩm

Đơn vị tính: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2009		Năm 2010		Năm 2011		9 tháng năm 2012	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Bán dự án và căn hộ	296.738.402	98,77	344.154.314	98,49	251.929.286	91,76	80.388.539	86,25
Xây dựng	-	-	-	-	9.633.955	3,51	2.186.626	2,35
Cho thuê bất động sản đầu tư	1.849.479	0,62	379.469	0,11	7.356.703	2,68	6.366.584	6,83
Cung cấp dịch vụ	1.852.497	0,62	4.894.815	1,40	5.343.318	1,95	4.089.099	4,39
Khác	-	-	-	-	300.135	0,11	171.258	0,18
Cộng	300.440.378	100	349.428.597	100	274.563.398	100	93.202.106	100

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Định hướng phát triển của Nam Long là trở thành một tập đoàn phát triển khu đô thị mới hàng đầu tại Việt Nam và chuyên nghiệp hóa việc phát triển quỹ đất, phát triển các dự án. Với chiến lược đó, doanh thu từ lĩnh vực bán dự án và căn hộ chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng doanh thu, 97,84% năm 2009, 97,86% năm 2010 và 90,9% năm 2011. Tỷ trọng lợi nhuận gộp của lĩnh vực bán dự án và căn hộ vì thế cũng cao tương ứng 98,77% (2009), 98,49% (2010) và 91,76% (2011) trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

Tuy nhiên, từ năm 2011 đến nay, trong bối cảnh thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, hoạt động kinh doanh của Nam Long có sự chuyển dịch nhỏ sang hoạt động xây dựng cũng như hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ. Năm 2011, doanh thu xây dựng chiếm 5,02% tổng doanh thu tương đương lợi nhuận gộp chiếm 3,51%; doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp dịch vụ lần lượt chiếm 2,38% và 1,63% tổng doanh thu tương đương 2,68% và 1,95% tổng lợi nhuận gộp.

Kết quả 9 tháng đầu năm 2012, cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty không có nhiều thay đổi, mảng bán dự án và căn hộ chiếm 85% doanh thu và 86,25% lợi nhuận gộp phần lớn đến từ các dự án Tân Thuận Đông, Cần Thơ 23ha, Tiến Hùng và sản phẩm EHome.

6.3 Nguyên vật liệu

Do đặc thù của lĩnh vực hoạt động kinh doanh nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty cho một dự án gồm (i) quỹ đất; (ii) cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất. Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, tiền sử dụng đất và chi phí tư vấn, thiết kế, thi công các công trình xây dựng trong dự án.

Trong đó, yếu tố đầu vào quan trọng nhất là quỹ đất, chi phí giải tỏa đền bù và hỗ trợ giải phóng mặt bằng để phát triển quỹ đất được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Nhà nước. Tùy từng khu vực của mỗi dự án mà chi phí đền bù khác nhau. Để quản lý chi phí này hiệu quả, Nam Long đã tổ chức Khối phát triển dự án và pháp lý công vụ, nhằm điều hành và gia tăng hiệu quả công tác giải phóng mặt bằng đảm bảo được thực hiện theo đúng kế hoạch; bên cạnh đó, Khối sẽ tìm kiếm thêm các quỹ đất tốt phù hợp với định hướng phát triển dự án của Công ty.

Đối với yếu tố đầu vào là cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng sẽ chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá của vật liệu xây dựng như sắt, thép, xi măng và giá cả nhân công xây dựng. Khi giá cả vật liệu tăng sẽ đẩy chi phí xây dựng của dự án lên cao làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty. Nhằm hạn chế ảnh hưởng này, Công ty luôn duy trì mối quan hệ tốt với các nhà cung cấp nhằm đảm bảo nguồn vật liệu xây dựng được cung cấp với giá cả hợp lý, đồng thời Công ty cũng chủ động xác định sớm về thời điểm phát sinh nhu cầu vật liệu, thiết bị thi công để xây dựng, từ đó dự toán khối lượng công trình chính xác và kiểm soát được giá cả. Bên cạnh đó, Công ty đã thiết lập mối quan hệ bền vững với các nhà thầu với quan điểm sẵn sàng chia sẻ rủi ro với nhà thầu theo nguyên tắc “win-win” (hai bên cùng có lợi) để việc xây dựng và bàn giao dự án luôn đảm bảo đúng tiến độ cam kết với khách hàng.

6.4 Chi phí sản xuất

Bảng 6: Cơ cấu chi phí trong những năm gần đây của Công ty

Đơn vị tính: nghìn đồng

T T	Chỉ tiêu	Năm 2009		Năm 2010		Năm 2011		9 tháng năm 2012	
		VND	Tỉ lệ/Dtt	VND	Tỉ lệ/Dtt	VND	Tỉ lệ/Dtt	VND	Tỉ lệ/Dtt
1	Giá vốn bán hàng	330.158.800	52,36	490.355.699	58,39	459.440.121	62,59	137.214.447	59,55
	<i>Trong đó</i>								
	Giá vốn đất, biệt thự và căn hộ	320.216.090	50,78	477.695.191	56,88	415.307.719	56,58	115.436.727	50,10
	Giá vốn xây dựng	-	-	-	-	27.229.726	3,71	7.559.953	3,28
	Chi phí kinh doanh BĐS đầu tư	3.345.917	0,53	5.118.171	0,61	10.076.099	1,37	6.204.512	2,69
	Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.596.793	1,05	7.542.337	0,90	6.612.301	0,90	5.966.351	2,59
	Giá vốn khác	-	-	-	-	214.276	0,03	2.046.903	0,89
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp (*)	67.205.814	10,66	79.472.944	9,46	125.214.523	17,06	64.344.348	27,93
3	Chi phí bán hàng	23.366.945	3,71	33.122.354	3,94	34.668.325	4,72	11.624.038	5,04
4	Chi phí tài chính	7.078.200	1,12	25.024.306	2,98	28.822.020	3,93	19.970.520	8,67
5	Chi phí khác	52.811	0,01	1.911.665	0,23	1.310.931	0,18	1.171.615	0,51
	Tổng cộng chi phí	427.862.570	67,85	629.886.969	75,01	649.455.919	88,48	234.324.968	101,7
	Doanh thu thuần từ HĐKD	630.599.178		839.784.297		734.003.518		230.416.551	

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010, 2011 và BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012

Tỷ lệ Chi phí/Doanh thu thuần của Công ty trong 9 tháng đầu năm 2012 ở mức 101,70%, tăng so với năm 2011 và 2010 lần lượt là 13,22% và 26,69% do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Giá vốn hàng bán tuy chiếm tỷ trọng lớn trong Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh nhưng đã có sự sụt giảm hơn so với năm trước, cụ thể trong 9 tháng năm 2012 tỷ lệ này ở mức 59,55%, giảm 3,04% so với năm 2011 và tăng nhẹ 1,16% so với năm 2010.

- Chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng lớn thứ 2 (sau Giá vốn hàng bán) trong Doanh thu thuần, chiếm 27,93% trong 9 tháng năm 2012; tỷ lệ này tăng nhiều so với năm 2011 và 2010 lần lượt là 10,87% và 18,47%.
- (*) Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2011 tăng 57% so với năm 2010: là kết quả của quá trình trong năm 2011, củng cố bộ máy quản lý, Công ty tiến hành điều chỉnh lương và tuyển dụng một số vị trí chủ chốt quan trọng. Đồng thời, Công ty đầu tư thêm vào Công ty CP Đầu tư Nam Khang, Công ty TNHH Nam Long Mipha nhằm nâng tỷ lệ sở hữu cũng như quyền biểu quyết trên 51% để trở thành công ty con trong Tập đoàn Nam Long và thành lập Công ty con mới là Công ty Cổ Phần Nam Long VCD. Kết quả kinh doanh nói chung và chi phí quản lý doanh nghiệp được hợp nhất trên báo cáo tài chính hợp nhất.
- Chi phí bán hàng chiếm 5,04% trong Doanh thu thuần trong 9 tháng năm 2012, tỷ lệ này ở mức 4,72% năm 2011 và 3,94% năm 2010, tăng lần lượt 0,32% và 1,10%.
- Chi phí tài chính chiếm 8,67% trong Doanh thu thuần vào 9 tháng năm 2012, tăng 4,74% so với năm 2011 ở mức 3,93% và tăng 5,69% so với năm 2009 chỉ ở mức 2,98%.

6.5 Trình độ công nghệ

Với đặc thù của lĩnh vực hoạt động kinh doanh, việc ứng dụng trình độ công nghệ của Công ty chủ yếu nhằm hỗ trợ cho việc quản lý dự án bất động sản và phát triển hoàn thiện hệ thống thông tin quản trị doanh nghiệp. Trong quá trình thi công xây dựng, Nam Long phối hợp cùng các công ty con, công ty liên kết sử dụng một số công nghệ thi công tiên tiến. Cụ thể:

a. Phần mềm Sun System & Primavera

Nam Long đã trang bị thêm phần mềm Sun System & Primavera nhằm hỗ trợ cho việc quản lý các dự án bất động sản một cách dễ dàng hơn.

Phần mềm Primavera là một giải pháp tổng thể, áp dụng cho quy mô toàn doanh nghiệp để lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát dự án. Với phần mềm này, Nam Long sẽ đạt được những mục tiêu đã đề ra về ngân sách và thời gian thông qua việc tối ưu hóa tiến độ, nguồn lực và chi phí từ các dự án riêng lẻ đến toàn bộ dự án, dữ liệu của các dự án được lưu trữ trên cơ sở dữ liệu tập trung và có thể truy xuất thông qua mạng LAN hay Internet.

Primavera bao quát được tất cả các khía cạnh của việc quản lý dự án, vì thế có thể giúp Nam Long trong việc:

- Xác định và lựa chọn đúng dự án: các doanh nghiệp trong ngành thông thường phải sàng lọc có hiệu quả những dự án đấu thầu ngay từ đầu để có thể lập kế hoạch mở rộng dự án và triển khai. Và phần mềm Primavera giúp Nam Long tìm ra dự án ưu tiên đầu tư dựa trên khả năng chịu đựng rủi ro và hạn chế nguồn nhân lực.
- Dự báo và quản lý rủi ro: Bộ phận phần mềm ứng dụng Primavera có khả năng đưa ra mô hình mô phỏng giúp Nam Long có được cái nhìn tổng quát về rủi ro dự án từ đó dự báo được kết quả, hạn chế được những phát sinh ngoài mong muốn và đưa ra phương án dự phòng phù hợp.
- Đơn giản hóa quy trình dự án: phần mềm có khả năng truy cập nhanh và dễ dàng các chi tiết quá trình thực hiện dự án trong toàn Tập đoàn, giúp người quản lý có thể tiếp cận nhanh và phản ứng kịp thời trước những thông tin về ngân quỹ, phân bổ nguồn lực và tình hình tiến độ dự án.

- Kiểm soát và quản lý danh mục đầu tư dự án: mỗi khi dự án được triển khai, Nam Long có thể nắm bắt được tình hình thực hiện dự án không chỉ trong tập đoàn mà trong từng đơn vị trực thuộc chính xác đến từng phút. Nam Long có thể chọn lọc trường dữ liệu, biểu đồ, ... tùy theo nhu cầu.
- Quản lý thay đổi dự án: các phần mềm ứng dụng kèm theo giúp cho quá trình xác định những vấn đề dự án trở nên dễ dàng hơn và đưa ra những thay đổi mong muốn để dẫn việc giải quyết vấn đề một cách triệt để.
- Tối đa hóa nguồn lực: bằng cách hiển thị đầy đủ các dự án, chương trình ứng dụng quản lý dự án Primavera giúp Nam Long cải tiến được quy trình lập kế hoạch và tận dụng được toàn bộ nguồn nhân lực. Nam Long còn chủ động hơn trong việc theo dõi nhu cầu về nguồn nhân lực, xác định được yêu cầu và tính chất của từng công việc từ đó có chiến lược cải tiến phù hợp hơn.
- Kiểm soát hợp đồng và tài liệu: hệ thống quản lý hồ sơ và hợp đồng toàn diện Primavera có khả năng theo dõi các thay đổi và duy trì trách nhiệm giải trình trong quá trình thực hiện dự án. Phần mềm này cũng cho phép giám sát năng lực của các nhà cung cấp.

b. Hệ thống MIS (Management Information System)

Công ty Nam Long đã ứng dụng và tiếp tục phát triển hoàn thiện hệ thống thông tin quản trị doanh nghiệp. Việc ứng dụng hầu hết các thành phần chính của một hệ thống MIS hiện đại giúp cho Công ty Nam Long nâng cao năng suất lao động và hiệu quả quản lý.

- Hệ thống thông tin dự án với đầy đủ các thông tin từ khi chuẩn bị đầu tư đến khi ra sản phẩm giúp cho ban lãnh đạo có cái nhìn tổng thể trong việc hoạch định chiến lược lâu dài cũng như phát triển các dòng sản phẩm chủ lực của Nam Long.
- Hệ thống thông tin về tài chính như các báo cáo quản trị, báo cáo hợp nhất, báo cáo dòng tiền luôn được theo dõi cập nhật giúp ban lãnh đạo có được cái nhìn tổng thể về hoạt động của tập đoàn.
- Hệ thống thông tin về dòng tiền đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết luôn được theo dõi, cập nhật thường xuyên trên hệ thống nhằm giúp ban giám đốc có đầy đủ thông tin để đánh giá hiệu quả của việc đầu tư.
- Hệ thống quản lý hợp đồng bán hàng và hàng tồn kho giúp cho việc quản lý khách hàng, công nợ phải thu chính xác. Dựa vào hệ thống này giúp cho Công ty xây dựng được một cơ sở dữ liệu khách hàng quý giá, các sản phẩm đạt doanh thu cao, hỗ trợ rất lớn trong việc hoạch định chiến lược bán hàng và các dòng sản phẩm phù hợp với thị trường.
- Hệ thống quản lý hợp đồng mua hàng kết hợp với phần mềm quản lý dự án Primavera, tạo ra một hệ thống hoàn chỉnh trong việc theo dõi tiến độ trả tiền chi tiết theo từng hạng mục của dự án, phù hợp với tiến độ thực hiện thực tế của hạng mục đó trên công trường. Hệ thống luôn được theo dõi và cập nhật hàng ngày giúp cho việc hoạch định dòng tiền phải trả phù hợp và chính xác theo từng thời điểm.
- Hệ thống quản trị nguồn nhân lực không những cho phép Công ty hoạch định chính sách nhân sự mà còn giúp cho việc quản lý nhân sự một cách hiệu quả và phù hợp thông qua các công cụ đánh giá của hệ thống.

- Hệ thống quản lý hồ sơ, công văn, tài liệu kết hợp với kho lưu trữ với đầy đủ các tính năng quản lý hồ sơ hiện đại được cập nhật một cách chi tiết về tình trạng cũng như về vị trí của từng hồ sơ, đã tạo điều kiện rất thuận lợi cho toàn thể nhân viên trong việc tra cứu lại các tài liệu và các hồ sơ liên quan đến từng dự án cụ thể không những trên hệ thống MIS mà còn trong kho lưu trữ hồ sơ.

c. Một số công nghệ ứng dụng trong quá trình thi công xây dựng

Trong quá trình thi công xây dựng, Nam Long phối hợp cùng các công ty con và công ty liên kết thực hiện triển khai. Các công ty này sử dụng một số công nghệ thi công tiên tiến như:

- Công nghệ cọc bê tông dự ứng lực:
Tuổi thọ công trình cũng được nâng lên, bởi cọc bê tông dự ứng lực được sản xuất từ những vật liệu có cường độ cao, khả năng chịu lực tốt nên giảm được rất nhiều trọng lượng vật tư cho công trình, dễ thay thế cọc mới khi những cọc cũ gặp sự cố. Hơn nữa, cũng nhờ thép được chống gỉ, chống ăn mòn, không bị oxy hóa trong môi trường nước mặn cũng như nước phèn, chống được thấm thấu nhờ sử dụng bằng vật liệu Vinyl chloride bền vững.
- Công nghệ coffa trượt:
Tạo nên tính toàn khối cho kết cấu và không có mạch ngừng tạo cho bê tông có chất lượng cao. Đẩy nhanh tốc độ thi công, rút ngắn thời gian xây dựng. Tiết kiệm chi phí coffa, giảm chi phí nhân công, giá thành. Hoàn thành bề mặt bê tông với chất lượng cao hơn. Kiểm soát công trường tốt hơn và giảm thiểu được những rủi ro trong suốt quá trình thực hiện.
- Công nghệ thi công sàn panen:
Rút ngắn thời gian thi công của công trình. Sàn mái sử dụng ngay sau khi thi công. Làm sàn, mái không cần dùng coffa cột chống, thi công nhanh gọn sạch. Kích thước có thể thay đổi phù hợp với thực tế. Cách âm cách nhiệt tốt, sàn trần phẳng. Vận chuyển dễ dàng và có thể lắp đặt tại công trình.
- Công nghệ xử lý nền đất yếu bằng phương pháp bơm hút chân không:
So với một số giải pháp xử lý nền khác thì giải pháp này có ưu điểm vượt trội là giảm thời gian trong khi chất lượng được kiểm soát tốt, phù hợp với các dự án hạ tầng cần đẩy nhanh tiến độ.

6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

Công ty thực hiện công tác phát triển dự án, quản lý dự án theo mô hình gồm các bước như sau:

- Bước 1.* Lập hồ sơ pháp lý, thỏa thuận đền bù, hợp đồng đền bù để lập bản vẽ thu hồi và giao đất;
- Bước 2.* Lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, phê duyệt dự án trình Ủy ban Nhân dân tỉnh, thành phố;
- Bước 3.* Trình duyệt quy hoạch, đóng tiền sử dụng đất, khấu trừ tiền đền bù, xin giấy phép san lấp;
- Bước 4.* Lập hợp đồng với công ty tư vấn thiết kế để lập thiết kế, dự toán hạ tầng kỹ thuật, hợp đồng chọn công ty tư vấn quản lý;

- Bước 5.* Tổ chức đấu thầu hoặc chỉ định thầu để lựa chọn đơn vị thi công, kiểm tra hợp đồng thi công, hợp đồng giám sát thi công;
- Bước 6.* Theo dõi thi công, tiến độ đầu tư, nghiệm thu và thanh lý hợp đồng;
- Bước 7.* Giao đất, quản lý quy hoạch xây dựng, ký hợp đồng xây dựng, thủ tục hoàn công với khách hàng;
- Bước 8.* Quản lý chất lượng công trình:
- Thực hiện xây dựng theo đúng quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo quy phạm, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình. Do những biện pháp quản lý nghiêm ngặt và chủ đầu tư trực tiếp cung ứng vật tư chủ yếu đến tận công trình với việc tổ chức giám sát của chủ đầu tư và tư vấn giám sát, tất cả các công trình đều thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng, đúng thiết kế.
- Bước 9.* Nghiệm thu công trình
- Trong quá trình thi công, kỹ sư và chuyên gia của đơn vị giám sát được mời để tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu. Toàn bộ công trình chỉ được bàn giao sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu.
- Đặc thù của hoạt động xây dựng, kinh doanh căn hộ, nhà phố, đất nền, việc kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ cung cấp luôn được Nam Long đặt lên hàng đầu. Công ty thuê các công ty quốc tế chuyên nghiệp để tư vấn và giám sát thi công các công trình của mình. Với trình độ và kinh nghiệm của các chuyên gia quốc tế, Công ty hoàn toàn yên tâm về chất lượng những công trình trọng điểm của mình.

6.7 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm

Công ty chú trọng việc phát triển, tìm kiếm các dự án mới thông qua các nghiên cứu (i) Tổng quan thị trường; (ii) Vị trí dự án; (iii) Thị hiếu khách hàng, thị trường; và (iv) Phát triển kinh doanh.

i. Nghiên cứu tổng quan

Mục đích

- Có cái nhìn chiến lược về khả năng phát triển thị trường
- Đúc rút nhận định và các kinh nghiệm học hỏi được để xác lập kế hoạch phát triển ngắn hạn và chiến lược phát triển trung - dài hạn cho Nam Long

Đối tượng nghiên cứu

- Nghiên cứu chung về tình hình kinh tế - xã hội cũng như các chính sách của Nhà nước và địa phương có khả năng ảnh hưởng đến thị trường bất động sản
- Nghiên cứu và tìm hiểu lộ trình phát triển của các thị trường bất động sản của các nước lân cận để mô hình hóa dự báo về khả năng phát triển trong tương lai của thị trường bất động sản của Việt Nam
- Nghiên cứu và học hỏi các công thức thành công và kinh nghiệm phát triển bất động sản của các tập đoàn bất động sản hàng đầu trên thế giới và khu vực

ii. **Nghiên cứu vị trí dự án**

Mục đích

- Làm cơ sở cho việc định hướng phát triển quỹ đất, là nền tảng cho sự phát triển của Nam Long

Đối tượng nghiên cứu

- Nghiên cứu định hướng phát triển kinh tế - xã hội vùng của các khu vực trọng tâm chiến lược
- Nghiên cứu chiến lược và kế hoạch phát triển hệ thống giao thông vùng: đường sắt, đường cao tốc, đường metro...
- Nghiên cứu xu hướng dịch chuyển kinh tế và dân cư

Các khu vực phát triển quỹ đất

- Tp.HCM: quận 7, quận 9, quận Bình Tân, quận Bình Chánh...
- Các tỉnh khác: Long An, Bình Dương, Cần Thơ ...

iii. **Nghiên cứu thị hiếu khách hàng và thị trường**

Mục đích

- Thị hiếu khách hàng là yếu tố then chốt tiên quyết để phát triển các dạng sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường, là yếu tố sống còn của 1 nhà phát triển bất động sản

Đối tượng nghiên cứu

- Nghiên cứu sự chuyển dịch giữa 2 dạng khách hàng chính: mua để đầu tư và mua để ở
- Nghiên cứu các yếu tố quan trọng tác động đến quyết định mua sản phẩm của khách hàng: vị trí chiến lược, chất lượng sản phẩm, uy tín chủ đầu tư, sản phẩm vừa túi tiền...
- Nghiên cứu và đề xuất các nhóm khách hàng mục tiêu cho từng thời kỳ
- Nghiên cứu và đề xuất các sản phẩm mới phù hợp với từng nhóm khách mục tiêu đã được lựa chọn

Các sản phẩm đã phát triển tiêu biểu

- Biệt thự: Nam Phú, Thảo Nguyên Sài Gòn, Phước Long B
- Nhà phố: Hương lộ 5, Phú Thuận, Tân Thuận Đông, Phước Long B
- Nhà ở vừa túi tiền: EHome Đông Sài Gòn, EHome Tây Sài Gòn, nhà phố 3 thế hệ khu cư xá Bắc Sài Gòn

iv. **Nghiên cứu phát triển kinh doanh**

Mục đích

- Đánh giá tính khả thi và đề xuất hướng kinh doanh cho các sản phẩm cụ thể

Đối tượng nghiên cứu

- Nghiên cứu và đánh giá tính khả thi thị trường của từng dự án hoặc sản phẩm cụ thể
- Nghiên cứu và đề xuất cơ cấu tài chính hợp lý cho từng dự án hoặc sản phẩm cụ thể

- Lập mô hình tài chính nhằm xác định tính khả thi về mặt hiệu quả đầu tư cho từng dự án hoặc sản phẩm cụ thể
- Thiết lập kế hoạch kinh doanh để tối ưu hóa hiệu quả và đảm bảo cân bằng lợi ích của các bên tham gia

6.8 Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing của Công ty tập trung vào nghiên cứu nhu cầu thị trường và khách hàng, đưa ra phân tích, nhận định hỗ trợ cho định hướng phát triển sản phẩm của Công ty. Bên cạnh đó, hoạt động Marketing nhằm xây dựng và phát triển thương hiệu Tập đoàn Nam Long. Chiến lược Marketing cụ thể như sau:

Mục tiêu marketing

- Khẳng định thương hiệu phát triển bền vững, gia tăng độ nhận biết trong và ngoài nước về một thương hiệu phát triển đô thị hàng đầu tại Việt Nam.
- Tùy theo phân khúc sản phẩm, mỗi sản phẩm sẽ có một chiến lược riêng hiện thực và dài hạn. Mục tiêu chung vẫn là: Hỗ trợ bán hết sản phẩm, gia tăng giá trị sản phẩm, đề xuất về sản phẩm và nhu cầu thị trường.

Thị trường mục tiêu

Thị trường mục tiêu chính là thị trường tại Tp.Hồ Chí Minh đối với sản phẩm lẻ và thị trường quốc tế đối với các dự án chào mời hợp tác đầu tư.

Mục tiêu truyền thông

- Khẳng định thương hiệu phát triển bền vững.
- Khẳng định thương hiệu phát triển khu đô thị hàng đầu tại Việt Nam.
- Nhắm đến phân khúc người có khả năng đầu tư và mua nhà.
- Nhắm đến những chủ doanh nghiệp lớn có nhu cầu mua sỉ ưu đãi cho nhân viên của họ.
- Giải quyết nhu cầu nhà ở cho xã hội. Nam Long là nhà cung cấp tốt nhất và đi đầu của dòng sản phẩm EHome.
- Tiếp tục chứng minh cho công chúng biết sản phẩm đáp ứng nhu cầu xã hội, hợp lý, chất lượng tốt và dài hạn.
- Giá cả “Vừa túi tiền”, chất lượng cao.

Chiến lược giá:

Nam Long luôn chia chiến lược giá làm các giai đoạn như sau:

- Đợt đầu tiên, mục tiêu là để thăm dò thị trường nên giá bán đợt này thấp hơn 10% so với giá dự kiến bán, nhằm thu hút khách hàng, cũng như kích thích người mua theo tâm lý đám đông. Vì nếu giá ban đầu cao thì khách hàng sẽ e dè, không có người mua hoặc ít người mua. Điều này dẫn đến việc những khách hàng sau đó cũng sẽ ngần ngại khi quyết định mua sản phẩm.

- Giai đoạn 2 và 3: Sau khi thăm dò thị trường, Nam Long sẽ cân nhắc điều chỉnh giá, thông thường sẽ tăng từ 10% đến 20%.

Phân phối sản phẩm

- Nam Long luôn có sàn giao dịch riêng để phân phối sản phẩm. Tùy theo tình hình thị trường, Nam Long sẽ mở rộng các kênh phân phối như: Các đơn vị môi giới trong và ngoài nước, các tổ chức thương mại, hiệp hội, ngân hàng...
- Ưu tiên các kênh phân phối tiếp xúc nhanh và trực tiếp với khách hàng mục tiêu.

Phương tiện truyền thông

- Quảng cáo
 - Quảng cáo báo (Print Ads)
 - Outdoor (pano tại dự án, pano bên ngoài dự án)
 - POSM (brochure, banner, kệ, poster, tờ rơi)
 - Tiếp thị trực tiếp (gửi thư, thuyết trình theo nhóm, bán tại hội chợ, chào hàng qua điện thoại)
 - Internet
 - Kênh truyền thông: Báo (Tuổi Trẻ, Người Lao Động, Mua&Bán, TBKTSG, SGGP, TT BĐS & Tài Sản, ...), truyền hình (HTV, VTV, BTV), Internet (Diaconline.vn, 24h.com.vn)
- Nhân viên bán hàng: Huấn luyện – đào tạo, Phân nhóm
- PR/Event
 - Tổ chức lễ động thổ
 - Tổ chức ngày mở bán, khai trương nhà mẫu
 - Các bài viết & phóng sự truyền hình.

6.9 Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo

Nhãn hiệu “NAM LONG, HÌNH” theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Nhãn hiệu Hàng hóa số **8929** do Cục sở hữu Công nghiệp cấp ngày 14/08/1993 cho Công ty TNHH Xây dựng Nam Long (đã được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long) và đã được gia hạn hiệu lực đến ngày **11/01/2013** theo Quyết định số: **837/QĐ-ĐK** ngày 04/10/2002.



- Màu sắc của logo theo hệ màu CMYK với thông số như sau: C:10, M:100, Y:100, K:30.

- Font chữ của logo: VNI – BESUPER, sử dụng cho các tiêu đề, tạo điểm nhấn.
- Chế độ âm bản: Logo màu trắng trên nền nâu đỏ (C:10, M:100, Y:100, K:30).
- Màu sắc chủ đạo trong các vật dụng, hình ảnh quảng cáo cũng như trang trí: Sử dụng màu chủ đạo của logo (C:10, M:100, Y:100, K:30).
- Nhãn hiệu không được sử dụng dưới bất cứ hình thức nào với ngụ ý phê duyệt hoặc đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long.

Ý nghĩa

Hình khối vuông vức thể hiện sự vững chãi, rõ ràng mạch lạc nhằm mang lại sự phồn thịnh và bền vững cho Nam Long. Cộng với sự kết hợp tinh tế từ màu nâu đất càng khẳng định hơn về tính phồn thịnh và bền vững này.

6.10 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết:

Bảng 7: Danh sách các hợp đồng dịch vụ có giá trị lớn

Đơn vị tính: triệu đồng

Tên đối tác	Nội dung hợp đồng	Giá trị	Ngày ký
Công ty TNHH DT XM TM Băng Dương	Thi công đường 830 giai đoạn 1 theo hồ sơ thiết kế - Dự án Long An	20.336	16/10/2012
Công ty CPĐT Nam Khang	Thi công công trình Block A5 - chung cư Ehome 3 Tây Sài Gòn, Tiến Hùng, với diện tích khoảng 13,856.90m ² sàn xây dựng.	91.456	08/10/2012
Công ty CPĐT Nam Khang	Thi công Block A6 Dự án Ehome3 Tây Sài Gòn - Tiến Hùng	91.339	25/6/2012
Công ty CPĐT Nam Khang	Thi công Block B1 theo đúng thiết kế và quy cách vật liệu được chủ Đầu tư phê duyệt - Dự án Ehome3 Tây Sài Gòn - Tiến Hùng	74.754	25/6/2012
Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long (ADC)	Cung cấp dịch vụ QLDA bao gồm quản lý chung, quản lý tài chính, quản lý tiếp thị bán hàng, quản lý nhà mẫu cho dự án Ehome3 Tây Sài Gòn - Tiến Hùng	27.851	23/6/2012
Công ty Điện Thành Ý	Cung cấp vật tư và thi công hệ thống điện trung thế và 4 trạm biến thế cho Dự án Tiến Hùng	15.960	29/5/2012
Công ty CP Phát triển Nam Long	Thuê văn phòng tại tòa nhà Tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú, Q.7, Tp. HCM	75.345	17/6/2009 (*)

(*) vẫn đang thực hiện

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

Bảng 8: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	9 tháng năm 2012
1	Tổng giá trị tài sản	2.330.048.101	2.470.328.692	2.894.706.601	3.120.871.921
2	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	630.599.178	839.784.297	734.003.518	230.416.552
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	216.777.277	227.807.637	103.510.482	3.242.133
4	Lợi nhuận khác	3.272.108	7.803.996	87.942.922	21.012.478
5	Lợi nhuận trước thuế	226.871.526	245.916.202	193.280.334	25.221.653
6	Lợi nhuận sau thuế	189.441.857	181.719.101	137.172.484	8.825.058
7	Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ)	4.170	3.125	1.772	114

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010, 2011 và BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012

Tổng giá trị tài sản của Công ty tăng qua các năm do Công ty đẩy mạnh việc đầu tư, xây dựng và phát triển các dự án bất động sản phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Tổng giá trị tài sản trong đó chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*chi phí đền bù giải tỏa, chi phí quy hoạch - thiết kế dự án, chi phí giám sát và xây dựng,...*) chiếm chủ yếu với tỉ lệ lần lượt là 57,36% (2009); 54,34% (2010), 68,29% (2011) và 63,69% (9 tháng năm 2012).

Giai đoạn từ 2011 cho đến nay, các điều kiện kinh tế vĩ mô không thuận lợi, ngành bất động sản chịu ảnh hưởng trực tiếp, dự báo tình trạng khó khăn của ngành có thể kéo dài đến năm 2013. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2011 có phần sụt giảm, doanh thu thuần giảm 12,6% so với năm 2010, lợi nhuận sau thuế giảm 24,51%. Kết quả 9 tháng đầu năm 2012, doanh thu giảm 47,81% so với cùng kỳ năm 2011 trong khi lợi nhuận sau thuế giảm 78,39%.

Tuy nhiên, với đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm và chiến lược kinh doanh thận trọng, linh hoạt. Công ty đã tiên phong tập trung vào phân khúc thị trường có nhu cầu thực dành cho bất động sản - phân khúc trung bình thấp của các khách hàng mua lẻ - phù hợp với tình hình kinh tế hiện nay. Ước tính năm 2012, doanh thu của Công ty sẽ đạt 469 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 53 tỷ đồng. (*Xem chi tiết mục IV.15 (i) phần dự báo doanh thu thu hợp nhất năm 2012 và mục IV.15 (ii) dự báo hoạt động kinh doanh năm 2012*).

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh

a. Thuận lợi

Xây dựng sản phẩm theo đúng nhu cầu và tình hình thị trường. Công ty có khả năng định hướng và xây dựng sản phẩm theo đúng nhu cầu và tình hình thị trường, điều đó không chỉ đảm bảo sự phát triển trong hoạt động kinh doanh của Công ty mà còn tạo ra vị thế dẫn đầu trong phân khúc thị trường mà Công ty đang hướng đến.

Công ty đã tạo dấu ấn với dòng sản phẩm căn hộ EHome dành cho người có thu nhập trung bình và ổn định; dành cho người có thu nhập cao với sản phẩm gồm: Nhà phố thương mại - Nam Thông và Biệt thự - Nam Phú, Thảo Nguyên Sài Gòn.

Hiện tại, Công ty tập trung phát triển (i) quỹ đất sạch và cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị: đây là mảng truyền thống của Nam Long, tập trung phát triển thêm quỹ đất mới cho các khu đô thị trong tương lai 10-15 năm; (ii) đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng xã hội, phát triển nhà ở: nhân rộng dòng sản phẩm căn hộ EHome và liên doanh liên kết với các đối tác có uy tín quốc tế phát triển dòng sản phẩm nhà ở cao cấp; và (iii) đầu tư phát triển văn phòng, căn hộ dịch vụ và khu du lịch: được xác định là mảng đầu tư dài hạn của Nam Long.

Khả năng phát triển quỹ đất sạch vượt trội, Nam Long đang sở hữu quỹ đất sạch với tổng diện tích hơn 567 ha tại các vị trí trung tâm thuộc Long An, Tp.HCM và Cần Thơ. Quỹ đất có các vị trí chiến lược như kế cận lối mở đầu tiên của đường cao tốc Sài Gòn – Trung Lương (Dự án Waterpoint – Long An), như gần cầu Phú Mỹ (Dự án Tân Thuận Đông – Thành phố Hồ Chí Minh), như nằm dọc đường cao tốc Long Thành – Dầu Dây (Dự án Phú Hữu) hay như tiếp giáp với trục lộ giao thông cầu Cần Thơ (Dự án Cần Thơ 23 hecta, Dự án Cần Thơ 43 hecta, Dự án Nam Long – Hồng Phát). Để duy trì thế mạnh và vị trí dẫn đầu về phát triển quỹ đất sạch, Nam Long có kế hoạch mở rộng quỹ đất ở những khu vực có tiềm năng phát triển kinh tế.

Ban lãnh đạo giàu kinh nghiệm, có năng lực và tâm huyết.

- Ban lãnh đạo Công ty là một tập hợp những cá nhân dày dặn kinh nghiệm, am hiểu sâu sắc lĩnh vực bất động sản và tâm huyết, cùng đồng lòng xây dựng, phát triển Nam Long.
- Ban lãnh đạo Công ty luôn nhanh nhạy trong việc nắm bắt các cơ hội đầu tư, thiết lập mạng lưới quan hệ sâu rộng với chính quyền địa phương, cơ quan Nhà nước, các tổ chức tài chính và đối tác chuyên môn.

Quản trị Công ty theo chuẩn mực quốc tế: Nam Long đảm bảo những chuẩn mực quản trị cao nhất mang tính quốc tế, xây dựng niềm tin đối với các đối tác chiến lược và tổ chức tài chính trong và nước.

Mô hình kinh doanh xuyên suốt - chuỗi giá trị gia tăng bất động sản: cho phép Nam Long chủ động triển khai và kiểm soát quá trình phát triển bất động sản từ khâu đền bù, giải tỏa, xây dựng cơ sở hạ tầng, phát triển công trình, marketing, bán hàng đến công tác hậu mãi.

b. Khó khăn

- Mức độ cạnh tranh trên thị trường bất động sản ngày càng gay gắt, điển hình là dòng sản phẩm dành cho đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình và ổn định cũng đang được các công ty khác chú trọng như Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, Công ty TNHH Địa ốc Đất Lành.
- Trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều khó khăn, khả năng tiếp cận nguồn vốn vay từ các tổ chức tài chính đối với các doanh nghiệp phát triển bất động sản nói chung và Nam Long nói riêng rất khó khăn. Đồng thời, lãi suất tăng cao cũng ảnh hưởng đến khả năng trả nợ của doanh nghiệp và tác động tiêu cực đến giá thành dự án, ảnh hưởng đến việc tiếp cận sản phẩm của khách hàng.
- Công tác đền bù giải phóng mặt bằng đối với một số dự án đang triển khai gặp khó khăn do giá đền bù tăng cao. Mặt khác, các thủ tục đầu tư, phê duyệt dự án, thu hồi và giao đất, xin phép đầu tư phải qua nhiều cơ quan chức năng với thời gian giải quyết kéo dài làm ảnh hưởng đến tiến độ đền bù, từ đó ảnh hưởng đến quá trình triển khai các dự án này.
- Nguồn cung của các yếu tố đầu vào của ngành bất động sản như vật liệu xây dựng (sắt, thép, xi măng,...),... có nhiều biến động đã gây không ít trở ngại đối với việc đầu tư và phát triển các dự án bất động sản, đặc biệt là cuối năm 2011, đầu năm 2012.

8. Vị thế của Công ty so với các DN khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Nam Long là một trong những nhà phát triển khu đô thị tiên phong tại Việt Nam, sở hữu một thế mạnh vượt trội bằng kinh nghiệm của 20 năm hoạt động trong ngành và lợi thế trong việc phát triển các dự án bất động sản từ ý tưởng quy hoạch đến khi thành khu đô thị, nhờ đó Công ty đã đầu tư được nhiều vị trí tốt trong khu vực thành phố và các tỉnh thành lân cận. Cộng với mô hình kinh doanh tổng thể và hài hòa cùng với bộ máy quản lý chuyên nghiệp và am hiểu trong lĩnh vực phát triển bất động sản từ việc phát triển quỹ đất, quy hoạch thiết kế, thi công công trình và chiến lược bán hàng đã giúp Nam Long dần dần khẳng định vị thế của mình.

Mục tiêu phát triển thương hiệu cũng đã được Nam Long định hướng phát triển một cách rõ ràng ngay từ giai đoạn đầu thành lập. Ngoài ra, trong năm năm trở lại đây, nắm bắt được nhu cầu thực tế thị trường cũng như xu hướng phát triển sắp tới của ngành bất động sản, Nam Long đã cho ra đời dòng sản phẩm EHome dành cho đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình và ổn định.

Nếu như năm 2008, dòng sản phẩm chung cư dành cho người có thu nhập trung bình và ổn định còn khá lạ lẫm và mới mẻ thì đến thời điểm hiện nay sản phẩm này đã trở thành sản phẩm có sức hút nhiều nhất trên thị trường bất động sản, bởi trong thời gian qua, phân khúc cao cấp hầu như đã bão hòa và nhường phần cho phân khúc bình dân. Nắm bắt được nhu cầu thị trường cũng như xu hướng phát triển của ngành trong thời gian tới, Nam Long đã mạnh dạn là doanh nghiệp tiên phong tập trung phát triển mạnh phân khúc này.

Cụ thể, Nam Long đã rất thành công dòng sản phẩm này với 2 dự án EHome 1 và EHome 2 bởi đối với Nam Long mặc dù nhà không cao nhưng chất lượng sống phải cao, phải được đảm bảo một cách tốt nhất có thể. Và sản phẩm EHome được ra đời với sự hội tụ của ba yếu tố cơ bản:

- Giá cả hợp lý và tiết kiệm;
- Môi trường sống xanh, sạch;
- Hiệu quả sử dụng cao.

Với mức sống của người Việt Nam hiện nay, nhu cầu về nhà ở của các đối tượng có thu nhập trung bình và ổn định hiện rất lớn và đây sẽ là cơ hội để Nam Long phát huy thế mạnh của mình và cạnh tranh với các doanh nghiệp trong ngành.

So với các đơn vị khác trong ngành, vị thế của Nam Long không chỉ được thể hiện bởi sự uy tín, thương hiệu Nam Long đối với các đối tác trong và ngoài nước mà còn có nhiều lợi thế về số lượng các dự án được triển khai tại khu vực trung tâm và các tỉnh lân cận cũng như tổng quỹ đất sạch mà công ty phát triển.

TT	Công ty	Lĩnh vực kinh doanh chính	Dự án	Vị trí dự án	Diện tích đất (ha)
1	CTCP Đầu tư Nam Long	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Phát triển quỹ đất và hạ tầng đô thị ▪ Phát triển nhà ở, căn hộ, biệt thự nhà phố ▪ Phát triển cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại và dịch vụ 	16 dự án: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 09 dự án tại Tp.HCM ▪ 03 khu phức hợp tại Cần Thơ ▪ 01 khu phức hợp tại Bình Dương ▪ 01 dự án tại Bà Rịa - Vũng Tàu ▪ 02 khu đô thị lớn 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tp.HCM ▪ Cần Thơ ▪ Bình Dương ▪ Bà Rịa - Vũng Tàu ▪ Long An 	567

TT	Công ty	Lĩnh vực kinh doanh chính	Dự án	Vị trí dự án	Diện tích đất (ha)
			tại Long An		
2	CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở tại các khu dân cư ▪ Đầu tư xây dựng và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp ▪ Đầu tư xây dựng các khu chung cư 	12 dự án tại Tp.HCM: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 04 khu dân cư ▪ 08 khu căn hộ phức hợp ▪ 02 khu công nghiệp 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tp.HCM 	876
3	CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Đầu tư và kinh doanh địa ốc, bao gồm các dự án xây dựng khu nhà ở, chung cư, chợ, văn phòng và hạ tầng kỹ thuật liên quan 	17 dự án: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 11 căn hộ ở Tp.HCM ▪ 01 Trung tâm thương mại (Tp.HCM) ▪ 01 văn phòng (Tp.HCM) ▪ 01 resort (Huế) ▪ 02 dự án (Hà Nội) ▪ 01 dự án (Long An) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tp.HCM ▪ Hà Nội ▪ Huế ▪ Long An 	300
4	CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Phát triển các dự án bất động sản hướng đến dòng sản phẩm khu căn hộ cao cấp, văn phòng và trung tâm thương mại 	10 dự án <ul style="list-style-type: none"> ▪ 07 dự án ở Tp.HCM ▪ 03 dự án ở Nha Trang, Đà Nẵng và Phú Quốc 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tp.HCM ▪ Nha Trang ▪ Đà Nẵng ▪ Phú Quốc 	124
5	CTCP Vạn Phát Hưng	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Phát triển các dự án nhà ở, các khu dân cư, khu đô thị mới 	12 dự án: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 04 khu dân cư cao cấp tại Quận 7 ▪ 04 khu dân cư tại Nhà Bè ▪ Chung cư, nhà ở tại Quận 1, Quận 2, Quận 9 và Bình Tân 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tp.HCM 	152

Nguồn: SSI Research

8.2 Triển vọng phát triển của ngành, đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

a. Triển vọng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước

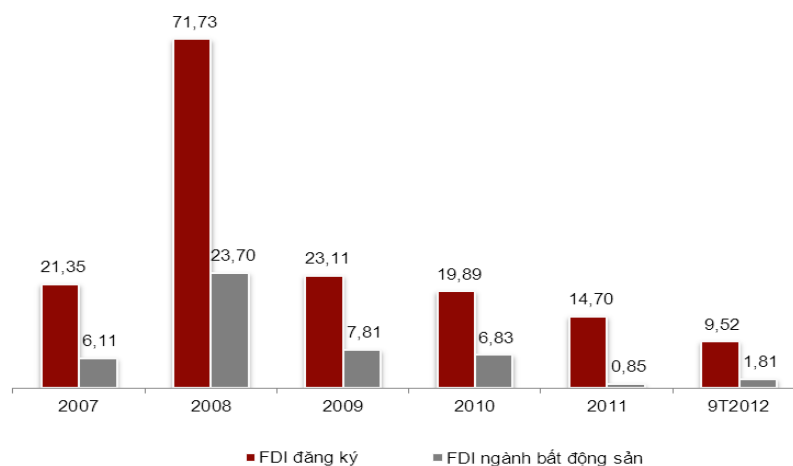
Tình hình kinh tế Việt Nam năm 2011 tương đối khó khăn với lạm phát tăng cao ở mức 18,58% trong khi đó GDP lại chỉ đạt 5,89%, thị trường chứng khoán suy giảm, thị trường vàng biến động bất thường, thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu khởi sắc bởi hầu hết các doanh nghiệp bất động sản đều rơi vào tình trạng thiếu vốn. Tuy nhiên, tình hình bất động sản 9 tháng đầu năm 2012 đã có những tín hiệu khá khả quan với những thông tin hỗ trợ như:

- **Tín dụng bất động sản được nở rộ:** theo công văn số 8844/NHNN-CSTT của Ngân hàng Nhà nước vừa ban hành, có 4 nhóm đối tượng dư nợ bất động sản được loại ra khỏi danh sách tín dụng phi sản xuất, cụ thể đó là những khoản vay phục vụ tiêu dùng như sửa chữa nhà cửa, mua nhà ở có nguồn trả nợ là tiền lương, tiền công; vốn vay để hoàn thiện các dự án phát triển nhà ở được bàn giao hoặc đưa vào sử dụng trước ngày 1/1/2012; cho vay các dự án xây nhà để bán, nhà cho thuê; xây dựng nhà ở dành cho người thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế. Với động thái này sẽ kích cầu thị trường bất động sản vốn đang khá trầm lắng, đồng thời giải quyết được lượng hàng tồn kho từ các công trình dự án chưa bán hết.
- **Lãi suất huy động và cho vay giảm,** với mức 9% lãi suất huy động đã kích thích những người đang có nhu cầu về nhà ở sớm ra quyết định. Và lãi suất cho vay giảm khoảng 2 - 3%, về mức 15 - 17% làm cho việc tiếp cận vốn vay dễ dàng hơn. Đây được xem là tín hiệu vô cùng khả quan đối với những doanh nghiệp bất động sản đang đang có nhu cầu vay vốn để hoàn thiện các dự án còn dang dở như hiện nay.
- **FDI vào ngành bất động sản tăng mạnh trong 9 tháng đầu năm 2012,** cụ thể tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam đạt 9,52 tỷ USD, trong đó có 8,10 tỷ USD vốn được giải ngân. Điểm khác biệt trong năm nay là FDI vào ngành bất động sản tăng mạnh hơn 3 năm trước (2009 - 2011), đứng vị trí thứ 2 sau lĩnh vực công nghiệp chế biến và chiếm 19,01% tổng vốn đầu tư.

Trong khi, năm 2011 FDI vào ngành bất động sản lại sụt giảm nghiêm trọng và thấp nhất trong 5 năm trở lại đây, chỉ chiếm 5,80% tổng vốn FDI. Nguyên nhân là do các nhà đầu tư nước ngoài cũng như các quỹ lớn đang gặp khó khăn về tài chính vì thế không thể tiếp tục mở rộng đầu tư mà chỉ tập trung vào những dự án đang triển khai.

Bảng 9: FDI vào ngành bất động sản của Việt Nam từ 2007 – 9 tháng 2012

Đơn vị: Tỷ USD



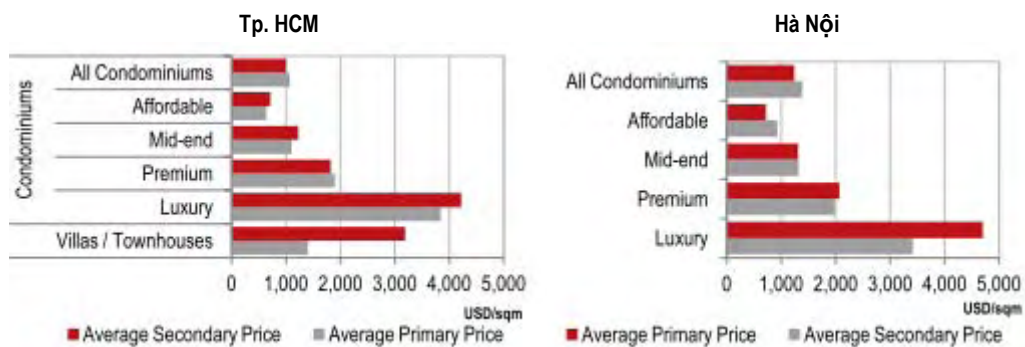
Nguồn: GSO

- **Lượng kiều hối trong năm 2011 tăng cao,** theo thống kê của Ủy ban Giám sát Quốc gia thì lượng kiều hối vào Việt Nam trong năm 2011 đạt khoảng 9 tỷ USD, tăng 20% so với năm 2010 trong đó ngành bất động sản chiếm đến 52% tương đương 4,68 tỷ USD, cho thấy rằng thị trường bất động sản vẫn còn được hỗ trợ mạnh từ nguồn này và sẽ sớm phục hồi trong thời gian tới.

Phân khúc căn hộ

- ✓ Tại Tp.HCM nguồn cung căn hộ trong Quý 3 năm 2012 tăng gấp đôi với hơn 2.500 căn, chủ yếu đến từ phân khúc bình dân và lượng tiêu thụ ở phân khúc này tăng khoảng 37% so với Quý 2/2012. Giá ở thị trường sơ cấp tăng nhẹ ở các phân khúc như: sang trọng, cao cấp và bình dân, ngoại trừ phân khúc trung cấp nhưng ở thị trường thứ cấp thì hầu hết đều giảm. Nhìn chung mặt bằng giá ở phân khúc căn hộ đều có xu hướng giảm cao bởi phần lớn nhà đầu tư có tâm lý đợi giá giảm hơn nữa ở thị trường này.
- ✓ Tại Hà Nội, nguồn cung vẫn tăng bất chấp thị trường bất động sản đang giảm, khoảng 1.460 căn hộ được chào bán trong Quý 3/2012, chủ yếu đến từ dự án mới Đại Thanh CT10 và Tây Hồ Residence và hơn 2.700 căn hộ được hoàn thành trong quý này. Tuy nhiên, nguồn cầu vẫn tập trung chủ yếu quanh phân khúc bình dân.

Bảng 10: Giá trung bình theo phân khúc vào Quý 3/2012



Nguồn: Jones Lang LaSelle Research

Theo Tổng cục thống kê thì Việt Nam là nước đang phát triển có mức thu nhập trung bình với thu nhập bình quân đầu người khoảng 1.168 USD/năm. Do đó, phân khúc nhà ở trung bình và bình dân được đánh giá là phù hợp với khả năng tài chính của người tiêu dùng. Tuy nhiên, thực tế cho thấy rằng, trong 3 năm trở lại đây phần lớn thị trường chỉ tập trung vào phân khúc căn hộ cao cấp chủ yếu phục vụ cho mục tiêu đầu cơ là nhiều, vượt ngoài khả năng của những người có nhu cầu thật sự. Vì thế, trong những năm tiếp theo, nhu cầu về căn hộ trung bình sẽ được quan tâm nhiều hơn, nắm bắt xu thế trên mà Nam Long đã có hướng đi cho mình nhằm đáp ứng tối đa nhu cầu trong phân khúc này.

Phân khúc biệt thự và nhà liền kề

Khác với bất động sản căn hộ, hầu hết các dự án tập trung vào phân khúc biệt thự và nhà liền kề đều mang tính chọn lọc nên tính thanh khoản cũng không cao. Tuy nhiên, xét về dài hạn, tiềm năng lợi nhuận của phân khúc này thường cao hơn những mảng khác do phần lớn các dự án đều tọa lạc tại những vị trí đắc địa, hấp dẫn và có thể dễ dàng đón đầu các cơ hội mới từ các dự án phát triển hạ tầng giao thông khi kinh tế hồi phục trong tương lai.

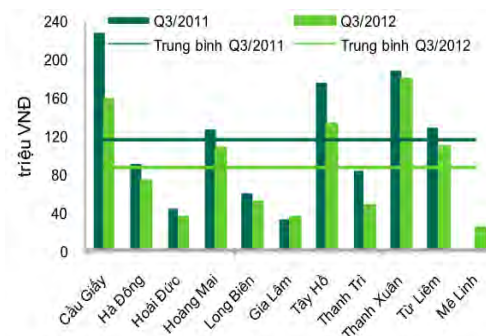
Diễn biến thị trường trong phân khúc này thời gian qua cũng có chung xu hướng với thị trường căn hộ khi hầu hết nhà đầu tư cá nhân gặp khó khăn khi lãi suất ngân hàng tăng cao và dòng tiền trở nên khan hiếm.

- ✓ Tại Tp.HCM, thị trường biệt thự, nhà liền kề cung cấp khoảng 3.200 căn trong quý 3/2012 tăng 0,5% so với quý 2/2012 và tăng 4,9% so với cùng kỳ năm trước, trong đó thị trường thứ cấp chiếm 89% nguồn cung. Giá bán bình quân của phân khúc này đang trong xu hướng giảm, giảm 6% so với quý trước và 12% so với cùng kỳ năm 2011. Theo Savills thì nguồn cung dự kiến sẽ có thêm khoảng 60.000 căn từ 145 dự án được trải rộng trên 8.800 ha sẽ gia nhập thị trường trong vòng 8 năm tới.
- ✓ Tại Hà Nội, thị trường biệt thự, nhà liền kề bao gồm 41.500 căn từ 122 dự án. Trong đó, 96 dự án giao dịch dưới dạng hợp đồng mua bán trong khi 26 dự án còn lại được giao dịch dưới dạng hợp đồng góp vốn. Dự án dưới dạng hợp đồng mua bán cung cấp khoảng 28.100 căn. Dự án dưới dạng hợp đồng góp vốn cung cấp 13.400 căn. Mặc dù giá chào bán tiếp tục giảm, thanh khoản thị trường vẫn thấp.

Bảng 11: Nguồn cung tại Tp.HCM từ 2004 - 2012E



Bảng 12: Giá thứ cấp tại Hà Nội từ Quý 3/2011 - Quý 3/2012



Nguồn: CBRE

Phân khúc đất nền

Đất nền thường tọa lạc trong các khu quy hoạch ngoại ô với cơ sở hạ tầng được đầu tư phát triển hoàn chỉnh. Phân khúc này có tính thanh khoản cao và chi phí thấp hơn so với phân khúc biệt thự và nhà liền kề, do vậy mà mảng này đã từng có thời gian hoạt động rất sôi động. Tuy nhiên, trong thời gian gần đây, diễn biến của phân khúc này cũng không nằm ngoài xu thế chung của thị trường bất động sản, cụ thể:

- ✓ Đa phần các dự án đang xây dựng dở dang hoặc lập quy hoạch, giải phóng mặt bằng. Phần lớn các dự án biệt thự, nhà liền kề nằm khu vực ven đô ở các khu đô thị mới.
- ✓ Giá biệt thự và nhà liền kề tiếp tục xu hướng giảm nhưng thanh khoản của mảng thị trường này vẫn rất thấp: như khu vực Hoài Đức (20 - 40 triệu đồng/m²), Mê Linh (7 - 15 triệu đồng/m²), Hà Đông (35 - 50 triệu đồng/m²), ...
- ✓ Khu vực phía Nam giao dịch tốt ở phân khúc đất nền giá rẻ. Hầu hết các dự án mới chào bán đều có mức giá 1,8 - 4 triệu đồng/m² ở Đồng Nai và Bình Dương, khoảng 7 - 9 triệu đồng/m² ở Sài Gòn (Nguồn: Cafeland).

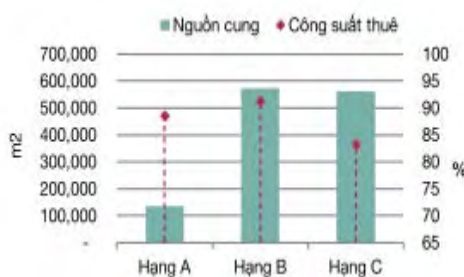
Phân khúc văn phòng cho thuê

Phân khúc văn phòng cho thuê thường biến động theo tình hình phát triển kinh tế, khi nền kinh tế hồi phục và phát triển mạnh thì phân khúc này mang lại nguồn thu đáng kể và ngược lại, khi kinh tế khó khăn thì nguồn thu này cũng bị ảnh hưởng mạnh bởi nhu cầu thuê văn phòng của các công ty có khuynh hướng giảm dần và việc cắt giảm chi phí sẽ được ưu tiên hơn.

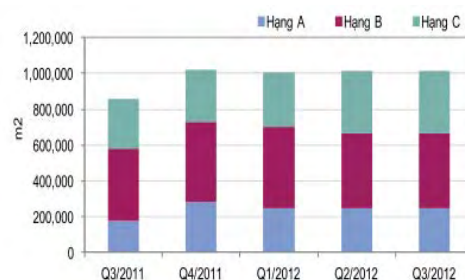
- ✓ Hà Nội, tính đến hết quý 3/2012 hoạt động của phân khúc này giảm cả về công suất lẫn giá, cụ thể công suất trung bình đạt 79%, giảm 2 điểm phần trăm so với quý trước trong khi giá thuê trung bình là 445.000 VNĐ/ m²/tháng, giảm 4% so với quý trước. Tổng diện tích văn phòng thuê thêm quý này giảm và đạt mức thấp nhất từ 2011, xuống 20.800 m² do nhiều khách thuê đã giảm diện tích thuê hay không thuê văn phòng nữa. Và dự kiến đến năm 2014, thị trường có thêm 758.000 m² diện tích văn phòng mới từ 56 dự án và dự kiến nhu cầu văn phòng ở khu vực phía Tây Hà Nội có khả năng gia tăng
- ✓ Tại Tp.HCM, giá thuê trung bình tiếp tục xu hướng giảm, còn khoảng 540.000 VND/m²/tháng trong Q3/2012, giảm 2% so với quý trước và giảm 8% so với cùng kỳ năm trước. Trong Q3/2012, có khoảng 23% tòa nhà văn phòng có giá thuê giảm. Tổng lượng tiêu thụ trong quý ổn định so với quý trước và cùng kỳ năm trước. Tổng lượng tiêu thụ tăng 6% so với Q2/2012 và 1% so với Q3/2011.

Dù tình hình kinh tế vĩ mô đã ổn định hơn trong 2 quý gần đây nhưng sự phục hồi yếu ớt của nền kinh tế trong nước cũng như bất ổn của kinh tế toàn cầu vẫn tiếp tục ảnh hưởng tiêu cực đến dòng vốn FDI trong ngắn hạn, điều này sẽ gây ra những ảnh hưởng tiêu cực đến nguồn cầu văn phòng.

Bảng 13: Nguồn cung tại Tp.HCM Quý 3/2012



Bảng 14: Nguồn cung tại Hà Nội Quý 3/2011-Quý 3/2012



Nguồn: Savills

Tỷ lệ cho thuê thấp dẫn tới mặt bằng giá thuê giảm, cụ thể giá thuê thực tế đã giảm khá mạnh ở cả 2 khu vực trung tâm là Tp.HCM và Hà Nội, thấp hơn giá chào khoảng 20%, thông qua các hình thức khuyến mại trong nhiều tháng với hợp đồng thuê dài hạn...

Nguyên nhân cơ bản dẫn tới sự suy giảm của phân khúc văn phòng cho thuê là cung đã vượt khá xa so với cầu, nhiều nhà đầu tư đã thi nhau triển khai các dự án văn phòng cho thuê đã đẩy nguồn cung lên rất lớn trong khi đó nhu cầu thuê lại có xu hướng giảm do khủng hoảng kinh tế toàn cầu.

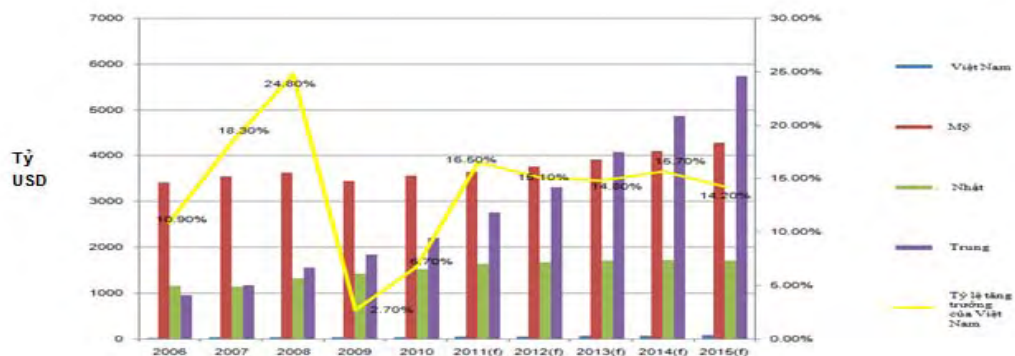
Nguyên nhân thứ 2 là do sự phát triển nóng một cách bất thường và chưa có quy hoạch rõ ràng hay dự báo từ các cơ quan quản lý Nhà nước.

Phân khúc mặt bằng bán lẻ

- ✓ Tại Tp.HCM, tổng nguồn cung vào khoảng 678.000 m², giảm 0,7% so với quý trước và khoảng 12.000 m² diện tích bán lẻ đã đóng cửa trong khi có 8.000 m² gia nhập trong Quý 3/2012. Loại trừ yếu tố lạm phát, doanh thu từ bán lẻ tăng 7,7% so với cùng kỳ năm trước.
- ✓ Tại Hà Nội, tổng cung Quý 3/2012 đạt khoảng 718.700 m² tăng 10% so với quý trước và tăng 55% so với cùng kỳ năm trước. Công suất thuê bình quân đạt khoảng 92%, giảm 5 điểm phần trăm so với quý trước.

Tuy nhiên, thị trường bán lẻ tại Việt Nam vẫn được đánh giá rất tiềm năng bởi dân số của Việt Nam đạt khoảng 87.84 triệu người tính đến cuối năm 2011. Thêm vào đó, mức sống cũng như thu nhập bình quân đầu người ngày càng cao với 1.368 USD năm 2011 tăng 177.48% so với mức khá khiêm tốn 492 USD năm 2003. Quan trọng hơn, thành phần dân cư có mức thu nhập trung bình khá trở lên đang phát triển rất nhanh từ 7 triệu hộ gia đình năm 2003 lên mức dự tính là 25 triệu hộ vào năm 2013 theo nghiên cứu của McKinsey.

Bảng 15: Doanh số bán lẻ và tỷ lệ tăng trưởng bán lẻ của Việt Nam so với các quốc gia tiêu biểu (2006-2015)



Nguồn: EIU

Theo đánh giá của tổ chức Business Wire, tốc độ tăng trưởng bán lẻ bình quân của Việt Nam năm 2008-2012 được dự tính sẽ tăng khoảng 14% cho mỗi năm. Và theo báo cáo của Research and Markets, Việt Nam là một trong năm thị trường bán lẻ sinh lời nhiều nhất trên thế giới, hơn nữa Việt Nam còn là mục tiêu sắp tới của hệ thống bán lẻ nước ngoài khi các rào cản về lĩnh vực này được dỡ bỏ. Đây là một tín hiệu tốt và sẽ là tác nhân hỗ trợ đáng kể cho sự phát triển của loại hình bất động sản mặt bằng bán lẻ. Hơn nữa, người dân bắt đầu quen thuộc với việc đi mua sắm trong các khu trung tâm thương mại khi thu nhập và tiêu chuẩn sống ngày một tăng cao, điều này kích thích sự mở rộng hoạt động của các nhà bán lẻ trong nước và thu hút thêm sự tham gia của các nhà bán lẻ lớn trên thế giới gia nhập thị trường.

Nhìn chung, năm 2012 được dự báo sẽ là năm tái cấu trúc thị trường bất động sản, tình hình giao dịch sẽ dần được cải thiện hơn, tính thanh khoản ở phân khúc căn hộ trung bình thấp tăng lên, sẽ

là cơ hội tốt cho những doanh nghiệp biết nhìn xa trông rộng và có khả năng tài chính ổn định như Nam Long.

b. Định hướng phát triển của Công ty

▪ Đối với 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 sạch và hạ tầng đô thị: đây là thế mạnh truyền thống của Nam Long, Nam Long sẽ tiếp tục hoàn tất việc phát triển.
- ✓ 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.
- ✓ Đầu tư phát triển văn phòng, căn hộ dịch vụ và khu du lịch: hiện mảng này chưa đóng góp nhiều vào tỷ trọng doanh thu và lợi nhuận, song việc đẩy mạnh đầu tư vào phân khúc này sẽ là nguồn tích lũy tài sản và tạo ra dòng thu nhập ổn định cho Nam Long.

▪ Đối với nguồn nhân lực

Sự thành công của mô hình kinh doanh tại Nam Long phần lớn được dựa 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 thế, việc tăng cường năng lực của đội ngũ nhân sự 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.

▪ Đối với 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.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng người lao động trong Công ty

- Tổng số lao động của Công ty đến thời điểm 30/09/2012 là 118 người.
- Cơ cấu trình độ lao động tại Công ty

TT	Trình độ chuyên môn	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Đại học và trên đại học	109	92
2	Cao đẳng	0	0
3	Trung cấp và sơ cấp	9	8
	Tổng cộng	118	100

9.2 Chính sách lương – thưởng

Công ty mong muốn xây dựng một môi trường làm việc mà qua đó mỗi cán bộ công nhân viên có thể tìm thấy sự nhiệt huyết trong công việc, đồng thời được 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. Mức thu nhập bình quân của người lao động năm 2011 là 19.650.000 đồng/tháng.

Ngoài ra, Công ty còn có một chính sách thưởng rất tốt nhằm tạo động lực cho Cán bộ công nhân viên làm việc hiệu quả như: Thưởng theo kết quả công việc từ 3 – 6,5 tháng lương, lương tháng 13, thưởng nóng.

9.3 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, chương trình ESOP (mua cổ phiếu Công ty dựa theo kết quả công việc của từng cá nhân), ... 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, bóng đá mini cho nhân viên rèn luyện sức khỏe, hàng năm Công ty Nam Long còn tổ chức “Ngày hội gia đình Nam Long” bao gồm các hoạt động văn hóa, thể thao sôi động như thi đua các môn thể thao ngoài trời, tổ chức các cuộc thi khéo tay, tổ chức giải đấu tennis thường niên “Nam Long mở rộng” để thi đấu giao hữu với các đối tác...

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

9.4 Chính sách đào tạo nguồn nhân lực

Ngân sách hàng năm dành cho đào tạo: 2.220.907.000 đồng chiếm khoảng 7% tổng quỹ lương.

Số lượng cán bộ, nhân viên được tham dự các khóa đào tạo, bồi dưỡng hàng năm: 98 người, chiếm 83% 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 khóa 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, ...).

9.5 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 Quản lý nguồn nhân lực 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: (i) Tính trung thực; (ii) Trí lực tốt và (iii) Sự phù hợp với Doanh nghiệp, đây cũng chính là tiêu chí tuyển dụng nguồn nhân lực 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.

10. Chính sách cổ tức – Cổ phiếu thưởng

Chính sách cổ tức

Theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

Trong các năm qua, Nam Long luôn duy trì mức cổ tức ổn định với 8%/năm, mặc dù năm 2011 là năm khó khăn đối với ngành bất động sản, chính sách tài chính tín dụng bị thắt chặt đã tác động tiêu cực đến tình hình hoạt động của Công ty.

Năm 2012, ĐHĐCĐ thường niên đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức trong năm là 8%/năm trong điều kiện công ty lãi 58 tỷ đồng lợi nhuận và 676 tỷ đồng doanh thu.

Các năm tiếp theo, Công ty sẽ dành 30% lợi nhuận sau thuế để chi trả cổ tức cho cổ đông.

Bảng 16: Tỷ lệ chi trả cổ tức qua các năm

Năm	2008	2009	2010	2011	2012
Tỷ lệ chi trả cổ tức	8%	8%	8%	8%	8%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Cổ phiếu thưởng

Căn cứ vào tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình nguồn vốn và sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông, Công ty đã phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu trong ba năm 2010, 2011, 2012 chi tiết như sau:

Năm	SL cổ phiếu trước khi phát hành	SL cổ phiếu thưởng phát hành	Tỷ lệ phát hành	Nguồn phát hành
2010	25.508.327	12.754.145	50%	Lợi nhuận chưa phân phối
2011	41.047.981	20.523.966	50%	Lợi nhuận chưa phân phối; và Thặng dư vốn
2012	63.706.026	31.807.497	49,929%	Lợi nhuận chưa phân phối; và Thặng dư vốn

11. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam đồng.

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

a. Trích khấu hao tài sản cố định

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

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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.

c. Mức lương bình quân

Mức lương bình quân của CB-CNV Công ty trong năm 2011 là 19.650.000 đồng/người/tháng và dự kiến trong năm 2012 là 22.080.000 đồng/người/tháng.

d. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Việc thanh toán các khoản nợ đến hạn được thực hiện đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ, không có nợ quá hạn. Các khoản phải nộp được thực hiện theo đúng luật định.

e. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của Nhà nước.

f. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần, theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Mức trích lập cụ thể theo từng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị.

Bảng 17: Số dư các quỹ 3 năm gần nhất

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Các quỹ	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	30/09/2012
1	Quỹ đầu tư phát triển	37.318	50.121	978.768	978.768
2	Quỹ dự phòng tài chính	6.600.094	6.757.469	7.072.823	7.072.823
3	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	12.464.008	13.901.786	15.441.237	5.061.143

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010, 2011 và BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2011 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2012 như sau:

Bảng 18: Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2012

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2012
1	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61.023.000
	Quỹ khen thưởng	3.051.000
	Quỹ phúc lợi	1.220.000
2	Lợi nhuận sau khi trích lập	56.751.000
	Chi trả cổ tức (8% mệnh giá)	49.280.000
3	Lợi nhuận chưa phân phối	7.471.000

Nguồn: Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 01/2012/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26/04/2012

**g. Tổng dư nợ vay**

- Tại thời điểm 31/12/2011, tổng số dư nợ vay của Công ty là **481.483.196.009 đồng**, trong đó (i) vay và nợ ngắn hạn là 295.414.917.847 đồng và (ii) vay và nợ dài hạn là 186.068.278.162 đồng. Cụ thể như sau:

Bảng 19: Chi tiết số dư các khoản vay tại thời điểm 31/12/2011*Đơn vị tính: nghìn đồng*

Tên Ngân hàng	Dư nợ vay tại 31/12/2011	Thời hạn (năm)	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
I VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN	295.414.918			
1 Vay ngân hàng	184.933.885			
- Ngân hàng Phát triển Nhà	91.644.000	1	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
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh số 8	39.000.000	1	19.0%	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
- Ngân hàng Kiên Long	33.219.000	1	24.0%	Quyền sử dụng đất ở Phường Vĩnh Phú, Quận Thuận An, Tỉnh Bình Dương
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Hồ Chí Minh	19.070.885	1	19.0%	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 Tp.HCM	2.000.000	1	21.0%	Quyền sử dụng đất của tòa nhà tại số 5 đường Einstein, Phường Bình Thới, Quận Thủ Đức, (Tài sản của Tổng Giám đốc)
2 Trái phiếu ngắn hạn	50.000.000	1	26%	
3 Vay cá nhân	47.160.000			
- Khoản vay cho dự án Phú Hữu	17.160.000		16.0%	
- Khoản vay khác	30.000.000		22.0%	

Tên Ngân hàng	Dư nợ vay tại 31/12/2011	Thời hạn (năm)	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
II VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	186.068.278			
1 Vay ngân hàng	53.928.278			
- Ngân hàng Indovina – Chi nhánh Tp.HCM	48.728.278	7	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, Thành phố Hồ Chí Minh
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á – Chi nhánh Tp.HCM	5.200.000	3	21.5% (6 tháng điều chỉnh 1 lần)	3.450.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long
2 Khoản vay khác - Trái phiếu (*)	132.140.000			

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2011

- Tại thời điểm 30/09/2012, tổng số dư nợ vay của Công ty là **659.584.495.927 đồng**, trong đó (i) vay và nợ ngắn hạn là 514.877.250.949 đồng và (ii) vay và nợ dài hạn là 144.707.244.978 đồng. Cụ thể như sau:

Bảng 20: Số dư các khoản vay tại thời điểm 30/09/2012

Đơn vị tính: nghìn đồng

Tên Ngân hàng	Dư nợ vay tại 30/09/2012	Thời hạn (năm)	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
I VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN	514.877.251			
1 Vay ngân hàng	249.179.641			
- Ngân hàng Phát triển TPHCM	92.719.380	1	17%	57 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,

Tên Ngân hàng	Dư nợ vay tại 30/09/2012	Thời hạn (năm)	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
				Thành phố Hồ Chí Minh
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh số 8	59.600.000	1	14%	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
- Ngân hàng Kiên Long	58.069.000	1	19,6%	Quyền sử dụng đất ở Phường Vĩnh Phú, Quận Thuận An, Tỉnh Bình Dương
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông Thôn - Chi nhánh Hồ Chí Minh	38.791.261	1	14%	Quyền sử dụng đất tại số 147 – 149 đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, và 87 lô đất ở Khu đô thị Vàm Cỏ Đông
2 Trái phiếu ngắn hạn	50.000.000	1	18.5%	
3 Vay cá nhân và tổ chức khác	106.994.485			
- Công ty Indochina Home Bình Tân	26.434.485	Tối đa 8 tháng	0%	
- Khoản vay cho dự án Phú Hữu	17.560.000		16%	
- Vay phải trả Ông Nguyễn Xuân Quang	10.000.000		14%	
- Khoản vay khác	53.000.000		18%	
4 Nợ dài hạn đến hạn trả	108.703.125			
- Ngân hàng Indovina, chi nhánh Hồ Chí Minh	4.063.125	Thanh toán theo từng quý cho đến ngày 19/5/2015	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, Thành phố Hồ Chí Minh
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Á, chi nhánh Hồ Chí Minh	2.500.000	Hoàn trả trong vòng 36 tháng từ ngày 12/11/2009	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
- Trái phiếu phát hành (*)	102.140.000			

Tên Ngân hàng	Dư nợ vay tại 30/09/2012	Thời hạn (năm)	Lãi suất %/năm	Hình thức đảm bảo
II VAY VÀ NỢ DÀI HẠN	144.707.245			
1 Vay ngân hàng	40.607.245			
- Ngân hàng Indovina, chi nhánh HCM	40.607.245	Thanh toán theo từng quý cho đến ngày 19/5/2015	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, Thành phố Hồ Chí Minh
2 Vay cá nhân và tổ chức khác	104.100.000			
- Công ty Indochina Ehome Bình Tân	104.100.000	Tháng 2/2012 đến quý 2/2014	0%, Lãi suất này có thể được thay đổi theo sự thỏa thuận của các bên	

Nguồn: BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012

(*) Đợt phát hành trái phiếu được thông qua theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2011/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 01/07/2011. Thông tin chi tiết về đợt phát hành như sau:

- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi kèm chứng quyền	- Lãi suất: Năm đầu tiên: cố định 27%/năm; năm thứ hai: 5%/năm + trung bình cộng lãi tiền gửi VNĐ kỳ hạn 6 tháng được niêm yết chính thức của 4 ngân hàng thương mại lớn (VCB, BIDV, AgriBank, VietinBank). Tiền lãi được thanh toán 6 tháng/lần.
- Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ	- Chứng quyền: Nhà đầu tư được quyền ưu tiên mua cổ phiếu NLG khi Công ty thực hiện IPO với số lượng cổ phiếu được mua xác định như sau: = (Mệnh giá trái phiếu x Số lượng trái phiếu) / Giá IPO.
- Đồng tiền phát hành: VNĐ	- Ngày phát hành: Ngày 15/07/2011
- Mệnh giá: 10.000.000 đồng/trái phiếu	- Mục đích phát hành: Bổ sung vốn đầu tư dự án khu đô thị mới tại Bến Lức, Long An
- Số lượng trái phiếu phát hành: 14.014 trái phiếu	- Nguồn tiền thanh toán lãi/gốc: Từ hoạt động kinh doanh trong các năm 2011, 2012, 2013
- Tổng số tiền thu được: 140.140.000.000 đồng	- Số lượng Nhà đầu tư mua: 80 Nhà đầu tư
- Giá phát hành: 100% mệnh giá	
- Kỳ hạn trái phiếu: 02 năm	

h. Tình hình công nợ

- Các khoản phải thu

Bảng 21: Chi tiết các khoản phải thu

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	30/09/2012
1	Phải thu khách hàng	111.262.252	84.331.201	97.638.882	167.194.529
2	Trả trước cho người bán	184.378.806	189.243.636	53.244.912	50.239.118
3	Các khoản phải thu khác	7.965.615	15.825.001	28.508.971	18.891.446
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	(20.316)	(177.287)	(177.287)
	Tổng cộng	303.606.673	289.379.522	179.215.479	236.147.806

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010, 2011 và BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012

Bảng 22: Danh sách một số công nợ phải thu 31/12/2011

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Bên liên quan	Nội dung	Số tiền
1	Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Phải thu dự án Casa	15.364.670
2	Công ty TNHH Mi Pha	Phải thu khác	5.993.825
3	Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Chi phí chi trả hộ	113.404
	Tổng cộng		21.471.898

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2011

Bảng 23: Danh sách một số công nợ phải thu khách hàng 30/09/2012

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Nội dung	Số tiền
1	Phải thu tiền bán căn hộ	67.650.200
2	Phải thu các bên liên quan	99.544.329
	Tổng cộng	167.194.529

Nguồn: BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012

- Các khoản phải trả

Bảng 24: Chi tiết các khoản phải trả

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	30/09/2012
I	Nợ ngắn hạn	1.160.701.484	1.018.236.983	1.183.755.722	1.372.975.275
1	Vay và nợ ngắn hạn	219.482.803	195.841.324	295.414.918	514.877.251
2	Phải trả cho người bán	68.138.453	91.872.076	72.916.137	55.766.267
3	Người mua trả tiền trước	585.098.803	501.622.722	369.759.185	349.108.879
4	Thuế và các khoản phải nộp cho NN	64.114.192	11.222.433	111.001.144	94.491.082

TT	Chỉ tiêu	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	30/09/2012
5	Phải trả Cán bộ Công nhân viên	10.757.640	7.368.965	16.197.907	4.231.744
6	Chi phí phải trả	52.590.707	48.552.681	122.820.391	90.211.706
7	Phải trả theo tiến độ HĐ xây dựng	-	-	-	1.804.294
8	Phải trả phải nộp khác	148.054.878	147.854.996	180.204.803	257.422.909
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	12.464.008	13.901.786	15.441.237	5.061.143
II	Nợ dài hạn	85.027.507	82.702.344	198.433.525	207.371.462
1	Phải trả dài hạn khác	1.635.436	3.353.110	6.171.067	6.838.329
2	Vay và nợ dài hạn	72.425.044	56.412.645	172.747.245	144.707.245
3	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	8.232.048	18.303.129	13.329.739	49.919.397
4	Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.734.979	4.633.460	6.185.474	5.906.492
	Tổng cộng	1.245.728.991	1.100.939.327	1.382.189.247	1.580.346.737

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010, 2011 và BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012

Bảng 25: Danh sách một số công nợ phải trả 31/12/2011

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Tên khách hàng	Nội dung	Số tiền
1	Trần Thanh Phong	Lãi vay trái phiếu (*)	1.275.000
2	Nguyễn Xuân Quang	Lãi vay trái phiếu	1.226.325
3	Bùi Đức Khang	Lãi vay trái phiếu	175.500
4	Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long	Phải trả đầu tư	16.797.300
5	Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long	Ký quỹ thuê VP	101.261
	Tổng cộng		19.575.386

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2011

(*) Thông tin về đợt Phát hành trái phiếu được trình bày chi tiết tại nội dung “Tổng dư nợ vay” tại điểm g mục 11.1 phần IV.

Bảng 26: Danh sách một số công nợ phải trả, phải nộp khác 30/09/2012

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Số tiền
1	Doanh thu chưa thực hiện (i)	198.599.518.662
2	Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD - bên thứ ba (ii)	22.051.218.129
3	Phải trả Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	16.797.300.000
4	Cổ tức phải trả cho các cổ đông	523.449.397

TT	Nội dung	Số tiền
5	Giá trị đất nhận được từ các cá nhân đóng góp phát triển dự án	4.875.600.000
6	Phải trả lãi vay dự án Phú Hữu	192.240.000
7	Ký quỹ đã nhận	757.400.000
8	Các khoản phải trả khác	13.626.182.647
	Tổng cộng	257.422.908.835

Nguồn: BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012

- (i) Số dư cuối kỳ thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của dự án Phước Long B và dự án Tiến Hùng 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 và Công ty Indochina Home Bình Tân.
- (ii) Đây là các khoản tiền đã nhận được từ các nhà đầu tư để thực hiện các dự án Hợp đồng hợp tác kinh doanh do Công ty làm chủ đầu tư.
- i. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán quý (30/09/2012), các khoản nợ đối với Công ty của Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, cổ đông lớn và những người có liên quan theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 53 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 như bảng sau:

DVT: Đồng

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Đầu tư ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay (i)	28.725.900.000
Các khoản phải trả			
Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Lãi vay trái phiếu (ii)	303.333.333
Bùi Đức Khang	Thành viên	Lãi vay trái phiếu	45.500.000
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Lãi vay trái phiếu	303.333.333
Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	Lãi vay trái phiếu	15.166.667
Vay			
Trần Thanh Phong (iii)	Phó Chủ tịch	Mua trái phiếu	10.000.000.000
Nguyễn Xuân Quang (iii)	Chủ tịch	Mua trái phiếu	10.000.000.000
Bùi Đức Khang (iii)	Thành viên	Mua trái phiếu	1.500.000.000
Lương Thị Kim Thoa (iii)	Kế toán trưởng	Mua trái phiếu	500.000.000
Vương Thuận	Ban kiểm soát	Cho Công ty vay (iv)	270.000.000
Công ty CP PT Căn hộ Nam Long	Công ty con	Mua trái phiếu	5.000.000.000
Công ty CPĐT Nam Khang	Công ty con	Mua trái phiếu	3.000.000.000

(i) Công ty cho Công ty con - CTCP Nam Long VCD vay theo nghị quyết HĐQT số 07/2012/NQ/HĐQT/NLG ngày 22/05/2012

(ii) Thông tin về đợt Phát hành trái phiếu được trình bày chi tiết tại nội dung "Tổng dư nợ vay" tại điểm g mục 11.1 phần IV

(iii) Tại thời điểm 31/12/2012, Công ty và các cá nhân này đã thanh lý Hợp đồng mua trái phiếu kèm chứng quyền

(iv) Công ty vay các cá nhân cho dự án Phú Hữu: 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. Chương trình huy động vốn để phát triển Dự án Phú Hữu này được thực hiện từ năm 2004, khi Công ty còn là Công ty TNHH Xây Dựng Nam Long.

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 27: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	2009	2010	2011	9 tháng 2012
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,54	1,89	2,03	1,77
	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,38	0,51	0,29	0,29
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,53	0,45	0,48	0,51
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	1,38	0,93	1,12	1,26
	Tài sản ngắn hạn / Tổng tài sản	Lần	0,76	0,78	0,83	0,78
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,27	0,36	0,26	0,07
	Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,27	0,34	0,25	0,07
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	30,04	21,64	18,69	3,83
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (*)	%	21,44	15,27	11,16	0,70
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	8,13	7,36	4,74	0,28
	Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	34,38	27,13	14,10	1,41

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

(*) Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu (ROE) giai đoạn từ 2009 đến 9 tháng 2012 được tính dựa trên vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối kỳ. Cụ thể ROE năm 2011 đạt 11,16%, tuy nhiên nếu xét trên vốn chủ sở hữu bình quân thì ROE đạt 11,34%.

Nhóm chỉ tiêu về khả năng thanh toán: Hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty được cải thiện dần trong 3 năm gần đây và đạt mức cao nhất trong năm 2011 với 2,03, tuy nhiên sang năm 2012 trong 9 tháng đầu năm chỉ số này giảm 12,81% so với năm 2011 đạt 1,77 chủ yếu là do tốc độ tăng trưởng của nợ ngắn hạn cao hơn tốc độ tăng trưởng của tài sản lưu động với mức tăng tương ứng là 15,98% và 1%. Riêng hệ số thanh toán nhanh không có thay đổi nhiều, vẫn bằng mức so với năm 2011 đạt 0,29.

Nhóm chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Công ty cho thấy Công ty đang tài trợ các dự án của mình vừa bằng nguồn vốn chủ sở hữu vừa bằng các khoản nợ phải trả. Trong 9 tháng đầu năm 2012, tổng nợ của Nam Long tăng 14,34% so với cả năm 2011 trong đó nợ vay chiếm 41,78% trong tổng nợ phải trả đã làm cho đòn bẩy tài chính của Công ty tăng lên 0,51 lần (trong tổng tài sản) và 1,26 lần (trên vốn chủ sở hữu). Có thể thấy rằng, tỷ lệ nợ vay của Công ty khá thấp nên Nam Long không bị áp lực về chi trả lãi vay trong các năm tiếp theo đồng thời kết quả kinh doanh của

Công ty cũng không quá phụ thuộc vào biến động lãi suất như các Công ty cùng ngành khác. Tài sản ngắn hạn chiếm phần lớn trong tổng tài sản và chủ yếu là hàng tồn kho.

Nhóm chỉ tiêu về năng lực hoạt động: Cũng như các Doanh nghiệp khác cùng hoạt động trong ngành bất động sản, vòng quay hàng tồn kho của Nam Long thấp do đặc thù hàng tồn kho của Công ty là các sản phẩm bất động sản có giá trị cao. Ngoài ra, cuộc suy thoái kinh tế kéo dài khiến cho tốc độ bán hàng của Công ty giảm đáng kể so với các năm trước, từ 0,26 lần trong năm 2011 xuống còn 0,07 lần 9 tháng đầu năm 2012.

Nhóm chỉ tiêu sinh lợi của Công ty giảm dần qua các năm thể hiện những tác động tiêu cực mà Nam Long gặp phải trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam cũng như thế giới còn gặp nhiều khó khăn. Ngoài ra, nó còn thể hiện sự dịch chuyển trong hoạt động của Công ty từ phân khúc có lợi nhuận biên cao sang các loại hình sản phẩm khác có lợi nhuận biên thấp hơn nhưng phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường hơn (dòng sản phẩm EHome). Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu giảm từ 21,44% năm 2009 xuống còn 15,27% năm 2010 và 11,16% năm 2011. Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản của Công ty giảm từ 8,13% năm 2009 xuống 7,36% năm 2010 và còn 4,74% năm 2011.

12. Hội đồng Quản trị; Ban Tổng Giám đốc; Ban kiểm soát; Kế toán trưởng

Bảng 28: Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng

TT	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND/Hộ chiếu
I	Hội đồng quản trị			
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	20/05/1960	022500134
2	Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	22/02/1966	022037871
3	Ông Lai Voon Hon	Thành viên HĐQT	14/10/1964	A26773730
4	Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên HĐQT	13/05/1948	020109364
5	Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên HĐQT	10/10/1954	023509782
6	Ông Bùi Đức Khang	Thành viên HĐQT	01/01/1962	023504085
II	Ban Giám đốc			
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng giám đốc	20/05/1960	022500134
2	Ông Nguyễn Vĩnh Trân	Phó Tổng Giám đốc	13/07/1962	710383287
3	Bà Hoàng Kim Dung	Giám đốc Tài chính	06/08/1964	024250514
III	Ban kiểm soát (BKS)			
1	Ông Vương Thuận	Trưởng BKS	11/04/1957	020588263
2	Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên BKS	03/10/1974	025502838
3	Ông Yip Chong Kuan	Thành viên BKS	28/03/1967	A19468910
IV	Kế toán trưởng			
1	Bà Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	28/04/1964	022857143

12.1 Hội Đồng Quản Trị

Ông Nguyễn Xuân Quang – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Họ và tên	: Nguyễn Xuân Quang
Số chứng minh nhân dân	: 022500134 do Công an TPHCM cấp ngày 17/12/2009
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 20/05/1960
Nơi sinh	: Bình Thuận
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Quê quán	: Bình Thuận
Địa chỉ thường trú	: A07 Khu phố Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
Số điện thoại liên lạc	: (08) 54 16 17 18
Trình độ văn hóa	: 12/12
Trình độ chuyên môn	: Kiến trúc sư
Quá trình công tác	:
▪ Trước 1992	: Kiến Trúc Sư Xí Nghiệp Khảo Sát Thiết Kế Quy Hoạch Bộ Xây Dựng
▪ Từ 1992 - 2005	: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám Đốc Công ty TNHH Xây dựng Nam Long
▪ Từ 2005 - đến nay	: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công ty CP Đầu tư Nam Long
Công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	
▪ Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Đầu tư Nam Khang	
▪ Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Nam Long VCD	
▪ Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Phát triển Nam Long	
▪ Chủ tịch HĐQT - Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Nguyên Sơn	
Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu	: 14.216.865 cổ phần, chiếm 14,8846% vốn điều lệ
▪ Số lượng cổ phần đại diện	: Không có
▪ Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân	: 14.216.865 cổ phần, chiếm 14,8846% vốn điều lệ
Số cổ phần của những người có liên quan	: 14.291.152 cổ phần, chiếm 14,9621% vốn điều lệ
Các khoản nợ với Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan với Công ty (31/12/2012)	: Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	: Không có

Ông Trần Thanh Phong – Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT

Họ và tên : **Trần Thanh Phong**
Số chứng minh nhân dân : 022037871 do Công an TPHCM cấp ngày 29/01/2001
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 22/02/1966
Nơi sinh : Tp.HCM
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Tp.HCM
Địa chỉ thường trú : 413/15 Lê Văn Sỹ, P. 12, Quận 3, Tp. HCM
Số điện thoại liên lạc : (08) 54 16 17 18
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng – MBA Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác :

- Trước 2003: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
- Từ 2003 – 2010: Công ty Cổ phần 3D
- Từ 2010 – nay: Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long.

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Chủ tịch HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Nam Long VCD
- Thành viên HĐQT - Công ty CP Phát triển Nam Long
- Thành viên HĐQT - Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Nguyên Sơn
- Chủ tịch HĐQT - Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Namlong

Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 8.471.157 cổ phần, chiếm 8,8690% vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần đại diện : Không có
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 8.471.157 cổ phần, chiếm 8,8690% vốn điều lệ

Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
Các khoản nợ với Công ty : Không có
Lợi ích liên quan với Công ty (31/12/2012) : Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

Ông Lai Voon Hon – Thành viên HĐQT

Họ và tên : **Lai Voon Hon**
Hộ chiếu số : A26773730 do Kuala Lumpur cấp ngày 15/06/2012
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 14/10/1964
Nơi sinh : Malaysia
Quốc tịch : Malaysia
Dân tộc : Trung Quốc
Quê quán : Kuala Lumpur
Địa chỉ thường trú : 26 Jalan Tropicana Utama, Tropicana Golf & Country Club, 47410 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia
Số điện thoại liên lạc : (08) 54 16 17 18
Trình độ văn hóa : MBA, Trường Quản lý Ashridge
Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư
Quá trình công tác:

- 1998 : Kiến trúc sư Thiết kế - Công ty Michael Squire Associates, London
- Từ 1989 – 1991 : Kiến trúc sư Thiết kế/Dự án - Công ty S' International Architects (HK)
- Từ 1991 – 1993 : Kiến trúc sư Thiết kế/Dự án - Công ty Kumpulan Akitek Malaysia
- Từ 10/01/1994 – nay : Công tác tại Ireka Group

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Điều hành Công ty Ireka Development Management Sdn Bhd
- Giám đốc Điều hành - Công ty Ireka Corporation Berhad
- Đồng Giám đốc Điều hành - Công ty ICSD Ventures Sdn Bhd

Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 15.584.653 cổ phiếu chiếm 16,3166% vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần đại diện (ASPL V6 Limited): 15.584.653 cổ phiếu chiếm 16,3166% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : Không có

Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
Các khoản nợ với Công ty : Không có
Lợi ích liên quan với Công ty : Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

Ông Cao Tấn Bửu - Thành viên HĐQT

Họ và tên : **Cao Tấn Bửu**
Số chứng minh nhân dân : 020109364 do CA.TPHCM cấp ngày 10/10/2002
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 13/05/1948
Nơi sinh : TP.HCM
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Tỉnh Bình Dương
Địa chỉ thường trú : 53 Lê Thị Hồng Gấm, Quận 1, TP.HCM
Số điện thoại liên lạc : (08) 54 16 17 18
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Kiến trúc sư
Quá trình công tác :

- Trước 2004 : Trưởng phòng Quản lý Quy hoạch – Sở Quy hoạch TP.HCM
- Từ 2004 đến nay : Hưu trí

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Số cổ phần của những người có liên quan : 9.821.099 cổ phần, chiếm 10,2824% vốn điều lệ
Các khoản nợ với Công ty : Không có
Lợi ích liên quan với Công ty : Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

Ông Đỗ Ngọc Minh - Thành viên HĐQT

Họ và tên : **Đỗ Ngọc Minh**
Số chứng minh nhân dân : 023509782 do CA.TPHCM cấp ngày 25/05/2010
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 10/10/1954
Nơi sinh : Vĩnh Bảo, Hải Phòng
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Vĩnh Bảo, Hải Phòng
Địa chỉ thường trú : 207 Cư xá 750 Nguyễn Kiệm, P.4, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM
Số điện thoại liên lạc : (08) 54 16 17 18

- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Trên Đại học
- Quá trình công tác :
- Trước 1975 : Học sinh tại quê Vĩnh Bảo – Hải Phòng
 - Từ 1975 – 1984 : Giáo viên Trường Thủy lợi – Trực thuộc Bộ Đại học
 - Từ 1984 – 1994 : Tham gia tiếp quản dự án VN8701 của UNDP của Bộ Tài nguyên Môi trường
: Giám đốc Công ty Trắc địa và Bản đồ thuộc Bộ Tài nguyên Môi trường
 - Từ 1995 – đến nay : Giám đốc – Công ty TNHH Mipha
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Thành viên HĐQT – Công ty TNHH Nam Long – Mipha
 - Giám đốc – Công ty TNHH Mipha
- Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 3.172.532 cổ phần, chiếm 3,3215% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần đại diện : Không có
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 3.172.532 cổ phần, chiếm 3,3215% vốn điều lệ
- Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
- Các khoản nợ với Công ty : Không có
- Lợi ích liên quan với Công ty : Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

Ông Bùi Đức Khang - Thành viên HĐQT

- Họ và tên : **Bùi Đức Khang**
- Số chứng minh nhân dân : 023504085 do Công an Tp.HCM cấp ngày 05/04/2004
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 01/01/1962
- Nơi sinh : Phú Yên
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hà Tĩnh
- Địa chỉ thường trú : 137/9 Lê Văn Sỹ, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM
- Số điện thoại liên lạc : (08) 54 16 17 18
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Toán và Kỹ sư Công nghệ thông tin
- Quá trình công tác :
- Từ 1984 đến 2004: Cán bộ Công ty Xây lắp Thương mại 2
 - Từ 2004 đến nay:
 - 2004 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành CTCP Đầu tư Nam Khang
 - 2006 – 2008 Trưởng ban Kiểm soát CTCP Đầu tư Nam Long
 - 2007 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Nam Long

- Chủ tịch HĐQT CTCP Phát triển Căn hộ Nam Long
Thành viên HĐQT Công ty CP Nam Long - Hồng Phát
- 2008 – nay: Thành viên HĐQT Công ty CPĐT Nam Long
 - 2010 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Tư vấn Thiết kế Xây dựng Nam Viên
 - 2011 – nay: Thành viên HĐQT Công ty Nam Long VCD

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành - Công ty CP Đầu tư Nam Khang
- Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Phát triển Nam Long
- Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long
- Thành viên HĐQT - Công ty CP Nam Long VCD

Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 4.287.696 cổ phần, chiếm 4,4891% vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần đại diện (CTCPĐT Nam Khang): 4.163.020 cổ phần, chiếm 4,3586% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 124.676 cổ phần, chiếm 0,1305% vốn điều lệ

Số cổ phần của những người có liên quan : Không có

Các khoản nợ với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan với Công ty (31/12/2012) : Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

12.2 Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Xuân Quang – Tổng Giám đốc

Thông tin về Tổng Giám đốc đã nêu ở trên.

Ông Nguyễn Vĩnh Trân – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên : **Nguyễn Vĩnh Trân**
Số hộ chiếu : 710383287 do Tổng Lãnh Sự Quán Mỹ cấp ngày 16/03/2004
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 13/07/1962
Nơi sinh : Việt Nam
Quốc tịch : Mỹ
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Tp.Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
Địa chỉ thường trú : 2602 Sapphire 1, Saigon Pearl, 92 Nguyễn Hữu Cảnh, Bình Thạnh, Tp.HCM
Số điện thoại liên lạc : 08 – 54 16 17 18
Trình độ văn hóa : Đại học
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư

- Quá trình công tác :
- Trước năm 2012 : Tổng Giám đốc Điều hành - Công ty TNHH VinaProjects
 - Từ 04/2012 – nay : Phó Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Phó Tổng Giám đốc

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT – Công ty TNHH Nam Long - Mipha

Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 47.753 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần đại diện : Không có
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 47.753 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ

Số cổ phần của những người có liên quan : Không có

Các khoản nợ với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan với Công ty : Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

Bà Hoàng Kim Dung – Giám đốc Tài chính

Họ và tên : **Hoàng Kim Dung**

Số chứng minh nhân dân : 024250514 do CA.TpHCM cấp ngày 12/04/2012

Giới tính : Nữ

Ngày tháng năm sinh : 06/08/1964

Nơi sinh : Cao Bằng

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Tày

Quê quán : Cao Bằng

Địa chỉ thường trú : 123 Trần Văn Dư, Phường 13, Quận Tân Bình, HCM

Số điện thoại liên lạc : 08 – 54 16 17 18

Trình độ văn hóa : 12/12

Trình độ chuyên môn : ĐH Tài chính Kế toán – Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh

- Quá trình công tác :
- Từ 1989 – 1995: Kế toán Tổng hợp và Phó phòng Kế toán tại Liên hiệp trực vớt cứu hộ Việt Nam
 - Từ 1996 – 07/2007: Giám đốc Tài chính tại Tổng công ty Dệt may Thành Công 100% vốn nhà nước
 - 08/2007 – 08/2010: Giám đốc Đầu tư tại Công ty Quản lý quỹ Golden Bridge 100% vốn nước ngoài
 - 09/2010 – 08/2012: Phó GD Chi nhánh HCM tại Công ty Tài chính Handico 51% vốn nhà nước

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Giám đốc Tài chính

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Số cổ phần của những người có liên quan : Không có

Các khoản nợ với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan với Công ty : Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

12.3 Ban Kiểm Soát

Ông Vương Thuận – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên : **Vương Thuận**
Số chứng minh nhân dân : 020588263 do Công An TP.HCM cấp ngày 04/02/2009
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 11/04/1957
Nơi sinh : Tỉnh Bến Tre
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Tỉnh Bến Tre
Địa chỉ thường trú : 21 Đường số 3 Trần Trọng Cung, P.Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp.HCM
Số điện thoại liên lạc : (08) 54 16 17 18
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác :

- Trước năm 2011 : Chuyên viên kế toán
- Từ 2011 đến nay : Chuyên viên kế toán

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Trưởng Ban kiểm soát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 3.200 cổ phần, chiếm 0,0034 % vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0 % vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 3.200 cổ phần, chiếm 0,0034 % vốn điều lệ

Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
Các khoản nợ với Công ty : Không có
Lợi ích liên quan với Công ty : Cho Công ty vay. Thông tin về khoản cho Công ty vay này được trình bày chi tiết trong nội dung “Tổng dư nợ vay” tại điểm h mục 11.1 phần IV
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

Ông Nguyễn Minh Tuấn – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên : **Nguyễn Minh Tuấn**
Số chứng minh nhân dân : 025502838 do CA. TPHCM cấp ngày 21/06/2011
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 03/10/1974

Nơi sinh : Nghệ An
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Vĩnh Long
Địa chỉ thường trú : 61/14/8 Đất Thánh, Phường 6, Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
Số điện thoại liên lạc : (08) 54 16 17 18
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Chuyên viên Tài chính – Đầu tư (CFA, FCCA, CPA)
Quá trình công tác :

- 10/1998 - 07/2002 : Kiểm toán viên - Công ty Kiểm Toán AFC Sài gòn (BDO)
- 08/2002 - 10/2004 : Kiểm toán viên chính - Công ty Kiểm Toán Việt Nam (VACO-Deloitte)
- 04/2005 - 04/2007 : Kế toán trưởng - Công ty Thực Phẩm F&N Singapore
- 05/2007 - 08/2008 : Phó GD Nghiên cứu - Công ty Chứng Khoán VietCapital
- 08/2008 - 10/2010 : GD Nghiên cứu - Công ty Chứng Khoán Saigonbank-Berjaya
- 11/2010 - 04/2012 : GD Tư vấn - Công ty Tư vấn CPMO
- 05/2012 - nay : GD Tài chính - Công ty CP Dược Phẩm OPV

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm nhiệm yết: Thành viên Ban kiểm soát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: GD Tài chính - Công ty CP Dược Phẩm OPV
Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
Các khoản nợ với Công ty : Không có
Lợi ích liên quan với Công ty : Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

Ông Yip Chong Kuan – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên : **Yip Chong Kuan**
Số CMND/Hộ chiếu : A19468910 do Immigration Department Malaysia cấp ngày 24/09/2008
Giới tính : Nam
Ngày tháng năm sinh : 28/03/1967
Nơi sinh : Selangor, Malaysia
Quốc tịch : Malaysian
Dân tộc : Chinese
Quê quán : Petaling Jaya, Selangor, Malaysia
Địa chỉ thường trú : A-6-9, Cita Damansara, Jalan PJU3/27, 47810 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia
Số điện thoại liên lạc : (08) 54 16 17 18

Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : ACCA, UK
Quá trình công tác :

- Năm 2010 : General Manager, Finance tại Dijaya Corporation Berhad, Malaysia
- Từ 2010 đến 2011 : Senior Vice President, Finance tại Ireka Corporation Berhad
- Từ 2011 đến nay : Country Head tại Ireka Corporation Berhad

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Country Head tại Ireka Corporation Berhad
Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần đại diện : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Số cổ phần của những người có liên quan : Không có
Các khoản nợ với Công ty : Không có
Lợi ích liên quan với Công ty : Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

12.4 Kế toán trưởng

Bà Lương Thị Kim Thoa – Kế toán trưởng

Họ và tên : **Lương Thị Kim Thoa**
Số chứng minh nhân dân : 022857143 do Công an TPHCM cấp ngày 03/08/2008
Giới tính : Nữ
Ngày tháng năm sinh : 28/04/1964
Nơi sinh : Hà Nội
Quốc tịch : Việt Nam
Dân tộc : Kinh
Quê quán : Quảng Nam
Địa chỉ thường trú : Số 3, Đường số 3, KDC Nam Long, P.Tân Thuận Đông, Q.7, Tp.HCM
Số điện thoại liên lạc : (08) 54 16 17 18
Trình độ văn hóa : 12/12
Trình độ chuyên môn : Đại học Tài chính Kế toán
Quá trình công tác :

- Trước năm 2002 : Công tác tại Công ty Xuất Nhập Khẩu VIKAMEX, Công ty Xuất Nhập Khẩu Việt Thái – Bộ Thương Mai
- Từ năm 2002 – nay : Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Nam Long

Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Kế toán trưởng

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số chứng khoán sở hữu và đại diện sở hữu: 29.227 cổ phần, chiếm 0,0306% vốn điều lệ

- Số lượng cổ phần đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
- Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 29.227 cổ phần, chiếm 0,0306% vốn điều lệ

Số cổ phần của những người có liên quan : Không có

Các khoản nợ với Công ty : Không có

Lợi ích liên quan với Công ty (31/12/2012) : Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có

13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

Bảng 29: Hàng tồn kho

Đơn vị tính: nghìn đồng

Hàng tồn kho	31/12/2011	30/09/2012
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.976.803.539	1.987.627.627
Thành phẩm	82.018.468	47.529.612
Hàng hóa	176.787	252.377
Cộng	2.058.998.794	2.035.409.616

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

Đơn vị tính: đồng

	31/12/2011	30/09/2012
Dự án Long An	1.023.002.643.093	1.141.518.297.184
Dự án Nguyễn Sơn	258.282.748.614	263.162.228.733
Dự án Tân Thuận Đông	140.413.317.405	113.142.113.685
Dự án Bình Dương	128.319.683.390	151.608.671.155
Dự án Cần Thơ	116.078.384.432	107.101.004.022
Khu dân cư 8C	78.305.714.212	81.080.685.311
Dự án Phước Long B – Mở rộng	39.239.650.918	42.333.710.425
Dự án Tiến Hùng	148.003.286.788	31.391.766.676
Dự án Phước Long B – Cao tầng	11.724.979.409	12.022.837.037
Dự án Long Thạnh Mỹ	11.564.924.372	12.530.399.096
Dự án Nhơn Trạch	10.700.694.166	10.715.394.166
Ehome - 2	-	-
Các dự án khác	11.167.511.762	21.020.519.657
TỔNG CỘNG	1.976.803.538.561	1.987.627.627.147

Bảng 30: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2011

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Loại tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	55.879.423	(12.817.102)	43.062.321
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	38.083.042	(5.023.994)	33.059.048
2	Máy móc, thiết bị	6.104.803	(2.313.565)	3.791.239
3	Phương tiện vận tải	6.081.632	(2.036.777)	4.044.855
4	Thiết bị văn phòng	4.481.484	(2.834.826)	1.646.658
5	Tài sản khác	1.128.461	(607.940)	520.521
II	Tài sản cố định vô hình	11.930.327	(1.752.802)	10.177.525
1	Quyền sử dụng đất	9.394.051	(370.485)	9.023.566
2	Phần mềm vi tính	2.351.406	(1.248.800)	1.102.606
3	Khác	184.870	(133.517)	51.353
	Cộng	67.809.750	(14.569.904)	53.239.846

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2011

Bảng 31: Tình hình tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 30/09/2012

Đơn vị tính: nghìn đồng

TT	Loại tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	58.114.446	(15.114.246)	43.000.201
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	38.083.042	(5.535.522)	32.547.521
2	Máy móc, thiết bị	6.231.744	(3.009.445)	3.222.299
3	Phương tiện vận tải	6.240.632	(2.578.908)	3.661.724
4	Thiết bị văn phòng	6.444.853	(3.153.282)	3.291.571
5	Tài sản khác	1.114.176	(837.090)	277.086
II	Tài sản cố định vô hình	11.967.646	(2.066.954)	9.900.691
1	Quyền sử dụng đất	9.394.051	(401.435)	8.992.616
2	Phần mềm vi tính	2.388.725	(1.511.360)	877.365
3	Khác	184.870	(154.160)	30.710
	Cộng	70.082.092	(17.181.200)	52.900.892

Nguồn: BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012

Bảng 32: Danh sách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một số dự án

TT	Tên dự án	Vị trí	Quy mô dự án (ha)	Diện tích đã bồi thường (ha)	Diện tích có giấy CNQSDĐ (ha)	Ghi chú
1	Long An 36ha	Long An	35.5	35.5	35.5	theo ranh
2	Waterpoint	Long An	355	330.5	191.2	theo ranh
3	Nguyễn Sơn	Bình Chánh	37.4	28.9	-	chưa có sổ
4	Bình Dương	Bình Dương	12.6	12.0	12.0	theo ranh
5	Tân Thuận Đông	Quận 7	27.6	26.5	11.1	theo ranh và đất ở
6	Long Thạnh Mỹ	Quận 9	7.8	7.8	4.1	theo ranh và đất ở
7	Phước Long B mr	Quận 9	16.0	16.0	7.3	theo ranh và đất ở
8	Đỗ Xuân Hợp	Quận 9	1.2	1.2	1.2	theo ranh
9	Phú Hữu	Quận 9	17.2	17.2	-	chưa có sổ
10	Thế Kỷ 21	Bình Chánh	5.9	5.9	-	chưa có sổ
11	Cần Thơ 23	Cần Thơ	23.0	21.7	9.2	đất ở
12	Cần Thơ 43	Cần Thơ	43.0	21.1	-	chưa có sổ
13	Nam Long – Hồng Phát	Cần Thơ	15.4	11.9	-	chưa có sổ
14	Hồ Tràm	Bà Rịa - Vũng Tàu	16.8	16.8	16.8	theo ranh
15	Tiến Hùng (EHome3)	Bình Tân	6.4	6.4	2.9	đất ở

Nguồn: Công ty





14. Các dự án đầu tư của Công ty

14.1 Tình hình các dự án


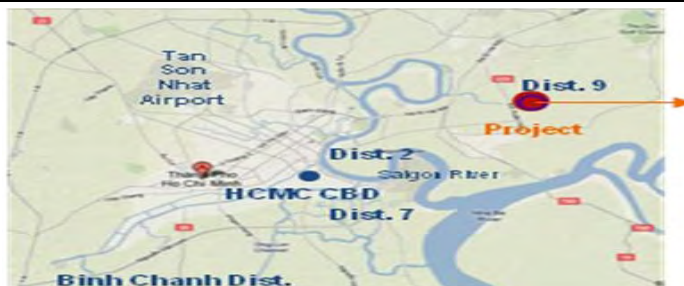
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN					
Tân Thuận Đông (Q.7)	100%	276.524	<ul style="list-style-type: none"> Khu biệt thự Nam Phú khu nhà Nam Long 10,7 ha gồm 139 căn Nhà phố và Biệt thự với tổng diện tích 107.610 m2. Dân số dự kiến là 1.421 người Chung cư khu 3.4 ha: 556 căn, tổng diện tích 29.479 m2. Dân số dự kiến là 3.992 người Nhà phố, Biệt thự: 161 căn. Tổng diện tích: 139.435m2. Trong đó, đất dành cho nhà lưu trú công nhân: 2.353m2. Diện tích đất cho căn hộ Chung cư (Khu Bridge View) là 14.280m2. 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7 – một trong những trung tâm đô thị phát triển tại Tp.HCM; Cách trung tâm thành phố 4 km và cách khu đô thị Phú Mỹ Hưng 2 km, dễ dàng sang quận 2 thông qua cầu Phú Mỹ Gần bệnh viện FV, Lotte Mart và trường Quốc tế 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù đạt 100% diện tích (ngoại trừ đường D4 và một phần công viên sinh thái). Đã có quyết định giao đất và GCN QSD đất. Đã được phê duyệt QH 1/500 Đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội Đã hoàn chỉnh công trình trong dự án, ngoại trừ khu cao tầng BRIGDE VIEW (PTW). Đã bán và đang trong quá trình hoàn thành thủ tục chuyển chủ quyền cho khách hàng. 					
			<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Khu đô thị được quy hoạch thành các phân khu chức năng như khu căn hộ, khu thương mại nhà phố, khu biệt thự biệt lập và các cụm tiện ích công cộng như nhà trẻ, siêu thị, trường học, công viên sinh thái, bến du thuyền, cầu lạc bộ cộng đồng, hồ bơi, sân tennis... Hiệu quả tài chính dự kiến khu cao tầng BRIGDE VIEW (PTW), quy mô 2,1 ha – một dự án thành phần của dự án Tân Thuận Đông (ĐVT: triệu VNĐ) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td>936.680</td> </tr> <tr> <td>Giá vốn hàng bán</td> <td>725.367</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td>136.378</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td>102.283</td> </tr> </tbody> </table>	Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	936.680	Giá vốn hàng bán	725.367	Lợi nhuận trước thuế
Chỉ tiêu	Số tiền									
Tổng doanh thu	936.680									
Giá vốn hàng bán	725.367									
Lợi nhuận trước thuế	136.378									
Lợi nhuận sau thuế	102.283									

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN					
Long Thạnh Mỹ	100%	77.735	<ul style="list-style-type: none"> Nhà phố và Biệt thự: 115 căn Khu căn hộ cao cấp cho thuê: 8.572m2 Dân số dự kiến: 630 người 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Tp.HCM 8 phút từ xa lộ Hà Nội 10 phút từ Saigon Hi-tech Park Cách làng đại học Thủ Đức khoảng 20 phút đi ô tô 30 phút từ trung tâm thành phố Cách sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất khoảng 42 phút đi ô tô. 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù đạt 100% diện tích, đã giao đất và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đã duyệt quy hoạch 1/500 Đã đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội Đã đầu tư công trình phân đất biệt thự, đang tính toán phương án đầu tư khu cao tầng Đã bán, giao nhà cho khách hàng và đang chuyển chủ quyền cho khách hàng khu biệt thự. 					
			<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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... Bên cạnh mục đích tạo dựng môi trường sống lý tưởng cho cộng đồng, dự án vẫn mang giá trị kinh tế rất lớn nhờ nằm gần khu công nghiệp Linh Trung, kế cận các công trình lớn như sân golf Việt Nam, khu Công nghệ cao - nơi đón nhận sự đầu tư mạnh mẽ của các tập đoàn nước ngoài như Intel, Nidec..., và đặc biệt là nằm trên hướng phát triển của tuyến metro đầu tiên của Việt Nam - tuyến metro Bến Thành- Suối Tiên. Hiệu quả tài chính dự kiến khu cao tầng The Greenhill, quy mô 0,9 ha – một dự án thành phần của dự án Long Thạnh Mỹ (ĐVT: triệu VND) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td>296.013</td> </tr> <tr> <td>Giá vốn hàng bán</td> <td>252.755</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td>19.577</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td>14.682</td> </tr> </tbody> </table>	Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	296.013	Giá vốn hàng bán	252.755	Lợi nhuận trước thuế
Chỉ tiêu	Số tiền									
Tổng doanh thu	296.013									
Giá vốn hàng bán	252.755									
Lợi nhuận trước thuế	19.577									
Lợi nhuận sau thuế	14.682									

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN
Dự án Casa	45%	56.212	<ul style="list-style-type: none"> Diện tích lô đất: 56.212m² Căn hộ: 460 căn Biệt thự: 37 căn 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại Quận 9, TP.HCM Giao thông thuận lợi, 25 phút từ trung tâm thành phố, 20 phút từ khu đô thị mới Thủ Thiêm và 5 phút từ cao tốc Long Thanh - Dầu Giây Và cách đường vành đai trong (sẽ được hoàn thành vào năm 2013) 5 phút 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đã được duyệt quy hoạch 1/500 Đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội Phần lớn công trình đã được xây dựng như biệt thự, chung cư E.Homes. Khởi công biệt thự khu WATER SIDE ESTATE vào Q3.2012 Đã bán và đang làm thủ tục chuyển giao chủ quyền cho khách hàng. Chuẩn bị mở bán biệt thự khu WATER SIDE ESTA
	<p>Tổng quan:</p> <p>Dự án Casa nằm chính diện sông Rạch Chiếc (Quận 9), Nam Long có kế hoạch xây dựng nhà bên sông. Dự án bao gồm các căn villas cao cấp và các căn hộ từ trung bình đến cao cấp bao bọc bởi cộng đồng sang trọng xung quanh với các dự án dân cư được xây dựng bởi các nhà đầu tư quốc tế.</p>				
					

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN									
Golf View Phước Long B – Đỗ Xuân Hợp – Q9	100%	11.628	<ul style="list-style-type: none"> Căn hộ 14-20 tầng: 274 căn Dân số dự kiến: 1.370 người 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại Phường Phước Long B, Quận 9, mặt tiền đường chính đường Đỗ Xuân Hợp là đường sẽ được mở rộng từ 13m thành 35m vào năm 2014 5 phút từ đường cao tốc vành đai trong sẽ hoàn thành vào năm 2013 10 phút từ cao tốc Saigon - Long Thanh – Dầu Giây Expressway, sẽ hoàn thành vào năm 2013 20 phút từ khu đô thị mới Thủ Thiêm 25 phút từ trung tâm thành phố. 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đã san lấp và hạ tầng đầu nối đến ranh dự án. Đang nghiên cứu các phương án thiết kế. 									
	<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Đối diện khu thể thao liên hiện sân golf Rạch Chiếc, Quận 2 Mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp Giao thông được cải thiện nhờ sự hoàn thành của Cầu Phú Mỹ và Hàm Thủ Thiêm Nằm trong khu quy hoạch có hạ tầng tương đối hoàn chỉnh. Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: triệu VNĐ) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td>570.767</td> </tr> <tr> <td>Giá vốn hàng bán</td> <td>458.234</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td>66.870</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td>50.153</td> </tr> </tbody> </table>					Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	570.767	Giá vốn hàng bán	458.234	Lợi nhuận trước thuế	66.870	Lợi nhuận sau thuế
Chỉ tiêu	Số tiền													
Tổng doanh thu	570.767													
Giá vốn hàng bán	458.234													
Lợi nhuận trước thuế	66.870													
Lợi nhuận sau thuế	50.153													

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN											
Phú Hữu	40%	172.288	<ul style="list-style-type: none"> Căn hộ: 2.024 căn Biệt thự và Nhà phố: 289 căn Dân cư dự kiến: 3.855 người 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM, 1 phút từ xa lộ vành đai trong s ẽ đ ược hoàn thành vào năm 2013 22 phút từ trung tâm thành phố 36 phút từ sân bay Tân Sơn Nhất 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù đạt 100% diện tích. Đang trình duyệt quy hoạch 1/500. 											
	<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nằm dọc theo đ ờ ng cao tốc Long Thành - Dầu D ầu trong tương lai, d ự kiến hoàn thành vào cuối 2013 Kế cận tuyến metro đầu tiên của thành phố Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan là chủ đầu tư dự án, Công ty Nam Phan hợp tác đầu tư cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/HĐ-HTĐT ký kết ngày 24/04/2004 với tỷ lệ góp vốn của Nam Long là 40%. Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: triệu VNĐ) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td>791.718</td> </tr> <tr> <td>Chi phí bán hàng</td> <td>23.752</td> </tr> <tr> <td>Tổng mức đầu tư</td> <td>621.237</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td>146.729</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td>110.047</td> </tr> </tbody> </table>					Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	791.718	Chi phí bán hàng	23.752	Tổng mức đầu tư	621.237	Lợi nhuận trước thuế	146.729	Lợi nhuận sau thuế
Chỉ tiêu	Số tiền															
Tổng doanh thu	791.718															
Chi phí bán hàng	23.752															
Tổng mức đầu tư	621.237															
Lợi nhuận trước thuế	146.729															
Lợi nhuận sau thuế	110.047															
																



NAM LONG

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG



DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN							
Dự án Ngọc Cung (Bình Chánh)	72,34%	374.324	<ul style="list-style-type: none"> Biệt thự và Nhà phố: 216 căn Căn hộ: 4.991 căn Dân số dự kiến: 15.999 người 	<ul style="list-style-type: none"> Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM 2km từ Park City 3km từ bệnh viện Tim Tâm Đức Cardiology và siêu thị Satra 4km từ khu đô thị Phú Mỹ Hưng và khu China Town 6km từ trung tâm thành phố và cổng thành phía nam Mekong Delta. 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù đạt 95% diện tích. Đang trình duyệt quy hoạch 1/500. 							
			<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc ở phía Bắc Bình Chánh, liền kề dự án 9B7 (Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long hợp tác cùng Công ty Cổ phần Thế kỷ 21); Được bao quanh bởi khu đô thị phát triển, rất phù hợp với quy hoạch chung của dự án; Quy hoạch ấn tượng với dòng sông hình cánh cung chảy êm đềm giữa lòng dự án; Kế cận trực đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô thị thương mại dịch vụ Nam Sài Gòn; Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn (một công ty con của Công ty CPĐT Nam Long với tỷ lệ sở hữu 72,34%) là chủ đầu tư dự án. Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: USD) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td>1.446.681.903</td> </tr> <tr> <td>Chi phí phát triển</td> <td>760.236.709</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td>621.344.507</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td>466.008.380</td> </tr> </tbody> </table>	Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	1.446.681.903	Chi phí phát triển	760.236.709	Lợi nhuận trước thuế	621.344.507	Lợi nhuận sau thuế
Chỉ tiêu	Số tiền											
Tổng doanh thu	1.446.681.903											
Chi phí phát triển	760.236.709											
Lợi nhuận trước thuế	621.344.507											
Lợi nhuận sau thuế	466.008.380											
9B7	45%	59.125	<ul style="list-style-type: none"> Căn hộ trung và cao cấp: 282 căn Biệt thự: 38 căn 	<ul style="list-style-type: none"> Thuộc lô số 7 - Khu 9A+B - Đô thị mới Nam Thành Phố. Kế cận trực đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù 100% diện tích, đang làm thủ tục giao đất. Đã duyệt quy hoạch 1/500 							



NAM LONG

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG




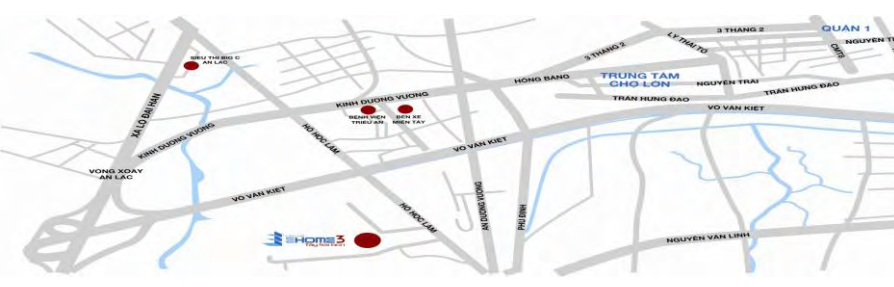
DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN										
			<ul style="list-style-type: none"> Dân số dự kiến: 1.318 người 	thị trường mại dịch vụ Nam Sài Gòn.	<ul style="list-style-type: none"> Đã san lấp và đầu tư giao thông, thoát nước ở các trục đường chính xung quanh và trong dự án. 										
<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nằm ở phía Nam Sài Gòn, bao quanh bởi dự án Phi Long 5, Nhà Việt Nam, Conic và Bệnh viện Chợ Rẫy; Tương tự như dự án Nguyễn Sơn, dự án tọa lạc gần đường Nguyễn Văn Linh nối với đô thị Phú Mỹ Hưng, Thủ Thiêm và China Town; Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 là chủ đầu tư dự án, Công ty Thế kỷ 21 hợp tác đầu tư cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ký kết ngày 16/05/2006 với tỷ lệ góp vốn của Nam Long là 45%. Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: triệu VNĐ) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td>313.023</td> </tr> <tr> <td>Chi phí phát triển</td> <td>109.400</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td>203.623</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td>152.717</td> </tr> </tbody> </table>						Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	313.023	Chi phí phát triển	109.400	Lợi nhuận trước thuế	203.623	Lợi nhuận sau thuế	152.717
Chỉ tiêu	Số tiền														
Tổng doanh thu	313.023														
Chi phí phát triển	109.400														
Lợi nhuận trước thuế	203.623														
Lợi nhuận sau thuế	152.717														
Tiến Hùng	65% ^(*)	63.891	<ul style="list-style-type: none"> Căn hộ E-Home 3: 14 blocks 9 tầng – 2.204 căn Diện tích mỗi căn: 48-63 m² 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp.HCM Kết nối dễ dàng với khu trung tâm 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nam Long. 										




NAM LONG

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG



DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN										
			<ul style="list-style-type: none"> Dân số dự kiến: 3.990 người 	thông qua Đại lộ Đông Tây và tuyến xe điện trên không đầu tiên tại Việt Nam, mất khoảng 15 phút đến Quận 1.	<ul style="list-style-type: none"> Đã được duyệt quy hoạch 1/500. Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật. Đã khởi công giai đoạn 1 từ 06/2012. Đã mở bán đợt 1 từ tháng 8/2012. 										
<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dự án ban đầu do Công ty TNHH TM-SX Tiến Hùng làm chủ đầu tư; Tiến Hùng và Nam Long ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư và chuyển nhượng quyền sử dụng 100% đất của dự án cho Nam Long, Hợp đồng được xác nhận của công chứng ngày 29/06/2007 Hợp tác với Indochina Land để triển khai đầu tư công trình theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số I012002/I003/TH01AP00, ngày 17/02/2012. (*) Công ty CPĐT Nam Long chiếm 10%, Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long – một công ty con của Công ty CP Đầu tư Nam Long chiếm 55%. Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT:USD) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td>2.040.908</td> </tr> <tr> <td>Giá vốn hàng bán</td> <td>1.457.427</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td>420.676</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td>315.507</td> </tr> </tbody> </table>						Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	2.040.908	Giá vốn hàng bán	1.457.427	Lợi nhuận trước thuế	420.676	Lợi nhuận sau thuế	315.507
Chỉ tiêu	Số tiền														
Tổng doanh thu	2.040.908														
Giá vốn hàng bán	1.457.427														
Lợi nhuận trước thuế	420.676														
Lợi nhuận sau thuế	315.507														
															
Capital Tower	51%	1.404	<ul style="list-style-type: none"> Văn phòng hạng B+, cao 12 tầng với tổng diện tích văn phòng khoảng 6.000 m2 cùng hơn 3.500 m2 dành cho hạ tầng 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp.HCM, ngay trung tâm của Khu đô thị Phú Mỹ Hưng, Gần tòa nhà Paragon, Bệnh viện 	<ul style="list-style-type: none"> Dự án bắt đầu khởi công vào tháng 3 năm 2007 và chính thức đi vào hoạt động vào tháng 6 năm 2009, Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài 										

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN
			và các khu chức năng như bãi đậu xe, café shop,...	FV, trung tâm hội chợ và triển lãm Sài Gòn; trung tâm thương mại Crescent Mall.	sân khác gắn liền với đất, ▪ Tỷ lệ cho thuê hiện tại đạt 90%.
<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Theo quy hoạch vùng, nơi đây sẽ mang một tầm ảnh hưởng rất lớn đến các khu vực kinh tế kế cận. Từ đây, theo suốt đại lộ Nguyễn Văn Linh và cao tốc Sài Gòn - Trung Lương có thể kết nối được toàn bộ các tỉnh thuộc Đồng bằng Sông Cửu Long, dọc theo cầu Phú Mỹ và đường cao tốc Sài Gòn - Dầu Giây, giao thương được với các tỉnh miền Trung và miền Đông Nam Bộ. Đó là chưa kể đến sự thuận lợi về giao thông cùng các mối kết nối với cảng Sài Gòn, cảng Hiệp Phước, sân bay Long Thành v.v... Cao ốc Nam Long Capital Tower sở hữu vị trí tuyệt đẹp cùng 4 mặt thoáng và 2 trục đường giao thông trước, sau rộng 28m và 14m, được bao bọc bởi khu thương mại - tài chính và trung tâm hội nghị, triển lãm quốc tế rất thuận lợi cho các giao dịch thương mại. Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long (một công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long với tỷ lệ sở hữu 51%) là chủ đầu tư dự án. Dự kiến doanh thu từ mảng cho thuê cao ốc văn phòng này sẽ mang lại nguồn thu ổn định cho Công ty. 					
					



NAM LONG

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG



CẦN THƠ

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN									
Nam Long – Hưng Thạnh [Cần Thơ 23 ha]	100%	234.725	<ul style="list-style-type: none"> Diện tích khu căn hộ cho người thu nhập trung bình: 4.348 m2 Diện tích Khu biệt thự và Nhà phố: 78.972m2 Dân số dự kiến: 4.000 người 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Tp Cần Thơ; Chỉ cách cầu Cần Thơ 2km, cách Khách sạn Cần Thơ 1,5km và cách Trung tâm thành phố Cần Thơ 2km Nằm liền kề với dự án Nam Long – Hồng Phát 	<ul style="list-style-type: none"> Đã đền bù 95% diện tích, đã có quyết định giao đất và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đã đền bù. Đã được duyệt quy hoạch 1/500 Đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng Dự án được phép bán đất nền Đã bán hàng, chỉ giữ lại một số nền phục vụ mục tiêu kinh doanh chiến lược của Công ty. 									
	<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Đây là dự án đầu tiên của Nam Long tại Thành phố Cần Thơ. Cần Thơ là thành phố lớn thứ hai ở khu vực phía Nam Việt Nam và là thành phố nổi bật nhất trong các tỉnh Đồng Bằng Sông Cửu Long. Tháng 4/2010, cầu dây văng lớn nhất Đông Nam Á - cầu Cần Thơ được khánh thành nối liền giao thương giữa các tỉnh Đông Nam Bộ, Tây Nam Bộ, TPHCM và ĐBSCL đã tạo nên một diện mạo kinh tế mới cho thành phố này. Chỉ cách cầu Cần Thơ 2km, có thể mạnh đặc biệt về kinh tế, hạ tầng chất lượng, cảnh quan thiên nhiên tuyệt đẹp và kinh nghiệm xây dựng mô hình dự án tương tự dự án Nam Long – Tân Thuận Đông đã rất thành công tại TPHCM, dự án Nam Long- Hưng Thạnh – Cần Thơ là một trong những dự án kiểu mẫu tại thành phố này. Ngoài những tiện ích nội khu, dự án còn được thừa hưởng toàn bộ những tiện ích công cộng của khu đô thị Nam Sông Cần Thơ bao gồm trung khu chức năng về hành chính, tài chính, dịch vụ thương mại, Đại học Quốc tế, Bệnh viện kỹ thuật cao và các công trình công cộng văn hóa, vui chơi giải trí, thể dục thể thao... Hiệu quả tài chính dự kiến cho phần diện tích còn lại cho giai đoạn 2012 – 2013 (ĐVT: triệu VNĐ): <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Chỉ tiêu</th> <th style="text-align: right;">Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td style="text-align: right;">124.622</td> </tr> <tr> <td>Chi phí phát triển</td> <td style="text-align: right;">19.854</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td style="text-align: right;">104.768</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td style="text-align: right;">78.576</td> </tr> </tbody> </table>					Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	124.622	Chi phí phát triển	19.854	Lợi nhuận trước thuế	104.768	Lợi nhuận sau thuế
Chỉ tiêu	Số tiền													
Tổng doanh thu	124.622													
Chi phí phát triển	19.854													
Lợi nhuận trước thuế	104.768													
Lợi nhuận sau thuế	78.576													
Cần Thơ 43 ha	100%	4.380.000	<ul style="list-style-type: none"> Nhà phố và Biệt thự: 287 căn Dân cư dự kiến: 3.500 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Tp Cần Thơ; Tiếp giáp trục lộ giao 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù đạt 40% diện tích, đang làm các thủ tục giao đất; Đã duyệt quy hoạch 1/500 Đang thiết kế hạ tầng. 									



NAM LONG

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG



DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN										
				<p>thông cầu Cần Thơ;</p> <ul style="list-style-type: none"> Cách cầu Cần Thơ 2km, cách Khách sạn Cần Thơ 1,5km và cách Trung tâm thành phố Cần Thơ 2km. 											
<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dự án Cần Thơ 43 ha dự kiến được phát triển như khu dân cư sinh thái bao gồm các biệt thự lớn từ 400-600m² và nhắm tới dân cư với thu nhập cao. Ý tưởng của dự án là khu đô thị với nhà trẻ, trường học, trung tâm y tế và trung tâm giải trí cho dân cư. Dự án nằm gần trung tâm thành phố cách 2km dễ dàng đi vào các điểm chính của Tp Cần thơ như là Cầu Cần Thơ, khách sạn Cần Thơ v.v... Bao bọc xung quanh bởi 3 con đường có chiều rộng khoảng 47m và liền kề với khu Đại học Quốc tế. Hiệu quả tài chính dự kiến cho giai đoạn 2012-2016 (ĐVT: triệu VNĐ): <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Chỉ tiêu</th> <th style="text-align: right;">Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td style="text-align: right;">347.778</td> </tr> <tr> <td>Chi phí phát triển</td> <td style="text-align: right;">55.829</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td style="text-align: right;">291.949</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td style="text-align: right;">218.961</td> </tr> </tbody> </table>						Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	347.778	Chi phí phát triển	55.829	Lợi nhuận trước thuế	291.949	Lợi nhuận sau thuế	218.961
Chỉ tiêu	Số tiền														
Tổng doanh thu	347.778														
Chi phí phát triển	55.829														
Lợi nhuận trước thuế	291.949														
Lợi nhuận sau thuế	218.961														
Nam Long - Hồng Phát	75,25%	154.215	<ul style="list-style-type: none"> Diện tích đất Biệt thự và Nhà phố: 41.218m² Diện tích đất căn hộ: 29.841m² Dân số dự kiến: 2.600 	<ul style="list-style-type: none"> Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ; Chỉ cách cầu Cần Thơ 2km, cách Khách sạn Cần Thơ 1,5km và cách 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù đạt 82% diện tích, đang làm thủ tục giao đất. Đã duyệt quy hoạch 1/500. 										

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN										
			người	Trung tâm thành phố Cần Thơ 2km.											
<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Liên kế dự án Cần Thơ Hưng Thạnh (Cần Thơ 23 ha); Bao gồm: nhà thấp tầng villas, nhà phố và nhà cao tầng; Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát (một công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long với tỷ lệ sở hữu 75,25%) là chủ đầu tư dự án. Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: triệu VNĐ): <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td>629.915</td> </tr> <tr> <td>Chi phí phát triển</td> <td>224.539</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td>405.375</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td>304.031</td> </tr> </tbody> </table>						Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	629.915	Chi phí phát triển	224.539	Lợi nhuận trước thuế	405.375	Lợi nhuận sau thuế	304.031
Chỉ tiêu	Số tiền														
Tổng doanh thu	629.915														
Chi phí phát triển	224.539														
Lợi nhuận trước thuế	405.375														
Lợi nhuận sau thuế	304.031														



NAM LONG

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG





BÌNH DƯƠNG

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN					
Vĩnh Phú - Bình Dương	60%	126.825	<ul style="list-style-type: none"> Căn hộ E-Home 5 - 6 tầng: 2,104 căn Nhà phố và biệt thự: 394 căn Dân cư dự kiến: 6.718 người. 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương; Cách Tp.HCM 15 km, cách Thị xã Lái Thiêu 1.5 km; và Chỉ mất 30 phút để đến các Quận trung tâm của Tp.HCM. 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù đạt 90% diện tích, giao đất và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã đền bù Đã duyệt quy hoạch 1/500, đang điều chỉnh quy hoạch 1/5000 theo mục tiêu chiến lược kinh doanh của Công ty Đầu tư hạ tầng cơ bản, gồm đường giao thông chính, thoát mưa, thoát bản, cấp nước, chiếu sáng, công viên nội khu CU' XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN: Đã triển khai thi công 38/394 căn. Dự kiến quý 4.2012 sẽ triển khai thi công 356 căn còn lại EHOME 4 BẮC SÀI GÒN: Đã triển khai xây dựng nhà mẫu EHome 4, và dự kiến sẽ triển khai xây dựng EHome vào quý 4/2012 CU' XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN: Đã bán hết 38 căn trong đợt mở bán vào tháng 7.2012 					
			<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại trung tâm phát triển năng động nhất của Tỉnh Bình Dương; Năm 2003, UBND Tỉnh Bình Dương đã chấp thuận cho Nam Long phát triển khu dân cư 16 ha tại xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, với tiêu chí chủ yếu phục vụ cho đối tượng có thu nhập trung bình tại khu công nghiệp; Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là chủ đầu tư của dự án; ngày 25/06/2009, Nam Long và Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long (một công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long với tỷ lệ sở hữu 56%) đã ký kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) số I0013/LH02/BD để cùng hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh dự án Vĩnh Phú – Bình Dương, trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Đầu tư Nam Long là 60%. Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: triệu VNĐ): <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td>590.409</td> </tr> <tr> <td>Giá vốn hàng bán</td> <td>344.795</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td>236.736</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td>177.552</td> </tr> </tbody> </table>	Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	590.409	Giá vốn hàng bán	344.795	Lợi nhuận trước thuế
Chỉ tiêu	Số tiền									
Tổng doanh thu	590.409									
Giá vốn hàng bán	344.795									
Lợi nhuận trước thuế	236.736									
Lợi nhuận sau thuế	177.552									

BÀ RỊA – VŨNG TÀU

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN					
Hồ Tràm	60%	168.892	<ul style="list-style-type: none"> Villa và bungalow: 62 căn Khách sạn : 200 phòng Khu nhà hàng, spa, CLB chăm sóc sức khỏe Căn hộ 5 tầng : 200 căn Dân số dự kiến: 1.318 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại Thị xã Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Cách Tp Vũng Tàu khoảng 20 phút đi ô tô và cách Tp.HCM khoảng 2 giờ đi ô tô; Cách Resort nước khoáng nóng Bình Châu khoảng 15 phút. 	<ul style="list-style-type: none"> Đã đền bù 100% diện tích, đã giao đất và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đã duyệt quy hoạch 1/500. Đã san lấp và đào hồ cảnh quan trong dự án, làm kè biển, làm hệ thống hàng rào quanh dự án và nhà bảo vệ. 					
			<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vũng Tàu là một trong những thành phố biển nổi tiếng nhất ở miền Nam Việt Nam, cách Tp.HCM 120 km, được kỳ vọng sẽ là cửa ngõ giao thương khi đường cao tốc Long Thành hoàn thành; Quy hoạch xanh với điểm nhấn là hồ cảnh quan trong lòng dự án, gần dự án có nhiều khu resort và khách sạn nổi tiếng; Khu đất dự kiến xây dựng Khu du lịch sinh thái nằm trên bãi biển Bến Cát - Hồ Tràm, khu vực này đã được quy hoạch để trở thành khu du lịch theo chính sách của tỉnh; Công ty TNHH Nam Long – Mipha (một công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long với tỷ lệ sở hữu 60%) là chủ đầu tư dự án. Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: USD) <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td>39.000.564</td> </tr> <tr> <td>Tổng chi phí</td> <td>26.508.513</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td>10.053.531</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td>7.540.148</td> </tr> </tbody> </table>	Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	39.000.564	Tổng chi phí	26.508.513	Lợi nhuận trước thuế
Chỉ tiêu	Số tiền									
Tổng doanh thu	39.000.564									
Tổng chi phí	26.508.513									
Lợi nhuận trước thuế	10.053.531									
Lợi nhuận sau thuế	7.540.148									

LONG AN

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN
Long An 36 (An Thanh)	89,3%	355.451	<ul style="list-style-type: none"> Nhà phố và biệt thự: 1.791 căn Diện tích TMDV và dịch vụ: 37.830m² Dân số dự kiến: 7.164 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại huyện Bến Lức, Tỉnh Long An cách Tp.HCM 29km; Nằm đối diện dự án Waterpoint qua đường 830 (vành đai 4). 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù đạt 100% diện tích, giao đất và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đã duyệt quy hoạch 1/500. Đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và một số công trình hạ tầng xã hội như chợ An Thạnh, trường THCS và Trạm y tế. Dự án tái định cư nên được phép giao nền. Ngoài ra dự án đã đầu tư xây dựng 31 căn khu phố chợ (2011) và đang đầu tư 99 căn nhà phố thương mại dọc tỉnh lộ 830 (tháng 9.2012). Đã giao xong nên tái định cư và đang bán 31 căn khu phố chợ. Dự kiến Q4.2012 sẽ mở bán Khu phố thương mại dọc tỉnh lộ 830.
	<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dự án là Khu tái định cư cho những người dân đang đi thuê trong khu vực khu đô thị Waterpoint. Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là chủ đầu tư của dự án; ngày 27/08/2008, Nam Long và Công ty CP Đầu tư Nam Khang (một công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long với tỷ lệ sở hữu 55,37%) đã ký kết Biên bản hợp tác kinh doanh để cùng hợp tác đầu tư, xây dựng và kinh doanh dự án Long An 36ha, trong đó tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Đầu tư Nam Long là 89,3% và Công ty CP Đầu tư Nam Khang là 10,7%. 				
					

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN											
Khu đô thị Waterpoint (Long An)	89,3%	3.550.000	<ul style="list-style-type: none"> 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: 131h 	<ul style="list-style-type: none"> Tọa lạc tại huyện Bến Lức, tỉnh Long An, cách Tp.HCM khoảng 29 km, nằm phía Tây quốc lộ 1A, kế cận lối mở đầu tiên của đường cao tốc Sài Gòn - Trung Lương. Nằm ở cửa ngõ "giao thương kép" của Tp.HCM và các tỉnh ĐBSCL, kế cận lối mở đầu tiên của đường cao tốc Sài Gòn - Trung Lương. 	<ul style="list-style-type: none"> Đền bù khu 222ha đạt 96%, khu 127ha đạt 89%, đã có quyết định giao đất phần đã đền bù, và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 222ha. Đã duyệt quy hoạch 1/2000. Đã san lấp giai đoạn 1 với diện tích 100ha. Đang thiết kế hạ tầng toàn khu. 											
			<p>Tổng quan:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dự án Waterpoint là dự án lớn nhất của Công ty tính đến thời điểm hiện nay. Với quy mô lên đến 355 hecta, dự án hứa hẹn sẽ trở thành một trong những đô thị kiểu mẫu đầu tiên của tỉnh Long An. Xét về mặt chiến lược, Waterpoint sở hữu một vị trí có tiềm năng phát triển rất lớn. Tọa lạc tại tỉnh Long An – nơi đang từng ngày chuyển mình trở thành thành phố vệ tinh của Việt Nam với chỉ số cạnh tranh và vốn đầu tư nước ngoài FDI luôn đứng trong top 10 cả nước, Waterpoint đã phần nào sở hữu một vị thế cơ bản để phát triển. Bên cạnh đó, với thế mạnh vị trí riêng, dự án có thể gọi là cửa ngõ “giao thương kép” của Tp Hồ Chí Minh đồng thời là cửa các tỉnh Đồng Bằng Sông Cửu Long nhờ nằm ở phía Tây của Quốc lộ 1A và kế cận lối mở đầu tiên của đường cao tốc Sài Gòn - Trung Lương. Đây là hai công trình giao thông trọng điểm của Việt Nam nối liền 32 tỉnh thành và rút ngắn khoảng cách từ Waterpoint đến các đô thị trung tâm của cả nước. Từ đây, chỉ mất khoảng 30 phút, chúng ta có thể đến trung tâm Q.1 của Thành phố Hồ Chí Minh. Xét về mặt an cư, Waterpoint là một đô thị an cư rất lý tưởng. Với 3 mặt được bao bọc bởi sông nước Vàm Cỏ Đông, Waterpoint sở hữu một môi trường sống mát mẻ, trong lành, gần gũi với thiên nhiên – điều mà không phải người dân thành phố nào cũng có thể sở hữu. Giá trị đô thị này còn được nhân lên bởi một quy hoạch hoàn chỉnh gồm các khu chức năng cao cấp như khu vui chơi giải trí với sân Golf 9 lỗ, bến du thuyền, khu dịch vụ thương mại, khu tiện ích công cộng và giáo dục đạt chuẩn quốc tế... Công ty Cổ phần Nam Long VCD (một công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long với tỷ lệ sở hữu 89,3%) là chủ đầu tư dự án. Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: USD): <table border="1"> <thead> <tr> <th>Chỉ tiêu</th> <th>Số tiền</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tổng doanh thu</td> <td>5.141.804.574</td> </tr> <tr> <td> <i>Phase 1</i></td> <td>1.112.739.578</td> </tr> <tr> <td> <i>Phase 2</i></td> <td>907.680.434</td> </tr> <tr> <td> <i>Phase 3</i></td> <td>3.121.384.561</td> </tr> <tr> <td>Chi phí phát triển</td> <td>2.724.124.691</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận trước thuế</td> <td>2.417.679.882</td> </tr> <tr> <td>Lợi nhuận sau thuế</td> <td>1.813.259.912</td> </tr> </tbody> </table>	Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	5.141.804.574	<i>Phase 1</i>	1.112.739.578	<i>Phase 2</i>	907.680.434	<i>Phase 3</i>	3.121.384.561	Chi phí phát triển	2.724.124.691	Lợi nhuận trước thuế
Chỉ tiêu	Số tiền															
Tổng doanh thu	5.141.804.574															
<i>Phase 1</i>	1.112.739.578															
<i>Phase 2</i>	907.680.434															
<i>Phase 3</i>	3.121.384.561															
Chi phí phát triển	2.724.124.691															
Lợi nhuận trước thuế	2.417.679.882															
Lợi nhuận sau thuế	1.813.259.912															

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong năm 2012, 2013 và 2014

Bảng 33: Kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2012, 2013 và 2014

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012 (*)	Năm 2013 (**)		Năm 2014 (**)	
				Giá trị	% tăng so với năm 2012	Giá trị	% tăng so với năm 2013
1	Vốn điều lệ	Nghìn đồng	955.135.230	955.135.230	-	955.135.230	-
2	Doanh thu thuần (i)	Nghìn đồng	676.000.000	1.236.727.000	82,95	2.748.967.000	122,28
3	Lợi nhuận sau thuế (ii)	Nghìn đồng	58.000.000	69.495.000	19,82	535.891.000	671,12
4	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	8,58	5,62	-34,51	19,49	246,92
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	6,07	7,28	19,82	56,11	671,12
6	Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ	%	8	(***)	-	(***)	-

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

(*) Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 01/2012/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26/04/2012

(**) Kế hoạch của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đưa ra dựa vào tiến độ thi công của các dự án

(***) Công ty sẽ dành 30% lợi nhuận sau thuế để chi trả cổ tức cho cổ đông.

Vào tháng 10 năm 2012 Công ty đã phát hành thành công 31.807.497 cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 49,929% nâng vốn điều lệ từ 637 tỷ đồng lên 955 tỷ đồng.

(i) **Dự báo Doanh thu hợp nhất năm 2012**

Theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 01/2012/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26/04/2012, doanh thu kế hoạch năm 2012 là 676 tỷ đồng. Kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2012, Công ty đã đạt mức doanh thu 230 tỷ đồng. Trên cơ sở đánh giá tình hình kinh tế nói chung và tình hình kinh doanh trên lĩnh vực bất động sản nói riêng, Công ty đã điều chỉnh kế hoạch kinh doanh 2012 cho phù hợp với điều kiện thực tế, theo đó kế hoạch doanh thu cả năm 2012 của Công ty dự kiến là 469 tỷ đồng, chi tiết như bảng sau:

DỰ BÁO DOANH THU HỢP NHẤT 2012	Thực tế	KH	Dự báo
Tỷ VNĐ	9 tháng	Q4/2012	2012
CÔNG TY CPĐT NAM LONG	150	188	338
Doanh thu từ Bán sản phẩm	97	74	170
Long An 36ha	-	2.1	2.1
Cần Thơ 23ha	29.3	6.2	35.5
Bình Dương	1.9	33.1	35.0
Tân Thuận Đông	61.6	32.4	94.0
PLB mở rộng	3.8	-	3.8
Doanh thu từ Bán dự án	49	112.0	161.0
PLB - Đỗ Xuân Hợp	-	70.0	70.0
Long Thạnh Mỹ	-	42.0	42.0
Tiến Hùng	49.0	-	49.0
PTW (Tân Thuận Đông)	-	-	-
Casa (Doanh thu chưa thực hiện)	-	-	-
Doanh thu từ Dịch vụ	5	2	7
Hậu mãi, Khai thác BĐS	4.6	1.1	5.7
Thu phí QLDA	-	-	-
Phí môi giới	-	1.1	1.1
CÔNG TY CON	80	51	131
NL ADC	47	41	88
E.Home	47.0	41.0	88.0
Phí dịch vụ quản lý	-	-	-
NL DC	12	4	16
Cho thuê	11.5	4.4	15.9
Quản lý BĐS	-	-	-
Dịch vụ khác	-	-	-
Nam Khang	12	4	16
Xây dựng	8.3	-	8.3
Kinh doanh nhà và đất	3.5	3.7	7.2
Sản xuất kinh doanh vật liệu	-	-	-
Dịch vụ khác	-	-	-
NL Dịch vụ	9	2	11
Dịch vụ	9.2	2.0	11.2
TỔNG NAM LONG GROUP	230	239	469

Nguồn: CTCP Đầu tư Nam Long

Kế hoạch doanh thu cả năm 2012 của Công ty dự kiến là 469 tỷ, trong đó chủ yếu là 258 tỷ doanh thu từ sản phẩm và 161 tỷ doanh thu từ bán dự án. Việc hoàn thành doanh thu quý 4 năm 2012 là hoàn toàn khả thi, dựa trên tình hình xây dựng, các chính sách bán hàng cũng như các căn cứ về nguyên tắc kế toán sau:

1. Doanh thu bán sản phẩm chủ yếu từ nhà phố Bình Dương (38 căn); sản phẩm nhà Ehome và các căn biệt thự Nam Thông thuộc dự án Tân Thuận Đông (3 căn). Trong 9 tháng đầu năm, Công ty mở bán thành công sản phẩm nhà phố vườn Bình Dương đạt được 36/38 căn được khách hàng đăng ký mua tuy nhiên trong thời gian này dự án Bình Dương vẫn đang trong quá trình xây dựng nên chưa thể bàn giao cho khách hàng. Trong khi đó sản phẩm nhà Ehome và các căn biệt thự Nam Thông thuộc dự án Tân Thuận Đông, khách hàng đã thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng theo chính sách của Công ty nhưng khách hàng vẫn chưa muốn nhận nhà vì lý do chủ quan của khách hàng.

Tuy nhiên, Công ty đã xúc tiến nhanh tiến độ xây dựng dự án Bình Dương từ đầu quý 3 năm 2012 và đã bàn giao nhà cho khách hàng trong quý 4 năm 2012. Đối với các sản phẩm còn lại, Công ty đã thực hiện các chính sách phù hợp để khuyến khích khách hàng nhận nhà trong năm 2012 để đủ điều kiện ghi nhận doanh thu theo chuẩn mực kế toán.
2. Doanh thu từ bán dự án đã nằm trong kế hoạch từ đầu năm 2012 và Công ty tập trung tìm kiếm khách hàng tiềm năng, tuy nhiên thủ tục để chuyển nhượng dự án cần nhiều thời gian để đàm phán. Đến 30 tháng 9 năm 2012, thủ tục chuyển nhượng vẫn chưa hoàn tất để kịp ghi nhận doanh thu trong kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2012. Tuy nhiên, Công ty cũng đã tăng cường công tác đàm phán cũng như các thủ tục pháp lý khác để bàn giao cho khách hàng trong quý 4 năm 2012.
3. Việc ghi nhận doanh thu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản là một quá trình lâu dài và chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố như tiến độ xây dựng, thủ tục pháp lý, nhu cầu nhận nhà của khách hàng, vì vậy Công ty luôn có kế hoạch theo dõi các tiến độ hàng tháng và đưa ra các quyết định phù hợp kịp thời để đạt kết quả doanh thu đã đề ra.

(ii) **Dự báo Hoạt động kinh doanh năm 2012**

Theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ số 01/2012/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26/04/2012, lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2012 là 58 tỷ đồng. Dựa trên kết quả kinh doanh 2012 đã được điều chỉnh như đã đề cập ở mục (i) trên, lợi nhuận sau thuế của Công ty dự kiến đạt 53 tỷ đồng, chi tiết như bảng sau:

DỰ BÁO LÃI LỖ HỢP NHẤT 2012	Thực tế	Kế hoạch	Dự báo
Tỷ VNĐ	9 tháng	Q4/2012	2012
Doanh thu thuần	230	239	469
Giá vốn hàng bán	(137)	(124)	(261)
Lợi nhuận gộp	93	115	208
Chi phí bán hàng	(12)	(12)	(23)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	(64)	(44)	(109)
Thu nhập/(Chi phí) khác	21	35	56
Lợi nhuận từ công ty liên kết	1	-	1
Lợi nhuận trước lãi và thuế (EBIT)	39	95	134
Thu nhập tài chính	6	1	7
Chi phí tài chính	(20)	(35)	(55)
Lợi nhuận trước thuế	25	61	86
Chi phí thuế	(16)	(17)	(34)
Lợi nhuận sau thuế	9	44	53
Lợi ích cổ đông thiểu số	2	(0)	1
Lợi nhuận thuần cho Cổ đông	7	44	51
Phân phối lợi nhuận:	(1)	(3)	(4)
- Quỹ khen thưởng @ 5%	(0)	(2)	(3)
- Quỹ phúc lợi @ 2%	(0)	(1)	(1)
Lợi nhuận thuần cho Cổ đông sau phân phối	6	41	47
EPS (VNĐ)	114	461	534
Tỷ suất lợi nhuận gộp (%)	40%	48%	44%
Tỷ suất lợi nhuận trước lãi và thuế (%)	17%	40%	29%
Chi phí bán hàng và doanh nghiệp/ Doanh thu (%)	28%	18%	23%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế (%)	4%	18%	11%

Nguồn: CTCP Đầu tư Nam Long

Dưới đây là danh sách các dự án mang lại doanh thu cho Công ty trong giai đoạn 2012 – 2020

Bảng 34: Danh sách các dự án đang mang lại doanh thu cho Công ty

Đơn vị tính: triệu đồng

Hạng mục	Vị trí	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
I. Khu dân cư		110.204	15.400	1.384.372	1.922.995	2.720.908	4.230.983	5.735.517	4.002.705	5.322.827
EHome		110.204	-	1.036.892	1.639.742	1.012.913	1.360.803	575.923	416.062	982.383
EHome 1, 2: East Saigon		110.204	-	-	-	-	-	-	-	-
EHome 4: North Saigon	Vĩnh Phú, Bình Dương	-	-	157.790	338.433	452.268	517.675	447.463	416.062	47.821
EHome 5: Bridgeview	Quận 7, TpHCM	-	-	327.838	577.619	31.223	-	-	-	-
EHome 6: Golfview	Quận 9, TpHCM	-	-	299.653	271.114	-	-	-	-	-
EHome 7: Greenhill	Quận 9, TpHCM	-	-	251.612	44.402	-	-	-	-	-
EHome 8: Aquamarine	Quận Bình Chánh, TpHCM	-	-	-	408.174	-	234.448	-	-	934.562
EHome 9: East Gate	Quận 9, TpHCM	-	-	-	-	450.032	450.032	-	-	-
EHome 10: Waterpoint	Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	-	-	-	-	79.390	158.648	128.461	-	-
Townhouse		-	15.400	156.512	25.383	485.007	277.556	355.143	341.654	1.119.919
P11: North Saigon (Bình Dương)	Vĩnh Phú, Bình Dương	-	15.400	156.512	25.383	-	-	-	-	-
P11: Waterpoint (Long An) Townhouse	Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	-	-	-	-	187.506	277.556	355.143	341.654	527.038
P08: Aquamarine Townhouse	Quận Bình Chánh, TpHCM	-	-	-	-	297.500	-	-	-	592.881
Villa		-	-	190.968	257.870	1.222.988	1.437.835	2.245.953	2.768.035	2.402.117
P09: Waterpoint (Long An) Villa	Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	-	-	-	-	907.678	932.104	1.768.927	2.768.035	2.402.117
P08: Aquamarine Villa	Quận Bình Chánh, TpHCM	-	-	190.968	257.870	-	-	477.026	-	-
P15: Oceana Villa	Bà Rịa – Vũng Tàu	-	-	-	-	315.310	505.731	-	-	-
Condo		-	-	-	-	-	1.154.790	2.558.497	476.953	818.408
P09: Waterpoint (Long An) Condo	Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	-	-	-	-	-	118.802	135.276	476.953	818.408
P08: Aquamarine Condo	Quận Bình Chánh, TpHCM	-	-	-	-	-	1.035.987	2.423.221	-	-
II. Đất		101.610	98.103	428.453	336.793	639.654	188.595	198.025	587.510	218.322
Đất nền		101.610	98.103	428.453	336.793	525.133	188.595	198.025	587.510	218.322
P10: An Thanh Residences	Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An	23.370	51.721	44.472	68.022	-	-	-	-	-
P12: NL Residential Area I	Quận Cái Răng, Tp Cần Thơ	78.240	46.382	200.191	-	-	-	-	-	-
P13: NL Residential Area III	Quận Cái Răng, Tp Cần Thơ	-	-	19.800	96.582	231.397	188.595	198.025	207.926	218.322
P08: Aquamarine	Quận Bình Chánh, TpHCM	-	-	-	-	-	-	-	379.584	-
P14: NL Residential Area II	Quận Cái Răng, Tp Cần Thơ	-	-	163.990	172.189	293.736	-	-	-	-
Đất dự án		-	-	-	-	114.521	-	-	-	-
P15: Oceana Hotel Land	Bà Rịa – Vũng Tàu	-	-	-	-	114.521	-	-	-	-
III. Doanh thu khác		107.571	1.123.224	936.142	863.548	886.203	381.017	499.504	762.227	309.818
Dịch vụ từ NLIC (Quản lý và cho thuê bất động sản)		15.002	37.646	24.391	16.031	49.523	52.540	55.915	62.386	59.854
Doanh thu cho thuê từ NLDC		11.868	12.839	13.658	14.666	15.946	16.917	17.889	18.816	19.660
Doanh thu xây dựng từ NK		19.400	991.431	865.005	796.926	780.457	267.474	360.138	455.049	149.350
Doanh thu cho thuê từ NLVCD (Waterpoint)		-	-	33.088	35.925	40.278	44.086	65.562	73.059	80.954
Doanh thu khác		61.300	81.307	-	-	-	-	-	152.917	-
Tổng doanh thu		319,385	1,236,727	2,748,967	3,123,336	4,246,765	4,800,595	6,433,046	5,352,441	5,850,967

16. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2012 và 2013

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào các dự báo dựa trên các thông tin và giả định tại thời điểm lập kế hoạch. Các dự báo này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có thay đổi.

Căn cứ đạt được kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2012

Mặc dù tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn nhưng với thế mạnh trong việc tiên phong phát triển dòng sản phẩm cho đối tượng có thu nhập trung bình khá – căn hộ EHome, đồng thời với quỹ đất sạch đã được đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh, pháp lý đầy đủ tọa lạc tại các vị trí chiến lược tại Thành phố Hồ Chí Minh cũng như các tỉnh lân cận, Nam Long kỳ vọng sẽ hoàn thành kế hoạch kinh doanh 2012 mà ĐHCĐ đã thông qua.

Căn cứ đạt được kế hoạch lợi nhuận, cổ tức năm 2013

Nam Long dự kiến thị trường bất động sản sẽ có tín hiệu khả quan trong năm 2013, vì thế Công ty đã bắt đầu đẩy mạnh đầu tư vào các dự án có tính khả thi cao, đặc biệt là dòng sản phẩm E.Home dành cho đối tượng có thu nhập trung bình khá.

Đối với dòng sản phẩm này, ngoài 2 dự án (Bình Dương và Bình Tân) đang được triển khai bán hàng, Nam Long sẽ tiếp tục triển khai dòng sản phẩm affordable house với các dự án tiềm năng khác dự kiến sẽ mang lại cho Nam Long nguồn thu lớn.

17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn đã thu thập thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long cũng như xem xét lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Đồng thời, dựa trên kết quả kinh doanh trong các năm vừa qua, năng lực của Công ty và tình hình nền kinh tế trong thời gian gần đây, SSI nhận thấy kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty vào năm 2012, 2013 có tính khả thi nếu không có những biến động ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của doanh nghiệp (do đặc thù của lĩnh vực hoạt động, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tiến độ triển khai dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành).

Lưu ý: Những nhận xét trên chỉ mang tính chất tham khảo mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức xin đăng ký:

Theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2012 đã thông qua kế hoạch chi trả cổ tức trong năm là 8%, cụ thể được chi trả 2 đợt:

- Đợt 1: trả 4% bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu vào tháng 10/2012
- Đợt 2: trả 4% bằng tiền mặt vào tháng 04/2013

với điều kiện trong năm 2012 Nam Long đạt 58 tỷ đồng lợi nhuận và 676 tỷ đồng doanh thu.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán đăng ký: Không có

V. CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Loại cổ phiếu: **Cổ phiếu phổ thông**
2. Mệnh giá: **10.000 đồng/cổ phiếu**
3. Tổng số cổ phiếu niêm yết: **95.513.523 cổ phiếu**
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức phát hành:

- Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật: 64.622.783 cổ phiếu, đây là số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ 100% trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phần này trong 6 tháng tiếp theo, bao gồm:
 - Số lượng cổ phiếu của Hội đồng Quản trị nắm giữ là 45.732.903 cổ phiếu;
 - Số lượng cổ phiếu của Ban kiểm soát nắm giữ là 3.200 cổ phiếu;
 - Số lượng cổ phiếu của Ban Giám đốc nắm giữ là 47.753 cổ phiếu;
 - Số lượng cổ phiếu của Kế toán trưởng nắm giữ là 29.227 cổ phiếu; và
 - Số lượng cổ phiếu của cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng Quản trị là 18.809.700 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu bị hạn chế theo quy định của tổ chức phát hành đối với một số nhà đầu tư chiến lược là 0 cổ phiếu

Danh sách cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng và cổ đông lớn là người có liên quan nắm giữ cổ phần của Công ty tại thời điểm 03/01/2013

TT	Họ và tên	Chức vụ	SLCP nắm giữ	Địa chỉ	CMND
I	Hội đồng quản trị				
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	14.216.865	A07 Khu phố Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM	022500134
2	Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT	8.471.157	413/15 Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, TP.HCM	022037871
3	Ông Lai Voon Hon	Thành viên HĐQT	Đại diện ASPL: 15.584.653	26 Jalan Tropicana Utama, Tropicana Golf & Country Club, 47410 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia	A26773730
4	Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên HĐQT	0	53 Lê Thị Hồng Gấm, Quận 1, TP.HCM	020109364
5	Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên HĐQT	3.172.532	207 Cư xá 750 Nguyễn Kiệm, P.4, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM	023509782
6	Ông Bùi Đức Khang	Thành viên HĐQT	Đại diện Nam Khang:	137/9 Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận Phú Nhuận,	023504085

			4.163.020 Sở hữu cá nhân: 124.676	TpHCM	
II Ban Giám đốc					
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc	14.216.865	A07 Khu phố Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TPHCM	022500134
2	Ông Nguyễn Vĩnh Trần	Phó Tổng Giám đốc	47.753	2602 Sapphire 1, Số 92 Nguyễn Hữu Cảnh, P.22, Q.Bình Thạnh, HCM	710383287
3	Bà Hoàng Kim Dung	Giám đốc Tài chính	0	123 Trần Văn Dư, phường 13, Tân Bình, HCM	024250514
4	Bà Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	29.227	3, Đường số 3, khu DC Nam Long, P.Tân Thuận Đông, Q. 7, Tp.HCM	022857143
III Ban kiểm soát (BKS)					
1	Ông Vương Thuận	Trưởng BKS	3.200	C10 Khu Nam Long, P.Tân Thuận Đông, Q.7, Tp.HCM	020588263
2	Ông Nguyễn Minh Tuấn	Thành viên BKS	0	61/14/8 Đất Thánh, Phường 6, Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh	025502838
3	Ông Yip Chong Kuan	Thành viên BKS	0	A-6-9, Cita Damansara, Jalan PJU3/27, 47810 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia	A19468910
IV Kế toán trưởng					
1	Bà Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	29.227	3, Đường số 3, khu DC Nam Long, P.Tân Thuận Đông, Q. 7, Tp.HCM	022857143
V Cổ đông lớn là người có liên quan với Thành viên HĐQT					
1	Ngô Thị Ngọc Liễu	Cổ đông lớn	9.821.099	53 Lê Thị Hồng Gấm, Quận 1, TP.HCM	020079704
2	Nguyễn Thị Bích Ngọc	Cổ đông lớn	8.988.601	A07 Khu phố Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TPHCM	022644714

5. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long là giá được tính toán dựa trên 3 phương pháp: (i) P/B tại 30/9/2012 với một số Công ty đang niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh, (ii) giá theo phương pháp chiết khấu luồng cổ tức và (iii) thuê các đơn vị định giá bất động sản quốc tế xác định lại giá trị bất động sản của Công ty.

Phương pháp so sánh P/E không được sử dụng, do các công ty bất động sản khác nhau có điểm rơi lợi nhuận khác nhau, phụ thuộc vào số lượng hoặc quy mô dự án tại một thời điểm.

Đây chỉ là một trong những phương pháp tính giá mà nhà đầu tư có thể tham khảo, ngoài ra giá của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long còn phụ thuộc vào cung cầu thị trường.

5.1 Phương pháp P/B

Mã CK	Vốn chủ sở hữu thời điểm 30/ 9/2012 (VND)	Số cổ phần lưu hành	Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (VND)	Giá cổ phần 30/11/2012 (VND)	P/B
VIC	9.818.310.479.662	700.462.055	14.017	73.500	5,24
HAG	9.681.388.675.000	537.371.049	18.016	19.800	1,10
DIG	2.432.176.543.965	126.375.450	19.246	12.300	0,64
BCI	1.781.900.006.727	72.267.000	24.657	14.200	0,58
NTL	833.643.331.041	61.089.950	13.646	13.700	1,00
Chỉ số P/B bình quân ngành					1,71

Nguồn:

- BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012 của các Công ty được so sánh.
- Công ty dùng để so sánh là công ty có hoạt động kinh doanh tương đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long.

- Vốn chủ sở hữu của Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long tại thời điểm 30/9/2012 là: 1.256.131.568.071 đồng
- Số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm 30/11/2012 là: 95.513.523 cổ phiếu
- Giá trị sổ sách một cổ phiếu của công ty cổ phần Đầu tư Nam Long tại thời điểm 30/9/2012 và điều chỉnh theo số cổ phần đang lưu hành tại thời điểm 30/11/2012 là: 13.151 đồng/cổ phiếu
- Chỉ số P/B bình quân ngành là: 1,71 lần
- Giá dự kiến cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long theo phương pháp P/B là:
Giá cổ phiếu niêm yết dự kiến = P/B bình quân ngành x Giá trị sổ sách = 1,71 x 13.151 = 22.519 VNĐ.

5.2 Phương pháp chiết khấu luồng cổ tức chiết khấu luồng tiền cổ tức (DDM)

Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức là phương pháp xác định giá trị mỗi cổ phần trên cơ sở khả năng sinh lời của doanh nghiệp trong tương lai với giả định giá cổ phần bằng giá trị hiện tại của dòng cổ tức trong tương lai của doanh nghiệp

Công thức tính:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t} + \frac{P_n}{(1+k)^n}$$

Trong đó:

- **PV:** là giá trị hiện tại của doanh nghiệp
- **CF_t:** là giá trị luồng cổ tức (t có giá trị từ 1 cho đến 10) tính cho giai đoạn 2012-2021
- **t:** là thứ tự các năm kế tiếp từ năm xác định giá cổ phiếu (t = 1 → n)
- **k:** là tỷ lệ chiết khấu hay tỷ lệ hoàn vốn cần thiết của nhà đầu tư khi mua cổ phần. k tính theo công thức:

$$k = R_f + R_p$$

Trong đó:

- R_f là tỷ suất lợi nhuận thu được từ các khoản đầu tư không rủi ro được tính bằng lãi suất của Trái phiếu chính phủ kỳ hạn 5 năm phát hành đợt gần nhất.
- R_p là tỷ lệ phụ phí rủi ro khi đầu tư được xác định theo bảng số phụ phí rủi ro theo niên giám quốc tế tại niêm giám định giá và không được vượt quá tỷ suất lợi nhuận thu được từ các khoản đầu tư không rủi ro.
- Cụ thể:

$$k = 16\%$$

Trong đó:

- i. $R_f = 10\%$ (Lợi tức Trái phiếu chính phủ Việt Nam theo Bloomberg)
- ii. $R_p = 6\%$

- **P_n:** là giá trị các luồng cổ tức tương lai từ năm thứ $(n + 1)$ trở đi được tính về thời điểm n . P_n được tính theo công thức:

$$P_n = CF_{n+1} / (k_{n+1} - g)$$

Trong đó:

- CF^{n+1} là giá trị luồng tiền cổ tức cho năm thứ $n+1$, được tính như sau
- g là tỷ lệ tăng trưởng hàng năm của cổ tức. g được tính theo công thức:

$$g = b \times R$$

b: tỷ lệ lợi nhuận sau thuế để bổ sung vốn

R: tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu

Các giả định:

- Từ năm 2008 đến nay (2012), Công ty đã chi trả cổ tức với tỷ lệ 8%/năm.
- Từ năm 2013, Công ty sẽ dành 30% lợi nhuận sau thuế để chi trả cổ tức cho cổ đông.
- Từ năm 2022, tỷ lệ tăng trưởng hàng năm của cổ tức là 2%.

Căn cứ vào kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2013 – 2021, kế hoạch chi trả cổ tức hàng năm và tỷ lệ tăng trưởng hàng năm của cổ tức, thay số vào các công thức trên, giá của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long theo phương pháp chiết khấu luồng cổ tức là **41.405 đồng/cổ phiếu**

5.3 Phương pháp đánh giá lại giá trị tài sản ròng

Nam Long có lợi thế chi phí đền bù giải tỏa thấp, quỹ đất được tích lũy từ nhiều năm trước, hạ tầng chung và các tiện ích xã hội đã được Nam Long đầu tư phát triển tương đối hoàn chỉnh.

Do đó, để đánh giá chính xác hơn về giá trị của quỹ đất, Nam Long đã thuê 3 đơn vị tư vấn bất động sản quốc tế đánh giá lại giá trị thương mại quỹ đất của mình. Các đơn vị tư vấn định giá bao gồm Cushman & Wakefield, Savills và CBRE, là những nhà tư vấn bất động sản hàng đầu thế giới, và đã từng cung cấp dịch vụ cho nhiều dự án bất động sản tại Việt Nam, như Hoàng Anh Gia Lai, Năm Bẩy Bẩy, Vin Group...

Dự án được định giá lại	Giá trị sổ sách (triệu VND)	Giá trị xác định lại (triệu VND)	Chênh lệch sau định giá (triệu VND)
Cushman & Wakefield			
Nguyễn Sơn	263.421	630.878	367.457
Thế kỷ 21	33.317	113.746	80.430
Vĩnh Phú - Bình Dương	132.149	476.292	344.143
Long An 345ha	-	-	-
- Long An 222ha	702.806	1.949.507	1.246.701
- Long An 123ha	201.333	666.266	464.933
SAVILLS	-	-	-
Phước Long B - Đỗ Xuân Hợp	11.733	110.717	98.984
Long Thanh My	11.735	71.026	59.291
Capital Tower	80.725	144.141	63.416
Cần Thơ 23ha	66.692	323.795	257.103
CBRE	-	-	-
Nam Long - Hồng Phát	78.550	164.924	86.374
Cần Thơ 43ha	36.945	272.538	235.593
Hồ Tràm - Vũng Tàu	8.536	215.794	207.258
Phú Hữu	51.050	319.186	268.136
Tổng	1.678.990	5.458.809	3.779.819
Thuế lợi tức			(944.955)
Giá trị tăng thêm sau thuế			2.834.864

Bên cạnh đó, Nam Long đã sử dụng một số quỹ đất khác của mình để góp vốn vào các liên doanh với giá trị định giá lại như sau:

Dự án	Giá vốn (triệu VND)	Giá trị xác định lại dùng góp vốn (triệu VND)	Chênh lệch sau định giá (triệu VND)
Tân Thuận Đông	67,000	225,508	158,508
Tiến Hùng	148,738	281,000	132,262
Casa	134.784	135,367	583
Tổng			291.353
Thuế lợi tức			(72.838)
Giá trị tăng thêm sau thuế			218.515

Giá trị mỗi cổ phần của Nam Long sau khi đánh giá lại giá trị hàng tồn kho:

Chỉ tiêu	Công thức	Giá trị (triệu VND)
Vốn chủ sở hữu	(1)	1.187.690
Tài sản tăng thêm sau định giá	(2)	3.053.379
Giá trị tài sản ròng xác định lại	(3)=(1)+(2)	4.241.069
Số cổ phần đang lưu hành tại 31/12/2011 (cp)	(4)	61.571.947
Phát hành thêm trong năm 2012 (cp)	(5)	33.941.576
Số cổ phần sau phát hành (cp)	(6)=(4)+(5)	95.513.523
Giá trị mỗi cổ phần (VND)	(7)=(3):(6)	44.403

5.4 Tổng kết giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Phương pháp	Giá tham chiếu (đồng)	Tỷ trọng	Giá tham chiếu trung bình theo tỷ trọng
NAV	44.403	33.3%	14.801
P/B tại 30/09/2012	22.519	33.3%	7.506
DDM	41.405	33.3%	13.802
Giá tham chiếu bình quân		100%	36.109

Theo phương pháp tính giá trên, Công ty quyết định giá tham chiếu của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long vào ngày giao dịch đầu tiên khi niêm yết tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh là 27.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn 25% so với mức giá trị định giá theo các phương pháp trình bày trên nhằm mang đến nhiều cơ hội cho Nhà đầu tư tham gia đầu tư vào cổ phiếu Nam Long.

1. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Công ty theo quy định tại Luật Đầu Tư và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó qui định nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng. Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên SGDCK TPHCM thì các cổ đông nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là **34,80%** vốn điều lệ.

2. Các loại thuế liên quan

2.1 Đối với Công ty

a. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Theo *Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/7/2012 của Bộ Tài chính quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008, Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 122/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 124/2008/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp*; mức thuế suất TNDN hàng năm áp dụng cho Công ty là 25% trên lợi nhuận thu được (áp dụng từ năm tài chính 2009).

b. Thuế giá trị gia tăng (VAT):

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của *Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008* và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

2.2 Đối với nhà đầu tư

a. Đối với nhà đầu tư cá nhân

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Đối với nhà đầu tư trong nước: thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại *tiết a điểm 2.2.2 mục II Phần B Thông tư 84/2008/TT-BTC ngày 30/9/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế TNCN và cá nhân chuyển nhượng* vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng từng lần, cuối năm cá nhân thực hiện quyết toán thuế.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

▪ Thu nhập từ cổ tức:

Cũng theo *Thông tư số 84/2008/TT-BTC*, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

b. Đối với nhà đầu tư tổ chức

▪ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Tổ chức trong nước: Theo quy định *Thông tư 130/2008/TT-BTC* thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 25%.

Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế theo hướng dẫn tại *Thông tư số 134/2008/TT-BTC ngày 31/12/2008*.

▪ Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại *Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008*.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Trụ sở chính: 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 54 16 17 18

Fax: (84.8) 54 16 17 19

Email: info@namlongvn.com

Website: www.namlongvn.com

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

Hội sở

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3824 2897

Fax: (84.8) 3824 2997

Email: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

Chi nhánh Nguyễn Công Trứ

Địa chỉ: 92-98 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3821 8567

Fax: (84.8) 3291 0590

Chi nhánh Vũng Tàu

Địa chỉ: Số 04 Lê Lợi, Tp. Vũng Tàu

Điện thoại: (84.64) 3521 906

Fax: (84.31) 3521 907

Chi nhánh Nha Trang

Địa chỉ: 50 Lê Thanh Phương, Tp. Nha Trang

Điện thoại: (84.58) 3816 969

Fax: (84.58) 3816 968

Chi nhánh tại Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84.4) 3936 6321

Fax: (84.4) 3936 6311

Chi nhánh Trần Bình Trọng

Địa chỉ: 25 Trần Bình Trọng, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84.4) 3942 6718

Fax: (84.4) 3942 6719

Chi nhánh Mỹ Đình

Địa chỉ: Tầng G, Toà nhà The Manor, Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Tp. Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3794 6699

Fax: (84.4) 3794 6677

Chi nhánh Hải Phòng

Địa chỉ: 22 Lý Tự Trọng, Q. Hồng Bàng, Tp. Hải Phòng

Điện thoại: (84.31) 3569 123

Fax: (84.31) 3569 130

3. Tổ chức kiểm toán:

CÔNG TY TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ: Bitexco Financial Tower, Tầng 28, Số 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84 8 3824 5252

Fax: 84 8 3824 5250

Email: eyhcmc@vn.ey.com

Website: www.ey.com



NAM LONG

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG




ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Phụ lục 1
Phụ lục 2
Phụ lục 3
Phụ lục 4
Phụ lục 5
Phụ lục 6
Phụ lục 7
Phụ lục 8
Phụ lục 9




Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch Hội đồng Quản trị – Tổng Giám đốc


Nguyễn Vinh Trần
Phó Tổng Giám đốc


Hoàng Kim Dung
Giám đốc Tài chính


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng


Vương Thuận
Trưởng Ban kiểm soát

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)



David Charles Kadarrauch
Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư

VII. PHỤ LỤC

- Phụ lục 1:** Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh gần nhất
- Phụ lục 2:** Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua việc niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Phụ lục 3:** Điều lệ hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- Phụ lục 4:** Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất 31/12/2010
- Phụ lục 5:** Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất 31/12/2011
- Phụ lục 6:** Báo cáo tài chính hợp nhất 30/09/2012
- Phụ lục 7:** Các văn bản pháp lý khác



NAM LONG

**ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN**

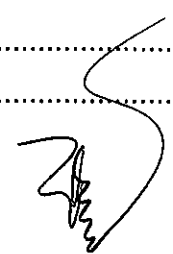
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

**(Đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long
thông qua ngày 21/08/2012)**

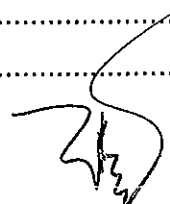


MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU.....	4
I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ.....	4
Điều 1. Định nghĩa.....	4
II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN VÀ THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	4
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty.....	4
III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....	5
Điều 3. Mục tiêu hoạt động của Công ty.....	5
Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động.....	6
IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐỒNG SÁNG LẬP.....	7
Điều 5. Vốn điều lệ, cổ phần, Cổ Đông Sáng Lập.....	7
Điều 6. Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần.....	8
Điều 7. Chứng chỉ chứng khoán khác.....	8
Điều 8. Chuyển nhượng cổ phần.....	8
Điều 9. Thu hồi cổ phần.....	9
V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN LÝ VÀ KIỂM SOÁT.....	10
Điều 10. Cơ cấu tổ chức quản lý.....	10
VI. CỔ ĐỒNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐỒNG.....	10
Điều 11. Quyền của cổ đông.....	10
Điều 12. Nghĩa vụ của cổ đông.....	11
Điều 13. Đại hội đồng cổ đông.....	12
Điều 14. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông.....	13
Điều 15. Các đại diện được ủy quyền.....	14
Điều 16. Thay đổi các quyền.....	15
Điều 17. Triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, chương trình họp, và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông.....	16
Điều 18. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông.....	17
Điều 19. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.....	18
Điều 20. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông.....	20
Điều 21. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông.....	21
Điều 22. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.....	22
Điều 23. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông.....	23
VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	23



Điều 24. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị	23
Điều 25. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị	24
Điều 26. Chủ tịch, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	27
Điều 27. Thành viên Hội đồng quản trị thay thế	28
Điều 28. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị	29
VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC, CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC VÀ THƯ KÝ CÔNG TY	34
Điều 29. Tổ chức bộ máy quản lý	34
Điều 30. Cán bộ quản lý	34
Điều 31. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc	34
Điều 32. Thư ký Công ty	36
IX. NHIỆM VỤ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ 36	
Điều 33. Trách nhiệm căn trọng của Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý	36
Điều 34. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi	37
Điều 35. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường	38
X. BAN KIỂM SOÁT	38
Điều 36. Thành viên Ban kiểm soát	38
Điều 37. Ban kiểm soát	40
XI. QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY	41
Điều 38. Quyền điều tra sổ sách và lưu trữ hồ sơ	41
XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN	42
Điều 39. Công nhân viên và công đoàn	42
XIII. PHÂN CHIA LỢI NHUẬN	42
Điều 40. Cổ tức	42
XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN⁴³	
Điều 41. Tài khoản ngân hàng	43
Điều 42. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ và các loại quỹ khác	43
Điều 43. Năm tài chính	44
Điều 44. Hệ thống kế toán	44
XV. BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG	44
Điều 45. Báo cáo hàng năm, sáu tháng và hàng quý	44
Điều 46. Công bố thông tin và thông báo ra công chúng	45
XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY	45
Điều 47. Kiểm toán	45
XVII. CON DẤU	46
Điều 48. Con dấu	46



XVIII. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ.....	46
Điều 49. Chấm dứt hoạt động	46
Điều 50. Trường hợp bế tắc giữa các thành viên Hội đồng quản trị và cổ đông	47
Điều 51. Thanh lý	47
XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ.....	48
Điều 52. Giải quyết tranh chấp nội bộ.....	48
XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ.....	48
Điều 53. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ	48
XXI. NGÀY HIỆU LỰC	49
Điều 54. Ngày hiệu lực.....	49
Điều 55. Chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty.....	49



PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được Đại hội đồng cổ đông của Công ty CP Đầu tư Nam Long thông qua theo Nghị quyết hợp lệ của Đại hội đồng cổ đông tổ chức chính thức vào ngày 21 tháng 08 năm 2012.

I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Định nghĩa

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây sẽ được hiểu như sau:
 - a. "Vốn điều lệ" là vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều 5 của Điều lệ này.
 - b. "Luật Doanh nghiệp" có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005.
 - c. "Ngày thành lập" là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
 - d. "Cán bộ quản lý" là Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng trong Công ty được Hội đồng quản trị phê chuẩn.
 - e. "Người Có Liên Quan" là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại Điều 4.17 của Luật Doanh nghiệp.
 - f. "Thời hạn hoạt động" là thời hạn hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 của Điều lệ này.
 - g. "Việt Nam" là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác sẽ bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế chúng.
3. Các tiêu đề (chương, điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.
4. Các từ hoặc thuật ngữ đã được định nghĩa trong Luật Doanh nghiệp (nếu không mâu thuẫn với chủ thể hoặc ngữ cảnh) sẽ có nghĩa tương tự trong Điều lệ này.

II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN VÀ THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty
 - Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
 - Tên tiếng Anh: Nam Long Investment Corporation



- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
 - Tên viết tắt: NLG
2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.
3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:
- Địa chỉ: Số 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
 - Website: www.namlongvn.com
4. Chủ tịch Hội đồng quản trị là đại diện theo pháp luật của Công ty.
5. Công ty có thể thành lập chi nhánh và văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với nghị quyết của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.
6. Trừ khi chấm dứt hoạt động theo Điều 49 và Điều 50, thời hạn hoạt động của Công ty sẽ bắt đầu từ ngày thành lập và là vô thời hạn.

III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 3. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là:
- 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.

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty:

Công ty được thành lập và hoạt động nhằm đem lại lợi nhuận tối ưu cho cổ đông, tạo điều kiện việc làm cho nhân viên (người lao động), đem lại lợi ích cho cộng đồng.

Công ty chú trọng các nghĩa vụ xã hội, thực hiện tốt nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước; tập trung trí tuệ để nâng cao năng lực và hiệu quả hoạt động; đảm bảo uy tín đối với khách hàng và thị trường; gắn lợi ích cổ đông với nỗ lực phát triển lớn mạnh, lâu dài và bền vững cho Công ty.

Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động


1. Công ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các Hoạt Động Kinh Doanh theo quy định của Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và Điều lệ này phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu của Công ty.
2. Công ty có thể tiến hành Hoạt Động Kinh Doanh trong các lĩnh vực khác được pháp luật cho phép và được Hội đồng quản trị phê chuẩn.



IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐỒNG SÁNG LẬP

Điều 5. Vốn điều lệ, cổ phần, Cổ Đông Sáng Lập

1. Vốn điều lệ của Công ty là Vốn điều lệ được ghi trên Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Mỗi cổ phần có mệnh giá là 10.000 đồng. Số lượng cổ phần của Công ty sẽ bằng Vốn điều lệ chia cho mệnh giá một cổ phần.
2. Công ty có thể tăng, giảm vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.
3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này chỉ có cổ phần phổ thông. Các quyền và nghĩa vụ kèm theo cổ phần phổ thông được quy định tại Điều 11 và Điều 12 của Điều lệ này.
4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.
5. Tên, địa chỉ, số lượng cổ phần và các chi tiết khác về Cổ Đông Sáng Lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp sẽ được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm. Phụ lục này là một phần của Điều lệ này.
6. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quy định khác. Công ty phải thông báo việc chào bán cổ phần, trong thông báo phải nêu rõ số cổ phần được chào bán và thời hạn đăng ký mua phù hợp (tối thiểu hai mươi ngày làm việc) để cổ đông có thể đăng ký mua. Số cổ phần mà cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông chấp thuận khác hoặc trong trường hợp cổ phần được bán qua Sở Giao dịch Chứng khoán.
7. Công ty có thể mua lại cổ phần do chính công ty đã phát hành (kể cả cổ phần ưu đãi hoàn lại) theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành. Cổ phần phổ thông do Công ty mua lại là cổ phiếu quỹ và Hội đồng quản trị có thể chào bán hoặc hủy cổ phiếu quỹ (giảm vốn điều lệ) theo những cách thức phù hợp với quy định của Điều lệ này và Luật Chứng khoán và văn bản hướng dẫn liên quan.
8. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua bằng văn bản và phù hợp với quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.



7149

Điều 6. Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần

1. Cổ đông của Công ty được cấp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.
2. Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần phải có dấu của Công ty và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty theo các quy định tại Luật Doanh nghiệp. Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần phải ghi rõ số lượng và loại cổ phiếu mà cổ đông nắm giữ, họ và tên người nắm giữ và các thông tin khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Mỗi giấy chứng nhận sở hữu cổ phần chỉ đại diện cho một loại cổ phần.
3. Trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn hai tháng (hoặc có thể lâu hơn theo điều khoản phát hành quy định) kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu cổ phần sẽ được cấp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho công ty chi phí in Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần hoặc bất kỳ một khoản phí gì.
4. Trường hợp cổ đông chuyển nhượng hoặc nhận chuyển nhượng cổ phần, số lượng cổ phần giao dịch sẽ được ghi tương ứng tăng hoặc giảm trong Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần.
5. Trường hợp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần bị hỏng hoặc bị tẩy xóa hoặc bị đánh mất, mất cắp hoặc bị tiêu hủy, cổ đông có thể yêu cầu được cấp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần mới với điều kiện phải đưa ra bằng chứng về việc sở hữu cổ phần và thanh toán mọi chi phí liên quan cho Công ty.
6. Công ty không phát hành chứng chỉ cổ phiếu vô danh.

Điều 7. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc các chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty (trừ các thư chào bán, các chứng chỉ tạm thời và các tài liệu tương tự), sẽ được phát hành có dấu và chữ ký mẫu của đại diện theo pháp luật của Công ty, trừ trường hợp mà các điều khoản và điều kiện phát hành quy định khác.

Điều 8. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần đều có thể được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán sẽ được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán, các quy định của Sở Giao dịch Chứng khoán.
2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và không được hưởng các quyền lợi liên quan đến số cổ phần này, bao gồm cả quyền hưởng cổ tức.

3. Trong trường hợp một cổ đông bị chết, người (hoặc những người) thừa kế hoặc người quản lý tài sản của người chết sẽ được Công ty thừa nhận là người (hoặc những người) có quyền hoặc hưởng lợi đối với cổ phần, nhưng quy định này không giải tỏa tài sản của cổ đông đã chết khỏi mọi trách nhiệm gắn liền với bất kỳ cổ phần nào mà người đó nắm giữ.

Điều 9. Thu hồi cổ phần

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả mua cổ phiếu, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại cùng với lãi suất trên khoản tiền đó và những chi phí phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ gây ra cho Công ty theo quy định.
2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.
3. Trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện, trước khi cổ đông thanh toán đầy đủ tất cả các khoản phải nộp, các khoản lãi và các chi phí liên quan, Hội đồng quản trị có quyền thu hồi số cổ phần đó. Hội đồng quản trị có thể xử lý các cổ phần bị thu hồi theo quy định tại các Khoản 4, 5 và 6 và trong các trường hợp khác được quy định tại Điều lệ này.
4. Cổ phần bị thu hồi sẽ trở thành tài sản của Công ty. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối hoặc giải quyết cho người đã sở hữu cổ phần bị thu hồi hoặc các đối tượng khác theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.
5. Người nắm giữ cổ phần bị thu hồi sẽ phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải thanh toán tất cả các khoản tiền có liên quan cộng với tiền lãi theo tỷ lệ không quá 150% lãi suất cho vay kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi hoặc có thể miễn giảm thanh toán một phần hoặc toàn bộ số tiền đó.
6. Thông báo thu hồi sẽ được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.



V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN LÝ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 10. Cơ cấu tổ chức quản lý

Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty bao gồm:

- a. Đại hội đồng cổ đông;
- b. Ban kiểm soát;
- c. Hội đồng quản trị;
- d. Tổng giám đốc.

VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 11. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông là người chủ sở hữu Công ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.
2. Người nắm giữ cổ phần phổ thông có các quyền sau:
 - a. Tham gia các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền;
 - b. Nhận cổ tức;
 - c. Tự do chuyển nhượng cổ phần đã được thanh toán đầy đủ theo quy định của Điều lệ này và pháp luật hiện hành;
 - d. Được ưu tiên mua cổ phiếu mới chào bán tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà họ sở hữu;
 - e. Kiểm tra các thông tin liên quan đến cổ đông trong danh sách cổ đông đủ tư cách tham gia cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác;
 - f. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, sổ biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;
 - g. Trường hợp Công ty giải thể, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với số cổ phần góp vốn vào Công ty sau khi Công ty đã thanh toán cho chủ nợ và các cổ đông loại khác theo quy định của pháp luật;
 - h. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định tại Điều 90.1 của Luật Doanh nghiệp;
 - i. Các quyền khác theo quy định của Điều lệ này và pháp luật.



3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 9% tổng số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục từ sáu tháng trở lên có các quyền sau:
- Ứng cử và đề cử các thành viên Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát theo quy định tương ứng tại các Điều 24.2 và Điều 36.2;
 - Yêu cầu triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
 - Kiểm tra và nhận bản sao hoặc bản trích dẫn danh sách các cổ đông được chốt có quyền tham dự và bỏ phiếu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
 - Yêu cầu Ban kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;
 - Các quyền khác được quy định tại Điều lệ này.

Điều 12. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông có nghĩa vụ sau:

- Tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy chế của Công ty; chấp hành quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị;
- Thanh toán tiền mua cổ phần đã đăng ký mua theo quy định;
- Cung cấp địa chỉ chính xác khi đăng ký mua cổ phần;
- Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:
 - Vi phạm pháp luật;
 - Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;
 - Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với Công ty.



Điều 13. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Cuộc họp Đại hội đồng thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính.
2. Hội đồng quản trị tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua các báo cáo tài chính hàng năm và ngân sách tài chính cho năm tài chính tiếp theo. Các kiểm toán viên độc lập được mời tham dự đại hội để tư vấn cho việc thông qua các báo cáo tài chính hàng năm.
3. Hội đồng quản trị phải triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:
 - a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;
 - b. Bảng cân đối kế toán hàng năm, các báo cáo quý hoặc nửa năm hoặc báo cáo kiểm toán của năm tài chính phản ánh vốn điều lệ đã bị mất một nửa;
 - c. Khi số thành viên của Hội đồng quản trị ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc ít hơn một nửa số thành viên quy định trong Điều lệ;
 - d. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Điều 11.3 của Điều lệ này yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bằng một văn bản kiến nghị. Văn bản kiến nghị triệu tập phải nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có chữ ký của các cổ đông liên quan (văn bản kiến nghị có thể lập thành nhiều bản để có đủ chữ ký của tất cả các cổ đông có liên quan);
 - e. Ban kiểm soát yêu cầu triệu tập cuộc họp nếu Ban kiểm soát có lý do tin tưởng rằng các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cán bộ quản lý cấp cao vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của họ theo Điều 119 Luật Doanh nghiệp hoặc Hội đồng quản trị hành động hoặc có ý định hành động ngoài phạm vi quyền hạn của mình;
 - f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường
 - a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn ba mươi ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị còn lại như quy định tại Khoản 3c Điều 13 hoặc nhận được yêu cầu quy định tại Khoản 3d và 3e Điều 13.

Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông như quy định thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại phát sinh đối với Công ty.



- b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 4a Điều 13 thì trong thời hạn ba mươi ngày tiếp theo, Ban kiểm soát phải thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 5 Điều 97 Luật Doanh nghiệp.

Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông như quy định thì Trưởng ban kiểm soát phải chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại phát sinh đối với Công ty.

- c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 4b Điều 13 thì trong thời hạn ba mươi ngày tiếp theo, cổ đông, nhóm cổ đông có yêu cầu quy định tại Khoản 3d Điều 13 có quyền thay thế Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Khoản 6 Điều 97 Luật Doanh nghiệp.

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát việc triệu tập và tiến hành họp nếu xét thấy cần thiết.

- d. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông sẽ được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

Điều 14. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên có quyền thảo luận và thông qua các vấn đề sau:
 - a. Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm;
 - b. Báo cáo của Ban kiểm soát;
 - c. Báo cáo của Hội đồng quản trị;
 - d. Kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty.
2. Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thông qua quyết định bằng văn bản về các vấn đề sau:
 - a. Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
 - b. Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà Hội đồng quản trị đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
 - c. Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
 - d. Lựa chọn công ty kiểm toán;



- e. Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc;
 - f. Tổng số tiền thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Báo cáo tiền thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
 - g. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty; trừ trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ do bán thêm cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán quy định tại Điều lệ Công ty;
 - h. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần;
 - i. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;
 - j. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;
 - k. Kiểm tra và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty;
 - l. Quyết định giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;
 - m. Công ty mua lại hơn 10% một loại cổ phần phát hành; Công ty có quyền mua lại không quá 30% tổng số cổ phần phổ thông đã bán;
 - n. Việc Tổng giám đốc đồng thời làm Chủ tịch Hội đồng quản trị;
 - o. Công ty hoặc các chi nhánh của Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Điều 120.1 của Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 20% tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;
 - p. Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế khác của Công ty.
3. Cổ đông không được tham gia bỏ phiếu trong các trường hợp sau đây:
- a. Các hợp đồng quy định tại Điều 14.2 Điều lệ này khi cổ đông đó hoặc Người Có Liên Quan tới cổ đông đó là một bên của hợp đồng;
 - b. Việc mua cổ phần của cổ đông đó hoặc của Người Có Liên Quan tới cổ đông đó.
4. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 15. Các đại diện được ủy quyền

1. Các cổ đông có quyền tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo luật pháp có thể trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho đại diện của mình tham dự. Trường hợp có nhiều hơn



một người đại diện theo ủy quyền được cử thì phải xác định cụ thể số cổ phần và số phiếu bầu của mỗi người đại diện. Đại diện được ủy quyền không nhất thiết phải là cổ đông.

2. Việc ủy quyền cho người đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông phải lập thành văn bản theo mẫu của Công ty và phải có chữ ký theo quy định sau đây:
 - a. Trường hợp cổ đông cá nhân là người ủy quyền thì phải có chữ ký của cổ đông đó và người được ủy quyền dự họp;
 - b. Trường hợp người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức là người ủy quyền thì phải có chữ ký của người đại diện theo ủy quyền, người đại diện theo pháp luật của cổ đông (có đóng dấu của tổ chức) và người được ủy quyền dự họp;
 - c. Trong trường hợp khác thì phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông và người được ủy quyền dự họp.

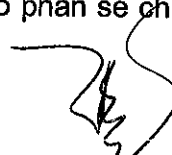
Người được ủy quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản ủy quyền trước khi vào phòng họp.

3. Trường hợp luật sư thay mặt cho người ủy quyền ký giấy chỉ định đại diện, việc chỉ định đại diện trong trường hợp này chỉ được coi là có hiệu lực nếu giấy chỉ định đại diện đó được xuất trình cùng với thư ủy quyền cho luật sư hoặc bản sao hợp lệ của thư ủy quyền đó (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).
4. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 15, phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi có một trong các trường hợp sau đây:
 - a. Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;
 - b. Người ủy quyền đã hủy bỏ việc chỉ định ủy quyền;
 - c. Người ủy quyền đã hủy bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền.

Điều khoản này sẽ không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại bốn mươi tám giờ.

Điều 16. Thay đổi các quyền

1. Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông (trong các trường hợp quy định tại Điều 14.2 liên quan đến vốn cổ phần của Công ty được chia thành các loại cổ phần khác nhau) về việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với từng loại cổ phần sẽ chỉ được



thông qua khi có sự thống nhất bằng văn bản của những người nắm giữ ít nhất 75% quyền biểu quyết của cổ phần loại đó tham gia biểu quyết (tại cuộc họp).

2. Việc tổ chức một cuộc họp như trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai cổ đông (hoặc đại diện được ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu một phần ba giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì sẽ tổ chức họp lại trong vòng ba mươi ngày sau đó và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp riêng biệt nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện đều có thể yêu cầu bỏ phiếu kín và mỗi người khi bỏ phiếu kín đều có một lá phiếu cho mỗi cổ phần sở hữu thuộc loại đó.
3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 18 và Điều 20.
4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến chia sẻ lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty sẽ không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 17. Triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, chương trình họp, và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, hoặc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được triệu tập theo các trường hợp quy định tại Điều 13.4b hoặc Điều 13.4c.
2. Người triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:
 - a. Chuẩn bị danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trong vòng ba mươi ngày trước ngày bắt đầu tiến hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông; chương trình họp, và các tài liệu theo quy định phù hợp với luật pháp và các quy định của Công ty;
 - b. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
 - c. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp.
3. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải bao gồm chương trình họp và các thông tin liên quan về các vấn đề sẽ được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Đối với các cổ đông đã thực hiện việc lưu ký cổ phiếu, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông có thể được gửi đến tổ chức lưu ký, đồng thời công bố trên phương tiện thông tin của Sở Giao dịch Chứng khoán, trên website của Công ty, 01 tờ báo trung ương hoặc 01 tờ báo địa phương nơi Công ty đóng trụ sở chính. Đối với các cổ đông chưa thực hiện



việc lưu ký cổ phiếu, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông có thể được gửi cho cổ đông bằng cách chuyển tận tay hoặc gửi qua bưu điện bằng phương thức bảo đảm tới địa chỉ đã đăng ký của cổ đông, hoặc tới địa chỉ do cổ đông đó cung cấp để phục vụ việc gửi thông tin. Trường hợp cổ đông đã thông báo cho Công ty bằng văn bản về số fax hoặc địa chỉ thư điện tử, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông có thể được gửi tới số fax hoặc địa chỉ thư điện tử đó. Trường hợp cổ đông là người làm việc trong Công ty, thông báo có thể được đựng trong phong bì dán kín gửi tận tay họ tại nơi làm việc. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải được gửi trước ít nhất mười lăm ngày trước ngày họp Đại hội đồng cổ đông, (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). Trường hợp Công ty có website, thông báo họp Đại hội đồng cổ đông phải được công bố trên website của Công ty đồng thời với việc gửi thông báo cho các cổ đông.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông được đề cập tại Điều 11.3 của Điều lệ này có quyền kiến nghị các vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất ba ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bao gồm họ và tên cổ đông, số lượng và loại cổ phần người đó nắm giữ, và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp.
5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối những kiến nghị liên quan đến Khoản 4 của Điều 17 trong các trường hợp sau:
 - a. Kiến nghị được gửi đến không đúng thời hạn hoặc không đủ, không đúng nội dung;
 - b. Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không có đủ ít nhất 9% cổ phần phổ thông trong thời gian liên tục ít nhất sáu tháng;
 - c. Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông bàn bạc và thông qua.
6. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị dự thảo nghị quyết cho từng vấn đề trong chương trình họp.
7. Trường hợp tất cả cổ đông đại diện 100% số cổ phần có quyền biểu quyết trực tiếp tham dự hoặc thông qua đại diện được ủy quyền tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, những quyết định được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua đều được coi là hợp lệ kể cả trong trường hợp việc triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông không theo đúng thủ tục hoặc nội dung biểu quyết không có trong chương trình.

Điều 18. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

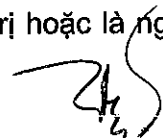
1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 65% cổ phần có quyền biểu quyết.



2. Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được triệu tập lại trong vòng ba mươi ngày kể từ ngày dự định tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện được ủy quyền dự họp đại diện cho ít nhất 51% cổ phần có quyền biểu quyết.
3. Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba có thể được triệu tập trong vòng hai mươi ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai, và trong trường hợp này đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào số lượng cổ đông hay đại diện ủy quyền tham dự và được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề mà cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất có thể phê chuẩn.
4. Theo đề nghị, Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền thay đổi chương trình họp đã được gửi kèm theo thông báo mời họp theo quy định tại Điều 17.3 của Điều lệ này.

Điều 19. Thẻ thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Vào ngày tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông, Công ty phải thực hiện thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết.
2. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty sẽ cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó có ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được ủy quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ ủng hộ nghị quyết được thu trước, số thẻ phản đối nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hay phản đối để quyết định. Tổng số phiếu ủng hộ, phản đối từng vấn đề hoặc bỏ phiếu trắng, sẽ được Chủ tọa thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó. Đại hội sẽ tự chọn trong số đại biểu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu và nếu đại hội không chọn thì Chủ tọa sẽ chọn những người đó. Số thành viên của ban kiểm phiếu không quá ba người.
3. Cổ đông đến dự họp Đại hội đồng cổ đông muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước khi cổ đông đến muộn tham dự sẽ không bị ảnh hưởng.
4. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông sẽ do Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì, trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt thì Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc là người được



Đại hội đồng cổ đông bầu ra sẽ chủ trì. Trường hợp không ai trong số họ có thể chủ trì đại hội, thành viên Hội đồng quản trị chức vụ cao nhất có mặt sẽ tổ chức họp để bầu ra Chủ tọa của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Chủ tọa không nhất thiết phải là thành viên Hội đồng quản trị. Chủ tịch, Phó Chủ tịch hoặc Chủ tọa được Đại hội đồng cổ đông bầu ra đề cử một thư ký để lập biên bản đại hội. Trường hợp bầu Chủ tọa, tên Chủ tọa được đề cử và số phiếu bầu cho Chủ tọa phải được công bố.

5. Quyết định của Chủ tọa về trình tự, thủ tục hoặc các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông sẽ mang tính phán quyết cao nhất.
6. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có thể hoãn họp đại hội (ngay cả trong trường hợp đã có đủ số đại biểu cần thiết) đến một thời điểm khác và tại một địa điểm do chủ tọa quyết định mà không cần lấy ý kiến của đại hội nếu nhận thấy rằng (a) các thành viên tham dự không thể có chỗ ngồi thuận tiện ở địa điểm tổ chức đại hội, (b) hành vi của những người có mặt làm mất trật tự hoặc có khả năng làm mất trật tự của cuộc họp hoặc (c) sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của đại hội được tiến hành một cách hợp lệ. Ngoài ra, Chủ tọa đại hội có thể hoãn đại hội khi có sự nhất trí hoặc yêu cầu của Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số lượng đại biểu dự họp cần thiết. Thời gian hoãn tối đa không quá ba ngày kể từ ngày dự định khai mạc đại hội. Đại hội họp lại sẽ chỉ xem xét các công việc lẽ ra đã được giải quyết hợp pháp tại đại hội bị trì hoãn trước đó.
7. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 6 Điều 19, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những thành viên tham dự để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc và hiệu lực các biểu quyết tại cuộc họp đó không bị ảnh hưởng.
8. Chủ tọa của đại hội hoặc Thư ký đại hội có thể tiến hành các hoạt động mà họ thấy cần thiết để điều khiển cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để đại hội phản ánh được mong muốn của đa số tham dự.
9. Hội đồng quản trị có thể yêu cầu các cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh mà Hội đồng quản trị cho là thích hợp. Trường hợp có cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền không chịu tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh nói trên, Hội đồng quản trị sau khi xem xét một cách cẩn trọng có thể từ chối hoặc trục xuất cổ đông hoặc đại diện nói trên tham gia Đại hội.
10. Hội đồng quản trị, sau khi đã xem xét một cách cẩn trọng, có thể tiến hành các biện pháp được Hội đồng quản trị cho là thích hợp để:
 - a. Điều chỉnh số người có mặt tại địa điểm chính họp Đại hội đồng cổ đông;
 - b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại địa điểm đó;

c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội.

Hội đồng quản trị có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp nếu Hội đồng quản trị thấy cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

11. Trong trường hợp tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có áp dụng các biện pháp nói trên, Hội đồng quản trị khi xác định địa điểm đại hội có thể:

- a. Thông báo rằng đại hội sẽ được tiến hành tại địa điểm ghi trong thông báo và chủ tọa đại hội sẽ có mặt tại đó ("Địa điểm chính của đại hội");
- b. Bố trí, tổ chức để những cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền không dự họp được theo Điều khoản này hoặc những người muốn tham gia ở địa điểm khác với Địa điểm chính của đại hội có thể đồng thời tham dự đại hội.

Thông báo về việc tổ chức đại hội không cần nêu chi tiết những biện pháp tổ chức theo Điều khoản này.

12. Trong Điều lệ này (trừ khi hoàn cảnh yêu cầu khác), mọi cổ đông sẽ được coi là tham gia đại hội ở Địa điểm chính của đại hội.

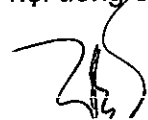
Hàng năm Công ty phải tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông ít nhất một lần. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên không được tổ chức dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

Điều 20. Thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông

1. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 của Điều 20, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

- a. Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- b. Kế hoạch phát triển ngắn và dài hạn của Công ty;
- c. Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc.

2. Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, sáp nhập, tái tổ chức và giải thể Công ty, giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua do Công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty tính theo sổ sách kế toán đã được kiểm toán gần nhất sẽ được thông qua khi có từ 75% trở lên tổng số phiếu bầu các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.



3. Theo quy định tại Điều 104 Luật Doanh nghiệp, việc biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số thành viên được bầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát và cổ đông có quyền dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên.

Điều 21. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông có thể thông qua tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình theo thể thức lấy ý kiến bằng văn bản. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông bất cứ lúc nào nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty.
2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu giải trình dự thảo quyết định. Phiếu lấy ý kiến kèm theo dự thảo quyết định và tài liệu giải trình phải được gửi bằng phương thức bảo đảm đến địa chỉ liên lạc của từng cổ đông do cổ đông cung cấp.
3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký kinh doanh của Công ty;
 - b. Mục đích lấy ý kiến;
 - c. Họ, tên, địa chỉ thường trú và địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của cổ đông là cá nhân; tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số quyết định thành lập hoặc số đăng ký kinh doanh của cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;
 - d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;
 - e. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến;
 - f. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;
 - g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật của Công ty.
4. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức.



Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở đều không hợp lệ.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, nơi đăng ký kinh doanh;
 - b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;
 - c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;
 - d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;
 - e. Các quyết định đã được thông qua;
 - f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật của Công ty và của người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kết quả kiểm phiếu phải được gửi đến các cổ đông trong vòng mười lăm ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu.
7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
8. Quyết định được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
9. Trường hợp thông qua quyết định dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản thì quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 75% tổng số phiếu biểu quyết chấp thuận.

Điều 22. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

Người chủ trì họp Đại hội đồng cổ đông chịu trách nhiệm tổ chức lưu trữ các biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và gửi cho tất cả các cổ đông trong vòng 15 ngày khi cuộc họp



Đại hội đồng cổ đông kết thúc. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản được đưa ra theo đúng thủ tục quy định trong vòng mười ngày kể từ khi gửi biên bản. Biên bản phải được lập bằng tiếng Việt, có chữ ký xác nhận của Chủ tọa đại hội và Thư ký, và được lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp và tại Điều lệ này. Các bản ghi chép, biên bản, sổ chữ ký của các cổ đông dự họp và văn bản ủy quyền tham dự phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 23. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn chín mươi ngày, kể từ ngày nhận được biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Ban kiểm soát có quyền yêu cầu Tòa án nơi Công ty đặt trụ sở hoặc Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam bên cạnh Phòng Thương Mại và Công nghiệp Việt Nam ("VIAC") xem xét, hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty;
2. Trình tự, thủ tục ra quyết định và nội dung quyết định vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ Công ty.

VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 24. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là năm (05) người và nhiều nhất là bảy (07) người. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba tổng số thành viên Hội đồng quản trị.
2. Các cổ đông nắm giữ ít hơn 9% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 9% đến dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử một thành viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử hai thành viên; từ 30% đến dưới 50% được đề cử ba thành viên; từ 50% đến dưới 65% được đề cử bốn thành viên và nếu từ 65% trở lên được đề cử đủ số ứng viên.
3. Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử



viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do Công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.

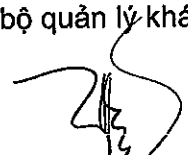
4. Thành viên Hội đồng quản trị sẽ không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau:
 - a. Thành viên đó không đủ tư cách làm thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm không được làm thành viên Hội đồng quản trị;
 - b. Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức đến trụ sở chính của Công ty;
 - c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;
 - d. Thành viên đó vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng sáu tháng và trong thời gian này Hội đồng quản trị không cho phép thành viên đó vắng mặt và đã phán quyết rằng chức vụ của người này bị bỏ trống;
 - e. Thành viên đó bị cách chức thành viên Hội đồng quản trị theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Trừ trường hợp quy định tại điểm 4.e trên đây, thành viên Hội đồng quản trị sẽ không còn tư cách thành viên ngay sau khi Hội đồng quản trị có quyết định xác nhận thành viên đó đã không còn tư cách thành viên mà không cần có một quyết định của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn.

5. Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị mới để thay thế chỗ trống phát sinh và thành viên mới này phải được chấp thuận tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông ngay tiếp sau đó. Sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, việc bổ nhiệm thành viên mới đó sẽ được coi là có hiệu lực vào ngày được Hội đồng quản trị bổ nhiệm.
6. Việc bổ nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị phải được thông báo theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.
7. Thành viên Hội đồng quản trị không nhất thiết phải là người nắm giữ cổ phần của Công ty.

Điều 25. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị

1. Hoạt Động Kinh Doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.
2. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác.



3. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:
- a. Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
 - b. Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
 - c. Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý Công ty theo đề nghị của Tổng giám đốc và quyết định mức lương của họ;
 - d. Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
 - e. Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với cán bộ quản lý cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý chống lại cán bộ quản lý đó;
 - f. Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
 - g. Quyết định việc phát hành trái phiếu thường (trái phiếu không chuyển đổi); đề xuất để Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn việc phát hành trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu và các chứng quyền cho phép người sở hữu mua cổ phiếu theo mức giá định trước;
 - h. Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi;
 - i. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Tổng giám đốc hay cán bộ quản lý hoặc người đại diện của Công ty khi Hội đồng quản trị cho rằng đó là vì lợi ích tối cao của Công ty. Việc bãi nhiệm nói trên không được trái với các quyền theo hợp đồng của những người bị bãi nhiệm (nếu có);
 - j. Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức;
 - k. Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty.
4. Những vấn đề sau đây phải được Hội đồng quản trị phê chuẩn:
- a. Thành lập chi nhánh hoặc các văn phòng đại diện của Công ty;
 - b. Thành lập các công ty con của Công ty;
 - c. Trong phạm vi quy định tại Điều 108.2 của Luật Doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại Điều 120.3 Luật Doanh nghiệp phải do Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn, Hội đồng quản trị tùy từng thời điểm quyết định việc thực hiện, sửa đổi và



- hủy bỏ các hợp đồng lớn của Công ty (bao gồm các hợp đồng mua, bán, sáp nhập, đầu tư công ty và liên doanh);
- d. Chỉ định và bãi nhiệm những người được Công ty ủy nhiệm là đại diện thương mại và Luật sư của Công ty;
 - e. Việc vay nợ và việc thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty;
 - f. Các khoản đầu tư không nằm trong kế hoạch kinh doanh và ngân sách vượt quá 10% giá trị kế hoạch và ngân sách kinh doanh hàng năm;
 - g. Việc mua hoặc bán cổ phần của những công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài;
 - h. Việc định giá các tài sản góp vào Công ty không phải bằng tiền liên quan đến việc phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu của Công ty, bao gồm vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ;
 - i. Việc công ty mua hoặc thu hồi không quá 10% mỗi loại cổ phần;
 - j. Các vấn đề kinh doanh hoặc giao dịch mà Hội đồng quyết định cần phải có sự chấp thuận trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình;
 - k. Quyết định mức giá mua hoặc thu hồi cổ phần của Công ty.
5. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của mình, cụ thể là về việc giám sát của Hội đồng quản trị đối với Tổng giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong năm tài chính. Trường hợp Hội đồng quản trị không trình báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông, báo cáo tài chính hàng năm của Công ty sẽ bị coi là không có giá trị và chưa được Hội đồng quản trị thông qua.
6. Trừ khi luật pháp và Điều lệ quy định khác, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho nhân viên cấp dưới và các cán bộ quản lý đại diện xử lý công việc thay mặt cho Công ty.
7. Thành viên Hội đồng quản trị (không tính các đại diện được ủy quyền thay thế) được nhận thù lao cho công việc của mình dưới tư cách là thành viên Hội đồng quản trị. Tổng mức thù lao cho Hội đồng quản trị sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Khoản thù lao này sẽ được phân chia cho các thành viên Hội đồng quản trị theo quyết định của đa số thành viên Hội đồng quản trị.
8. Tổng số tiền trả thù lao cho các thành viên Hội đồng quản trị và số tiền thù lao cho từng thành viên phải được ghi chi tiết trong báo cáo thường niên của Công ty.
9. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành (bao gồm cả chức vụ Chủ tịch hoặc Phó Chủ tịch), hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị, hoặc thực hiện những công việc khác mà theo quan điểm của Hội đồng



quản trị là nằm ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm tiền thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận, hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

10. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị, hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông.
11. Theo Khoản 4 Điều 108 Luật Doanh nghiệp, khi thực hiện chức năng và nhiệm vụ của mình, Hội đồng quản trị tuân thủ đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và Quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp quyết định do Hội đồng quản trị thông qua trái với các quy định này gây thiệt hại cho Công ty thì các thành viên chấp thuận thông qua quyết định đó phải cùng liên đới chịu trách nhiệm và phải bồi thường cho Công ty; thành viên phản đối thông qua quyết định nói trên được miễn trừ trách nhiệm. Trong trường hợp này, cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty liên tục trong thời hạn ít nhất một năm có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị đình chỉ thực hiện quyết định nói trên.

Điều 26. Chủ tịch, Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị phải lựa chọn trong số các thành viên Hội đồng quản trị để bầu ra một Chủ tịch và một Phó Chủ tịch. Trừ khi Đại hội đồng cổ đông quyết định khác, Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ không kiêm chức Tổng giám đốc của Công ty. Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức Tổng giám đốc phải được phê chuẩn hàng năm tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.
2. Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm triệu tập và chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và các cuộc họp của Hội đồng quản trị, đồng thời có những quyền và trách nhiệm khác quy định tại Điều lệ này và Luật Doanh nghiệp. Phó Chủ tịch có các quyền và nghĩa vụ như Chủ tịch trong trường hợp được Chủ tịch ủy quyền nhưng chỉ trong trường hợp Chủ tịch đã thông báo cho Hội đồng quản trị rằng mình vắng mặt hoặc phải vắng mặt vì những lý do bất khả kháng hoặc mất khả năng thực hiện nhiệm vụ của mình. Trong trường hợp nêu trên Chủ tịch không chỉ định Phó Chủ tịch hành động như vậy, các thành viên còn lại của Hội đồng quản trị sẽ chỉ định Phó Chủ tịch. Trường hợp cả Chủ tịch và Phó Chủ tịch tạm thời không thể thực hiện nhiệm vụ của họ vì lý do nào đó, Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm một người khác trong số họ để thực hiện nhiệm vụ của Chủ tịch theo nguyên tắc đa số quá bán.



3. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải có trách nhiệm đảm bảo việc Hội đồng quản trị gửi báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo hoạt động của Công ty, báo cáo kiểm toán và báo cáo kiểm tra của Hội đồng quản trị cho các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông.
4. Trường hợp cả Chủ tịch và Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị từ chức hoặc bị bãi miễn, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn mười ngày.

Điều 27. Thành viên Hội đồng quản trị thay thế

1. Thành viên Hội đồng quản trị (không phải người được ủy nhiệm thay thế cho thành viên đó) có thể chỉ định một thành viên Hội đồng quản trị khác, hoặc một người được Hội đồng quản trị phê chuẩn và sẵn sàng thực hiện nhiệm vụ này, làm người thay thế cho mình và có quyền bãi miễn người thay thế đó.
2. Thành viên Hội đồng quản trị thay thế có quyền được nhận thông báo về các cuộc họp của Hội đồng quản trị và của các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị mà người chỉ định anh ta là thành viên, có quyền tham gia và biểu quyết tại các cuộc họp khi thành viên Hội đồng quản trị chỉ định anh ta không có mặt, và được ủy quyền để thực hiện tất cả các chức năng của người chỉ định như là thành viên của Hội đồng quản trị trong trường hợp người chỉ định vắng mặt. Thành viên thay thế này không có quyền nhận bất kỳ khoản thù lao nào từ phía Công ty cho công việc của mình dưới tư cách là thành viên Hội đồng quản trị thay thế. Tuy nhiên, Công ty không bắt buộc phải gửi thông báo về các cuộc họp nói trên cho thành viên Hội đồng quản trị thay thế không có mặt tại Việt Nam.
3. Thành viên thay thế sẽ phải từ bỏ tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong trường hợp người chỉ định anh ta không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị. Trường hợp một thành viên Hội đồng quản trị hết nhiệm kỳ nhưng lại được tái bổ nhiệm hoặc được coi là đã được tái bổ nhiệm trong cùng cuộc họp Đại hội đồng cổ đông mà thành viên đó thôi giữ chức do hết nhiệm kỳ thì việc chỉ định thành viên thay thế do người này thực hiện ngay trước thời điểm hết nhiệm kỳ sẽ tiếp tục có hiệu lực sau khi thành viên đó được tái bổ nhiệm.
4. Việc chỉ định hoặc bãi nhiệm thành viên thay thế phải được thành viên Hội đồng quản trị chỉ định hoặc bãi nhiệm người thay thế làm bằng văn bản, thông báo và ký gửi cho Công ty hoặc theo hình thức khác do Hội đồng quản trị phê chuẩn.
5. Ngoài những quy định khác đã được nêu trong Điều lệ này, thành viên thay thế sẽ được coi như là thành viên Hội đồng quản trị trên mọi phương diện và phải chịu trách nhiệm cá nhân về hành vi và sai lầm của mình mà không được coi là người đại diện thừa hành sự ủy quyền của thành viên Hội đồng quản trị đã chỉ định mình.



Điều 28. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Trường hợp Hội đồng quản trị bầu Chủ tịch thì cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị để bầu Chủ tịch và ra các quyết định khác thuộc thẩm quyền phải được tiến hành trong thời hạn bảy ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất triệu tập. Trường hợp có nhiều hơn một thành viên có số phiếu bầu cao nhất và ngang nhau thì các thành viên đã bầu theo nguyên tắc đa số một người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.
2. Các cuộc họp thường kỳ. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập các cuộc họp Hội đồng quản trị, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất bảy ngày trước ngày họp dự kiến. Chủ tịch có thể triệu tập họp bất kỳ khi nào thấy cần thiết, nhưng ít nhất là mỗi quý phải họp một lần.
3. Các cuộc họp bất thường. Chủ tịch phải triệu tập họp Hội đồng quản trị, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản trình bày mục đích cuộc họp và các vấn đề cần bàn:
 - a. Tổng giám đốc hoặc ít nhất năm cán bộ quản lý;
 - b. Hai thành viên Hội đồng quản trị;
 - c. Chủ tịch Hội đồng quản trị;
 - d. Đa số thành viên Ban kiểm soát.
4. Các cuộc họp Hội đồng quản trị nêu tại Khoản 3 Điều 28 phải được tiến hành trong thời hạn mười lăm ngày sau khi có đề xuất họp. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị không chấp nhận triệu tập họp theo đề nghị thì Chủ tịch phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; những người đề nghị tổ chức cuộc họp được đề cập đến ở Khoản 3 Điều 28 có thể tự mình triệu tập họp Hội đồng quản trị.
5. Trường hợp có yêu cầu của kiểm toán độc lập, Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị để bàn về báo cáo kiểm toán và tình hình Công ty.
6. Địa điểm họp. Các cuộc họp Hội đồng quản trị sẽ được tiến hành ở địa chỉ đã đăng ký của Công ty hoặc những địa chỉ khác ở Việt Nam hoặc ở nước ngoài theo quyết định của Chủ tịch Hội đồng quản trị và được sự thống nhất của Hội đồng quản trị.
7. Thông báo và chương trình họp. Thông báo họp Hội đồng quản trị phải được gửi trước cho các thành viên Hội đồng quản trị ít nhất năm ngày trước khi tổ chức họp, các thành viên Hội đồng có thể từ chối thông báo mời họp bằng văn bản và việc từ chối này có thể có hiệu lực hồi tố. Thông báo họp Hội đồng phải có đầy đủ chương trình, thời gian, địa điểm họp, kèm theo những tài liệu cần thiết về những vấn đề sẽ được bàn bạc và biểu quyết tại cuộc họp Hội đồng và các phiếu bầu cho những thành viên Hội đồng không thể dự họp.



Thông báo mời họp được gửi bằng bưu điện, fax, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

8. Số thành viên tham dự tối thiểu. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị chỉ được tiến hành và thông qua các quyết định khi có ít nhất ba phần tư số thành viên Hội đồng quản trị có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện thay thế (theo quy định Hợp trực tiếp tại Khoản 14 Điều này).
9. Biểu quyết.
 - a. Trừ quy định tại Khoản 9b Điều 28, mỗi thành viên Hội đồng quản trị hoặc người được ủy quyền trực tiếp có mặt với tư cách cá nhân tại cuộc họp Hội đồng quản trị sẽ có một phiếu biểu quyết;
 - b. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà thành viên đó hoặc người liên quan tới thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty. Một thành viên Hội đồng sẽ không được tính vào số lượng đại biểu tối thiểu cần thiết có mặt để có thể tổ chức một cuộc họp Hội đồng quản trị về những quyết định mà thành viên đó không có quyền biểu quyết;
 - c. Theo quy định tại Khoản 9d Điều 28, khi có vấn đề phát sinh trong một cuộc họp của Hội đồng quản trị liên quan đến mức độ lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị hoặc liên quan đến quyền biểu quyết một thành viên mà những vấn đề đó không được giải quyết bằng sự tự nguyện từ bỏ quyền biểu quyết của thành viên Hội đồng quản trị đó, những vấn đề phát sinh đó sẽ được chuyển tới chủ tọa cuộc họp và phán quyết của chủ tọa liên quan đến tất cả các thành viên Hội đồng quản trị khác sẽ có giá trị là quyết định cuối cùng, trừ trường hợp tính chất hoặc phạm vi lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị liên quan chưa được công bố một cách thích đáng;
 - d. Thành viên Hội đồng quản trị hưởng lợi từ một hợp đồng được quy định tại Điều 34.4a và Điều 34.4b của Điều lệ này sẽ được coi là có lợi ích đáng kể trong hợp đồng đó.
10. Công khai lợi ích. Thành viên Hội đồng quản trị trực tiếp hoặc gián tiếp được hưởng lợi từ một hợp đồng hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đang dự kiến ký kết với Công ty và biết là mình có lợi ích trong đó, sẽ phải công khai bản chất, nội dung của quyền lợi đó trong cuộc họp mà Hội đồng quản trị lần đầu tiên xem xét vấn đề ký kết hợp đồng hoặc giao dịch này. Hoặc thành viên này có thể công khai điều đó tại cuộc họp đầu tiên của Hội đồng quản trị được tổ chức sau khi thành viên này biết rằng mình có lợi ích hoặc sẽ có lợi ích trong giao dịch hoặc hợp đồng liên quan.

11. Biểu quyết đa số. Hội đồng quản trị thông qua các nghị quyết và ra quyết định bằng cách tuân theo ý kiến tán thành của đa số thành viên Hội đồng quản trị có mặt (trên 50%). Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, lá phiếu của Chủ tịch sẽ là lá phiếu quyết định.
12. Thành viên không trực tiếp dự họp có quyền biểu quyết thông qua bỏ phiếu bằng văn bản. Phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất một giờ trước giờ khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp. Trường hợp Phiếu biểu quyết không được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị theo quy định trên, Phiếu biểu quyết này vẫn có giá trị nếu đa số Thành viên Hội đồng quản trị tham dự họp không phản đối.
13. Một thành viên của Hội đồng Quản trị có thể tham gia một cuộc họp của Hội đồng Quản trị theo hình thức chỉ định đại diện được ủy quyền từ danh sách những người được Hội đồng Quản trị phê duyệt trước để làm đại diện cho mình.
14. Họp trên điện thoại hoặc các hình thức khác. Cuộc họp của Hội đồng quản trị có thể tổ chức theo hình thức nghị sự giữa các thành viên của Hội đồng quản trị khi tất cả hoặc một số thành viên đang ở những địa điểm khác nhau với điều kiện là mỗi thành viên tham gia họp đều có thể:
 - a. Nghe từng thành viên Hội đồng quản trị khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp;
 - b. Nếu muốn, người đó có thể phát biểu với tất cả các thành viên tham dự khác một cách đồng thời.

Việc trao đổi giữa các thành viên có thể thực hiện một cách trực tiếp qua điện thoại hoặc bằng phương tiện liên lạc thông tin khác (kể cả việc sử dụng phương tiện này diễn ra vào thời điểm thông qua Điều lệ hay sau này) hoặc là kết hợp tất cả những phương thức này. Theo Điều lệ này, thành viên Hội đồng quản trị tham gia cuộc họp như vậy được coi là “có mặt” tại cuộc họp đó (“Họp trực tiếp”). Địa điểm cuộc họp được tổ chức theo quy định này là địa điểm mà nhóm thành viên Hội đồng quản trị đồng nhất tập họp lại, hoặc nếu không có một nhóm như vậy, là địa điểm mà Chủ tọa cuộc họp hiện diện. Các quyết định được thông qua trong một cuộc họp qua điện thoại được tổ chức và tiến hành một cách hợp thức sẽ có hiệu lực ngay khi kết thúc cuộc họp nhưng phải được khẳng định bằng các chữ ký trong **biên bản** của tất cả thành viên Hội đồng quản trị tham dự cuộc họp này.

15. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản.
 - a. Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định việc lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản.



- b. Phiếu lấy ý kiến và các tài liệu cần thiết có liên quan tới nội dung xin ý kiến phải được gửi bằng phương thức đảm bảo đến địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị.
- c. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau:
- (i) Tên, địa chỉ, trụ sở chính, số, ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty;
 - (ii) Mục đích lấy ý kiến;
 - (iii) Họ, tên và địa chỉ liên lạc của thành viên Hội đồng quản trị;
 - (iv) Vấn đề cần lấy ý kiến;
 - (v) Phương án biểu quyết, bao gồm: tán thành, không tán thành và không có ý kiến;
 - (vi) Thời hạn gửi phiếu lấy ý kiến đã được trả lời về Công ty;
 - (vii) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị;
- d. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của thành viên Hội đồng quản trị và gửi về Công ty theo quy định của Công ty.
- e. Thư ký Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập Biên bản kiểm phiếu dưới sự giám sát của tối thiểu một (01) thành viên Hội đồng quản trị độc lập hoặc tối thiểu một (01) thành viên Ban kiểm soát. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
- (i) Tên, địa chỉ, trụ sở chính, số, ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty;
 - (ii) Mục đích lấy ý kiến và các vấn đề cần lấy ý kiến;
 - (iii) Tổng số phiếu biểu quyết gửi đi, tổng số phiếu biểu quyết thu về, số phiếu biểu quyết hợp lệ, không hợp lệ. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia biểu quyết;
 - (iv) Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề được xin ý kiến;
 - (v) Họ, tên, chữ ký của người phụ trách kiểm phiếu, người giám sát;
- f. Thư ký Hội đồng quản trị và người giám sát kiểm phiếu lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu, liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác (nếu có).
- g. Biên bản kết quả kiểm phiếu kèm nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị thông qua dựa trên kết quả kiểm phiếu phải được gửi đến các thành viên Hội đồng quản trị trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu.



- h. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.
- i. Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua theo hình thức lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Hội đồng quản trị.
16. Ngôn ngữ. Các thảo luận tại các cuộc họp Hội đồng quản trị sẽ được tiến hành bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh. Các thành viên Hội đồng quản trị có thể mang theo phiên dịch cho bản thân mình khi tham dự các cuộc họp Hội đồng quản trị.
17. Nghị quyết họp Hội đồng quản trị (trong trường hợp cuộc họp được triệu tập và tổ chức theo thông lệ, cuộc họp được tổ chức qua điện thoại hoặc hình thức khác) được lập bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh (trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và tiếng Anh thì bản tiếng Việt sẽ là cơ sở tham chiếu), đồng thời phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
18. Biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm chuyển biên bản họp Hội đồng quản trị cho các thành viên và những biên bản đó sẽ phải được xem như những bằng chứng xác thực về công việc đã được tiến hành trong các cuộc họp đó trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản trong thời hạn mười ngày kể từ khi chuyển đi. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh (trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và tiếng Anh thì bản tiếng Việt sẽ là cơ sở tham chiếu), đồng thời phải có chữ ký của tất cả các thành viên Hội đồng quản trị tham dự cuộc họp.
19. Các tiểu ban của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị có thể thành lập và ủy quyền hành động cho các tiểu ban trực thuộc. Thành viên của tiểu ban có thể gồm một hoặc nhiều thành viên của Hội đồng quản trị và một hoặc nhiều thành viên bên ngoài theo quyết định của Hội đồng quản trị. Trong quá trình thực hiện quyền hạn được ủy thác, các tiểu ban phải tuân thủ các quy định mà Hội đồng quản trị đề ra. Các quy định này có thể điều chỉnh hoặc cho phép kết nạp thêm những người không phải là thành viên Hội đồng quản trị vào các tiểu ban nêu trên và cho phép người đó được quyền biểu quyết với tư cách thành viên của tiểu ban nhưng (a) phải đảm bảo số lượng thành viên bên ngoài ít hơn một nửa tổng số thành viên của tiểu ban và (b) nghị quyết của các tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết tại phiên họp của tiểu ban là thành viên Hội đồng quản trị.
20. Giá trị pháp lý của hành động. Các hành động thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị, hoặc của người có tư cách thành viên tiểu ban Hội đồng quản trị sẽ được coi là có giá trị pháp lý kể cả trong trường hợp việc bầu, chỉ định thành viên của tiểu ban hoặc Hội đồng quản trị có thể có sai sót.

VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC, CÁN BỘ QUẢN LÝ KHÁC VÀ THƯ KÝ CÔNG TY

Điều 29. Tổ chức bộ máy quản lý

Công ty sẽ ban hành một hệ thống quản lý mà theo đó bộ máy quản lý sẽ chịu trách nhiệm và nằm dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Công ty có một Tổng giám đốc, một số Phó tổng giám đốc, một Giám đốc tài chính và một Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Tổng giám đốc và các Phó tổng giám đốc điều hành có thể đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị và được Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc bãi miễn bằng một nghị quyết được thông qua một cách hợp thức.


Điều 30. Cán bộ quản lý

1. Theo đề nghị của Tổng giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được sử dụng số lượng và loại cán bộ quản lý cần thiết hoặc phù hợp với cơ cấu và thông lệ quản lý Công ty do Hội đồng quản trị đề xuất tùy từng thời điểm. Cán bộ quản lý phải có sự mẫn cán cần thiết để các hoạt động và tổ chức của Công ty đạt được các mục tiêu đề ra.
2. Mức lương, tiền thù lao, lợi ích và các điều khoản khác trong hợp đồng lao động đối với Tổng giám đốc sẽ do Hội đồng quản trị quyết định và hợp đồng với những cán bộ quản lý khác sẽ do Hội đồng quản trị quyết định sau khi tham khảo ý kiến của Tổng giám đốc.

Điều 31. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc

1. Bổ nhiệm. Hội đồng quản trị sẽ bổ nhiệm một thành viên trong Hội đồng hoặc một người khác làm Tổng giám đốc và sẽ ký hợp đồng quy định mức lương, thù lao, lợi ích và các điều khoản khác liên quan đến việc tuyển dụng. Thông tin về mức lương, trợ cấp, quyền lợi của Tổng giám đốc phải được báo cáo trong Đại hội đồng cổ đông thường niên và được nêu trong báo cáo thường niên của Công ty.
2. Nhiệm kỳ. Theo Điều 26 của Điều lệ này, Tổng giám đốc có thể không phải là Chủ tịch Hội đồng quản trị. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc là ba năm trừ khi Hội đồng quản trị có quy định khác và có thể được tái bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. Tổng giám đốc không được phép là những người bị pháp luật cấm giữ chức vụ này, tức là những người vị thành niên, người không đủ năng lực hành vi, người đã bị kết án tù, người đang thi hành hình phạt tù, nhân viên lực lượng vũ trang, các cán bộ công chức nhà nước và người đã bị phán quyết là đã làm cho công ty mà họ từng lãnh đạo trước đây bị phá sản.
3. Tiêu chuẩn và điều kiện của Tổng Giám đốc áp dụng theo quy định tại Điều 57 của Luật doanh nghiệp. Tổng Giám đốc Công ty không được đồng thời làm Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc của doanh nghiệp khác.

4. Quyền hạn và nhiệm vụ. Tổng giám đốc có những quyền hạn và trách nhiệm sau:
- a. Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
 - b. Quyết định tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của mình, được quy định trong Quy chế Quản trị Công ty mà không cần phải có Nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất;
 - c. Kiến nghị số lượng và các loại cán bộ quản lý mà Công ty cần thuê để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm khi cần thiết nhằm áp dụng các hoạt động cũng như các cơ cấu quản lý tốt do Hội đồng quản trị đề xuất và tư vấn để Hội đồng quản trị quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý;
 - d. Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị khi cần thiết để quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;
 - e. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
 - f. Chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 hàng năm, Tổng giám đốc phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách cũng như kế hoạch tài chính năm năm;
 - g. Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua;
 - h. Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
 - i. Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bản cân đối kế toán, báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính sẽ phải được trình để Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty.
 - j. Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động của Tổng giám đốc và pháp luật.



5. Báo cáo lên Hội đồng quản trị và các cổ đông. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này theo định kỳ và khi được yêu cầu.
6. Bãi nhiệm. Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Tổng giám đốc khi có từ hai phần ba thành viên Hội đồng quản trị trở lên biểu quyết tán thành (trong trường hợp này không tính biểu quyết của Tổng giám đốc) và bổ nhiệm một Tổng giám đốc mới thay thế. Tổng giám đốc bị bãi nhiệm có quyền phản đối việc bãi nhiệm này tại Đại hội đồng cổ đông tiếp theo gần nhất.

Điều 32. Thư ký Công ty

Hội đồng quản trị sẽ chỉ định một (hoặc nhiều) người làm Thư ký Công ty với nhiệm kỳ và những điều khoản theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị có thể bãi nhiệm Thư ký Công ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động. Hội đồng quản trị cũng có thể bổ nhiệm một hay nhiều Trợ lý Thư ký Công ty tùy từng thời điểm. Vai trò và nhiệm vụ của Thư ký Công ty bao gồm:

- a. Tổ chức các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo lệnh của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;
- b. Làm biên bản các cuộc họp;
- c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
- d. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.

Thư ký Công ty có trách nhiệm bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

IX. NHIỆM VỤ CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CÁN BỘ QUẢN LÝ

Điều 33. Trách nhiệm cẩn trọng của Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý

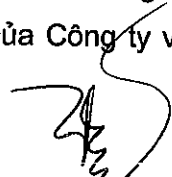
Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý được ủy thác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực và theo phương thức mà họ tin là vì lợi ích cao nhất của Công ty và với một mức độ cẩn trọng mà một người thận trọng thường có khi đảm nhiệm vị trí tương đương và trong hoàn cảnh tương tự.



36/49

Điều 34. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công ty vì mục đích cá nhân; đồng thời không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác.
2. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý có nghĩa vụ thông báo cho Hội đồng quản trị tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác. Những đối tượng nêu trên chỉ được sử dụng những cơ hội đó khi các thành viên Hội đồng quản trị không có lợi ích liên quan đã quyết định không truy cứu vấn đề này.
3. Công ty không được phép cấp các khoản vay, bảo lãnh, hoặc tín dụng cho các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý và gia đình của họ hoặc pháp nhân mà những người này có các lợi ích tài chính, trừ khi Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.
4. Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý, hoặc những người liên quan đến họ hoặc công ty, đối tác, hiệp hội, hoặc tổ chức mà một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, cán bộ quản lý hoặc những người liên quan đến họ là thành viên, hoặc có liên quan lợi ích tài chính, sẽ không bị vô hiệu hóa vì những mối quan hệ vừa nêu, hoặc vì thành viên Hội đồng quản trị đó hoặc cán bộ quản lý đó có mặt hoặc tham gia vào cuộc họp liên quan hoặc vì Hội đồng quản trị hay tiểu ban đã cho phép thực hiện hợp đồng hoặc giao dịch, hoặc vì những phiếu bầu của họ cũng được tính khi biểu quyết về mục đích đó, nếu:
 - a. Đối với hợp đồng có giá trị từ dưới 20% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của cán bộ quản lý hoặc thành viên Hội đồng quản trị đã được báo cáo cho Hội đồng quản trị hoặc tiểu ban liên quan. Đồng thời, Hội đồng quản trị hoặc tiểu ban đó đã cho phép thực hiện hợp đồng hoặc giao dịch đó một cách trung thực bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng không có lợi ích liên quan; hoặc
 - b. Đối với những hợp đồng có giá trị lớn hơn 20% của tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những yếu tố quan trọng về hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của cán bộ quản lý hoặc thành viên Hội đồng quản trị đã được công bố cho các cổ đông không có lợi ích liên quan có quyền biểu quyết về vấn đề đó, và những cổ đông đó đã bỏ phiếu tán thành hợp đồng hoặc giao dịch này;
 - c. Hợp đồng hoặc giao dịch đó được một tổ chức tư vấn độc lập cho là công bằng và hợp lý xét trên mọi phương diện liên quan đến các cổ đông của Công ty vào thời



điểm giao dịch hoặc hợp đồng này được Hội đồng quản trị hoặc một tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị hay các cổ đông cho phép thực hiện, thông qua hoặc phê chuẩn.

Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý hay Người Có Liên Quan của họ không được phép mua hay bán hoặc giao dịch theo bất cứ hình thức nào khác các cổ phiếu của Công ty hoặc công ty con của Công ty vào thời điểm họ có được những thông tin chắc chắn sẽ gây ảnh hưởng đến giá của những cổ phiếu đó và các cổ đông khác lại không biết những thông tin này.

Điều 35. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Trách nhiệm về thiệt hại. Thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và cán bộ quản lý vi phạm nghĩa vụ hành động một cách trung thực, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự cẩn trọng, mẫn cán và năng lực chuyên môn sẽ phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Bồi thường. Công ty sẽ bồi thường cho những người đã, đang và có nguy cơ trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố đã, đang hoặc có thể sẽ được tiến hành cho dù đây là vụ việc dân sự, hành chính (mà không phải là việc kiện tụng do Công ty thực hiện hay thuộc quyền khởi xướng của Công ty) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, cán bộ quản lý, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty (hay công ty con của Công ty) ủy quyền, hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty (hay công ty con của Công ty) với tư cách thành viên Hội đồng quản trị, cán bộ quản lý, nhân viên hoặc đại diện được ủy quyền của một công ty, đối tác, liên doanh, tín thác hoặc pháp nhân khác. Những chi phí được bồi thường bao gồm: các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép, với điều kiện là người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán và với năng lực chuyên môn theo phương thức mà người đó tin tưởng rằng đó là vì lợi ích hoặc không chống lại lợi ích cao nhất của Công ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có sự phát hiện hay xác nhận nào rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình. Công ty có quyền mua bảo hiểm cho những người đó để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

X. BAN KIỂM SOÁT

Điều 36. Thành viên Ban kiểm soát

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát phải có từ ba (03) đến năm (05) thành viên. Trong Ban kiểm soát phải có ít nhất một thành viên là người có chuyên môn về tài chính kế toán. Thành viên này không phải là nhân viên trong bộ phận kế toán, tài chính của Công

ty và không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát phải chỉ định một thành viên là cổ đông của Công ty làm Trưởng ban. Trưởng ban kiểm soát có các quyền và trách nhiệm sau:

- a. Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát và hoạt động với tư cách là Trưởng ban kiểm soát;
 - b. Yêu cầu Công ty cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo các thành viên của Ban kiểm soát;
 - c. Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình lên Đại hội đồng cổ đông.
2. Cổ đông nắm giữ ít hơn 9% cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng có thể tập hợp phiếu bầu vào với nhau để đề cử các ứng viên vào Ban kiểm soát. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 9% đến dưới 10% số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu tháng được đề cử một thành viên; từ 10% đến dưới 30% được đề cử hai thành viên; từ 30% đến dưới 50% được đề cử ba thành viên; từ 50% đến dưới 65% được đề cử bốn thành viên và nếu từ 65% trở lên được đề cử đủ số ứng viên.
3. Các thành viên của Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bổ nhiệm, nhiệm kỳ của Ban kiểm soát không quá năm (05) năm; thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
4. Thành viên Ban kiểm soát không còn tư cách thành viên trong các trường hợp sau:
- a. Thành viên đó bị pháp luật cấm làm thành viên Ban kiểm soát;
 - b. Thành viên đó từ chức bằng một văn bản thông báo được gửi đến trụ sở chính Công ty;
 - c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và các thành viên khác của Ban kiểm soát có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;
 - d. Thành viên đó vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Ban kiểm soát liên tục trong vòng sáu tháng liên tục và trong thời gian này Ban kiểm soát không cho phép thành viên đó vắng mặt và đã phán quyết rằng chức vụ của người này bị bỏ trống;
 - e. Thành viên đó bị cách chức thành viên Ban kiểm soát theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Trừ trường hợp quy định tại điểm 4.e trên đây, thành viên Ban Kiểm soát sẽ không còn tư cách thành viên ngay sau khi Ban Kiểm soát có quyết định xác nhận thành viên đó đã



không còn tư cách thành viên mà không cần có một quyết định của Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn.

Điều 37. Ban kiểm soát

1. Công ty phải có Ban kiểm soát và Ban kiểm soát sẽ có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Điều 123 của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này, chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:
 - a. Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập;
 - b. Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;
 - c. Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài Công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của Công ty nếu thấy cần thiết;
 - d. Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị;
 - e. Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
 - f. Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý Công ty;
 - g. Xem xét báo cáo của Công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận;
 - h. Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý;
 - i. Được tham gia các phiên họp của Hội đồng quản trị, được phát biểu ý kiến, được chất vấn và có những kiến nghị nhưng không được biểu quyết. Việc tham gia hay không tham gia của Ban Kiểm soát không ảnh hưởng tới hiệu lực của quyết định của Hội đồng quản trị.
2. Thành viên của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý phải cung cấp tất cả các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty theo yêu cầu của Ban kiểm soát. Thư ký Công ty phải bảo đảm rằng toàn bộ bản sao chụp các thông tin tài chính, các thông tin khác cung cấp cho các thành viên Hội đồng quản trị và bản sao các biên bản họp Hội đồng quản trị sẽ phải được cung cấp cho thành viên Ban kiểm soát vào cùng thời điểm chúng được cung cấp cho Hội đồng quản trị.



3. Sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát có thể ban hành các quy định về các cuộc họp của Ban kiểm soát và cách thức hoạt động của Ban kiểm soát. Ban kiểm soát phải họp tối thiểu hai lần một năm và số lượng thành viên tham gia các cuộc họp tối thiểu là hai người.
4. Thù lao cho các thành viên Ban kiểm soát sẽ do Đại hội đồng Cổ đông quyết định mỗi năm. Khoản thù lao này sẽ được chia cho các thành viên Ban kiểm soát theo thỏa thuận trong Ban kiểm soát hoặc chia đều trong trường hợp không thỏa thuận được. Thành viên của Ban kiểm soát cũng sẽ được thanh toán các khoản chi phí đi lại, khách sạn và các chi phí phát sinh một cách hợp lý khi họ tham gia các cuộc họp của Ban kiểm soát hoặc liên quan đến Hoạt Động Kinh Doanh của Công ty.

XI. QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 38. Quyền điều tra sổ sách và lưu trữ hồ sơ

1. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cập trong Điều 24.2 và Điều 36.2 của Điều lệ này có quyền trực tiếp hoặc qua luật sư hoặc người được ủy quyền, gửi văn bản yêu cầu được kiểm tra trong giờ làm việc và tại địa điểm kinh doanh chính của Công ty danh sách cổ đông, các biên bản của Đại hội đồng cổ đông và sao chụp hoặc trích lục các hồ sơ đó. Yêu cầu kiểm tra do phía luật sư đại diện hoặc đại diện được ủy quyền khác của cổ đông phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông mà người đó đại diện hoặc một bản sao công chứng của giấy ủy quyền này.
2. Cổ đông có quyền được Công ty cấp một bản Điều lệ Công ty miễn phí. Trường hợp Công ty có website riêng, Điều lệ này phải được công bố trên website đó.
3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý có quyền kiểm tra sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.
4. Công ty sẽ phải lưu Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính hàng năm, sổ sách kế toán và bất cứ giấy tờ nào khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các giấy tờ này.



XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 39. Công nhân viên và công đoàn

Tổng giám đốc phải lập kế hoạch để Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng lao động, buộc thôi việc, lương bổng, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng, kỷ luật đối với cán bộ quản lý (thuộc thẩm quyền phê chuẩn của Hội đồng quản trị) và chính sách đối với người lao động (phù hợp với ngân sách hoạt động và kế hoạch nhân sự như được nêu dưới đây).

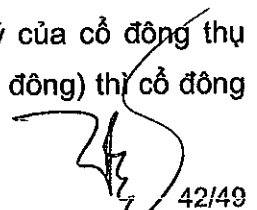
Cụ thể, hàng năm, Tổng giám đốc chịu trách nhiệm lập ngân sách hoạt động (ngân sách quản lý doanh nghiệp) và kế hoạch nhân sự trình Hội đồng quản trị phê duyệt. Căn cứ vào ngân sách hoạt động và kế hoạch nhân sự đã được phê duyệt, sau khi kết thúc năm tài chính, Tổng giám đốc có trách nhiệm báo cáo kết quả thực hiện cho Hội đồng quản trị thông qua vào kỳ họp gần nhất.

Theo đề xuất của Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị sẽ thông qua các vấn đề liên quan đến mối quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn được công nhận theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

XIII. PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

Điều 40. Cổ tức

1. Theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
2. Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể quyết định thanh toán cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.
3. Công ty không trả lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.
4. Hội đồng quản trị có thể đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng những tài sản cụ thể (như cổ phiếu hoặc trái phiếu đã được thanh toán đầy đủ do công ty khác phát hành) và Hội đồng quản trị là cơ quan thực thi nghị quyết này.
5. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty sẽ phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam và có thể thanh toán bằng séc hoặc lệnh trả tiền gửi qua bưu điện tới địa chỉ đã đăng ký của cổ đông thụ hưởng và trường hợp có rủi ro phát sinh (từ địa chỉ đã đăng ký của cổ đông) thì cổ đông



42/49

đó phải chịu. Ngoài ra, các khoản tiền trả cổ tức hoặc các khoản tiền khác được chi trả bằng tiền mặt liên quan tới một loại cổ phiếu có thể được chi trả bằng chuyển khoản ngân hàng khi Công ty đã có thông tin chi tiết về ngân hàng của cổ đông nhằm cho phép Công ty thực hiện được việc chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của cổ đông. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty chuyển cho cổ đông thụ hưởng. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Trung tâm Lưu ký.

6. Trường hợp có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị có thể quyết định và thông báo rằng những người sở hữu cổ phần phổ thông được nhận cổ tức bằng các cổ phần phổ thông thay cho cổ tức bằng tiền mặt. Các cổ phần bổ sung để trả cổ tức này được ghi là những cổ phần đã thanh toán đầy đủ tiền mua trên cơ sở giá trị của các cổ phần trả cổ tức phải tương đương với số tiền mặt trả cổ tức.
7. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị có thể thông qua nghị quyết quy định một ngày cụ thể làm ngày khóa sổ Hoạt Động Kinh Doanh của Công ty. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân chia lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác. Ngày khóa sổ này có thể vào cùng ngày hoặc vào thời điểm trước khi các quyền lợi đó được thực hiện. Điều này không ảnh hưởng tới quyền lợi của hai bên trong giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu hoặc chứng khoán liên quan.

XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Điều 41. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty sẽ mở tài khoản tại ngân hàng Việt Nam hoặc tại các ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.
2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.
3. Công ty sẽ tiến hành các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản theo quy định của Pháp luật.

Điều 42. Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ và các loại quỹ khác

Hàng năm, Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào quỹ dự trữ để bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt



quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

Các quỹ khác sẽ được trích lập và sử dụng tùy thuộc vào kết quả hoạt động kinh doanh hàng năm của Công ty, theo quy định của pháp luật và Điều lệ này, gồm có:

1. Quỹ phúc lợi: được trích lập bằng 2% lợi nhuận sau thuế.
2. Quỹ khen thưởng:
 - Được trích lập bằng 5% lợi nhuận sau thuế nếu Công ty đạt kế hoạch kinh doanh hàng năm được Hội đồng quản trị/Đại hội đồng cổ đông thông qua.
 - Các trường hợp tăng hoặc giảm mức trích lập quỹ khen thưởng thì tùy thuộc vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đạt được, Hội đồng quản trị sẽ đề xuất để Đại hội đồng cổ đông thông qua.
3. Các quỹ khác: được trích lập dựa trên tình hình hoạt động của Công ty theo từng thời kỳ, do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Điều 43. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng Một hàng năm và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 cùng năm.

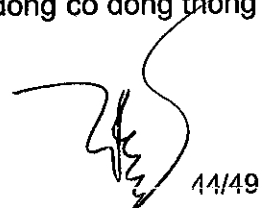
Điều 44. Hệ thống kế toán

1. Hệ thống kế toán Công ty sử dụng là Hệ thống Kế toán Việt Nam (VAS) hoặc hệ thống kế toán khác được Bộ Tài chính chấp thuận.
2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt. Công ty sẽ lưu giữ hồ sơ kế toán theo loại hình của các Hoạt Động Kinh Doanh mà Công ty tham gia. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.
3. Công ty sử dụng đồng Việt Nam làm đơn vị tiền tệ dùng trong kế toán.

XV. BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG

Điều 45. Báo cáo hàng năm, sáu tháng và hàng quý

1. Công ty phải lập bản báo cáo tài chính hàng năm theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 47 của Điều lệ này, và trong thời hạn 90 ngày kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp báo cáo tài chính hàng năm đã được Đại hội đồng cổ đông thông



11/49

qua cho cơ quan thuế có thẩm quyền, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và cơ quan đăng ký kinh doanh.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình về lãi và lỗ của Công ty trong năm tài chính và bản cân đối kế toán phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình các hoạt động của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính. Trường hợp Công ty là một công ty mẹ, ngoài báo cáo tài chính năm còn phải bao gồm bản cân đối kế toán tổng hợp về tình hình hoạt động của Công ty và các công ty con vào cuối mỗi năm tài chính.
3. Công ty phải lập các báo cáo sáu tháng và hàng quý theo các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán.
4. Bản tóm tắt nội dung báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán phải được gửi tới tất cả các cổ đông và được công bố trên nhật báo của địa phương và một tờ báo kinh tế trung ương trong vòng ba số liên tiếp. Trường hợp công ty có website riêng, các báo cáo tài chính được kiểm toán, báo cáo quý và sáu tháng của Công ty phải được công bố trên website đó.
5. Các tổ chức, cá nhân quan tâm đều được quyền kiểm tra hoặc sao chụp bản báo cáo tài chính hàng năm đã được kiểm toán, báo cáo sáu tháng và hàng quý trong giờ làm việc của Công ty, tại trụ sở chính của Công ty và phải trả một mức phí hợp lý cho việc sao chụp.

Điều 46. Công bố thông tin và thông báo ra công chúng

Các báo cáo tài chính hàng năm và các tài liệu bổ trợ khác phải được công bố ra công chúng theo những quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và nộp cho cơ quan thuế hữu quan và cơ quan đăng ký kinh doanh theo các quy định của Luật Doanh nghiệp.

XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 47. Kiểm toán

1. Tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên sẽ chỉ định một công ty kiểm toán độc lập, hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết, tiến hành các hoạt động kiểm toán Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.
2. Công ty sẽ phải chuẩn bị và gửi báo cáo tài chính hàng năm cho công ty kiểm toán độc lập sau khi kết thúc năm tài chính.



3. Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xác nhận và báo cáo về báo cáo tài chính hàng năm cho biết các khoản thu chi của Công ty, lập báo cáo kiểm toán và trình báo cáo đó cho Hội đồng quản trị trong vòng hai tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Các nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán cho Công ty phải được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
4. Một bản sao của báo cáo kiểm toán sẽ phải được gửi đính kèm với mỗi bản báo cáo kế toán hàng năm của Công ty.
5. Kiểm toán viên thực hiện việc kiểm toán Công ty sẽ được phép tham dự mọi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến Đại hội đồng cổ đông mà các cổ đông được quyền nhận và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến kiểm toán.

XVII. CON DẤU

Điều 48. Con dấu

1. Hội đồng quản trị sẽ quyết định thông qua con dấu chính thức của Công ty và con dấu được khắc theo quy định của luật pháp.
2. Người đại diện theo Pháp luật của Công ty sẽ sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.

XVIII. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ

Điều 49. Chấm dứt hoạt động

1. Công ty có thể bị giải thể hoặc chấm dứt hoạt động trong những trường hợp sau:
 - a. Giải thể theo Quyết định của Đại hội đồng Cổ đông;
 - b. Công ty không còn đủ số lượng cổ đông tối thiểu theo Quy định của Luật Doanh nghiệp trong thời hạn sáu tháng liên tục;
 - c. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
 - d. Tòa án tuyên bố Công ty phá sản theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - e. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Việc giải thể Công ty do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hay xin chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.



Điều 50. Trường hợp bế tắc giữa các thành viên Hội đồng quản trị và cổ đông

Trừ khi Điều lệ này có quy định khác, các cổ đông nắm giữ một nửa số cổ phiếu đang lưu hành có quyền biểu quyết trong bầu cử thành viên Hội đồng quản trị có quyền đệ đơn khiếu nại tới Tòa án nơi Công ty đặt trụ sở hoặc Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam, bên cạnh Phòng Thương Mại và Công nghiệp Việt Nam ("VIAC") để yêu cầu giải thể theo một hay một số các căn cứ sau:

1. Các thành viên Hội đồng quản trị không thống nhất trong quản lý các công việc của Công ty dẫn đến tình trạng không đạt được số phiếu cần thiết theo quy định để Hội đồng quản trị hoạt động.
2. Các cổ đông không thống nhất nên không thể đạt được số phiếu cần thiết theo quy định để tiến hành bầu thành viên Hội đồng quản trị.
3. Có sự bất đồng trong nội bộ và hai hoặc nhiều phe cánh cổ đông bị chia rẽ khiến cho việc giải thể sẽ là phương án có lợi hơn cả cho toàn thể cổ đông.

Điều 51. Thanh lý

1. Tối thiểu sáu tháng sau khi có một quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba thành viên. Hai thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và một thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý sẽ chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý sẽ được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty. Việc thanh lý sẽ được tiến hành theo đúng pháp luật, dưới sự giám sát của các cơ quan thẩm quyền.
2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý sẽ thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án hoặc Trung tâm trọng tài và các cơ quan hành chính.
3. Tiền thu được từ việc thanh lý sẽ được thanh toán theo thứ tự sau:
 - a. Các chi phí thanh lý;
 - b. Tiền lương và chi phí bảo hiểm cho công nhân viên;
 - c. Thuế và các khoản nợ có tính chất thuế mà Công ty phải trả cho Nhà nước;
 - d. Các khoản vay (nếu có);
 - e. Các khoản nợ khác của Công ty;



- f. Số dư còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (e) trên đây sẽ được phân chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi sẽ ưu tiên thanh toán trước.

XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 52. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp hay khiếu nại có liên quan tới hoạt động của Công ty hay tới quyền của các cổ đông phát sinh từ Điều lệ hay từ bất cứ quyền hoặc nghĩa vụ do Luật Doanh nghiệp hay các luật khác hoặc các quy định hành chính quy định, giữa:
 - a. Cổ đông với Công ty; hoặc
 - b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc hay cán bộ quản lý cao cấp

Các bên liên quan sẽ cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ chủ trì việc giải quyết tranh chấp và sẽ yêu cầu từng bên trình bày các yếu tố thực tiễn liên quan đến tranh chấp trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu Trưởng ban kiểm soát của Công ty chỉ định một chuyên gia độc lập để hành động với tư cách là trọng tài cho quá trình giải quyết tranh chấp.

Trường hợp không đạt được quyết định hòa giải trong vòng sáu tuần từ khi bắt đầu quá trình hòa giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Tòa án nơi Công ty đặt trụ sở hoặc Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam bên cạnh Phòng Thương Mại và Công nghiệp Việt Nam ("VIAC").

2. Các bên sẽ tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Án phí sẽ do Tòa hoặc Trung tâm trọng tài phán quyết bên nào phải chịu.

XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 53. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định.
2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.

XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 54. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm XXI chương 55 điều, được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long biểu quyết thông qua ngày 21 tháng 08 năm 2012 tại Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp.HCM và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này. Điều lệ của Công ty đã được thông qua trước ngày 21 tháng 08 năm 2012 hết hiệu lực và hủy bỏ các văn bản trước đây trái với quy định tại Điều lệ này.
2. Điều lệ được lập thành 05 bản, có giá trị như nhau, và được lưu trữ tại Văn phòng Công ty.
3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.
4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu một phần hai tổng số thành viên Hội đồng quản trị mới có giá trị.

Điều 55. Chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Chủ tịch Hội đồng quản trị



NGUYỄN XUÂN QUANG



PHỤ LỤC 1
DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

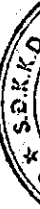
STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	CMND/GĐKKD	Số cổ phần tại ngày 31/07/2012	Tỷ lệ sở hữu %
1	Nguyễn Xuân Quang	A07, Khu phố Nam Quang 2 - Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM	022500134	9.201.624	14,94
2	Ngô Thị Ngọc Liễu	26 Hoa Mai, Phường 2, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM	020079704	6.380.548	10,36
3	Nguyễn Thị Bích Ngọc	A07, Khu phố Nam Quang 2 - Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM	022644714	5.836.959	9,48
4	Trần Thanh Phong	413/15 Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, Tp.HCM	022037871	5.482.629	8,90
5	Lâm Xuân Hoàng Lan	219 Hoàng Văn Thụ, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM	022850550	3.160.255	5,13
6	Đỗ Ngọc Minh	79 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM	023509782	2.061.123	3,35
7	Công ty CP Đầu Tư Nam Khang	147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM	Giấy phép ĐKKD số 0303216590	2.704.621	4,39
	Đại diện: Bùi Đức Khang	137/9 Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM	023504085		
8	Nguyễn Thị Hương	18/1 Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM	021390476	1.701.248	2,76



NAM LONG

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NAM LONG
QUY CHẾ QUẢN TRỊ CÔNG TY

THÁNG 10/2012



Số: 19/2012/NQ/HĐQT/NLG

Tp. HCM, ngày 01 tháng 10 năm 2012

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(V/v ban hành Quy chế quản trị Công ty)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

- Căn cứ Luật doanh nghiệp được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005, có hiệu lực từ ngày 01/7/2006;
- Căn cứ Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 của Bộ Tài chính ban hành Quy định về Quản trị Công ty áp dụng cho các Công ty đại chúng;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị ngày 01 tháng 10 năm 2012;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, được Đại hội cổ đông thông qua ngày 21 tháng 08 năm 2012.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Ban hành Quy chế quản trị Công ty kèm theo Quyết định này.

Điều 2: Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ khi Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long được chấp thuận niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán. Các cá nhân, bộ phận có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này.

Nơi nhận:

- Trụ sở chính,
- BKS, HĐQT, TGD
- Lưu.

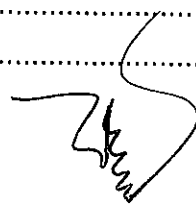
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN XUÂN QUANG

MỤC LỤC

CHƯƠNG I	3
Điều 1. Ý nghĩa và phạm vi điều chỉnh	3
Điều 2. Giải thích thuật ngữ.....	3
CHƯƠNG II	4
Điều 3. Thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ của Cổ đông	4
Điều 4. Quyền của cổ đông	4
Điều 5. Điều lệ Công ty	5
Điều 6. Những vấn đề liên quan đến cổ đông lớn.....	6
Điều 7. Họp Đại hội đồng cổ đông thường niên, bất thường	6
Điều 8. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông	7
Điều 9. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.....	7
CHƯƠNG III.....	7
Điều 10. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị	8
Điều 11. Tư cách thành viên Hội đồng quản trị.....	8
Điều 12. Thành phần Hội đồng quản trị.....	9
Điều 13. Trách nhiệm và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị	9
Điều 14. Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị	10
Điều 15. Trách nhiệm và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị	10
Điều 16. Họp Hội đồng quản trị	12
Điều 17. Các tiểu ban của Hội đồng quản trị	13
Điều 18. Thư ký Công ty	14
Điều 19. Thủ lao của Hội đồng quản trị	14
CHƯƠNG IV.....	15
Điều 20. Tư cách thành viên Ban kiểm soát	15
Điều 21. Thành phần Ban kiểm soát	15
Điều 22. Quyền tiếp cận thông tin và tính độc lập của thành viên Ban kiểm soát	15
Điều 23. Trách nhiệm và nghĩa vụ của Ban kiểm soát.....	15
Điều 24. Thủ lao của Ban kiểm soát.....	16
CHƯƠNG V	16
Điều 25. Quyền hạn và nhiệm vụ	16
Điều 26. Nguyên tắc quan hệ giữa Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc	17
Điều 27. Quyền bảo lưu ý kiến của Tổng giám đốc	18
Điều 28. Hủy bỏ quyết định của Tổng giám đốc	18
Điều 29. Quyết định vượt thẩm quyền của Tổng giám đốc.....	18
Điều 30. Trách nhiệm của Tổng giám đốc trong việc chuẩn bị nội dung các cuộc họp Hội đồng quản trị.....	18
Điều 31. Giao việc cho nhân viên Công ty	18
Điều 32. Báo cáo thường kỳ của Tổng giám đốc.....	19



CHƯƠNG VI.....	19
Điều 33. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý khác.....	19
Điều 34. Giao dịch với người có liên quan.....	20
Điều 35. Đảm bảo quyền hợp pháp của những người có quyền lợi liên quan đến Công ty	20
CHƯƠNG VII.....	21
Điều 36. Đào tạo về quản trị Công ty.....	21
CHƯƠNG VIII.....	21
Điều 37. Cung cấp thông tin cho Cổ đông	21
Điều 38. Công bố thông tin thường xuyên	21
Điều 39. Công bố thông tin về tình hình quản trị Công ty	22
Điều 40. Công bố thông tin về các cổ đông lớn	22
Điều 41. Trách nhiệm về báo cáo và công bố thông tin của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc.....	23
Điều 42. Tổ chức công bố thông tin.....	23
CHƯƠNG IX.....	23
Điều 43. Báo cáo.....	24
Điều 44. Giám sát	24
Điều 45. Xử lý vi phạm	24
CHƯƠNG X	24
Điều 46. Sửa đổi, bổ sung Quy chế.....	24
Điều 47. Hiệu lực của Quy chế.....	24



QUY CHẾ QUẢN TRỊ CÔNG TY

(Ban hành kèm theo Nghị quyết số 19/2012/NQ/HĐQT/NLG ngày 01 tháng 10 năm 2012
của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long)

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Ý nghĩa và phạm vi điều chỉnh

Quy chế quản trị công ty này áp dụng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long khi niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Quy chế này được xây dựng theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và vận dụng những thông lệ quốc tế tốt nhất về quản trị công ty phù hợp với điều kiện của Việt Nam.

Quy chế này quy định những nguyên tắc cơ bản về quản trị công ty để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, thiết lập những chuẩn mực về hành vi, đạo đức nghề nghiệp của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và cán bộ quản lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long.

Điều 2. Giải thích thuật ngữ

1. Những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- a. "Quản trị công ty" là hệ thống các quy tắc để đảm bảo cho công ty được định hướng điều hành và được kiểm soát một cách có hiệu quả vì quyền lợi của cổ đông và những người liên quan đến công ty. Các nguyên tắc quản trị công ty bao gồm:
 - Đảm bảo một cơ cấu quản trị hiệu quả;
 - Đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
 - Đối xử công bằng giữa các cổ đông;
 - Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến công ty;
 - Minh bạch trong hoạt động của công ty;
 - Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát lãnh đạo và kiểm soát Công ty có hiệu quả.
- b. "Công ty" là Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0301438936, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ chín ngày 13 tháng 03 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, được chấp thuận niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán tại Việt Nam.



- c. “Người có liên quan” là cá nhân hoặc tổ chức được quy định trong Khoản 17 Điều 4 Luật Doanh nghiệp.
 - d. “Cổ đông lớn” là cổ đông sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp từ 5% (năm phần trăm) trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công ty. Sở hữu gián tiếp là sở hữu thông qua người có liên quan.
 - e. Thành viên Hội đồng quản trị độc lập là thành viên Hội đồng quản trị:
 - không phải là Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng và những cán bộ quản lý khác được Hội đồng quản trị bổ nhiệm; hoặc
 - không phải là cổ đông lớn của Công ty.
2. Trong Quy chế này, các tham chiếu tới một hoặc một số điều khoản hoặc văn bản pháp luật sẽ bao gồm cả những sửa đổi bổ sung hoặc văn bản thay thế các văn bản đó.

CHƯƠNG II

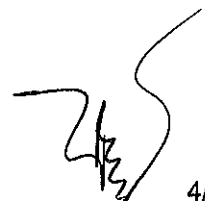
CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 3. Thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ của Cổ đông

1. Thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ của Cổ đông là thời điểm tài khoản lưu ký chứng khoán của Cổ đông mở tại một thành viên lưu ký chứng khoán ghi có số dư cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long. Đối với cổ phiếu chưa lưu ký, thời điểm phát sinh quyền, nghĩa vụ của Cổ đông là thời điểm tên và các thông tin về Cổ đông được ghi vào Sổ đăng ký Cổ đông của Công ty.
2. Sổ đăng ký Cổ đông của Công ty, danh sách Cổ đông do Trung tâm Lưu ký cung cấp cho Công ty là căn cứ duy nhất để xác định tư cách, quyền và nghĩa vụ của Cổ đông.

Điều 4. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông có đầy đủ các quyền theo quy định của Luật Doanh nghiệp, của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt là:
 - a. Quyền tự do chuyển nhượng cổ phần đã được thanh toán đầy đủ và được ghi trong sổ cổ đông của Công ty, trừ một số trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
 - b. Quyền được đối xử công bằng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được công bố đầy đủ cho cổ đông và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua;



- c. Quyền được thông báo đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường về hoạt động của Công ty;
 - d. Quyền và trách nhiệm tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa;
 - e. Quyền được ưu tiên mua cổ phần mới chào bán tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần trong Công ty;
2. Cổ đông có quyền bảo vệ các quyền lợi hợp pháp của mình. Trong trường hợp nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết của Hội đồng quản trị vi phạm pháp luật hoặc vi phạm những quyền lợi cơ bản của cổ đông theo quy định của pháp luật, cổ đông có quyền đề nghị không thực hiện các quyết định đó theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Trường hợp các quyết định vi phạm pháp luật nêu trên gây tổn hại tới Công ty, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc phải đền bù cho Công ty theo trách nhiệm của mình. Cổ đông có quyền yêu cầu Công ty bồi thường theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định.
 3. Cổ đông có quyền từ chối quyền ưu tiên mua trước cổ phần mới chào bán. Điều này được nêu rõ trong Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
 4. Công ty có trách nhiệm xây dựng cơ cấu quản trị Công ty hợp lý, xây dựng hệ thống liên lạc hiệu quả với các cổ đông để đảm bảo:
 - a. Cổ đông thực hiện đầy đủ các quyền theo pháp luật và Điều lệ Công ty quy định;
 - b. Cổ đông được đối xử công bằng.
 5. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu nó các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được công bố đầy đủ cho cổ đông và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Điều 5. Điều lệ Công ty

1. Điều lệ Công ty được xây dựng dựa trên Điều lệ mẫu áp dụng cho các công ty niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán ban hành kèm theo Quyết định số 15/2007/QĐ-BTC ngày 19/3/2007 của Bộ Tài chính, phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp quy khác có liên quan.
2. Căn cứ các thay đổi của pháp luật và tình hình hoạt động của Công ty, Hội đồng quản trị có trách nhiệm xem xét trình Đại hội đồng cổ đông sửa đổi, bổ sung Điều lệ trong thời hạn hợp lý để Điều lệ phù hợp với quy định của pháp luật.



Điều 6. Những vấn đề liên quan đến cổ đông lớn

1. Hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng một cơ chế liên lạc thường xuyên với các cổ đông lớn.
2. Cổ đông lớn không được lợi dụng ưu thế của mình gây tổn hại đến các quyền và lợi ích của Công ty và của các cổ đông khác.
3. Cổ đông lớn có nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

Điều 7. Hợp Đại hội đồng cổ đông thường niên, bất thường

1. Công ty quy định về trình tự, thủ tục triệu tập và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gồm các nội dung chính sau:
 - a. Thông báo triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông;
 - b. Cách thức đăng ký tham dự họp Đại hội đồng cổ đông;
 - c. Cách thức bỏ phiếu;
 - d. Cách thức kiểm phiếu, đối với những vấn đề nhạy cảm và nếu cổ đông có yêu cầu, Công ty phải chỉ định tổ chức trung lập thực hiện việc thu thập và kiểm phiếu;
 - e. Thông báo kết quả bỏ phiếu;
 - f. Cách thức phản đối nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;
 - g. Ghi biên bản họp Đại hội đồng cổ đông;
 - h. Lập biên bản họp Đại hội đồng cổ đông;
 - i. Thông báo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ra công chúng;
 - j. Các vấn đề khác.
2. Hội đồng quản trị sắp xếp chương trình nghị sự của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách hợp lý, bố trí thời gian họp lý để thảo luận và biểu quyết từng vấn đề trong chương trình họp Đại hội đồng cổ đông.
3. Cổ đông có quyền tham gia trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua người ủy quyền vào các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông có thể ủy quyền cho Hội đồng quản trị hoặc các tổ chức lưu ký làm đại diện cho mình tại Đại hội đồng cổ đông. Trường hợp tổ chức lưu ký được cổ đông ủy quyền làm đại diện, tổ chức lưu ký phải công khai nội dung được ủy quyền biểu quyết. Công ty phải hướng dẫn thủ tục ủy quyền và lập giấy ủy quyền cho các cổ đông theo quy định.
4. Kiểm toán viên hoặc đại diện công ty kiểm toán có thể được mời dự họp Đại hội đồng cổ đông để phát biểu ý kiến tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề kiểm toán.



5. Nhằm tăng cường hiệu quả của các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Công ty phải cố gắng tối đa trong việc áp dụng các công nghệ thông tin hiện đại để cổ đông có thể tham gia vào các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách tốt nhất.
6. Hàng năm Công ty phải tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông. Việc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên **không được** tổ chức dưới hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.
7. Công ty quy định trong Điều lệ Công ty các nguyên tắc, trình tự, thủ tục lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Điều 8. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông phải tối thiểu có các nội dung sau:

- Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty trong năm tài chính;
- Hoạt động, thù lao và chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;
- Tổng kết các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các quyết định của Hội đồng quản trị;
- Kết quả giám sát đối với Tổng giám đốc;
- Kết quả giám sát đối với các cán bộ quản lý;
- Các kế hoạch dự kiến trong tương lai.

Điều 9. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông phải tối thiểu có các nội dung sau:

- Hoạt động, thù lao và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát;
- Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát và các quyết định của Ban kiểm soát;
- Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty;
- Kết quả giám sát đối với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban giám đốc và các cán bộ quản lý;
- Báo cáo đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và cổ đông.

CHƯƠNG III

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

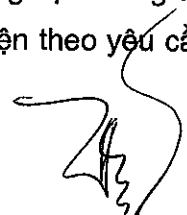


Điều 10. Ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

1. Thông tin liên quan đến các ứng viên Hội đồng quản trị (trong trường hợp đã xác định được trước các ứng viên) được công bố tối thiểu bảy (07) ngày trước ngày triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng viên này trước khi bỏ phiếu. Thông tin liên quan đến các ứng viên Hội đồng quản trị được công bố tối thiểu bao gồm:
 - Họ tên, ngày tháng năm sinh;
 - Trình độ chuyên môn;
 - Quá trình công tác;
 - Tên các Công ty mà ứng viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị và các chức danh quản lý khác;
 - Các lợi ích có liên quan tới Công ty (nếu có);
 - Các thông tin khác (nếu có).
2. Các ứng viên Hội đồng quản trị có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác và hợp lý của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ của thành viên Hội đồng quản trị một cách trung thực nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị.
3. Các cổ đông nắm giữ số cổ phần có quyền biểu quyết trong thời hạn liên tục ít nhất sáu (06) tháng tính đến thời điểm chốt danh sách cổ đông dự họp có quyền gộp số quyền biểu quyết để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị. Việc đề cử ứng viên Hội đồng quản trị mà các cổ đông sau khi gộp số quyền biểu quyết có quyền đề cử phải tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
4. Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ và Quy chế nội bộ của Công ty. Cơ chế Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng viên Hội đồng quản trị được công bố rõ ràng và được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.
5. Công ty quy định và hướng dẫn cụ thể cho cổ đông việc bỏ phiếu bầu thành viên Hội đồng quản trị theo phương thức dồn phiếu.

Điều 11. Tư cách thành viên Hội đồng quản trị

1. Thành viên Hội đồng quản trị là những người mà pháp luật và Điều lệ Công ty không cấm làm thành viên Hội đồng quản trị. Thành viên Hội đồng quản trị có thể không phải là cổ đông của Công ty nhưng phải là người có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh ngành nghề chủ yếu của Công ty và đáp ứng các điều kiện theo yêu cầu quy



định tại Điều lệ Công ty hoặc các quy chế nội bộ của Công ty, với điều kiện các tiêu chuẩn đó không được vi phạm các quyền cơ bản của cổ đông.

2. Để đảm bảo có sự tách biệt giữa vai trò giám sát và điều hành Công ty, Công ty cần hạn chế thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức vụ trong bộ máy điều hành của Công ty.
3. Thành viên Hội đồng quản trị của Công ty không được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của trên năm (05) công ty khác.
4. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm nhiệm chức Tổng giám đốc trừ khi việc kiêm nhiệm này được phê chuẩn tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Điều 12. Thành phần Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là năm (05) người và nhiều nhất là bảy (07) người. Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là năm (05) năm. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm.
2. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng số thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành phải chiếm ít nhất một phần ba tổng số thành viên Hội đồng quản trị. Trong trường hợp một thành viên bị mất tư cách thành viên theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, bị cách chức hoặc vì một lý do nào đó không thể tiếp tục làm thành viên Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị có thể bổ nhiệm người khác thay thế. Thành viên Hội đồng quản trị thay thế trong trường hợp này phải được biểu quyết thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

Điều 13. Trách nhiệm và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Thành viên Hội đồng quản trị phải tuân thủ đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật liên quan.
2. Thành viên Hội đồng quản trị có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình một cách trung thực, cẩn trọng vì quyền lợi tối cao của cổ đông và của Công ty.
3. Thành viên Hội đồng quản trị phải tham dự đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị và có ý kiến rõ ràng về các vấn đề được đưa ra thảo luận.
4. Thành viên Hội đồng quản trị có trách nhiệm công bố cho Công ty các khoản thù lao mà họ nhận được từ các Công ty con, Công ty liên kết và các tổ chức khác mà họ là người đại diện phần vốn góp của Công ty.
5. Các thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan khi thực hiện mua hay bán cổ phần của Công ty phải báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và thực hiện công bố thông tin về việc mua bán này theo quy định của pháp luật.



6. Công ty có thể mua bảo hiểm trách nhiệm cho các thành viên Hội đồng quản trị sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Tuy nhiên, bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ Công ty.

Điều 14. Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị được phép quyết định các vấn đề sau:

1. Quyết định các hợp đồng, giao dịch với người có liên quan của Công ty (được quy định tại Khoản 17 Điều 4 Luật Doanh nghiệp) theo Bản phân cấp thẩm quyền do Hội đồng quản trị phê duyệt, ngoại trừ các hợp đồng, giao dịch ký kết giữa Công ty và Chủ tịch Hội đồng quản trị;
2. Thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại theo Bản phân cấp thẩm quyền do Hội đồng quản trị phê duyệt;
3. Chỉ định và bãi nhiệm những người được Công ty ủy nhiệm là đại diện thương mại và Luật sư của Công ty;
4. Chỉ định Thư ký Công ty;
5. Và các quyền khác theo Bản phân cấp thẩm quyền do Hội đồng quản trị phê duyệt.

Điều 15. Trách nhiệm và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị phải tuân thủ đầy đủ trách nhiệm và nghĩa vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật liên quan.
2. Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm trước các cổ đông về hoạt động của Công ty.
3. Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và quan tâm tới lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến Công ty.
4. Hội đồng quản trị xây dựng các quy định về trình tự, thủ tục đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và trình tự, thủ tục tổ chức họp Hội đồng quản trị gồm các nội dung chủ yếu sau:
 - a. Trình tự và thủ tục đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị:
 - Tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị;
 - Cách thức đề cử và ứng cử người vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị của các nhóm cổ đông có đủ tiêu chuẩn đề cử theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;



- Cách thức bầu thành viên Hội đồng quản trị;
 - Các trường hợp miễn nhiệm hay bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị;
 - Thông báo về bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị.
- b. Trình tự, thủ tục tổ chức họp Hội đồng quản trị:
- Thông báo họp Hội đồng quản trị (gồm chương trình họp, thời gian, địa điểm, các tài liệu liên quan, và các phiếu bầu cho những thành viên Hội đồng quản trị không thể dự họp);
 - Điều kiện tổ chức họp Hội đồng quản trị;
 - Cách thức biểu quyết;
 - Cách thức thông qua nghị quyết của Hội đồng quản trị;
 - Ghi biên bản họp Hội đồng quản trị;
 - Thông qua biên bản họp Hội đồng quản trị;
 - Thông báo nghị quyết Hội đồng quản trị.

5. Hội đồng quản trị hoạch định và phê duyệt các quy định về trình tự, thủ tục lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm cán bộ quản lý và Giám đốc các Khối chức năng; xây dựng quy trình, thủ tục phối hợp hoạt động giữa Hội đồng quản trị với Ban giám đốc và Ban kiểm soát, gồm các nội dung chính sau đây:

- a. Trình tự, thủ tục lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm cán bộ quản lý và Giám đốc các Khối chức năng:
- Các tiêu chuẩn để lựa chọn cán bộ quản lý và Giám đốc các Khối chức năng;
 - Việc bổ nhiệm cán bộ quản lý và Giám đốc các Khối chức năng;
 - Ký hợp đồng lao động với cán bộ quản lý và Giám đốc các Khối chức năng;
 - Các trường hợp miễn nhiệm cán bộ quản lý và Giám đốc các Khối chức năng;
 - Thông báo bổ nhiệm, miễn nhiệm cán bộ quản lý và Giám đốc các Khối chức năng.
- b. Quy trình, thủ tục phối hợp hoạt động giữa Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc:
- Thủ tục, trình tự triệu tập, thông báo mời họp, ghi biên bản, thông báo kết quả họp giữa Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc;
 - Thông báo nghị quyết của Hội đồng quản trị cho Ban giám đốc và Ban kiểm soát;
 - Các trường hợp Tổng giám đốc và đa số thành viên Ban kiểm soát đề nghị triệu tập họp Hội đồng quản trị và những vấn đề cần xin ý kiến Hội đồng quản trị;



- Báo cáo của Ban giám đốc với Hội đồng quản trị về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao;
 - Kiểm điểm việc thực hiện nghị quyết và các vấn đề ủy quyền khác của Hội đồng quản trị đối với Ban giám đốc;
 - Các vấn đề Ban giám đốc phải báo cáo, cung cấp thông tin và cách thức thông báo cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
 - Phối hợp hoạt động kiểm soát, điều hành, giám sát giữa các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban kiểm soát và các thành viên Ban giám đốc theo các nhiệm vụ cụ thể của các thành viên nói trên.
6. Hội đồng quản trị có trách nhiệm hoạch định và phê duyệt chính sách, cơ chế đánh giá hoạt động, khen thưởng và kỷ luật đối với thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, thành viên Ban giám đốc và các cán bộ quản lý.
7. Hội đồng quản trị có trách nhiệm lập và báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 8 Quy chế này.

Điều 16. Hợp Hội đồng quản trị

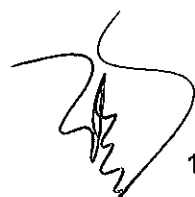
1. Hội đồng quản trị tổ chức họp theo đúng trình tự được quy định tại Điều lệ Công ty. Việc tổ chức họp Hội đồng quản trị, chương trình họp và các tài liệu liên quan được thông báo trước cho các thành viên Hội đồng quản trị theo đúng thời hạn quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
2. Biên bản họp Hội đồng quản trị phải được lập chi tiết và rõ ràng. Thư ký và các thành viên Hội đồng quản trị tham gia vào phiên họp phải ký tên vào các biên bản cuộc họp. Biên bản họp Hội đồng quản trị phải được lưu giữ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
3. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản.
 - a. Chủ tịch Hội đồng quản trị quyết định việc lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản.
 - b. Phiếu lấy ý kiến và các tài liệu cần thiết có liên quan tới nội dung xin ý kiến phải được gửi bằng phương thức đảm bảo đến địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị.
 - c. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau:
 - (i) Tên, địa chỉ, trụ sở chính, số, ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty;
 - (ii) Mục đích lấy ý kiến;
 - (iii) Họ, tên và địa chỉ liên lạc của thành viên Hội đồng quản trị;
 - (iv) Vấn đề cần lấy ý kiến;

- (v) Phương án biểu quyết, bao gồm: tán thành, không tán thành và không có ý kiến;
 - (vi) Thời hạn gửi phiếu lấy ý kiến đã được trả lời về Công ty;
 - (vii) Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- d. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của thành viên Hội đồng quản trị và gửi về Công ty theo quy định của Công ty.
- e. Thư ký Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập Biên bản kiểm phiếu dưới sự giám sát của tối thiểu một (01) thành viên Hội đồng quản trị độc lập hoặc tối thiểu một (01) thành viên Ban kiểm soát. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
- (i) Tên, địa chỉ, trụ sở chính, số, ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty;
 - (ii) Mục đích lấy ý kiến và các vấn đề cần lấy ý kiến;
 - (iii) Tổng số phiếu biểu quyết gửi đi, tổng số phiếu biểu quyết thu về, số phiếu biểu quyết hợp lệ, không hợp lệ. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị đã tham gia biểu quyết;
 - (iv) Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề được xin ý kiến;
 - (v) Họ, tên, chữ ký của người phụ trách kiểm phiếu, người giám sát.
- f. Thư ký Hội đồng quản trị và người giám sát kiểm phiếu lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu, liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác (nếu có).
- g. Biên bản kết quả kiểm phiếu kèm nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị thông qua dựa trên kết quả kiểm phiếu phải được gửi đến các thành viên Hội đồng quản trị trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu.
- h. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua theo hình thức lấy ý kiến thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp Hội đồng quản trị.

Điều 17. Các tiểu ban của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị được quyền thành lập các tiểu ban để hỗ trợ hoạt động của Hội đồng quản trị, bao gồm tiểu ban phát triển đầu tư, tiểu ban kiểm toán nội bộ, tiểu ban nhân sự và các tiểu ban đặc biệt khác.



2. Đối với tiểu ban kiểm toán phải có ít nhất một thành viên là người có chuyên môn về kế toán và không phải là người làm việc trong bộ phận kế toán tài chính của Công ty.
3. Hội đồng quản trị quy định chi tiết về việc thành lập, trách nhiệm của các tiểu ban và trách nhiệm của từng thành viên.
4. Trường hợp Công ty không thành lập các tiểu ban thì Hội đồng quản trị cử người phụ trách riêng về từng vấn đề như kiểm toán, lương thưởng, nhân sự.

Điều 18. Thư ký Công ty

1. Để hỗ trợ cho hoạt động quản trị Công ty được tiến hành một cách có hiệu quả, Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị chỉ định ít nhất một người làm Thư ký Công ty. Thư ký Công ty phải là người có hiểu biết về pháp luật. Thư ký Công ty không được đồng thời làm việc cho công ty kiểm toán hiện đang kiểm toán Công ty.
2. Vai trò và nhiệm vụ của Thư ký Công ty bao gồm:
 - Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;
 - Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;
 - Tham dự và lập biên bản các cuộc họp;
 - Đảm bảo các Nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với luật pháp;
 - Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
3. Thư ký Công ty có trách nhiệm bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Điều 19. Thù lao của Hội đồng quản trị

1. Thù lao của Hội đồng quản trị được Đại hội đồng cổ đông thông qua hàng năm và công bố rõ ràng cho cổ đông.
2. Thù lao của Hội đồng quản trị được liệt kê đầy đủ trong Thuyết minh báo cáo tài chính được kiểm toán hàng năm.
3. Trường hợp thành viên Hội đồng quản trị kiêm nhiệm chức danh Tổng giám đốc thì thù lao bao gồm lương của Tổng giám đốc và các khoản thù lao khác.
4. Thù lao, các khoản lợi ích khác cũng như chi phí mà công ty đã thanh toán cho các thành viên Hội đồng quản trị được công bố chi tiết trong Báo cáo thường niên của Công ty.



CHƯƠNG IV

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN KIỂM SOÁT

Điều 20. Tư cách thành viên Ban kiểm soát

1. Thành viên Ban kiểm soát không là những người mà pháp luật và Điều lệ Công ty cấm làm thành viên Ban kiểm soát. Thành viên Ban kiểm soát phải là người có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm. Thành viên Ban kiểm soát có thể không phải là cổ đông của Công ty.
2. Trưởng ban kiểm soát là người có chuyên môn về kế toán, không phải là người làm việc trong bộ phận kế toán tài chính và không phải là Giám đốc tài chính của Công ty.

Điều 21. Thành phần Ban kiểm soát

1. Số lượng thành viên Ban kiểm soát ít nhất là ba (03) người và nhiều nhất là năm (05) người.
2. Trong Ban kiểm soát có ít nhất một thành viên là người có chuyên môn về tài chính kế toán. Thành viên này không phải là nhân viên trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty và không phải là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

Điều 22. Quyền tiếp cận thông tin và tính độc lập của thành viên Ban kiểm soát

1. Thành viên Ban kiểm soát có quyền tiếp cận với tất cả các thông tin và tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Công ty. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý phải cung cấp các thông tin theo yêu cầu của các thành viên Ban kiểm soát. Yêu cầu nêu trên phải được lập thành văn bản và gửi về Công ty trước ít nhất 07 (bảy) ngày làm việc.
2. Công ty xây dựng cơ chế đảm bảo thành viên Ban Kiểm soát có tính độc lập trong hoạt động và thực thi nhiệm vụ theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Điều 23. Trách nhiệm và nghĩa vụ của Ban kiểm soát

1. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước cổ đông của Công ty về các hoạt động giám sát của mình. Ban kiểm soát có trách nhiệm giám sát tình hình tài chính Công ty, tính hợp pháp trong các hành động của thành viên Hội đồng quản trị, hoạt động của thành viên Ban giám đốc, cán bộ quản lý Công ty, sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và cổ đông, và các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty nhằm bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty và cổ đông.



2. Ban kiểm soát họp ít nhất hai lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là hai phần ba số thành viên Ban kiểm soát. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Thư ký và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên vào các biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ như những tài liệu quan trọng của Công ty nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát đối với các nghị quyết của Ban kiểm soát.
3. Trong các cuộc họp của Ban kiểm soát, Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban giám đốc, thành viên kiểm toán nội bộ và thành viên kiểm toán độc lập tham gia và trả lời các vấn đề mà Ban kiểm soát quan tâm.
4. Trường hợp Ban kiểm soát phát hiện những hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ Công ty của các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản với Hội đồng quản trị trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả. Sau thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày ra thông báo nêu trên, nếu người có hành vi vi phạm không chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả, Ban kiểm soát có trách nhiệm báo cáo trực tiếp với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về vấn đề này.
5. Ban kiểm soát có quyền lựa chọn và đề nghị Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.
6. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm báo cáo tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 9 Quy chế này.

Điều 24. Thù lao của Ban kiểm soát

Hàng năm các thành viên Ban kiểm soát được hưởng thù lao cho việc thực hiện nghĩa vụ của Ban kiểm soát. Thù lao cho các thành viên Ban kiểm soát được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Tổng số thù lao, các khoản lợi ích khác cũng như chi phí mà Công ty đã thanh toán, cấp cho từng thành viên Ban kiểm soát được công bố trong báo cáo thường niên của Công ty và cho các cổ đông.

CHƯƠNG V

TỔNG GIÁM ĐỐC

Điều 25. Quyền hạn và nhiệm vụ

Tổng giám đốc có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

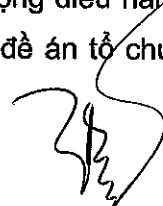
1. Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;



2. Quyết định tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của mình mà không cần phải có Nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại theo Bản phân cấp thẩm quyền do Hội đồng quản trị phê duyệt, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất;
3. Kiến nghị số lượng và các loại cán bộ quản lý mà Công ty cần thuê để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm khi cần thiết nhằm áp dụng các hoạt động cũng như các cơ cấu quản lý tốt do Hội đồng quản trị đề xuất, và tư vấn để Hội đồng quản trị quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý;
4. Bổ nhiệm Giám đốc các Khối chức năng (ngoại trừ Giám đốc tài chính). Tổng giám đốc có trách nhiệm thông báo trước cho Hội đồng quản trị về việc bổ nhiệm Giám đốc các Khối chức năng vừa nêu;
5. Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị khi cần thiết để quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;
6. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
7. Chậm nhất vào ngày 31 tháng 12 hàng năm, Tổng giám đốc phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm năm;
8. Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua;
9. Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
10. Chuẩn bị các bản kế hoạch dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty (sau đây gọi là bản kế hoạch) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản kế hoạch hàng năm (bao gồm cả bảng cân đối kế toán, báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính sẽ phải được trình để Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty.
11. Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động của Tổng giám đốc và pháp luật.

Điều 26. Nguyên tắc quan hệ giữa Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc

1. Tổng giám đốc là người có quyền quyết định cao nhất về mọi hoạt động điều hành hàng ngày của Công ty, là người chịu trách nhiệm nghiên cứu, xây dựng đề án tổ chức thực



hiện nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị không can thiệp vào công việc điều hành hàng ngày của Tổng giám đốc.

Điều 27. Quyền bảo lưu ý kiến của Tổng giám đốc

Tổng giám đốc có quyền bảo lưu ý kiến phản đối quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị, tuy nhiên vẫn phải thực hiện theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị và sẽ được miễn trừ trách nhiệm trong trường hợp thực hiện quyết định làm thiệt hại cho Công ty

Điều 28. Hủy bỏ quyết định của Tổng giám đốc

1. Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền ra quyết định bằng văn bản để đình chỉ, hủy bỏ các quyết định của Tổng giám đốc nếu có cơ sở cho rằng quyết định đó vi phạm pháp luật, Điều lệ Công ty, vi phạm nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, quyết định của Hội đồng quản trị hoặc ảnh hưởng nghiêm trọng đến lợi ích của Công ty và của Cổ đông. Quyết định đình chỉ phải gửi ngay cho Trưởng Ban kiểm soát trong cùng ngày ra quyết định.
2. Tổng giám đốc có quyền yêu cầu triệu tập họp Hội đồng quản trị để xem xét lại quyết định đã bị đình chỉ, hủy bỏ.
3. Người ra quyết định phải chịu trách nhiệm trước Công ty nếu quyết định đình chỉ gây thiệt hại cho Công ty.

Điều 29. Quyết định vượt thẩm quyền của Tổng giám đốc

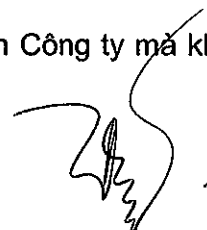
1. Tổng giám đốc có thể quyết định các biện pháp vượt thẩm quyền của mình trong trường hợp bất khả kháng (thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn,...) nhằm mục đích hạn chế thiệt hại xảy ra cho Công ty, nhưng phải chịu trách nhiệm cá nhân về những quyết định đó.
2. Tổng giám đốc phải báo cáo ngay cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát sau khi ra quyết định quy định tại Khoản 1 Điều này.

Điều 30. Trách nhiệm của Tổng giám đốc trong việc chuẩn bị nội dung các cuộc họp Hội đồng quản trị

Tổng giám đốc chuẩn bị các vấn đề sẽ được trao đổi và quyết định tại cuộc họp Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông trong phạm vi thẩm quyền quản lý của mình hoặc theo sự phân công của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Điều 31. Giao việc cho nhân viên Công ty

Thành viên Hội đồng quản trị không trực tiếp giao việc cho nhân viên Công ty mà không



thông qua Tổng giám đốc hoặc Giám đốc khối, Giám đốc bộ phận, trừ trường hợp nhân viên Công ty được phân công làm việc trực tiếp với thành viên Hội đồng quản trị đó.

Điều 32. Báo cáo thường kỳ của Tổng giám đốc

Hàng quý, năm, Tổng giám đốc gửi báo cáo tình hình hoạt động của Công ty cho Hội đồng quản trị (chậm nhất là hai mươi (20) ngày làm việc đầu tiên của quý tiếp theo) và đề xuất phương hướng nhiệm vụ trong thời gian tới.

Đối với các cuộc họp chuẩn bị các đề án trình Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc có thể mời thành viên Hội đồng quản trị liên quan tham dự khi cần thiết để phối hợp, chuẩn bị nội dung. Thành viên Hội đồng quản trị này có trách nhiệm đóng góp ý kiến nhưng không kết luận khi còn những ý kiến khác nhau.

CHƯƠNG VI

NGĂN NGỪA XUNG ĐỘT LỢI ÍCH VÀ GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN ĐẾN CÔNG TY

Điều 33. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý khác

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý khác phải công khai các lợi ích liên quan theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản pháp luật liên quan.
2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý khác và những người liên quan tới các thành viên này không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công ty vì mục đích cá nhân; không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác.
3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và cán bộ quản lý khác có nghĩa vụ thông báo cho Hội đồng quản trị các giao dịch giữa Công ty, Công ty con, Công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát với chính thành viên đó hoặc với những người có liên quan tới thành viên đó theo quy định của pháp luật. Công ty phải thực hiện công bố thông tin về nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hoặc nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua các giao dịch nêu trên trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ trên trang thông tin điện tử của Công ty và báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/Sở giao dịch Chứng khoán.
4. Công ty không được cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý khác và những người có liên quan tới thành viên nêu trên, trừ khi Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.



5. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với các giao dịch mà thành viên đó hoặc người có liên quan đến thành viên đó tham gia, bao gồm các giao dịch mà lợi ích vật chất hay phi vật chất của thành viên Hội đồng quản trị đó chưa được xác định. Các giao dịch nêu trên phải được công bố trong Báo cáo thường niên của Công ty.
6. Các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, cán bộ quản lý khác và những người có liên quan tới các thành viên nêu trên không được sử dụng các thông tin chưa được phép công bố của Công ty hoặc tiết lộ cho người khác để thực hiện các giao dịch có liên quan.

Điều 34. Giao dịch với người có liên quan

1. Khi tiến hành giao dịch với những người có liên quan, Công ty phải ký kết hợp đồng bằng văn bản theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện. Nội dung hợp đồng phải rõ ràng, cụ thể và công bố thông tin cho cổ đông khi có yêu cầu.
2. Công ty áp dụng các biện pháp cần thiết để ngăn ngừa những người có liên quan can thiệp vào hoạt động của Công ty và gây tổn hại cho lợi ích của Công ty thông qua việc kiểm soát các kênh mua bán hàng hóa của Công ty hay lũng đoạn giá cả.
3. Công ty áp dụng các biện pháp cần thiết để ngăn ngừa cổ đông và những người có liên quan tiến hành các giao dịch làm thất thoát vốn, tài sản hoặc các nguồn lực khác của Công ty. Công ty không được cung cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các cổ đông và những người có liên quan.

Điều 35. Đảm bảo quyền hợp pháp của những người có quyền lợi liên quan đến Công ty

1. Công ty phải tôn trọng quyền lợi hợp pháp của các bên có quyền lợi liên quan đến Công ty bao gồm ngân hàng, chủ nợ, người lao động, người tiêu dùng, nhà cung cấp, cộng đồng và những người khác có quyền lợi liên quan đến Công ty.
2. Công ty cần hợp tác tích cực với những người có quyền lợi liên quan đến Công ty thông qua việc:
 - a. Cung cấp đầy đủ thông tin cần thiết cho ngân hàng và chủ nợ để giúp họ đánh giá về tình hình hoạt động và tài chính của Công ty và đưa ra quyết định;
 - b. Khuyến khích họ đưa ra ý kiến về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và các quyết định quan trọng liên quan tới lợi ích của họ thông qua liên hệ trực tiếp với Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát.
3. Công ty phải tuân thủ các quy định về lao động, môi trường, hoạt động có trách nhiệm với cộng đồng và xã hội của Công ty.



CHƯƠNG VII

ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Điều 36. Đào tạo về quản trị Công ty

Công ty tạo điều kiện để thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, Phó tổng giám đốc Công ty và các cá nhân khác tham gia các khóa đào tạo cơ bản về quản trị Công ty theo yêu cầu phát triển Công ty và theo hướng dẫn của cơ quan quản lý Nhà nước tại các cơ sở đào tạo được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước công nhận.

CHƯƠNG VIII

CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH

Điều 37. Cung cấp thông tin cho Cổ đông

1. Thông tin của Công ty được cung cấp cho Cổ đông thông qua một trong các kênh sau:
 - Website chính thức của Công ty: <http://www.namlongvn.com>
 - Thông tin được báo cáo, công bố chính thức theo quy định của pháp luật về báo cáo, công bố thông tin đối với tổ chức niêm yết;
 - Thông cáo báo chí của Công ty;
 - Phát ngôn của người đại diện theo pháp luật của Công ty hoặc người được ủy quyền công bố thông tin; và
 - Các báo cáo, văn bản khác chính thức phát hành cho Cổ đông hoặc công chúng.
2. Công ty tạo điều kiện để Cổ đông và công chúng có thể nhận được thông tin chính thức từ Công ty một cách nhanh chóng, chính xác.

Điều 38. Công bố thông tin thường xuyên

1. Công ty có nghĩa vụ công bố đầy đủ, chính xác và kịp thời thông tin định kỳ và bất thường về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tài chính và tình hình quản trị Công ty cho cổ đông và công chúng. Thông tin và cách thức công bố thông tin được thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Ngoài ra, Công ty phải công bố kịp thời và đầy đủ các thông tin khác nếu các thông tin đó có khả năng ảnh hưởng đến giá chứng khoán và ảnh hưởng đến quyết định của cổ đông và nhà đầu tư.
2. Việc công bố thông tin được thực hiện theo những phương thức nhằm đảm bảo cổ đông và công chúng đầu tư có thể tiếp cận một cách công bằng và đồng thời. Ngôn từ trong công bố thông tin cần rõ ràng, dễ hiểu và tránh gây hiểu lầm cho cổ đông và công chúng đầu tư.



Điều 39. Công bố thông tin về tình hình quản trị Công ty

1. Công ty phải công bố thông tin về tình hình quản trị Công ty trong các kỳ Đại hội đồng cổ đông hàng năm, trong báo cáo thường niên của Công ty, tối thiểu phải bao gồm những thông tin sau:
 - a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
 - b. Hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
 - c. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành;
 - d. Hoạt động của các tiểu ban của Hội đồng quản trị;
 - e. Những kế hoạch để tăng cường hiệu quả trong hoạt động quản trị Công ty;
 - f. Thù lao và chi phí cho thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban giám đốc và thành viên Ban kiểm soát;
 - g. Thông tin về các giao dịch cổ phiếu của Công ty của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, cổ đông lớn và các giao dịch khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và những người liên quan tới các đối tượng nói trên;
 - h. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát đã tham gia đào tạo về quản trị Công ty;
 - i. Những điểm chưa thực hiện theo quy định của Quy chế, nguyên nhân và giải pháp.
2. Công ty có nghĩa vụ báo cáo định kỳ sáu (06) tháng và công bố thông tin về tình hình quản trị Công ty theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Điều 40. Công bố thông tin về các cổ đông lớn

1. Công ty có trách nhiệm tổ chức công bố thông tin định kỳ về từng cổ đông lớn gồm các nội dung chủ yếu sau:
 - a. Tên, năm sinh (cổ đông cá nhân);
 - b. Địa chỉ liên lạc;
 - c. Nghề nghiệp (cổ đông cá nhân), ngành nghề hoạt động (cổ đông tổ chức);
 - d. Số lượng và tỷ lệ cổ phần sở hữu trong Công ty;
 - e. Tình hình biến động về sở hữu của các cổ đông lớn;
 - f. Những thông tin có thể dẫn tới sự thay đổi lớn về cổ đông của Công ty;
 - g. Tình hình tăng, giảm cổ phiếu, và cầm cố, thế chấp cổ phiếu Công ty của các cổ đông lớn.



2. Công ty có nghĩa vụ báo cáo định kỳ quý, năm và công bố thông tin về tình hình biến động cổ đông theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán.

Điều 41. Trách nhiệm về báo cáo và công bố thông tin của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc

Ngoài các trách nhiệm theo quy định tại Điều 33 Quy chế này, thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc có trách nhiệm báo cáo và công bố thông tin về giao dịch trong các trường hợp sau:

1. Các giao dịch giữa Công ty với Công ty mà các thành viên nêu trên là thành viên sáng lập hoặc là thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc trong thời gian ba (03) năm trước.
2. Các giao dịch giữa Công ty với Công ty trong đó người liên quan của các thành viên nêu trên là thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc hoặc cổ đông lớn.
3. Các giao dịch có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với các thành viên nêu trên.

Điều 42. Tổ chức công bố thông tin

1. Công ty tổ chức công bố thông tin gồm một số nội dung chủ yếu sau:
 - a. Xây dựng ban hành các quy định về công bố thông tin theo quy định tại Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn;
 - b. Đồng thời bổ nhiệm ít nhất một cán bộ chuyên trách về công bố thông tin.
2. Cán bộ chuyên trách công bố thông tin có thể là Thư ký Công ty hoặc một cán bộ quản lý kiêm nhiệm.
3. Cán bộ chuyên trách công bố thông tin phải là người:
 - a. Có kiến thức kế toán, tài chính, có kỹ năng nhất định về tin học;
 - b. Công khai tên, số điện thoại làm việc để các cổ đông có thể dễ dàng liên hệ;
 - c. Có đủ thời gian để thực hiện chức trách của mình, đặc biệt là việc liên hệ với các cổ đông, ghi nhận những ý kiến của các cổ đông, định kỳ công bố trả lời ý kiến của các cổ đông và các vấn đề quản trị Công ty theo quy định;
 - d. Chịu trách nhiệm về công bố các thông tin của công ty với công chúng đầu tư theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

CHƯƠNG IX

CHẾ ĐỘ BÁO CÁO, GIÁM SÁT VÀ XỬ LÝ VI PHẠM



Điều 43. Báo cáo

Định kỳ hàng năm, Công ty có nghĩa vụ báo cáo và công bố thông tin về việc thực hiện quản trị Công ty theo quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và các cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 44. Giám sát

Công ty, các cá nhân và tổ chức liên quan và các cổ đông Công ty phải chịu sự giám sát về quản trị Công ty của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và các cơ quan có thẩm quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 45. Xử lý vi phạm

Công ty, các tổ chức và cá nhân có liên quan vi phạm hoặc không thực hiện quy định tại Quy chế này sẽ bị xử phạt theo quy định của Pháp luật.

CHƯƠNG X

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 46. Sửa đổi, bổ sung Quy chế

1. Việc sửa đổi, bổ sung Quy chế này do Hội đồng quản trị quyết định. Các nội dung sửa đổi, bổ sung phải phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.
2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Quy chế này hoặc trong những trường hợp có những quy định mới của Pháp luật khác với những điều khoản trong Quy chế này thì những quy định đó của pháp luật đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh.

Điều 47. Hiệu lực của Quy chế

1. Quy chế này gồm X chương, 47 điều, được Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư nam Long nhất trí thông qua ngày 01 tháng 10 năm 2012 và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Quy chế này kể từ ngày Công ty có Quyết định niêm yết chính thức trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.
2. Quy chế này là duy nhất và chính thức của Công ty.
3. Các bản sao hoặc trích lục Quy chế này phải có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị mới có giá trị hoặc ít nhất 3/5 tổng số thành viên Hội đồng Quản trị mới có giá trị.



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 45

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

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	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010

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

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	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. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty liên kết	Bà Rịa - Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản

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

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

CÁC SỰ KIỆN TRONG NĂM

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên
Ông Lai Voon Hon	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc
Ông Lê Chiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Huân	Giám đốc Tài chính
Ông Trần Quý Hùng	Giám đốc Đầu tư

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc đã cam kết với Hội Đồng Quản trị rằng Tập đoàn đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

Số tham chiếu: 60755865/14541533

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chúng tôi đã kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất có liên quan cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày từ trang 6 đến trang 45 ("các báo cáo tài chính hợp nhất"). Các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán


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

Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam


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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngàn VND

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

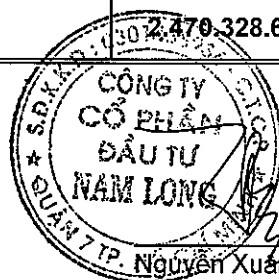
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngàn VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.100.939.329	1.245.728.991
310	I. Nợ ngắn hạn		1.018.236.986	1.160.701.484
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	195.841.324	219.482.803
312	2. Phải trả người bán	16	91.872.076	68.138.453
313	3. Người mua trả tiền trước	17	501.622.723	585.098.803
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	11.222.434	64.114.192
315	5. Phải trả người lao động		7.368.966	10.757.640
316	6. Chi phí phải trả	19	48.552.681	52.590.707
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	147.854.997	148.054.878
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	13.901.785	12.464.008
330	II. Nợ dài hạn		82.702.343	85.027.507
333	1. Phải trả dài hạn khác		3.353.109	1.635.436
334	2. Vay dài hạn	21	56.412.645	72.425.044
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	28.3	18.303.129	8.232.048
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		4.633.460	2.734.979
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.189.791.704	883.479.940
410	I. Vốn chủ sở hữu	23.1	1.189.791.704	883.479.940
411	1. Vốn cổ phần		410.479.810	255.083.270
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		534.674.432	394.617.811
417	3. Quỹ đầu tư và phát triển		50.121	37.318
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		6.757.469	6.600.094
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		1.701.662	3.546.003
420	6. Lợi nhuận chưa phân phối		236.128.210	223.595.444
500	C. LỢI ÍCH CỎ ĐÔNG THIỂU SỐ		179.597.660	200.839.170
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.470.328.693	2.330.048.101



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán Trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc



Ngày 15 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

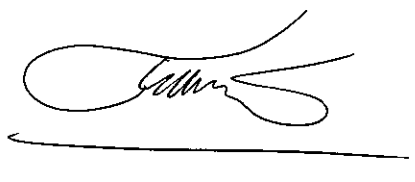
Ngàn VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	839.858.196	630.599.178
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	(73.899)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	839.784.297	630.599.178
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(490.355.699)	(330.158.800)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		349.428.598	300.440.378
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	15.998.643	13.987.858
22	7. Chi phí tài chính	26	(25.024.306)	(7.078.200)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(17.041.347)	(6.256.389)
24	8. Chi phí bán hàng		(33.122.354)	(23.366.945)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(79.472.943)	(67.205.814)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		227.807.638	216.777.277
31	11. Thu nhập khác	27	9.715.661	3.324.919
32	12. Chi phí khác	27	(1.911.665)	(52.811)
40	13. Lợi nhuận khác	27	7.803.996	3.272.108
50	14. Lợi nhuận sau thuế được chia từ các công ty liên doanh và liên kết		10.304.569	6.822.141
60	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		245.916.203	226.871.526
61	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28.1	(58.667.782)	(46.361.751)
62	17. (Chi phí) lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	28.3	(5.529.318)	8.932.082
70	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		181.719.103	189.441.857
	Phân bổ cho:			
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		(4.913.961)	30.810.175
	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		186.633.064	158.631.682

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngàn VND

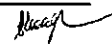
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
80	Lãi trên cổ phiếu - Lãi cơ bản/suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND) (mệnh giá trên mỗi cổ phiếu là 10.000 VND)	23.4	4.688	4.170



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán Trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc



Ngày 15 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010


Ngàn VND

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

Ngàn 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	23.1	167.911.711	119.978.431
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		159.152.140	245.281.216
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(197.670.018)	(159.042.900)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(26.635.276) (6.341.128)	(12.906.231) (12.439.950)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		96.417.429	180.870.566
50	Tăng tiền thuần trong năm		84.864.805	15.343.411
60	Tiền và tương đương tiền tồn đầu năm		121.340.308	105.996.897
70	Tiền và tương đương tiền tồn cuối năm	4	206.205.113	121.340.308



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán Trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc



Ngày 15 tháng 3 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Điều chỉnh lần thứ 1	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010

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

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 3 do SKHĐT ký ngày 7 tháng 8 năm 2007 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	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. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty liên kết	Bà Rịa - Vũng Tàu - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

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

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

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

Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ở Việt Nam

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và có ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực cho các năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2011 trở đi. Ban Tổng Giám đốc của Tập đoàn đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn trong tương lai.

2.1 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đồng tiền kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Các bút toán điều chỉnh được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

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

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

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao và khấu trừ

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoặc chuyển nhượng 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.

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

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

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.13 Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

Các báo cáo tài chính của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư khác

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VAS 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
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 của năm tài chính. Tuy nhiên, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh trước thuế của Tập đoàn bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo Tập đoàn không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong vòng 5 năm tiếp theo.

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng cho các khoản lỗ hoặc thiệt hại và các trường hợp bất khả kháng ngoài dự kiến, ví dụ như 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 Tập đoàn theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông thông qua tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ này được trích lập nhằm mở rộng hoạt động kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu biệt thự và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn trước khi trích các quỹ cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, điều chỉnh cho việc phát hành cổ phiếu thưởng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Tiền mặt	1.964.709	3.027.796
Tiền gửi ngân hàng	148.540.404	19.456.137
Các khoản tương đương tiền	55.700.000	98.856.375
TỔNG CỘNG	<u>206.205.113</u>	<u>121.340.308</u>

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Phải thu tiền bán căn hộ	83.780.883	108.501.163
Các khoản phải thu thương mại và dịch vụ	550.317	2.761.089
TỔNG CỘNG	<u>84.331.200</u>	<u>111.262.252</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Tạm ứng mua đất cho các dự án bất động sản	160.153.240	145.033.347
Tạm ứng cho nhà thầu xây dựng - bên thứ ba	28.990.997	30.870.266
Tạm ứng cho nhà thầu phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 29)	99.400	8.475.193
TỔNG CỘNG	<u>189.243.637</u>	<u>184.378.806</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	9.142.698	3.718.365
Tạm ứng công tác phí cho thành viên Hội đồng Quản trị (Thuyết minh số 29)	3.199.299	-
Phải thu phí môn bài chi hệ	635.717	413.155
Phải thu lãi vay	245.822	442.588
Lợi nhuận phải thu từ khoản đầu tư vào HĐHTKD	-	1.843.472
Các khoản phải thu khác	2.601.466	1.548.035
TỔNG CỘNG	<u>15.825.002</u>	<u>7.965.615</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. HÀNG TỒN KHO

	Ngàn VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thành phẩm	68.415.989	6.179.888
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	278.350	-
Công cụ, dụng cụ	6.818	25.476
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	<u>1.342.346.319</u>	<u>1.336.518.604</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.411.047.476</u>	<u>1.342.723.968</u>

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

	Ngàn VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long An (a) (c)	417.029.695	368.290.296
Dự án Nguyễn Sơn	216.315.577	148.723.783
EHome 2	179.551.523	93.793.329
Dự án Tân Thuận Đông (b) (c)	174.878.283	307.555.557
Dự án Cần Thơ (b)	88.784.637	73.966.378
Dự án Bình Dương (c)	84.985.117	36.538.876
Dự án Phước Long B – Mở rộng (b) (c)	72.289.926	62.559.465
Khu dân cư 8C	55.460.633	50.663.894
Dự án Tiên Hùng	16.909.720	15.422.141
Dự án Long Thạnh Mỹ (c)	11.432.390	13.425.005
Dự án Phước Long B – Cao tầng	11.670.605	11.649.360
Dự án Nhơn Trạch	10.692.194	10.641.462
Dự án Đà Nẵng	-	140.482.191
Dự án Khang Điền	-	681.087
Các dự án khác	2.346.019	2.125.780
TỔNG CỘNG	<u>1.342.346.319</u>	<u>1.336.518.604</u>

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

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Nhà cửa, vật kiến trúc				Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải		Thiết bị văn phòng		Tài sản khác		Nguyên VND	
														Tổng cộng
Số đầu năm	1.403.328		1.180.334		2.584.729		2.782.090		1.025.323		8.975.804			
Mua mới	-		215.209		-		406.769		-		621.978			
Chuyển từ bất động sản đầu tư (*)	34.816.992		-		-		-		-		34.816.992			
Thanh lý	-		(17.800)		-		-		-		(17.800)			
Số cuối năm	36.220.320		1.377.743		2.584.729		3.188.859		1.025.323		44.396.974			
Giá trị hao mòn lũy kế														
Số đầu năm	(168.399)		(392.407)		(889.793)		(1.442.230)		(78.661)		(2.971.490)			
Khấu hao trong năm	(433.702)		(288.900)		(439.610)		(468.786)		(297.701)		(1.928.699)			
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(1.814.913)		-		-		-		-		(1.814.913)			
Số cuối năm	(2.417.014)		(681.307)		(1.329.403)		(1.911.016)		(376.362)		(6.715.102)			
Giá trị còn lại														
Số đầu năm	1.234.929		876.358		2.020.075		926.287		946.665		6.004.314			
Số cuối năm	33.803.306		696.436		1.255.326		1.277.843		648.961		37.681.872			

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Ngàn VNĐ

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Quyền sử dụng nhãn hiệu</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Số đầu năm	281.744	766.018	4.000.000	184.870	5.232.632
Mua mới	-	1.493.234	-	-	1.493.234
Chuyển từ bất động sản đầu tư (*)	7.950.015	-	-	-	7.950.015
Số cuối năm	<u>8.231.759</u>	<u>2.259.252</u>	<u>4.000.000</u>	<u>184.870</u>	<u>14.675.881</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	-	(441.765)	(1.333.333)	(10.271)	(1.785.369)
Khấu hao trong năm	(41.267)	(349.645)	(800.000)	(61.623)	(1.252.535)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(198.361)	-	-	-	(198.361)
Số cuối năm	<u>(239.628)</u>	<u>(791.410)</u>	<u>(2.133.333)</u>	<u>(71.894)</u>	<u>(3.236.265)</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	<u>281.744</u>	<u>324.253</u>	<u>2.666.667</u>	<u>174.599</u>	<u>3.447.263</u>
Số cuối năm	<u>7.992.131</u>	<u>1.467.842</u>	<u>1.866.667</u>	<u>112.976</u>	<u>11.439.616</u>

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

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Ngàn VNĐ

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá					
Số đầu năm	598.738	134.193.456	33.821.205	1.515.853	170.129.252
Phân loại lại	31.547.880	3.789.178	(33.821.205)	(1.515.853)	-
Chuyển sang tài sản cố định	(7.950.015)	(34.816.992)	-	-	(42.767.007)
Số cuối năm	<u>24.196.603</u>	<u>103.165.642</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>127.362.245</u>
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	-	(1.877.283)	(1.718.967)	(78.951)	(3.675.201)
Phân loại lại	(279.680)	(1.518.238)	1.718.967	78.951	-
Tăng trong năm	(629.965)	(6.084.317)	-	-	(6.714.282)
Chuyển sang tài sản cố định	198.361	1.814.913	-	-	2.013.274
Số cuối năm	<u>(711.284)</u>	<u>(7.664.925)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(8.376.209)</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	<u>598.738</u>	<u>132.316.173</u>	<u>32.102.238</u>	<u>1.436.902</u>	<u>166.454.051</u>
Số cuối năm	<u>23.485.319</u>	<u>95.500.717</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>118.986.036</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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:

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	5.497.640	5.195.396
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	5.118.171	3.345.917

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

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2010. Tuy nhiên, theo những điều kiện chung của thị trường bất động sản Việt Nam, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn nhiều so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 12.1</i>)	49.785.702	51.555.398
Đầu tư vào công ty liên doanh (<i>Thuyết minh số 12.2</i>)	43.543.659	33.144.618
TỔNG CỘNG	<u>93.329.361</u>	<u>84.700.016</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm				
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua Ngân VND	Giá trị ghi sổ Ngân VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua Ngân VND	Giá trị ghi sổ Ngân VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Xây dựng	2.619.900	31,57%	42.879.750	43.359.871	2.619.900	31,57%	42.879.750	46.685.575
Công ty TNHH Việt Hàn	Dịch vụ	404.200	25,00%	4.042.000	4.126.909	404.200	25,00%	4.042.000	4.379.717
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Xây dựng và bất động sản	226.450	31,17%	2.264.504	2.298.922	-	-	-	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Bất Động sản Khai Thành Citipius	Xây dựng	-	-	-	-	54.000	33,33%	540.000	490.106
TỔNG CỘNG				49.186.254	49.785.702			47.461.750	51.555.398

12.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm				
		Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua Ngân VND	Giá trị ghi sổ Ngân VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua Ngân VND	Giá trị ghi sổ Ngân VND
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	2.240.000	30,00%	22.400.000	43.543.659	2.240.000	30,00%	22.400.000	33.144.618

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

	Số cuối năm	Ngàn VNĐ Số đầu năm
Các khoản đầu tư dài hạn		
<i>Đầu tư vào các công ty khác (i)</i>		
Công ty Cổ phần 3D	7.490.294	7.490.294
Công ty Cổ phần Sản xuất Cấu kiện Bê-tông Phan Vũ	6.710.580	6.710.580
Công ty Cổ phần Bắc Trung Nam	2.000.000	2.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng KT	-	100.000
Công ty Cổ phần Nam Viên	-	100.000
<i>Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")</i>		
Dự án Long An (ii)	138.277.237	123.588.000
Dự án Phú Hữu (iii)	48.304.075	45.533.279
Dự án 9B7 (iv)	28.873.605	28.873.605
Dự án Hồ Tràm (v)	8.279.113	5.991.037
Dự án Tân Thuận Đông (vi)	1.392.890	28.866.448
Dự án Phước Long B	279.967	233.300
<i>Đầu tư vào trái phiếu Chính phủ</i>	-	72.000
TỔNG CỘNG	241.607.761	249.558.543

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

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

- (ii) Khoản đầu tư này được góp vốn vào HĐHTKD giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang để xây dựng Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông với qui mô 123 hecta tại tỉnh Long An. Công ty chiếm 70% vốn theo HĐHTKD (*Thuyết minh số 29*).
- (iii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Nam Phan để xây dựng Khu nhà trên diện tích là 169.419 mét vuông tại Quận 9 thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 40% sở hữu. Trong năm, Công ty đã vốn hoá lãi vay số tiền 2.596.945 ngàn VNĐ tài trợ bởi khoản vay từ các cá nhân.
- (iv) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B-7 khu Nam Sài Gòn qui mô diện tích 59.000 mét vuông. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 45%.
- (v) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty TNHH Mi Pha để xây dựng Khu nghỉ mát Hồ Tràm với qui mô diện tích 168.892 mét vuông tại tỉnh Vũng Tàu. Theo HĐHTKD, Công ty sở hữu 60%.
- (vi) Khoản đầu tư này được góp vốn vào HĐHTKD giữa Công ty và Công ty TNHH Xây dựng - Kinh doanh nhà Tuyết Anh để xây dựng Khu nhà ở Tuyết Anh qui mô 2,8528 hecta tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 60% sở hữu. Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ nhận được diện tích đất là 17.620 mét vuông. Trong năm 2010, Công ty đã nhận phần đất diện tích là 8.285 mét vuông (2009: 8.955) với giá trị 30.385.388 ngàn VNĐ (2009: 37.753.982 ngàn VNĐ) từ HĐHTKD. Phần diện tích 380 mét vuông còn lại sẽ nhận trong năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Chi phí nâng cấp văn phòng	10.703.984	10.314.163
Lợi thế thương mại (*)	9.264.292	8.377.493
Nhà mẫu	1.073.645	3.121.810
Công cụ, dụng cụ	884.527	1.299.563
Phí tư vấn	572.981	2.322.619
Chi phí khác	2.364.075	472.311
TỔNG CỘNG	<u>24.863.504</u>	<u>25.907.959</u>

(*) Lợi thế thương mại

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

Ngày 15 tháng 3 năm 2010, Công ty đã mua thêm 5.615.714 cổ phần trong Công ty Cổ Phần Phát Triển Căn Hộ Nam Long ("NL ADC") với tổng giá mua 70.196.425 ngàn VNĐ. Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong NL ADC từ 37,24% lên 51,08%. Vào ngày 30 tháng 9 năm 2010, Công ty mua thêm 1.300.000 cổ phần từ các cổ đông thiểu số với tổng giá mua 14.300.000 ngàn VNĐ đã làm tăng tỷ lệ sở hữu trong NL ADC từ 51,08% lên 56,08%. Số tiền chênh lệch dương giữa giá mua so với phần giá trị tài sản thuần của NL ADC mà Công ty có được từ nghiệp vụ mua vào ngày 31 tháng 3 năm 2010 là 3.626.379 ngàn VNĐ được ghi nhận trên bảng cân đối kế toán hợp nhất như là một khoản lợi thế thương mại và được phân bổ trong năm (5) năm, trong khi đó số tiền chênh lệch âm giữa giá mua so với phần giá trị tài sản thuần của NL ADC mà Công ty có được từ nghiệp vụ mua vào ngày 30 tháng 9 năm 2010 là 6.010.227 ngàn VNĐ được ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

	<i>Ngàn VNĐ Lợi thế thương mại</i>
Nguyên giá:	
Số dư đầu năm	10.978.116
Tăng thêm trong năm	3.626.379
Số dư cuối năm	<u>14.604.495</u>
Giá trị hao mòn:	
Số dư đầu năm	2.600.623
Khấu hao trong năm	2.739.580
Số dư cuối năm	<u>5.340.203</u>
Giá trị còn lại:	
Số dư đầu năm	<u>8.377.493</u>
Số dư cuối năm	<u>9.264.292</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Bên cho vay	Số cuối năm	Ngàn VNĐ	
		Số đầu năm	
Vay ngắn hạn			
Vay phải trả ngân hàng (Thuyết minh số 15.1)	124.700.000	195.103.518	
Vay phải trả từ các bên liên quan (i)	37.864.000	-	
Vay phải trả các đơn vị và cá nhân khác (Thuyết minh số 15.2)	17.160.000	16.350.000	
	<u>179.724.000</u>	<u>211.453.518</u>	
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 21)	16.117.324	8.029.285	
TỔNG CỘNG	<u>195.841.324</u>	<u>219.482.803</u>	

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

15.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Tiền gốc vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh số 8					
Hợp đồng vay số 1702-LAV-200700457 ngày 29/10/2008	50.000.000	50.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu ngày 14 tháng 5 năm 2011)	14,5%	Quyền sử dụng đất tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản hình thành từ khoản vay (Thuyết minh số 8)
Hợp đồng vay số 1702-LAV-200701028 ngày 29/10/2008	60.000.000	60.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu ngày 1 tháng 4 năm 2011)	14,5%	Quyền sử dụng đất tại phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Phát triển nhà					
Hợp đồng vay số 375/07K ngày 27/6/ 2007	14.700.000	100.000.000	Ngày 13 tháng 11 năm 2011	16,5%	Quyền sử dụng khu đất dự án Cần Thơ, xã Hưng Thạnh, Quận Cái Răng và dự án Tân Thuận Đông (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	<u>124.700.000</u>				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

15.2 Vay cá nhân ngắn hạn

Vay cá nhân ngắn hạn là các khoản vay tín chấp và chịu mức lãi suất 16%/năm từ các chủ đầu tư muốn mua đất của Dự án Phú Hữu. Khoản vay này sẽ được trừ vào số tiền chi trả để mua đất theo tiến độ hoàn thành của dự án dự kiến vào năm 2011.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Phải trả thầu phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 29)	70.810.126	26.752.283
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	21.061.950	41.386.170
TỔNG CỘNG	91.872.076	68.138.453

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	498.179.430	585.098.803
Tạm ứng từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	3.443.293	-
TỔNG CỘNG	501.622.723	585.098.803

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

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VNĐ Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh 28.2)	8.688.727	44.150.444
Thuế thu nhập cá nhân	1.612.665	896.370
Thuế giá trị gia tăng	881.542	19.058.900
Các khoản phải nộp khác	39.500	8.478
TỔNG CỘNG	11.222.434	64.114.192

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
		Ngàn VNĐ
Chi phí thuê phụ	26.409.864	39.455.380
Chi phí bảo trì căn hộ	18.416.358	9.078.002
Chi phí lãi vay	1.008.718	1.155.745
Chi phí phải trả nhân viên	431.137	-
Chi phí khác	2.286.604	2.901.580
TỔNG CỘNG	48.552.681	52.590.707

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

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

- (i) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng để thuê dài hạn một số tầng của tòa nhà Nam Long Capital Tower.
- (ii) Đây là các khoản phải trả dài hạn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang cho khoản tiền đã nhận được từ công ty này liên quan đến dự án HĐHTKD (*Thuyết minh số 29*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY DÀI HẠN

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VND Số đầu năm</i>
Khoản vay ngân hàng (i)	72.529.969	80.454.329
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)</i>	16.117.324	8.029.285
<i>Vay dài hạn</i>	56.412.645	72.425.044
TỔNG CỘNG	72.529.969	80.454.329

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 12)</i>
Hợp đồng vay số 10713/IVB/CAD, 19/4/2008	72.529.969	Thanh toán theo từng quý cho đến ngày 19 tháng 5 năm 2015	0,96% / tháng, được điều chỉnh 6 tháng 1 lần với lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng cộng thêm 0,19% / tháng	Quyền sử dụng đất và nhà (Tòa nhà Nam Long Capital) với diện tích 1.404 m ² trên đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp Hồ Chí Minh có giá trị khoảng 136 tỷ VNĐ

22. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngàn VND Số đầu năm</i>
Số đầu năm	12.464.008	15.200.841
Trích lập quỹ	12.803.597	8.479.144
Sử dụng quỹ	(11.365.820)	(11.215.977)
Số cuối năm	13.901.785	12.464.008

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2008 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CỔ PHẦN

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ đông

	Ngân VND						
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư và phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước							
Số đầu năm	234.014.650	295.708.000	53.586	5.992.269	3.631.002	101.872.288	641.271.795
- Tăng vốn bằng tiền	18.762.700	96.244.846	-	-	-	-	115.007.546
- Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu	2.305.920	2.664.965	-	-	-	-	4.970.885
- Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	158.631.682	158.631.682
- Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	(20.458.361)	(20.458.361)
- Lỗ trước hợp nhất của công ty con	-	-	-	-	-	(2.287.783)	(2.287.783)
- Trích lập quỹ	-	-	-	607.825	-	(12.920.525)	(8.479.144)
- Chia lợi nhuận cho bên tham gia liên doanh	-	-	-	-	3.833.556	-	3.833.556
- Sử dụng quỹ	-	-	(16.268)	-	(3.918.555)	(1.241.857)	(1.241.857)
Số cuối năm	255.083.270	394.617.811	37.318	6.600.094	3.546.003	223.595.444	883.479.940
Năm nay							
Số đầu năm	255.083.270	394.617.811	37.318	6.600.094	3.546.003	223.595.444	883.479.940
- Tăng vốn bằng tiền	27.855.090	140.056.621	-	-	-	-	167.911.711
- Cổ phiếu thưởng	127.541.450	-	-	-	-	(127.541.450)	-
- Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	186.633.064	186.633.064
- Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	(32.838.392)	(32.838.392)
- Trích lập quỹ	-	-	42.103	157.375	717.381	(13.720.456)	(12.803.597)
- Sử dụng quỹ	-	-	(29.300)	-	(2.561.722)	-	(2.591.022)
Số cuối năm	410.479.810	534.674.432	50.121	6.757.469	1.701.662	236.128.210	1.189.791.704

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)

23.2 Cổ phiếu

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>Cổ phiếu</i>	<i>Cổ phiếu</i>
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	48.262.491	27.166.575
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	41.047.981	25.508.327
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.047.981	25.508.327
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.047.981	25.508.327
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.047.981	25.508.327
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

23.3 Cổ tức

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
		<i>Ngàn VNĐ</i>
Cổ tức đã công bố trong năm	32.838.392	20.458.361
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
Cổ tức trả lần 1 cho năm 2010: 400 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2009: 400 VNĐ/cổ phiếu)	16.419.196	10.203.331
Cổ tức trả lần 2 cho năm 2010: 400 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2009: 400 VNĐ/cổ phiếu)	16.419.196	10.216.080
Cổ tức 2008 được trả trong năm 2009	-	38.950

23.4 Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng doanh thu	839.858.196	630.599.178
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	821.849.505	616.954.492
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	12.437.152	8.449.290
<i>Doanh thu từ bất động sản đầu tư</i>	5.571.539	5.195.396
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	(73.899)	-
Doanh thu thuần	839.784.297	630.599.178
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán hàng</i>	821.849.505	616.954.492
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	12.437.152	8.449.290
<i>Doanh thu từ bất động sản đầu tư</i>	5.497.640	5.195.396

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi	13.788.318	13.120.511
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.136.000	-
Cổ tức	1.035.686	293.547
Doanh thu hoạt động tài chính khác	38.639	573.800
TỔNG CỘNG	15.998.643	13.987.858

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn đất, biệt thự và căn hộ	477.695.191	320.216.090
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	7.542.337	6.596.793
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	5.118.171	3.345.917
TỔNG CỘNG	490.355.699	330.158.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	17.041.347	6.256.389
Khoản chia lợi nhuận cho các nhà đầu tư	5.146.449	-
Chiết khấu thanh toán	2.600.000	-
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	185.178	-
Chi phí tài chính khác	51.332	821.811
TỔNG CỘNG	25.024.306	7.078.200

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Ngàn VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	9.715.661	3.324.919
Bất lợi thương mại	6.010.227	-
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	1.109.268	1.648.290
Thu nhập từ phí quản lý căn hộ	935.151	-
Các khoản khác	1.661.015	1.676.629
Chi phí khác	1.911.665	52.811
Các khoản khác	1.911.665	52.811
Giá trị thuần	7.803.996	3.272.108

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 25% lợi nhuận chịu thuế.

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Ngàn VNĐ			
	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả	8.359.586	6.199.673	2.159.913	3.017.905
Lợi nhuận chưa thực hiện nội bộ	452.680	1.178.762	(726.082)	1.178.762
Doanh thu chưa thực hiện	588.750	-	588.750	-
Trợ cấp thôi việc	523.374	-	523.374	-
Các khoản lỗ của công ty con	4.266.645	2.270.837	1.995.808	2.270.837
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	14.191.035	9.649.272	4.541.763	6.467.504
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế hoãn lại	(9.531.998)	-	(9.531.998)	4.092.796
Chênh lệch giá vốn	(8.487.131)	(8.232.048)	(255.083)	-
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(284.000)	-	(284.000)	-
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(18.303.129)	(8.232.048)	(10.071.081)	4.092.796
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại trước hợp nhất của công ty con			-	(1.628.218)
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh hợp nhất			(5.529.318)	8.932.082

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngàn VNĐ
			Giá trị
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Công việc thầu phụ cung cấp bởi Nam Khang	200.988.146
		Góp vốn cho dự án Long An	14.689.238
		Phân chia lãi dự án Đà Nẵng	4.855.117
		Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	3.858.000
		Trả cổ tức	1.202.655
		Vay	1.200.000
		Mua hàng hóa	220.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	85.785
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Công việc thầu phụ cung cấp bởi Công ty Cổ phần 3D	29.197.015
Công ty Cổ phần 6D	Công ty liên quan	Công việc thầu phụ cung cấp bởi Công ty Cổ phần 6D	41.184.851

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			Ngàn VNĐ
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Cổ đồng	Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.409
Công ty Cổ phần Nam Viên	Công ty liên quan	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.577
Công ty TNHH ASPL V6	Công ty liên quan	Vay ngắn hạn	37.864.000
Ông Nguyễn Thành Đồng	Cổ đồng	Tạm ứng vốn trong Công ty TNHH XD & TM Nguyên Sơn	7.937.000
Bà Vũ Bích Lan	Cổ đồng	Tạm ứng vốn trong Công ty TNHH XD & TM Nguyên Sơn	4.529.180
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Cổ đồng	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	574.000
Ông Bùi Đức Khang	Cổ đồng	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	574.000
Công ty CP ĐTXD Hồng Phát	Công ty liên kết	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	426.000
Bà Nguyễn Thị Hương	Cổ đồng	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	216.000

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

			Ngàn VNĐ
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty Cổ phần Nam Viên	Công ty liên quan	Ứng trước cho nhà thầu	99.400
<i>Phải thu khác</i>			
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	Tạm ứng chi phí Dự án Đà Nẵng	2.500.000
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	Tạm ứng chi phí Dự án Đà Nẵng	699.299
TỔNG CỘNG			<u>3.199.299</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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: (tiếp theo)

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngân VNĐ Giá trị</i>
Đầu tư dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	HĐHTKD cho dự án Long An	<u>138.277.237</u>
Vay ngắn hạn			
Công ty TNHH ASPL V6	Công ty liên quan	Vay ngắn hạn	<u>37.864.000</u>
Các khoản phải trả			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Công việc thầu phụ	61.937.239
Công ty Cổ phần 6D	Công ty liên quan	Công việc thầu phụ	4.102.115
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Phí quản lý dự án	1.237.396
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Công việc thầu phụ	<u>367.776</u>
TỔNG CỘNG			<u>70.810.126</u>
Người mua trả tiền trước			
Công ty CP ĐTXD Hồng Phát	Công ty liên kết	Ứng trước cho nhà thầu	2.428.800
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Ứng trước mua nhà	554.847
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Tạm ứng phí quản lý dự án Long An	304.000
Công ty Cổ phần Nam Phan	Công ty liên quan	Tạm ứng cho thầu phụ	138.679
Công ty Cổ phần Nam Viên	Công ty liên quan	Tạm ứng thuê văn phòng	<u>16.967</u>
TỔNG CỘNG			<u>3.443.293</u>
Phải trả khác			
Ông Nguyễn Thành Đồng	Cổ đồng	Tạm ứng vốn trong Công ty TNHH XD & TM Nguyên Sơn	17.703.600
Bà Vũ Bích Lan	Cổ đồng	Tạm ứng vốn trong Công ty TNHH XD & TM Nguyên Sơn	<u>7.529.160</u>
			<u>25.232.760</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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: (tiếp theo)

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngàn VNĐ	
			Năm nay	Năm trước
Phải trả khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Đầu tư vào dự án Long An	<u>5.671.000</u>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Chia lợi nhuận dự án Đà Nẵng cho nhà đầu tư HDHTKD	2.675.988	
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Thuế TNDN để lại từ khoản chia lợi nhuận của dự án Khang Điền	705.608	
			<u>3.381.596</u>	
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Khoản đầu tư phải trả	<u>16.797.300</u>	
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Khoản vay	<u>1.200.000</u>	
TỔNG CỘNG			<u>52.282.656</u>	

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

Thù lao Hội đồng quản trị	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
	<u>2.520.000</u>	<u>1.890.000</u>

30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

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

	Ngàn VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Dưới một năm	10.706.324	6.849.571
Từ một đến năm năm	32.929.782	24.594.045
Trên năm năm	<u>91.468.919</u>	<u>54.155.265</u>
TỔNG CỘNG	<u>135.105.025</u>	<u>85.598.881</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các cam kết vốn

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

	<i>Giá trị theo hợp đồng</i>	<i>Giá trị đã ghi nhận</i>	<i>Ngàn VNĐ Giá trị cam kết còn lại</i>
Dự án Ehome 2	256.575.818	147.579.435	108.996.383
Dự án Vĩnh Phú Bình Dương	199.788.360	159.254.204	40.534.156
Dự án Tân Thuận Đông	109.707.813	91.346.630	18.361.183
Dự án Long An	66.947.389	50.352.985	16.594.404
Dự án Tiến Hùng	46.901.465	11.322.567	35.578.898
Dự án Long Thạnh Mỹ	26.082.095	16.661.430	9.420.665
Nâng cấp văn phòng	12.824.942	12.196.985	627.957
Dự án Phước Long B – Mở rộng	12.361.734	6.980.119	5.381.615
Dự án Cần Thơ	6.862.830	1.539.997	5.322.833
Dự án Ehome 1	5.057.910	4.698.246	359.664
Dự án Phước Long B – 17,6ha	3.141.291	3.115.684	25.607
Dự án Đà Nẵng	3.044.827	2.426.324	618.503
Dự án Hồ Tràm	97.350	92.961	4.389
Dự án Hương lộ 5	46.553	33.389	13.164
TỔNG CỘNG	749.440.377	507.600.956	241.839.421

31. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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

<i>Mã số</i>	<i>Khoản mục</i>	<i>Đã báo cáo trước đó Ngàn VNĐ</i>	<i>Điều chỉnh Ngàn VNĐ</i>	<i>Số liệu trình bày lại Ngàn VNĐ</i>
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009				
300	NỢ PHẢI TRẢ	1.148.237.476	12.464.008	1.160.701.484
323	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	12.464.008	12.464.008
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	895.943.948	(12.464.008)	883.479.940
431	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	12.464.008	(12.464.008)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

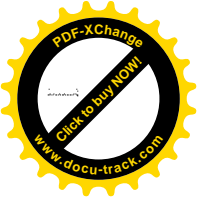


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán Trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

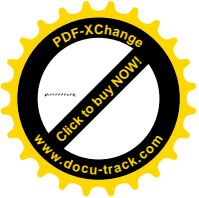
Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 12 năm 2011



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 3
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 56



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 9	ngày 13 tháng 3 năm 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, 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.

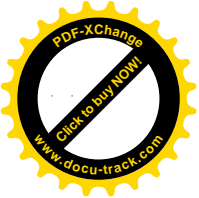
Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 4 do SKHĐT ký ngày 11 tháng 3 năm 2008 chuẩn y điều chỉnh tăng tỷ lệ sở hữu chung của Ông Nguyễn Xuân Quang - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc và Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc - Vợ Chủ tịch Hội đồng Quản trị từ 21,9% lên 33,02%.

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.



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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:

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	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. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - 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. Hồ Chí Minh - 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. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Kinh doanh thương mại
Công ty TNHH Việt Hàn	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - 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.



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên
Ông Lai Voon Hon	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Vương Thuận	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Low Hiew Beng	Thành viên
Bà Lê Quang Thanh Trúc	Thành viên

bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2011
bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2011
bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2011

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc
Ông Lê Chiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lương Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Huân	Giám đốc Tài chính
Ông Trần Quý Hùng	Giám đốc Đầu tư

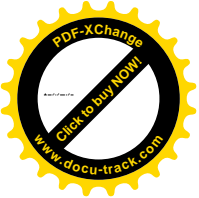
miễn nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2011
bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2011

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.



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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.

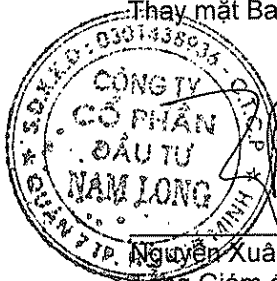
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám 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



Số tham chiếu: 60755865/15239278-hợp nhất

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chúng tôi đã kiểm toán 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.

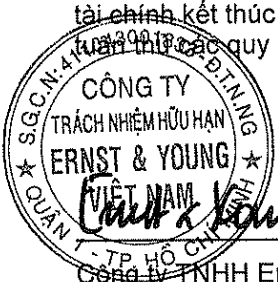
Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

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 quy định pháp lý có liên quan.



Mai Việt Hùng

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Mai Việt Hùng

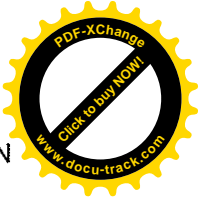
Mai Việt Hùng Trần
Phó Tổng Giám đốc
Chứng chỉ KTV số: N.0048/KTV

Lê Vũ Trường

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2012



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

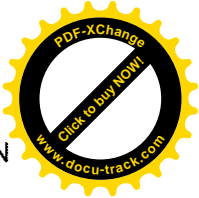
B01-DN/HN

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 giá trị gia tăng 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





Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

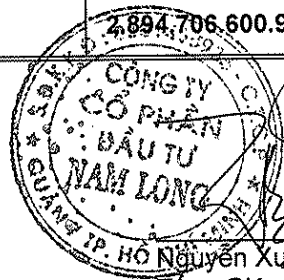
B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

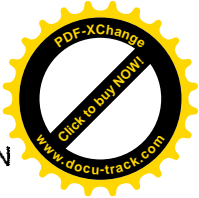
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.382.189.247.125	1.100.939.327.405
310	I. Nợ ngắn hạn		1.183.755.722.119	1.018.236.983.219
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	17	295.414.917.847	195.841.324.416
312	2. Phải trả người bán	18	72.916.136.973	91.872.076.449
313	3. Người mua trả 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 Thoa
Kế toán trưởng



Hồ Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012



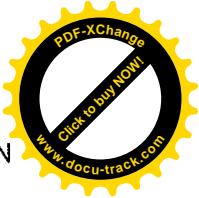
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B02-DN/HN

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	Trong đó: Chi phí lãi vay		(22.151.356.317)	(17.041.347.221)
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)
70	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		137.172.483.909	181.719.101.363
	<i>Phân bổ cho:</i>			
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		29.970.560.478	(4.913.961.094)
	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		107.201.923.431	186.633.062.457



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

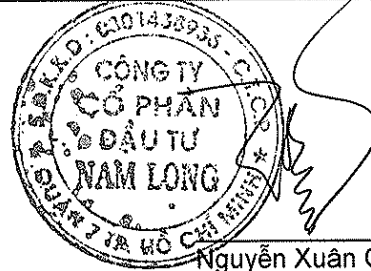
B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

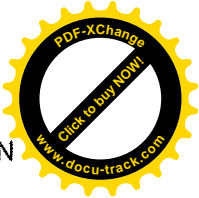
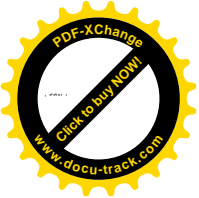
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
80	Lãi trên cổ phiếu - Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (mệnh giá trên mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ)	26.4	1.772	3.125

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012



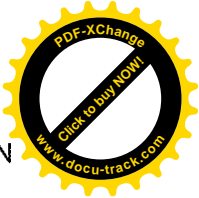
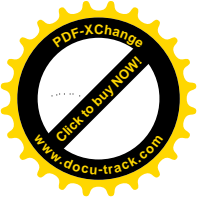
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B03-DN/HN

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
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
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



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

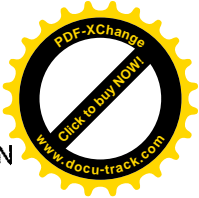
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	167.911.711.221
33	Tiền vay nhận được		489.412.779.088	159.152.140.151
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(281.404.585.340)	(197.670.018.000)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(32.916.506.800) (12.023.020.000)	(26.635.276.024) (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



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

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

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	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 9	ngày 13 tháng 3 năm 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%.

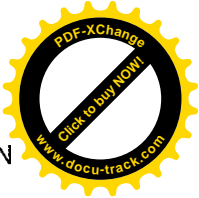
Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 3 do SKHĐT ký ngày 7 tháng 8 năm 2007 bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị, và đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai 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.



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

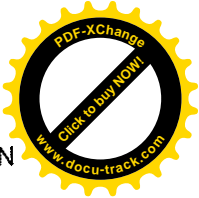
Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 8 do SKHĐT ký ngày 26 tháng 5 năm 2010 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 382.624.910 ngàn đồng Việt Nam lên 482.624.910 ngàn đồng Việt Nam.

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:

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	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 Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - 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. Hồ Chí Minh - 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. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Kinh doanh thương mại
Công ty TNHH Việt Hàn	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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).

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 ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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.

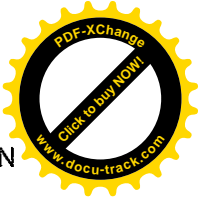
2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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.



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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.

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 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 Tiền và các khoản tương đương tiền

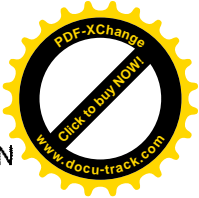
Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của 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.



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

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 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.

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.

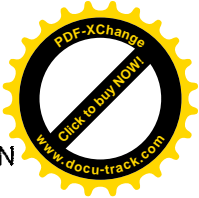
Quyền sử dụng đất

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



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

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 xảy ra 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.

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*

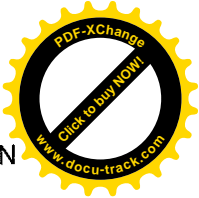
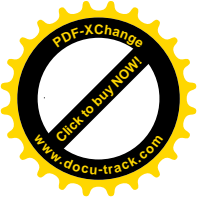
Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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.



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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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.

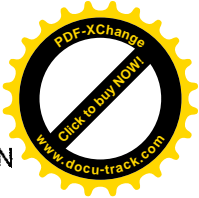
Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần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



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

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

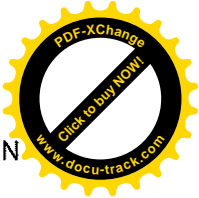
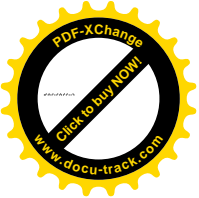
3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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 (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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.



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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VAS 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
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 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.

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

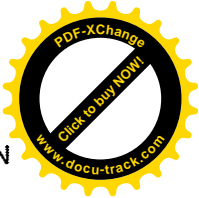
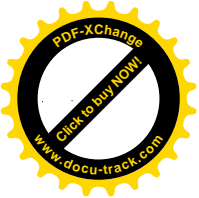
Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận thuần của Nhóm Công ty theo đề xuất của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội Cổ đông Thường niên. Quỹ được dành riêng nhằm bảo vệ các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh hoặc dự phòng 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.



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

3.19 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quý khen thưởng và phúc lợi

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

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

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất 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

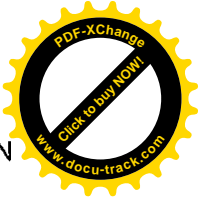
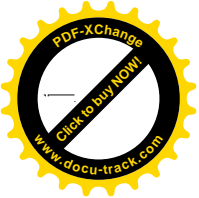
Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

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.



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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

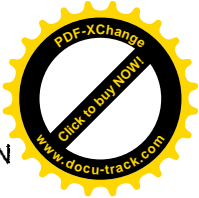
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời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

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

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

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



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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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.

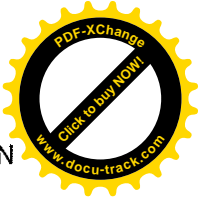
Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

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.



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

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

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.

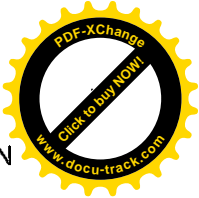
4. HỢP NHẤT KINH DOANH

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:

	VNĐ	VNĐ
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>	<i>Giá trị ghi sổ của Nam Khang trước khi mua</i>
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
	<u>447.613.396.477</u>	<u>447.613.396.477</u>
Nợ phải trả	<u>(201.615.484.172)</u>	<u>(201.615.484.172)</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	<u>245.997.912.305</u>	<u>245.997.912.305</u>
Cổ đông thiểu số	(109.799.895.755)	
Bất lợi thương mại từ hợp nhất kinh doanh (Thuyết minh số 31)	<u>(21.574.615.225)</u>	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã chuyển nhượng	<u>114.623.401.325</u>	



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

4.1 *Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang* (tiếp theo)

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.

4.2 *Mua Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha*

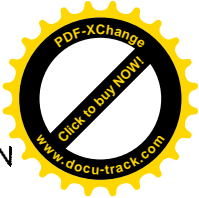
Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 9.735.495.700 VNĐ để đạt thêm 39,42% tỷ lệ sở hữu trong Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha ("Nam Long – Mi Pha"). Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long Mi Pha từ 31,17% lên 70,59%.

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:

	VNĐ	
	<i>Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua</i>	<i>Giá trị ghi sổ của Nam Long – Mi Pha trước khi mua</i>
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.



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

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:

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua	VND Giá trị ghi sổ 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
	<u>76.902.980.995</u>	<u>76.902.980.995</u>
Nợ phải trả	<u>(17.184.881.256)</u>	<u>(17.184.881.256)</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	<u>59.718.099.739</u>	<u>59.718.099.739</u>
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)	<u>1.323.588.442</u>	
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã chuyển nhượng	<u>4.548.365.828</u>	

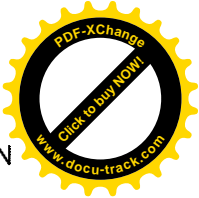
5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	VND 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	<u>112.849.953.727</u>	<u>55.700.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>141.617.797.269</u>	<u>206.205.111.894</u>

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

	Số cuối năm	VND 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)	<u>15.364.669.599</u>	<u>7.912.672</u>
TỔNG CỘNG	<u>97.638.882.169</u>	<u>84.331.200.644</u>



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

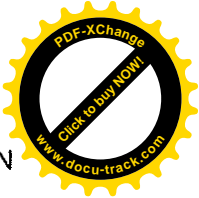
	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng cho nhà thầu xây dựng - bên thứ ba	33.050.200.127	28.990.995.124
Tạm ứng mua đất cho các dự án bất động sản	20.194.711.967	160.153.240.796
Tạm ứng cho nhà thầu phụ - bên liên quan	-	99.400.000
TỔNG CỘNG	53.244.912.094	189.243.635.920

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

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



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

9. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Long An (a) (c)	1.023.002.643.093	417.029.693.827
Dự án Nguyễn 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	<u>1.976.803.538.561</u>	<u>1.342.346.318.826</u>

- (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.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

10. TÀI SẢN CÓ 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
						VND
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

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Quyền sử dụng nhãn 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
Tăng 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



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
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	<u>18.095.639.667</u>	<u>74.511.715.148</u>	<u>92.607.354.815</u>
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	<u>(882.152.653)</u>	<u>(9.471.904.147)</u>	<u>(10.354.056.800)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>23.485.319.729</u>	<u>95.500.716.629</u>	<u>118.986.036.358</u>
Số cuối năm	<u>17.213.487.014</u>	<u>65.039.811.001</u>	<u>82.253.298.015</u>
<i>Trong đó:</i>			
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp (<i>Thuyết minh số 24</i>)	17.213.486.913	65.039.811.102	82.253.298.015

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:

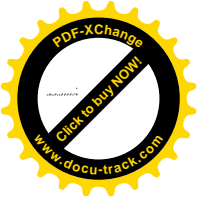
	VNĐ	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	15.275.430.194	5.497.640.000
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(17.961.422.097)	(5.118.171.000)

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

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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	<u>172.877.681.564</u>	<u>93.329.361.690</u>



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

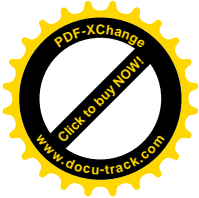
13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

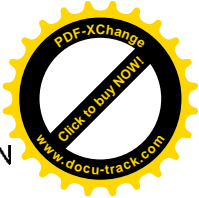
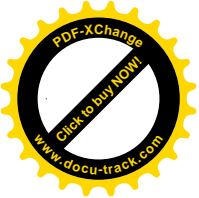
Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm				
		Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ
Công ty TNHH Việt Hân	Dịch vụ	404.200	25	4.042.000.000	4.190.409.000	404.200	25	4.042.000.000	4.126.909.096
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang (*)	Xây dựng	-	-	-	-	2.619.900	31,57	42.879.750.000	43.359.870.808
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha (*)	Xây dựng và bất động sản	-	-	-	-	226.450	31,17	2.264.504.000	2.298.922.706
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 – Mi Pha để đạt quyền kiểm soát các công ty này (Thuyết minh số 4).

13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua VNĐ	Giá trị ghi sổ VNĐ
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	30	22.400.000.000	33.903.272.564	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	43.543.659.080





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

13.2 Đầu tư vào công ty liên doanh (tiếp theo)

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>VNĐ</i>		
Các khoản đầu tư dài hạn		
<i>Đầu tư vào các công ty khác (i)</i>		
Công ty Cổ phần Sản xuất Cầu 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
<i>Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")</i>		
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.



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

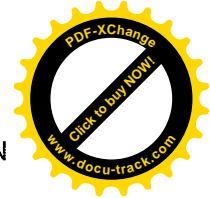
15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	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	<u>17.475.191.139</u>	<u>15.599.211.732</u>

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

	VNĐ				
	Nguyên Sơn	Nam Long – Hồng Phát	Nam Long ADC	Nam Long – Mì 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	<u>7.747.953.947</u>	<u>2.336.088.442</u>	<u>5.844.040.542</u>	<u>321.504.530</u>	<u>16.249.587.461</u>
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	<u>4.648.772.284</u>	<u>1.144.858.844</u>	<u>2.599.829.690</u>	<u>32.150.592</u>	<u>8.425.611.410</u>
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	<u>4.648.772.424</u>	<u>202.500.000</u>	<u>4.413.018.961</u>	<u>-</u>	<u>9.264.291.385</u>
Số dư cuối năm	<u>3.099.181.663</u>	<u>1.191.229.598</u>	<u>3.244.210.852</u>	<u>289.353.938</u>	<u>7.823.976.051</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VNĐ</i>
		<i>Số đầu năm</i>
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 liên quan	-	37.864.000.000
	<u>282.093.884.663</u>	<u>179.724.000.000</u>
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 24)	<u>13.321.033.184</u>	<u>16.117.324.416</u>
TỔNG CỘNG	<u>295.414.917.847</u>	<u>195.841.324.416</u>

- (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.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

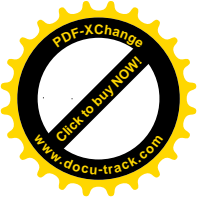
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

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
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-2007/01028 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 Kiên 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)
	184.933.884.663			



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

17. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

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	<u>47.160.000.000</u>	<u>17.160.000.000</u>

- (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	<u>72.916.136.973</u>	<u>91.872.076.449</u>

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	<u>369.759.185.389</u>	<u>501.622.722.020</u>

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



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (<i>Thuyết minh 32</i>)	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	<u>111.001.143.818</u>	<u>11.222.433.012</u>

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 (<i>Thuyết minh số 33</i>)	2.676.825.000	-
Chi phí khác	39.716.312.955	2.717.740.923
TỔNG CỘNG	<u>122.820.391.337</u>	<u>48.552.680.736</u>

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 (<i>Thuyết minh số 33</i>)	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	<u>180.204.802.814</u>	<u>147.854.995.792</u>

(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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

23. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

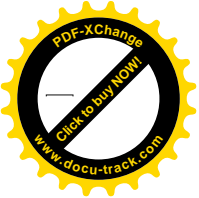
	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ký quỹ thuê văn phòng – bên thứ ba	6.069.805.765	3.353.109.887
Ký quỹ thuê văn phòng – bên liên quan	101.261.240	-
TỔNG CỘNG	6.171.067.005	3.353.109.887

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	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17)</i>	13.321.033.184	16.117.324.416
<i>Vay dài hạn</i>	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, Thành phố 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			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

24. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

(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:

$$\text{Số lượng cổ phiếu} = \text{Mệnh giá trái phiếu} \times \text{Số lượng trái phiếu} / \text{Giá IPO}$$

25. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

	Số cuối năm	VND 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	<u>15.441.237.037</u>	<u>13.901.785.509</u>



B09-DN/HN

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và 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								VND
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	(18.359.590.000)	978.767.790	7.072.822.596	4.057.115.657	188.092.000.342	1.229.615.188.256



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

26. VỐN CỐ PHẦN (tiếp theo)

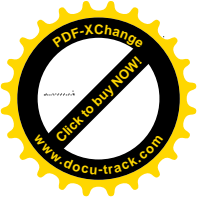
26.2 Cổ phiếu

	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				
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	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				
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm	32.838.384.800	32.838.392.000
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
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 (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

26. VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)

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.

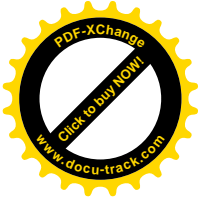
Bảng dưới đây thể hiện thông tin về lợi nhuận sau thuế và cổ phiếu được sử dụng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	VND	
	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

	VND
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)
Quý đầu tư và phát triển	3.928.475.090
Quý 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



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

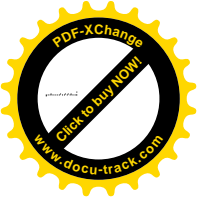
	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	734.645.825.654	839.858.195.947
<i>Trong đó</i>		
<i>Doanh thu bán dự án và căn hộ</i>	667.879.312.275	821.849.504.571
<i>Doanh thu xây dựng</i>	36.863.680.787	-
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	17.432.802.197	5.571.539.240
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	11.955.619.456	12.437.152.136
<i>Doanh thu khác</i>	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
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán dự án và căn hộ</i>	667.237.004.767	821.849.504.571
<i>Doanh thu xây dựng</i>	36.863.680.787	-
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	17.432.802.197	5.497.639.829
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	11.955.619.456	12.437.152.136
<i>Doanh thu khác</i>	514.410.939	-

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	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

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	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



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	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 HĐHTKD	-	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	<u>28.822.020.257</u>	<u>25.024.306.018</u>

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	-
Bắt 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 lí 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	<u>87.942.922.070</u>	<u>7.803.995.644</u>

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	<u>56.107.850.433</u>	<u>64.197.100.503</u>



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

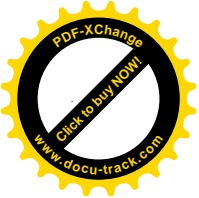
32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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 cần 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.





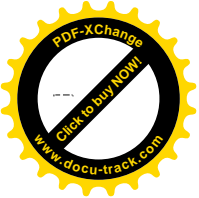
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Lợi nhuận nội 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	<u>56.376.874.772</u>	<u>14.191.035.242</u>		
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	<u>(13.329.738.735)</u>	<u>(18.303.129.493)</u>		
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			<u>43.429.829.605</u>	<u>(5.529.318.494)</u>



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ Giá trị
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Doanh thu cung cấp dịch vụ	539.525.240
		Cổ tức nhận được	10.223.280.000
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Bên liên quan	Doanh thu dự án Casa	153.538.792.683
		Góp vốn bằng quyền sử dụng đất	134.784.000.000
		Doanh thu thuê văn phòng	154.089.595
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.622.993
Công ty TNHH ASPL V6	Bên liên quan	Chi phí chi trả hộ	113.404.095
		Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	5.400.000.000
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Rút vốn lưu động	4.306.500.000
		Rút vốn lưu động Công ty 3D	183.808.000
		Ứng trước	170.511.000
		Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	4.900.332.800
Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Mua cổ phiếu Nam Long	
		Hồng Phát	1.200.000.000
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Cổ đông	Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	2.924.068.800
		Vay	(17.300.000.000)
Nguyễn Thành Đồng	Cổ đông	Cổ tức trả của năm 2010 và 2011	(3.113.044.800)
		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 Cổ phần Hồng Phát	Bên liên quan	Góp vốn vào Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	966.000.000



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

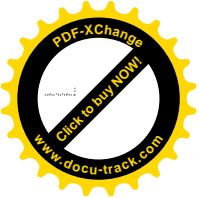
B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i> <i>Giá trị</i>
Phải thu thương mại			
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Công ty liên doanh	Phải thu dự án Casa	<u>15.364.669.599</u>
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	<u>113.404.095</u>
Tổng Cộng			<u>6.107.228.751</u>
Phải trả thương mại			
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	<u>3.165.600.000</u>
Người mua trả tiền trước			
Công ty TNHH Nam Phan	Bên liên quan	Tạm ứng xây dựng	<u>138.678.918</u>
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	<u>175.500.000</u>
			<u>2.676.825.000</u>
Phải trả khác			
Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long	Công ty liên doanh	Phải trả đầu tư	<u>16.797.300.000</u>
Phải trả dài hạn khác			
Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long	Công ty liên doanh	Ký quỹ thuê văn phòng	<u>101.261.240</u>
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	<u>15.000.000.000</u>
Tổng cộng			<u>36.500.000.000</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

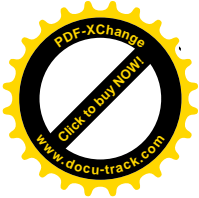
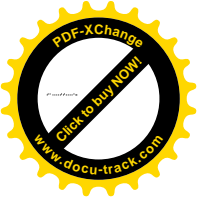
Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	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:

	VNĐ		
	<i>Giá trị theo hợp đồng</i>	<i>Giá trị đã ghi nhận</i>	<i>Giá trị cam kết còn lại</i>
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
TOTAL	304.368.854.240	226.742.117.470	77.626.736.770



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

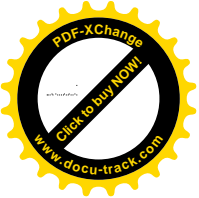
Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Nhóm Công ty. Đây là 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 (tiếp theo)
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 (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 tính 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

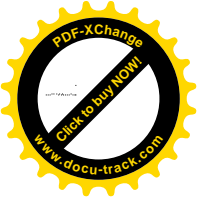
Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Nhóm Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

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 (tiếp theo)
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 (tiếp theo)

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:

	VNĐ		
	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
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
	<u>479.375.993.944</u>	<u>178.918.311.983</u>	<u>658.294.305.927</u>
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
	<u>387.876.517.514</u>	<u>59.765.754.548</u>	<u>447.642.272.062</u>

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 (tiếp theo)
vào ngày 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 sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty.

VNĐ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng
Tài sản tài chính				
Sẵn sàng để bán	3.533.300.000	-	9.490.294.000	-
Công cụ vốn chủ sở hữu	214.457.797.723	-	269.039.284.341	-
Ký quỹ ngắn hạn	411.874.405	-	12.770.000	-
Phải thu khách hàng	82.274.212.570	-	84.323.287.972	-
Phải thu bên liên quan	21.265.494.255	-	7.912.672	-
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	3.346.577.885	-	2.623.751.935	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	141.617.797.269	-	206.205.111.894	-
Tổng cộng	466.907.054.107	-	571.702.412.814	-
			466.907.054.107	571.702.412.814

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

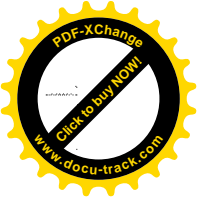
36. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		VNĐ
	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 phản 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 ngắn hạn, 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.



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

NG
★
NH

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Các báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 9 năm 2012



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	8 - 37

1/21 20 20 20 20 20

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2012

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.427.420.283.034	2.403.712.163.568
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	130.481.639.385	141.617.797.269
111	1. Tiền		94.336.300.181	28.767.843.542
112	2. Các khoản tương đương tiền		36.145.339.204	112.849.953.727
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		236.147.806.463	179.215.478.635
131	1. Phải thu khách hàng	5	167.194.528.727	97.638.882.169
132	2. Trả trước cho người bán	6	50.239.117.991	53.244.912.094
135	3. Các khoản phải thu khác	7	18.891.446.305	28.508.970.932
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(177.286.560)	(177.286.560)
140	III. Hàng tồn kho		2.035.409.616.118	2.058.998.793.509
141	1. Hàng tồn kho	8	2.035.409.616.118	2.058.998.793.509
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		25.381.221.068	23.880.094.155
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.811.272.612	362.986.339
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		7.313.690.080	2.804.993.114
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		458.902.942	490.529.348
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		15.797.355.434	20.221.585.354
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		693.451.637.860	490.994.437.381
220	I. Tài sản cố định		54.264.796.854	53.284.857.484
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	43.000.200.869	43.062.320.941
222	Nguyên giá		58.114.446.476	55.879.423.017
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(15.114.245.807)	(12.817.102.076)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	9.900.691.359	10.177.525.203
228	Nguyên giá		11.967.645.655	11.930.326.855
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.066.954.296)	(1.752.801.652)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.363.904.826	45.011.340
240	II. Bất động sản đầu tư	11	78.406.230.929	82.253.298.015
241	1. Nguyên giá		92.607.354.815	92.607.354.815
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.201.123.886)	(10.354.056.800)
250	III. Các khoản đầu tư dài hạn		447.284.553.955	270.433.662.035
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	12	160.723.083.072	172.877.681.564
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13	286.561.470.883	97.555.980.471
270	IV. Tài sản dài hạn khác		107.957.643.171	77.198.643.796
271	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	22.567.719.133	17.475.191.139
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		82.078.550.211	56.376.874.772
273	3. Tài sản dài hạn khác		3.311.373.827	3.346.577.885
269	V. Lợi thế thương mại		5.538.412.951	7.823.976.051
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		3.120.871.920.894	2.894.706.600.949

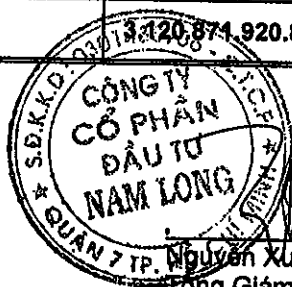
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2012

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.580.346.736.725	1.382.189.247.125
310	I. Nợ ngắn hạn		1.372.975.274.747	1.183.755.722.119
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	514.877.250.949	295.414.917.847
312	2. Phải trả người bán	16	55.766.286.865	72.916.136.973
313	3. Người mua trả tiền trước	17	349.108.878.604	369.759.185.389
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	94.491.082.161	111.001.143.818
315	5. Phải trả người lao động		4.231.744.783	16.197.906.904
316	6. Chi phí phải trả	19	90.211.706.339	122.820.391.337
318	7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐ xây dựng		1.804.293.563	-
319	8. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	257.422.908.835	180.204.802.814
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	5.061.142.648	15.441.237.037
330	II. Nợ dài hạn		207.371.461.978	198.433.525.006
333	1. Phải trả dài hạn khác	21	6.838.328.547	6.171.067.005
334	2. Vay và nợ dài hạn	22	144.707.244.978	172.747.244.978
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		49.919.396.628	13.329.738.735
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		5.906.491.825	6.185.474.288
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.256.131.568.071	1.229.615.188.256
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	1.256.131.568.071	1.229.615.188.256
411	1. Vốn cổ phần		637.060.260.000	615.719.470.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		433.701.500.923	432.054.601.871
414	3. Cổ phiếu quỹ		(18.359.590.000)	(18.359.590.000)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		978.767.790	978.767.790
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		7.072.822.596	7.072.822.596
419	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		4.030.833.577	4.057.115.657
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		191.646.973.185	188.092.000.342
500	C. LỢI ÍCH CÒ ĐỒNG THIỂU SỐ		284.393.616.098	282.902.165.568
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.120.871.920.894	2.894.706.600.949



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 5 tháng 11 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	230.465.492.168	441.519.839.575
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(48.940.402)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	230.416.551.766	441.519.839.575
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(137.214.447.448)	(300.345.865.090)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		93.202.104.318	141.173.974.485
21	6. Doanh thu tài chính	25.2	5.978.935.201	18.443.186.845
22	7. Chi phí tài chính	27	(19.970.520.053)	(14.570.821.438)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(19.127.445.717)	(13.850.173.371)
24	8. Chi phí bán hàng		(11.624.038.231)	(29.357.541.928)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(64.344.348.409)	(74.920.025.081)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.242.132.826	40.768.772.883
31	11. Thu nhập khác	28	22.184.093.422	23.148.790.293
32	12. Chi phí khác	28	(1.171.615.186)	(328.181.477)
40	13. Lợi nhuận khác	28	21.012.478.236	22.820.608.816
50	14. Lợi nhuận sau thuế được chia từ các công ty liên doanh và liên kết		967.041.508	785.326.812
60	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		25.221.652.570	64.374.708.511
61	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		(8.792.043.012)	(25.110.463.169)
62	17. (Chi phí) lợi ích thuế TNDN hoãn lại		(7.604.551.401)	1.574.849.332
70	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		8.825.058.157	40.839.094.674
	<i>Phân bổ cho:</i>			
	18.1 Lợi ích của cổ đông thiểu số		1.605.057.729	23.821.927.189
	18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		7.220.000.428	17.017.167.485



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
 cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

VNĐ

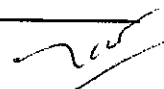
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
80	Lãi trên cổ phiếu - Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (mệnh giá trên mỗi cổ phiếu là 10.000 VNĐ)		114	415



Lương Thị Kim Thoa *KimTh*
 Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
 Tổng Giám đốc



Ngày 5 tháng 11 năm 2012



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

VNĐ


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		25.221.652.570	64.374.708.511
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9,10, 11	6.856.904.370	7.335.785.594
03	Các khoản dự phòng		-	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(5.816.185.201)	(39.203.575.458)
06	Lợi nhuận từ công ty liên kết		(967.041.508)	(785.326.812)
07	Chi phí lãi vay		19.127.445.717	13.850.173.371
	Phân bổ lợi thế thương mại		2.285.563.100	2.272.928.940
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		46.708.339.048	47.844.694.146
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(64.528.536.140)	133.613.637.934
10	Tăng hàng tồn kho		(55.632.454.744)	(206.047.269.935)
11	Giảm các khoản phải trả		(4.287.355.913)	(150.185.034.344)
12	Tăng chi phí trả trước		(8.826.377.367)	(489.447.963)
13	Tiền lãi vay đã trả		(83.893.710.820)	(21.674.069.109)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.560.405.789)	(20.445.570.576)
15	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(14.071.404.054)	(15.533.750.232)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(197.091.905.779)	(232.916.810.079)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(4.030.472.987)	(1.862.623.088)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		10.750.000	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các dự án HĐHTKD và đầu tư vào các đơn vị khác		(4.930.950.068)	(87.636.731.110)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	11.733.336.000
27	Cổ tức và lợi nhuận được chia		5.805.435.201	25.827.122.350
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(3.145.237.854)	(51.938.895.848)

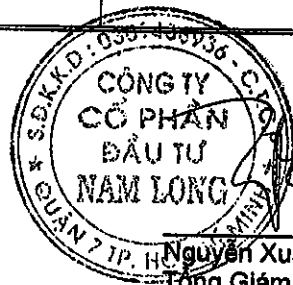


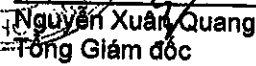
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		6.588.209.052	-
33	Tiền vay nhận được		361.150.333.237	365.091.575.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(177.453.900.135)	(147.571.013.160)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	(32.901.310.800)
	Cổ tức đã trả cho cổ đông thiểu số		(1.183.656.405)	(9.002.460.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		189.100.985.749	175.616.791.040
50	Giảm tiền thuần trong kỳ		(11.136.157.884)	(109.238.914.887)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		141.617.797.269	206.205.111.894
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	130.481.639.385	96.966.197.007


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng


CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
NAM LONG
QUẬN 7 TP. HCM


Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc


CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
NAM LONG
QUẬN 7 TP. HCM

Ngày 5 tháng 11 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 9	ngày 13 tháng 3 năm 2012
Điều chỉnh lần thứ 10	ngày 24 tháng 10 năm 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 sân 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 10 do SKHĐT ký ngày 24 tháng 10 năm 2012 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 615.719.470 ngàn đồng Việt Nam lên 955.135.230 ngàn đồng Việt Nam

Vào Ngày 30 tháng 9 năm 2012, Công ty có mười một công ty con, một công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	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. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - 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. Hồ Chí Minh - 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. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Kinh doanh thương mại
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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 30 tháng 9 năm 2012 là: 112 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 113 nhân viên).

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 ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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 kỳ tài chính 3 tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2012. 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.

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 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 2011.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

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 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

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 xảy ra 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>VAS 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
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 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 giai đoạn tài chính 3 tháng kết thúc Ngày 30 tháng 9 năm 2012 là không trọng yếu, xét trên khía cạnh tổng thể.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.19 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quý khen thưởng và phúc lợi

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tiền mặt	14.297.829.885	3.232.761.855
Tiền gửi ngân hàng	80.038.470.296	25.535.081.687
Các khoản tương đương tiền	36.145.339.204	112.849.953.727
TỔNG CỘNG	<u>130.481.639.385</u>	<u>141.617.797.269</u>

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 6% -9% /năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Phải thu tiền bán căn hộ	67.650.199.952	82.274.212.570
Phải thu các bên liên quan	99.544.328.775	15.364.669.599
TỔNG CỘNG	<u>167.194.528.727</u>	<u>97.638.882.169</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tạm ứng cho nhà thầu xây dựng - bên thứ ba	31.396.133.815	33.050.200.127
Tạm ứng mua đất cho các dự án bất động sản	18.842.984.176	20.194.711.967
TỔNG CỘNG	50.239.117.991	53.244.912.094

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	5.554.854.749	8.339.671.095
Thuế Giá trị gia tăng được khấu trừ	-	9.006.437.049
Phải thu Công ty TNHH MI pha	4.860.174.729	6.107.228.751
Phải thu phí môn bài chi hộ	872.166.180	729.188.342
Các khoản phải thu khác	7.604.250.647	4.326.445.695
TỔNG CỘNG	18.891.446.305	28.508.970.932

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.987.627.627.147	1.976.803.538.561
Thành phẩm	47.529.612.206	82.018.468.273
Hàng hóa	252.376.765	176.786.675
TỔNG CỘNG	2.035.409.616.118	2.058.998.793.509

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

8. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

	VND	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Dự án Long An	1.141.518.297.184	1.023.002.643.093
Dự án Nguyễn Sơn	263.162.228.733	258.282.748.614
Dự án Tân Thuận Đông (i)	113.142.113.685	140.413.317.405
Dự án Bình Dương (i)	151.608.671.155	128.319.683.390
Dự án Cần Thơ (i)	107.101.004.022	116.078.384.432
Khu dân cư 8C	81.080.685.311	78.305.714.212
Dự án Phước Long B – Mở rộng (i)	42.333.710.425	39.239.650.918
Dự án Tiên Hùng	31.391.766.676	148.003.286.788
Dự án Phước Long B – Cao tầng	12.022.837.037	11.724.979.409
Dự án Long Thành Mỹ	12.530.399.096	11.564.924.372
Dự án Nhơn Trạch	10.715.394.166	10.700.694.166
Ehome - 2	-	-
Các dự án khác	21.020.519.657	11.167.511.762
TỔNG CỘNG	<u>1.987.627.627.147</u>	<u>1.976.803.538.561</u>

(i) Quyền sử dụng đất của dự án Tân Thuận Đông, dự án Cần Thơ, dự án Bình Dương và dự án Phước Long B đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh 15.1).

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	VND
Nguyên giá						
Số đầu 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
Mua mới	-	126.940.318	159.000.000	2.395.525.410	-	2.681.465.728
Thanh lý	-	-	-	(432.156.555)	(14.285.714)	(446.442.269)
Số cuối năm	38.083.042.085	6.231.743.619	6.240.631.988	6.444.853.120	1.114.175.664	58.114.446.476
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	(5.023.994.068)	(2.313.564.735)	(2.036.777.118)	(2.834.826.012)	(607.940.143)	(12.817.102.076)
Khấu hao trong năm	(511.527.492)	(695.880.185)	(542.130.785)	(706.282.290)	(239.863.888)	(2.695.684.240)
Thanh lý	-	-	-	387.826.628	10.714.281	398.540.909
Số cuối năm	(5.535.521.560)	(3.009.444.920)	(2.578.907.903)	(3.153.281.674)	(837.089.750)	(15.114.245.807)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	33.059.048.017	3.791.238.566	4.044.854.870	1.646.658.253	520.521.235	43.062.320.941
Số cuối năm	32.547.520.525	3.222.298.699	3.661.724.085	3.291.571.446	277.085.914	43.000.200.669
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp	27.847.266.780	-	-	-	-	27.847.266.780

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Nguyên giá	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Quyền sử dụng nhãn hiệu	Khác	VNĐ
Số đầu năm	9.394.050.727	2.351.406.128	-	184.870.000	11.930.326.855
Mua mới	-	62.532.000	-	-	62.532.000
Thanh lý	-	(25.213.200)	-	-	(25.213.200)
Số cuối kỳ	9.394.050.727	2.388.724.928	-	184.870.000	11.967.645.655
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(370.484.743)	(1.248.799.695)	-	(133.517.214)	(1.752.801.652)
Khấu hao trong năm	(30.949.930)	(262.559.975)	-	(20.642.739)	(314.152.644)
Thanh lý	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	(401.434.668)	(1.511.359.670)	-	(154.159.958)	(2.066.954.296)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	9.023.565.984	1.102.606.433	-	51.352.786	10.177.525.203
Số cuối kỳ	8.992.616.059	877.365.258	-	30.710.042	9.900.691.359
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp	6.961.251.803	-	-	-	6.961.251.803

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VNĐ		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	18.095.639.667	74.511.715.148	92.607.354.815
Số cuối kỳ	<u>18.095.639.667</u>	<u>74.511.715.148</u>	<u>92.607.354.815</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(882.152.653)	(9.471.904.147)	(10.354.056.800)
Tăng trong năm	(413.523.092)	(3.433.543.994)	(3.847.067.086)
Thanh lý	-	-	-
Số cuối kỳ	<u>(1.295.675.745)</u>	<u>(12.905.448.141)</u>	<u>(12.201.123.886)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>17.213.487.014</u>	<u>65.039.811.001</u>	<u>82.253.298.015</u>
Số cuối kỳ	<u>16.799.963.922</u>	<u>61.606.267.007</u>	<u>78.406.230.929</u>
<i>Trong đó:</i>			
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp (thuyết minh số 22)	16.937.804.953	62.750.781.664	79.688.586.617

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại Ngày 30 tháng 9 năm 2012. Tuy nhiên, theo những điều kiện chung của thị trường bất động sản Việt Nam, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn nhiều so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 12.1</i>)	4.197.004.057	4.190.409.000
Đầu tư vào công ty liên doanh (<i>Thuyết minh số 12.2</i>)	<u>156.526.079.015</u>	<u>168.687.272.564</u>
TỔNG CỘNG	<u>160.723.083.072</u>	<u>172.877.681.564</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

12.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 9 năm 2012			31 tháng 12 năm 2011				
		Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua VND	Giá trị ghi sổ VND	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty TNHH Việt Hân	Dịch vụ	404.200	25	4.042.000.000	4.197.004.057	404.200	25	4.042.000.000	4.190.409.000
TỔNG CỘNG				4.042.000.000	4.197.004.057			4.042.000.000	4.190.409.000

12.2 Đầu tư vào công ty liên doanh

Công ty	Lĩnh vực kinh doanh	30 tháng 9 năm 2012			31 tháng 12 năm 2011		
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua VND	Giá trị ghi sổ VND	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua VND	Giá trị ghi sổ VND
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Bất động sản	30	22.400.000.000	22.125.160.447	30	22.400.000.000	33.903.272.564
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	Xây dựng và bất động sản	45	134.784.000.000	134.400.918.568	45	134.784.000.000	134.784.000.000
TỔNG CỘNG			157.184.000.000	156.526.079.015		157.184.000.000	168.687.272.564

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

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

12.2 Đầu tư vào công ty liên doanh (tiếp theo)

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.

13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ KHÁC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Các khoản đầu tư dài hạn		
<i>Đầu tư vào các công ty khác (i)</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	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Nam Việt	2.250.000.000	2.250.000.000
<i>Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")</i>		
Dự án Ehome 3 (ii)	182.650.000.000	-
Dự án Phú Hữu (iii)	51.754.874.532	51.049.674.532
Dự án 9B7 (iv)	34.909.251.993	32.339.569.159
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 khác	3.080.607.578	-
TỔNG CỘNG	<u>286.561.470.883</u>	<u>97.555.980.471</u>

(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 Indochina Home Bình Tân để xây dựng khu căn hộ trên diện tích 27.563,3 mét vuông tại Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 65% sở hữu. Vào ngày lập báo cáo này, Công ty hiện đang trong quá trình đệ trình hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để xin Giấy phép đầu tư cho dự án.
- (iii) 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.
- (iv) 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%.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Chi phí nâng cấp văn phòng	6.979.327.788	9.372.425.521
Công cụ, dụng cụ	1.848.317.529	1.894.651.130
Phí tư vấn	3.844.672.856	1.379.484.955
Phí nhượng quyền thương mại	466.666.668	1.066.666.668
Chi phí hoạt động trả trước dài hạn	7.257.948.674	3.476.425.831
Chi phí khác	2.170.785.618	285.537.034
TỔNG CỘNG	<u>22.567.719.133</u>	<u>17.475.191.139</u>

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
<i>Bên cho vay</i>		
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (<i>Thuyết minh số 15.1</i>)	249.179.640.685	184.933.884.663
Phát hành trái phiếu	50.000.000.000	50.000.000.000
Vay Công ty Indochina Home Bình Tân (i)	26.434.485.000	-
Vay các đơn vị và cá nhân khác (<i>Thuyết minh số 15.2</i>)	<u>80.560.000.000</u>	<u>47.160.000.000</u>
Nợ dài hạn đến hạn trả (<i>Thuyết minh số 22</i>)	406.174.125.685	282.093.884.663
	<u>108.703.125.264</u>	<u>13.321.033.184</u>
TỔNG CỘNG	<u>514.877.250.949</u>	<u>295.414.917.847</u>

- (i) Vào ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty đã lập một thỏa thuận vay ngắn hạn không thế chấp với Công ty Indochina Ehome Bình Tân để tài trợ cho việc thực hiện dự án. Thời hạn vay sẽ bắt đầu từ ngày giải ngân đầu tiên và kết thúc vào ngày giấy chứng nhận đầu tư được cấp cho BCC nhưng không muộn hơn 8 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất là 0% năm, được tính từ ngày giải ngân đến khi chấm dứt thời hạn khoản vay. Lãi suất này có thể được thay đổi tùy từng thời điểm tùy thuộc vào sự thỏa thuận của các bên.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN/HN

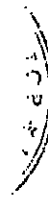
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

15.1 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)	VNĐ Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Phát triển TPHCM				
Hợp đồng vay số 0144/11 ngày 27 tháng 4 năm 2011	92.719.379.500	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 27 tháng 4 năm 2011)	17%	57 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 11)
Hợp đồng vay số 1702-LAV-200701028 ngày 29 tháng 10 năm 2008	59.600.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 1 tháng 4 năm 2011)	14%	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 Kiên Long				
Hợp đồng vay số 1945523/11 ngày 1 tháng 8 năm 2011	58.069.000.000	12 tháng kể từ ngày bắt đầu rút vốn vay (bắt đầu từ ngày 11 tháng 8 năm 2011)	19,6%	Quyền sử dụng đất ở Phường Vĩnh Phú, Quận Thuận An, Tỉnh Bình Dương (Thuyết minh số 8)
Hợp đồng vay số 1702-LAV-201101128 ngày 22 tháng 11 năm 2011	38.791.261.185	Hoàn trả trong vòng 12 tháng kể từ ngày giấy nhận nợ (bắt đầu từ ngày 22 tháng 11 năm 2011)	14%	Quyền sử dụng đất tại số 147 – 149 đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, và 87 lô đất ở Khu đô thị Vàm Cỏ Đông
TỔNG CỘNG	249.179.640.685			



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

15.2 Vay cá nhân ngắn hạn

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản vay cá nhân cho dự án Phú Hữu (i)	17.560.000.000	17.160.000.000
Vay cá nhân khác (ii)	53.000.000.000	30.000.000.000
Vay phải trả Ông Nguyễn Xuân Quang	10.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	80.160.000.000	47.160.000.000

(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 18%/năm nhằm tài trợ nhu cầu vốn lưu động của Công ty.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	55.756.537.781	69.750.536.973
Phải trả thầu phụ - bên liên quan	9.729.084	3.165.600.000
TỔNG CỘNG	55.766.266.865	72.916.136.973

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	349.108.878.604	369.620.506.471
Tạm ứng từ bên liên quan	-	138.678.918
TỔNG CỘNG	349.108.878.604	369.759.185.389

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

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Thuế thu nhập doanh nghiệp	85.170.797.689	96.539.851.579
Thuế giá trị gia tăng	8.176.284.970	12.373.665.176
Thuế thu nhập cá nhân	983.627.770	1.883.633.485
Thuế nhà thầu	-	46.270.948
Các khoản phải nộp khác	160.371.732	157.722.630
TỔNG CỘNG	<u>94.491.082.161</u>	<u>111.001.143.818</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Chi phí thầu phụ	35.734.569.412	29.518.061.691
Chi phí bảo trì căn hộ	47.520.583.299	28.962.509.597
Chi phí lãi vay – bên thứ 3	4.683.674.724	21.946.682.094
Chi phí lãi vay – bên liên quan	-	2.676.825.000
Chi phí khác	2.272.878.904	39.716.312.955
TỔNG CỘNG	<u>90.211.706.339</u>	<u>122.820.391.337</u>

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

	VNĐ	
	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
Doanh thu chưa thực hiện (i)	198.599.518.662	111.071.460.611
Phải trả các nhà đầu tư HĐHTKD - bên thứ ba (ii)	22.051.218.129	22.643.333.000
Phải trả Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	16.797.300.000	16.797.300.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	523.449.397	16.419.192.400
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 lãi vay dự án Phú Hữu	192.240.000	490.320.000
Ký quỹ đã nhận	757.400.000	296.650.000
Các khoản phải trả khác	13.626.182.647	7.610.946.803
TỔNG CỘNG	<u>257.422.908.835</u>	<u>180.204.802.814</u>

- (i) Số dư cuối kỳ thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của dự án Phước Long B và dự án Tiến Hùng 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 và Công ty Indochina Home Bình Tân.
- (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.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

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

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

21. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
		VNĐ
Ký quỹ thuê văn phòng – bên thứ ba	6.538.970.926	6.069.805.765
Ký quỹ thuê văn phòng – bên liên quan	299.357.621	101.261.240
TỔNG CỘNG	6.838.328.547	6.171.067.005

22. VAY DÀI HẠN

	30 tháng 9 năm 2012	31 tháng 12 năm 2011
		VNĐ
Khoản vay ngân hàng (i)	47.170.370.242	53.928.278.162
Vay Công ty Indochina Ehome Bình Tân (ii)	104.100.000.000	-
Trái phiếu phát hành	90.640.000.000	110.640.000.000
Trái phiếu phát hành – bên liên quan	11.500.000.000	21.500.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)</i>	<i>108.703.125.264</i>	<i>13.321.033.184</i>
<i>Vay dài hạn</i>	<i>144.707.244.978</i>	<i>172.747.244.978</i>
TỔNG CỘNG	253.410.370.242	186.068.278.162

- (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
Ngân hàng Indovina, chi nhánh Hồ Chí Minh				
Hợp đồng vay số 10713/IVB/CAD, 19/4/2008	44.670.370.242	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, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 11)
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	2.500.000.000	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	47.170.370.242			

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

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

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

22. VAY DÀI HẠN (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn không thế chấp với Công ty Indochina Ehome Bình Tân để tài trợ cho việc thực hiện dự án. Thời hạn vay sẽ bắt đầu từ ngày giải ngân đầu tiên và kết thúc khi khoản vay được trả đầy đủ vào quý 2 năm 2014. Lãi suất là 0% năm, được tính từ ngày giải ngân đến khi chấm dứt thời hạn khoản vay. Lãi suất này có thể được thay đổi tùy từng thời điểm tùy thuộc vào sự thỏa thuận của các bên.

23. QUỸ KHEN THƯỜNG VÀ PHÚC LỢI

	30 tháng 9 năm 2012	VNĐ 31 tháng 12 năm 2011
Số đầu năm	15.441.237.037	13.901.785.509
Trích lập quỹ	2.401.309.663	15.756.105.319
Chuyển từ công ty con	-	2.276.901.880
Sử dụng quỹ	<u>(12.781.404.052)</u>	<u>(16.493.555.671)</u>
Số cuối năm	<u>5.061.142.648</u>	<u>15.441.237.037</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

24. VỐN CỔ PHẦN

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ phần

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư và phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ
Năm trước								
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 tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	(32.838.384.800)	(32.838.384.800)
Cổ phiếu quỹ	-	-	(18.359.590.000)	-	-	-	-	(18.359.590.000)
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	(18.359.590.000)	978.767.790	7.072.822.596	4.057.115.657	188.092.000.342	1.229.615.188.256
Năm nay								
Số đầu năm	615.719.470.000	432.054.601.871	(18.359.590.000)	978.767.790	7.072.822.596	4.057.115.657	188.092.000.342	1.229.615.188.256
Phát hành cổ phiếu	4.941.310.000	1.646.899.052	-	-	-	-	-	6.588.209.052
Cổ tức bằng cổ phiếu	16.399.480.000	-	-	-	-	-	-	16.399.480.000
Lỗ thuần sau thuế trong kỳ	-	-	-	-	-	-	7.220.000.428	7.220.000.428
Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	-	-	-	-
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	1.263.717.922	(3.665.027.585)	(2.401.309.663)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	-	(1.290.000.002)	-	(1.290.000.002)
Tại 30/9/2012	637.060.260.000	433.701.500.923	(18.359.590.000)	978.767.790	7.072.822.596	4.030.833.577	191.646.973.185	1.256.131.568.071

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

24. VỐN CỔ PHẦN (tiếp theo)

24.2 Cổ phiếu

	30 tháng 9 năm 2012		31 tháng 12 năm 2011	
	Số lượng	VND	Số lượng	VND
Cổ phiếu đã được duyệt	63.706.026	637.060.260.000	61.571.947	615.719.470.000
Cổ phiếu đã phát hành				
<i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	63.706.026	637.060.260.000	61.571.947	615.719.470.000
Cổ phiếu phổ thông	63.706.026	637.060.260.000	61.571.947	615.719.470.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ				
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	1.803.081	18.359.590.000	1.803.081	18.359.590.000
Cổ phiếu phổ thông	1.803.081	18.359.590.000	1.803.081	18.359.590.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-
Cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	61.902.945	619.029.450.000	59.768.866	597.359.880.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011</i>
Tổng doanh thu	230.465.492.168	311.224.920.253
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu bán dự án và căn hộ	195.829.713.136	348.890.954.757
Doanh thu xây dựng	9.746.579.225	6.708.798.873
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	12.615.588.595	80.742.266.813
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.055.450.472	5.177.819.132
Khác	2.218.160.740	-
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	(48.940.402)	-
Doanh thu thuần	230.416.551.766	441.519.839.575
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán dự án và căn hộ	195.825.265.500	348.890.954.757
Doanh thu xây dựng	9.746.579.225	6.708.798.873
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	12.571.095.829	80.742.266.813
Doanh thu cung cấp dịch vụ	10.055.450.472	5.177.819.132
Khác	2.218.160.740	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012

25. DOANH THU

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011</i>
Lãi tiền gửi	5.670.509.451	11.368.676.346
Lãi do thanh lý các khoản đầu tư dài hạn	-	4.243.042.451
Cổ tức	134.925.750	2.139.246.004
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	173.500.000	692.222.044
TỔNG CỘNG	<u>5.978.935.201</u>	<u>18.443.186.845</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011</i>
Giá vốn đất, biệt thự và căn hộ	115.436.727.407	240.412.260.494
Giá vốn xây dựng	7.559.953.236	4.877.098.045
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	6.204.512.377	46.422.945.220
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.966.351.142	8.633.561.331
Giá vốn khác	2.046.903.286	-
TỔNG CỘNG	<u>137.214.447.448</u>	<u>300.345.865.090</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011</i>
Chi phí lãi vay trái phiếu và lãi vay ngân hàng	19.127.445.717	13.850.173.371
Chi phí tài chính khác	843.074.336	720.648.067
TỔNG CỘNG	<u>19.970.520.053</u>	<u>14.570.821.438</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2012

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
Thu nhập khác	22.184.093.422	23.148.790.293
Lãi do góp vốn đầu tư	20.364.637.198	-
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	562.149.888	660.985.018
Hoàn nhập dự phòng	416.212.052	-
Thu nhập từ phí quản lý căn hộ	328.020.000	-
Thanh lý tài sản cố định	10.750.000	-
Bất lợi thương mại và đánh giá lại khoản đầu tư	-	21.452.610.657
Các khoản khác	502.324.284	1.035.194.618
Chi phí khác	(1.171.615.186)	(328.181.477)
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(33.257.453)	-
Các khoản khác	(1.138.357.733)	(328.181.477)
Giá trị thuần	21.012.478.236	22.820.608.816

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KẾT THÚC QUÝ

Vào ngày 1 tháng 10 năm 2012, Công ty đã đệ trình Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu và đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được vào ngày 2 tháng 10 năm 2012. Theo đó, Công ty đăng ký phát hành 31.807.894 cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu của Công ty từ thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2012/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 8 năm 2012 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2012/NQ/HĐQT/NLG ngày 1 tháng 10 năm 2012. Việc phát hành đã được hoàn thành vào ngày 10 tháng 10 năm 2012, với tổng số cổ phiếu thường được phát hành là 31.807.497 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu.



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 5 tháng 11 năm 2012

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

Báo cáo của Hội đồng Quản trị
và
Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Báo cáo của Hội đồng Quản trị	1 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 42

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

CÔNG TY

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	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010

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

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

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

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

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 5 do SKHĐT ký ngày 15 tháng 8 năm 2008 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 200.000.000 ngàn đồng Việt Nam lên 271.665.750 ngàn đồng Việt Nam. Bản điều chỉnh lần thứ 5 cũng bổ sung phạm vi hoạt động của Công ty là cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đầu 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.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

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

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	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. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty liên kết	Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn 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 ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên
Ông Lai Voon Hon	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc
Ông Lê Chiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Công Hoàn	Giám đốc Tài chính
Ông Trần Quý Hùng	Giám đốc Đầu tư

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CỦA CÔNG TY

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 riêng; và
- lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

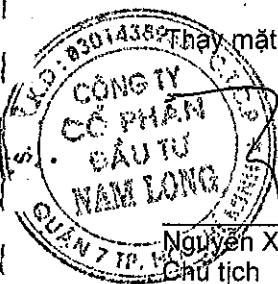
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với Chuẩn hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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 đã cam kết với Hội đồng Quản trị rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng.

PHÊ DUYỆT CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG CỦA CÔNG TY

Chúng tôi phê duyệt các báo cáo tài chính riêng kèm theo. Các báo cáo này phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Thay mặt Hội đồng Quản trị:



Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

Số tham chiếu: 60755865/14541533

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông và Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chúng tôi đã kiểm toán bảng cân đối kế toán riêng ngày 31 tháng 12 năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty"), báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo được trình bày từ trang 5 đến 42 (sau đây được gọi chung là "các báo cáo tài chính riêng"). Các báo cáo tài chính riêng 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 riêng này dựa trên việc kiểm toán của chúng tôi.

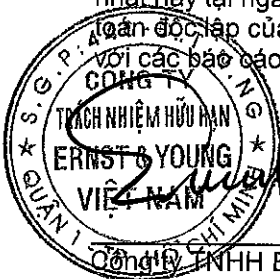
Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các quy định của các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và Quốc tế được áp dụng tại Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc các báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính riêng. 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 riêng. 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan.

Tuy không đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận từng phần, chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng. Công ty là công ty mẹ của Tập đoàn Nam Long và các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập theo các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam đã được phát hành riêng. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán cho các báo cáo tài chính hợp nhất này tại ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và báo cáo kiểm toán độc lập của chúng tôi ký ngày 15 tháng 3 năm 2011 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất đó.



[Handwritten signature]
Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

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

[Handwritten signature]

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.238.687.101.756	1.312.985.560.199
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	71.418.030.932	29.608.663.736
111	1. Tiền		26.418.030.932	19.608.663.736
112	2. Các khoản tương đương tiền		45.000.000.000	10.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư ngắn hạn		-	5.000.000.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	5.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		257.808.181.380	228.196.532.619
131	1. Phải thu khách hàng	5	56.218.357.254	44.570.806.194
132	2. Trả trước cho người bán	6	187.879.523.342	176.139.110.131
135	3. Các khoản phải thu khác	7	13.710.300.784	7.486.616.294
140	IV. Hàng tồn kho		894.433.313.741	1.044.169.091.097
141	1. Hàng tồn kho	8	894.433.313.741	1.044.169.091.097
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		15.027.575.703	6.011.272.747
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		1.606.430.546	-
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		13.421.145.157	6.011.272.747
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		764.041.253.062	619.934.018.893
220	I. Tài sản cố định		4.469.757.057	3.620.730.360
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	2.744.300.162	3.085.075.811
222	Nguyên giá		5.504.174.980	5.225.974.608
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.759.874.818)	(2.140.898.797)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	1.725.456.895	535.654.549
228	Nguyên giá		2.402.356.803	909.123.090
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(676.899.908)	(373.468.541)
240	II. Bất động sản đầu tư	11	4.867.215.767	5.187.658.295
241	Nguyên giá		6.024.244.070	6.024.244.070
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.157.028.303)	(836.585.775)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	12	729.877.746.263	587.283.956.002
251	1. Đầu tư vào công ty con	12.1	297.310.867.800	191.154.442.800
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	12.2	71.586.254.300	69.861.750.000
258	3. Đầu tư dài hạn khác	12.3	360.980.624.163	326.267.763.202
260	IV. Tài sản dài hạn khác		24.826.533.975	23.841.674.236
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	13.600.038.175	15.795.030.164
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		7.530.332.990	4.526.410.754
268	3. Tài sản dài hạn khác	26.3	3.696.162.810	3.520.233.318
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.002.728.354.818	1.932.919.579.092

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

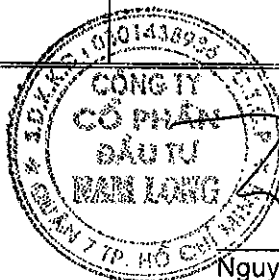
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		816.185.335.665	1.057.369.522.518
310	I. Nợ ngắn hạn		792.122.984.826	1.045.904.308.024
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	14	179.724.000.000	211.453.518.000
312	2. Phải trả người bán	15	43.712.372.725	47.374.458.820
313	3. Người mua trả tiền trước	16	397.799.579.111	549.133.902.229
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	5.992.304.126	49.868.190.776
315	5. Phải trả người lao động		6.187.469.052	8.510.578.426
316	6. Chi phí phải trả	18	37.119.371.835	33.747.167.434
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	108.468.373.443	134.404.964.384
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	13.119.514.534	11.411.527.955
330	II. Nợ dài hạn		24.062.350.839	11.465.214.494
333	1. Phải trả dài hạn khác		1.448.614.290	799.304.290
335	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26.3	18.303.129.493	8.232.047.862
336	3. Dự phòng trợ cấp thôi việc		4.310.607.056	2.433.862.342
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	21.1	1.186.543.019.153	875.550.056.574
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.186.543.019.153	875.550.056.574
411	1. Vốn cổ phần đã góp		410.479.810.000	255.083.270.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		534.674.431.871	394.617.810.650
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		5.940.860.165	5.940.860.165
420	4. Lợi nhuận chưa phân phối		235.447.917.117	219.908.115.759
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.002.728.354.818	1.932.919.579.092

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ - Đô la Mỹ	9.000	452



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán Trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	753.133.814.316	407.300.390.393
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	753.133.814.316	407.300.390.393
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(421.540.894.235)	(182.587.326.933)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		331.592.920.081	224.713.063.460
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	22.215.828.531	15.688.725.082
22	7. Chi phí tài chính	24	(14.352.619.647)	(3.173.825.931)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(6.366.171.023)	(2.796.738.180)
24	8. Chi phí bán hàng		(23.020.070.396)	(16.039.194.368)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(66.695.235.869)	(45.457.719.504)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		249.740.822.700	175.731.048.739
31	11. Thu nhập khác	25	2.521.133.453	3.895.065.519
32	12. Chi phí khác	25	(30.533.150)	(37.230.253.987)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	25	2.490.600.303	(33.335.188.468)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		252.231.423.003	142.395.860.271
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26.1	(56.840.402.510)	(34.101.837.698)
52	16. (Chi phí) lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	26.3	(7.067.159.395)	5.450.438.341
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		188.323.861.098	113.744.460.914
80	18. Lãi cơ bản/suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND) (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	28	4.730	2.990



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán Trưởng




Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc



Ngày 15 tháng 3 năm 2011

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

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		252.231.423.003	142.395.860.271
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10, 11	1.242.849.916	982.873.055
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		(1.136.000.000)	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.770.277.886)	(15.688.725.082)
06	Chi phí lãi vay	24	6.366.171.023	2.796.738.180
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		240.934.166.056	130.486.746.424
09	Tăng các khoản phải thu		(93.669.369.599)	(63.513.799.133)
10	Giảm (tăng) chi phí cho các dự án căn hộ đang xây dựng và triển khai		180.121.165.265	(85.777.341.391)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(211.007.649.445)	174.193.521
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		2.194.991.989	(12.955.673.561)
13	Tiền lãi vay đã trả		(5.643.204.362)	(1.593.939.026)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(89.037.170.897)	(30.604.387.909)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		23.892.929.007	(63.784.201.075)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	9,10	(1.771.434.085)	(493.167.845)
23	Tiền gửi ngắn hạn		5.000.000.000	(5.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(114.416.045.809)	(173.804.618.212)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		572.000.000	50.000.000
27	Tiền thu từ lãi ngân hàng và cổ tức		17.849.000.886	15.688.725.082
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(92.766.479.008)	(163.559.060.975)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền nhận góp vốn của chủ sở hữu		167.911.711.221	119.978.430.650
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		159.001.000.000	215.804.618.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(189.594.518.000)	(154.072.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các chủ sở hữu	21.3	(26.635.276.024)	(12.906.230.695)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		110.682.917.197	168.804.817.955

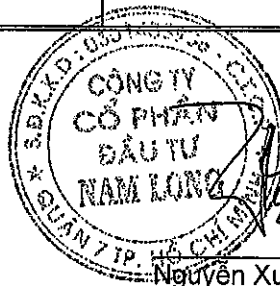
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Tăng (giảm) tiền thuần trong năm		41.809.367.196	(58.538.444.095)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		29.608.663.736	88.147.107.831
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	71.418.030.932	29.608.663.736



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán Trưởng

Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc



Ngày 15 tháng 3 năm 2011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long 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 các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

Điều chỉnh lần thứ 1	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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

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

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	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 Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam-Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty liên kết	Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Việt Hân	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và các công ty con chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên
Ông Lai Voon Hon	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

Bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính 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 của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được chi tiết trong Thuyết minh 12.1 (được gọi chung là "Tập đoàn Nam Long" hay "Tập đoàn") và các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập theo các Chuẩn mực Kế toán và Hệ thống Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan đã được phát hành riêng.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)

Các Chuẩn mực đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 6 tháng 11 năm 2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính. Thông tư này quy định về việc thuyết minh thêm thông tin và ảnh hưởng đến việc trình bày các công cụ tài chính trên các báo cáo tài chính. Hướng dẫn này sẽ có hiệu lực từ năm tài chính bắt đầu ngày 1 tháng 1 năm 2011 trở đi. Ban Giám đốc của Công ty đang đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư này đến báo cáo tài chính của Công ty trong tương lai.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đồng tiền kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

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

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

Thông tư 244 được áp dụng hồi tố. Thay đổi này làm tăng tổng nợ phải trả của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 là 13.119.514.534 VNĐ (Ngày 31 tháng 12 năm 2009: tăng 11.411.527.955 VNĐ) và giảm tổng nguồn vốn chủ sở hữu với số tiền tương ứng.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

Căn hộ, biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Chi phí phát triển đất cho việc phát triển dự án bất động sản để bán được ghi nhận như hàng tồn kho. Quyền sử dụng đất với thời gian hữu dụng không ước tính được 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:

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc 6 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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.

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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

3.11 Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.13 Đầu tư vào các công ty liên doanh

Phần vốn góp của Công ty trong đơn vị liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 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 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 riêng.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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:

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>CMKTVN số 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
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 riêng.	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 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 riêng.	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.
		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 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 công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính trong trường hợp Công ty áp dụng thông tư 201 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010 là không trọng yếu.

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

Quý khen thưởng và phúc lợi

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 biệt thự và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty, trước khi trích các quỹ, cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, điều chỉnh cho việc phát hành cổ phiếu thưởng.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.272.373.103	2.223.788.294
Tiền gửi ngân hàng	25.145.657.829	17.384.875.442
Các khoản tương đương tiền	45.000.000.000	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	71.418.030.932	29.608.663.736

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất từ 13,5% - 14,84% /năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	56.082.905.998	41.363.389.798
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	135.451.256	3.207.416.396
TỔNG CỘNG	56.218.357.254	44.570.806.194

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua đất cho các dự án bất động sản	160.054.789.960	145.894.207.560
Tạm ứng cho nhà thầu phụ - bên thứ ba	27.572.983.921	27.635.126.902
Tạm ứng cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	251.749.461	2.609.775.669
TỔNG CỘNG	187.879.523.342	176.139.110.131

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	5.985.273.316	3.718.364.878
Tạm ứng cho Thành viên của Hội đồng Quản trị (Thuyết minh số 27)	3.199.298.948	-
Trả trước tiền mua đất (Thuyết minh số 27)	2.079.195.184	-
Lệ phí trước bạ nộp hộ khách hàng	635.716.542	413.154.872
Lợi nhuận phải thu từ khoản đầu tư vào HĐHTKD	-	1.843.472.462
Các khoản phải thu khác	1.810.816.794	1.511.624.082
TỔNG CỘNG	13.710.300.784	7.486.616.294

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Trong đó:		
Dự án Long An (i)(iii)	417.029.693.827	367.868.373.669
Dự án Tân Thuận Đông (ii) (iii)	179.095.627.937	310.027.988.486
Dự án Cần Thơ (ii)	88.784.636.825	73.966.378.377
Dự án Bình Dương (iii)	84.985.116.832	36.538.876.474
Dự án Phước Long B – Mở rộng (ii) (iii)	72.289.926.249	62.559.464.851
Dự án Tiến Hùng	16.909.720.111	15.422.141.016
Dự án Phước Long B – Cao tầng	11.670.605.445	11.649.360.445
Dự án Long Thạnh Mỹ (iii)	11.432.390.093	13.425.005.430
Dự án Nhơn Trạch	10.692.194.166	10.641.461.543
Dự án Đà Nẵng	-	140.482.190.529
Dự án Khang Điền	-	827.200.908
Các dự án khác	1.543.402.256	760.649.369
TỔNG CỘNG	894.433.313.741	1.044.169.091.097

- (i) Trong năm, Công ty đã nhận số tiền 72.621.443 ngàn VNĐ từ khách hàng được bố trí tái định cư tại khu tái định cư của Dự án Long An. Giá bán cho những lô đất này được Ủy ban Nhân dân Tỉnh Long An quyết định và có khung giá từ 200 ngàn VNĐ đến 1.300 ngàn VNĐ mỗi mét vuông và thấp hơn đáng kể so với giá thị trường của các lô đất trong cùng điều kiện. Ban Giám đốc hạch toán các khoản thu từ việc bán đất cho khách hàng tái định cư như một phần thu hồi chi phí bồi thường đất để phát triển dự án và do đó số tiền thu được như trên được bù trừ vào chi phí dự án phát sinh.
- (ii) Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc Dự án Tân Thuận Đông, Dự án Phước Long B và Dự án Cần Thơ đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay của Công ty (Thuyết minh số 14.1).
- (iii) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 19.706.804.018 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VNĐ Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	335.329.661	1.403.328.285	1.517.689.413	1.969.627.249	5.225.974.608
Mua mới	-	-	-	278.200.372	278.200.372
Số cuối năm	335.329.661	1.403.328.285	1.517.689.413	2.247.827.621	5.504.174.980
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(196.824.669)	(168.399.396)	(584.409.218)	(1.191.265.514)	(2.140.898.797)
Khấu hao trong năm	(44.779.579)	(56.133.132)	(198.074.193)	(319.989.117)	(618.976.021)
Số cuối năm	(241.604.248)	(224.532.528)	(782.483.411)	(1.511.254.631)	(2.759.874.818)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	138.504.992	1.234.928.889	933.280.195	778.361.735	3.085.075.811
Số cuối năm	93.725.413	1.178.795.757	735.206.002	736.572.990	2.744.300.162

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VNĐ
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	281.743.975	627.379.115	909.123.090
Mua mới	-	1.493.233.713	1.493.233.713
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>2.120.612.828</u>	<u>2.402.356.803</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	-	(373.468.541)	(373.468.541)
Khấu trừ trong năm	-	(303.431.367)	(303.431.367)
Số cuối năm	-	<u>(676.899.908)</u>	<u>(676.899.908)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>281.743.975</u>	<u>253.910.574</u>	<u>535.654.549</u>
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>1.443.712.920</u>	<u>1.725.456.895</u>

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VNĐ
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm, cuối năm	<u>598.738.357</u>	<u>5.425.505.713</u>	<u>6.024.244.070</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	-	(836.585.775)	(836.585.775)
Tăng trong năm	-	(320.442.528)	(320.442.528)
Số cuối năm	-	<u>(1.157.028.303)</u>	<u>(1.157.028.303)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>598.738.357</u>	<u>4.588.919.938</u>	<u>5.187.658.295</u>
Số cuối năm	<u>598.738.357</u>	<u>4.268.477.410</u>	<u>4.867.215.767</u>

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:

	VNĐ	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	850.649.494	1.331.457.189
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(747.329.303)	(681.817.060)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 29.

Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2010. Tuy nhiên, theo những điều kiện chung của thị trường bất động sản Việt Nam, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn nhiều so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 12.1)	297.310.867.800	191.154.442.800
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 12.2)	49.186.254.300	47.461.750.000
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 12.2)	22.400.000.000	22.400.000.000
Đầu tư dài hạn khác: (Thuyết minh số 12.3)	360.980.624.163	326.267.763.202
- Tín phiếu, kỳ phiếu dài hạn	-	72.000.000
- Đầu tư dài hạn khác	<u>360.980.624.163</u>	<u>326.195.763.202</u>
TỔNG CỘNG	<u>729.877.746.263</u>	<u>587.283.956.002</u>

12.1 Đầu tư vào công ty con

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

- ▶ Công ty đã mua thêm 6.915.714 cổ phần tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 19% của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC") trong năm 2010, trong đó 1.300.000 cổ phần từ các cổ đông thiểu số và phần còn lại được phát hành mới cho Công ty. Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong NL ADC từ 37,24% lên 56,08%.
- ▶ Trong năm, Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát ("Nam Long HP") tăng vốn điều lệ từ 35.000.000 ngàn đồng Việt Nam lên 60.000.000 ngàn đồng Việt Nam theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh lần thứ nhất do do SKHĐT ký ngày 14 tháng 10 năm 2010 và biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 22 tháng 9 năm 2010. Nam Long HP phát hành vốn mới cho các cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ tương ứng trên giấy phép đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Công ty đã mua thêm 1.746.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát, không có thay đổi trong tỷ lệ sở hữu.
- ▶ Vào ngày 22 tháng 7 năm 2010, Công ty và Nam Long ADC đã thành lập Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long có trụ sở đặt tại số 73-75 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Việt Nam chuyên môi giới, tư vấn và định giá bất động sản. Công ty thành lập Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long theo Mục 60 của Nghị định số 71 ngày 23 tháng 6 năm 2010 hướng dẫn về Luật nhà ở tại Việt Nam thông qua Sàn giao dịch Bất động sản.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

12.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Dưới đây là bảng tóm tắt những khoản đầu tư vào các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2010:

Công ty con	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	56,08	160.590.735.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn	72,34	55.912.242.800	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	51,00	32.940.390.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát	70,99	42.922.500.000	Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch bất động sản Nam Long	70,00	4.200.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	71,29	745.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
TỔNG CỘNG		<u>297.310.867.800</u>		

Tất cả các công ty con đều đang trong giai đoạn hoạt động thương mại.

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh

(A) Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cuối năm Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Số đầu năm Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Ngành nghề kinh doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	31,57	42.879.750.000	42.879.750.000	Xây dựng
Công ty TNHH Việt Hàn	25,00	4.042.000.000	4.042.000.000	Bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn & Quản lý Bất Động sản Khai Thành CitiPlus (i)		-	540.000.000	Dịch vụ
Công ty TNHH Nam Long - MiPha	31,17	2.264.504.300	-	Xây dựng
TỔNG CỘNG		<u>49.186.254.300</u>	<u>47.461.750.000</u>	

(i) Trong Quý 4 năm 2010, Công ty đã bán khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn & Quản lý Bất Động sản Khai Thành Citiplus với giá 300.000 ngàn VNĐ và chịu một khoản lỗ là 240.000 ngàn VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

12.2 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (tiếp theo)

(B) Đầu tư vào công ty liên doanh

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. Các khoản góp vốn này liên quan đến các dự án xây dựng và bán biệt thự tại thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cuối năm	Số đầu năm	Ngành nghề kinh doanh
		Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	30	22.400.000.000	22.400.000.000	Bất động sản
TOTAL		22.400.000.000	22.400.000.000	

12.3 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty khác (i)		
Công ty Cổ phần 3D	7.490.293.549	7.490.293.549
Công ty CP Sản xuất Cầu kiện Bê-tông Phan Vũ	6.710.580.000	6.710.580.000
Công ty CP Bắc Trung Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty CP Tư vấn Thiết kế Xây dựng KT	-	100.000.000
Công ty CP Nam Viên	-	100.000.000
Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")		
Dự án Long An (ii)	138.277.238.340	123.588.000.000
Dự án Phú Hữu (iii)	48.304.074.532	45.533.278.594
Dự án 9B7 (iv)	28.873.604.850	28.873.604.850
Dự án Hồ Tràm (v)	8.279.113.112	5.991.037.460
Dự án Tân Thuận Đông (vi)	1.392.889.780	28.866.447.979
Đầu tư vào trái phiếu Chính phủ	-	72.000.000
Các khoản đầu tư khác (vii)	119.652.830.000	76.942.520.770
TỔNG CỘNG	360.980.624.163	326.267.763.202

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

12.3 Đầu tư dài hạn khác (tiếp theo)

- (iii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Nam Phan để xây dựng Khu nhà trên diện tích là 169.419 mét vuông tại Quận 9 thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 40% sở hữu. Trong năm, Công ty đã vốn hóa 2.596.944.658 VNĐ lãi vay được tài trợ từ khoản vay các cá nhân.
- (iv) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B7 khu Nam Sài Gòn qui mô diện tích 59.000 mét vuông. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 45%.
- (v) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty TNHH Mi Pha để xây dựng Khu nghỉ mát Hồ Tràm với qui mô diện tích 168.892 mét vuông tại tỉnh Vũng Tàu. Theo HĐHTKD, Công ty sở hữu 60%
- (vi) Khoản đầu tư này được góp vốn vào HĐHTKD giữa Công ty và Công ty TNHH Xây dựng - Kinh doanh nhà Tuyết Anh để xây dựng Khu nhà ở Tuyết Anh qui mô 2,8528 hecta tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 60% sở hữu. Khi dự án kết thúc, Công ty sẽ nhận được diện tích đất là 17.620 mét vuông. Trong năm 2010, Công ty đã nhận phần đất diện tích là 8.285 mét vuông (2009: 8.955) với giá trị 30.385.388 ngàn VNĐ (2009: 37.753.982 ngàn VNĐ) từ HĐHTKD. Phần diện tích 380 mét vuông còn lại sẽ nhận trong năm 2011.
- (vii) Đây là những khoản góp vốn lưu động cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn và Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát để hỗ trợ tài chính cho những dự án đang thực hiện của các công ty này (Thuyết minh 27).

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí cải tạo, nâng cấp văn phòng	10.204.849.626	9.492.594.567
Nhà mẫu	1.073.644.931	2.805.811.410
Chi phí tư vấn	572.981.125	2.322.618.779
Các khoản khác	1.748.562.493	1.174.005.408
TỔNG CỘNG	<u>13.600.038.175</u>	<u>15.795.030.164</u>

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
Bên cho vay	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 14.1)	124.700.000.000	195.103.518.000
Vay bên có liên quan (i)	37.864.000.000	-
Vay các cá nhân (Thuyết minh số 14.2)	17.160.000.000	16.350.000.000
TỔNG CỘNG	<u>179.724.000.000</u>	<u>211.453.518.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

- (i) Vào ngày 4 tháng 10 năm 2010, Công ty đã lập một thỏa thuận vay ngắn hạn không thế chấp với Công ty TNHH ASPL V6 để tài trợ cho việc thực hiện dự án. Khoản vay sẽ được miễn lãi suất nếu được hoàn trả trong vòng 15 ngày kể từ ngày Công ty nhận được giấy chứng nhận Đầu tư liên doanh giữa hai công ty. Tuy nhiên, nếu khoản vay được hoàn trả vào ngày kết thúc thời hạn hoặc vào ngày Bên cho vay yêu cầu hoàn trả khoản vay do xảy ra sự kiện dừng việc cho vay, thì lãi suất của khoản vay là 10% mỗi năm (Thuyết minh số 27). Công ty đã trích trước chi phí lãi vay số tiền 617.500.000 VNĐ trên lãi suất 10% của khoản vay.

14.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Tiền gốc vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh số 8					
Hợp đồng vay số 1702-LAV-200700457 ngày 29/10/2008	50.000.000.000	50.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu ngày 14 tháng 5 năm 2011)	14,5%	Quyền sử dụng đất tại Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản hình thành từ khoản vay (Thuyết minh số 8)
Hợp đồng vay số 1702-LAV-200701028 ngày 29/10/2008	60.000.000.000	60.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu ngày 1 tháng 4 năm 2011)	14,5%	Quyền sử dụng đất tại phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Phát triển nhà					
Hợp đồng vay số 375/07K ngày 27/6/2007	14.700.000.000	100.000.000.000	Ngày 13 tháng 11 năm 2011	16,5%	Quyền sử dụng khu đất dự án Cần Thơ, xã Hưng Thạnh, huyện Cái Răng và dự án Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	124.700.000.000				

14.2 Vay cá nhân ngắn hạn

Vay cá nhân ngắn hạn là các khoản vay tín chấp và chịu mức lãi suất 16%/năm từ các chủ đầu tư muốn mua đất của Dự án Phú Hữu. Khoản vay này sẽ được trừ vào số tiền chi trả để mua đất theo tiến độ hoàn thành của dự án dự kiến vào năm 2011.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả thầu phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 27)	23.544.563.641	19.492.116.860
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	20.167.809.084	27.882.341.960
TỔNG CỘNG	<u>43.712.372.725</u>	<u>47.374.458.820</u>

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	306.515.278.349	546.864.094.229
Tạm ứng từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	91.284.300.762	2.269.808.000
TỔNG CỘNG	<u>397.799.579.111</u>	<u>549.133.902.229</u>

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2)	4.515.443.167	34.439.574.907
Thuế thu nhập cá nhân	1.424.737.554	647.343.163
Thuế giá trị gia tăng	52.123.405	14.772.795.222
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	8.477.484
TỔNG CỘNG	<u>5.992.304.126</u>	<u>49.868.190.776</u>

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí thầu phụ	22.727.489.990	26.952.846.492
Chi phí bảo trì căn hộ	12.663.163.596	4.630.331.929
Chi phí lãi vay	1.008.718.249	1.155.745.013
Chi phí khác	720.000.000	1.008.244.000
TỔNG CỘNG	<u>37.119.371.835</u>	<u>33.747.167.434</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD - Bên liên quan (i)	61.755.530.000	100.269.828.563
Khoản phải trả cho Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long (<i>Thuyết minh số 27</i>)	16.797.300.000	16.797.300.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	16.419.196.000	10.216.080.024
Khoản phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD - Bên thứ ba	6.600.000.000	-
Khoản chia lợi nhuận phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD (<i>Thuyết minh số 27</i>)	3.381.595.610	705.608.248
Khoản chia lợi nhuận phải trả cho các nhà đầu tư khác	408.928.890	408.928.890
Phải trả bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	1.200.000.000	-
Lãi vay phải trả cho dự án Phú Hữu	869.993.425	410.400.000
Ký quỹ đã nhận	243.650.000	242.650.000
Khoản phải trả cho dự án Nguyễn Sơn	-	3.257.700.000
Khoản thu hộ	-	1.527.044.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	792.179.518	569.424.659
TỔNG CỘNG	<u>108.468.373.443</u>	<u>114.404.964.384</u>

(i) Đây là các khoản phải trả dài hạn cho Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang cho khoản tiền đã nhận được từ các công ty này liên quan đến dự án HĐHTKD (*Thuyết minh số 27*).

20. QUỸ PHÚC LỢI VÀ KHEN THƯỞNG

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	11.411.527.955	15.196.628.540
Trích lập quỹ	12.404.217.740	7.200.000.000
Sử dụng quỹ	<u>(10.696.231.161)</u>	<u>(10.985.100.585)</u>
Số cuối năm	<u>13.119.514.534</u>	<u>11.411.527.955</u>

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CỔ ĐÔNG

21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ đông

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng cộng
						VNĐ
Năm trước						
Số đầu năm	234.014.650.000	295.708.000.000	5.940.860.165	3.631.001.726	135.063.872.813	674.358.384.704
- Tăng vốn bằng tiền	18.762.700.000	96.244.846.000	-	-	-	115.007.546.000
- Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu	2.305.920.000	2.664.964.650	-	-	-	4.970.884.650
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	113.744.460.914	113.744.460.914
- Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(20.458.360.824)	(20.458.360.824)
- Chia lợi nhuận cho bên liên doanh	-	-	-	-	(1.241.857.144)	(1.241.857.144)
- Trích lập quỹ	-	-	-	-	(7.200.000.000)	(7.200.000.000)
- Sử dụng quỹ	-	-	-	(3.631.001.726)	-	(3.631.001.726)
Số cuối năm	255.083.270.000	394.617.810.650	5.940.860.165	-	219.908.115.759	875.550.056.574
Năm nay						
Số đầu năm	255.083.270.000	394.617.810.650	5.940.860.165	-	219.908.115.759	875.550.056.574
- 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 trong năm	-	-	-	-	188.323.861.098	188.323.861.098
- Cổ tức đã công bố	-	-	-	-	(32.838.392.000)	(32.838.392.000)
- Trích lập quỹ	-	-	-	-	(12.404.217.740)	(12.404.217.740)
Số cuối năm	410.479.810.000	534.674.431.871	5.940.860.165	-	235.447.917.117	1.186.543.019.153

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CỔ ĐÔNG (tiếp theo)

21.2 Vốn cổ phần đã góp

	Số cuối năm			Số đầu năm			VNĐ
	Tổng cộng	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng cộng	Cổ phiếu phổ thông	Cổ phiếu ưu đãi	
Góp bằng tiền mặt	270.149.440.000	27.014.944	-	242.294.350.000	24.229.435	-	
Các khoản góp khác	140.330.370.000	14.033.037	-	12.788.920.000	1.278.892	-	
TỔNG CỘNG	410.479.810.000	41.047.981	-	255.083.270.000	25.508.327	-	

21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức/lợi nhuận

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	255.083.270.000	234.014.650.000
Vốn góp tăng trong năm	155.396.540.000	21.068.620.000
Vốn góp cuối năm	410.479.810.000	255.083.270.000
Cổ tức đã trả trong năm	26.635.276.024	12.906.230.695
Cổ tức của năm hiện hành	16.419.196.000	10.242.280.800
Cổ tức của năm trước	10.216.080.024	2.663.949.895

21.4 Cổ tức

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm báo cáo tài chính	32.838.392.000	20.458.360.824
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức lần 1 cho năm 2010: 400 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2009: 400 VNĐ/cổ phiếu)	16.419.196.000	10.203.330.800
Cổ tức lần 2 cho năm 2010: 400 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2009: 400 VNĐ/cổ phiếu)	16.419.196.000	10.216.080.024
Cổ tức 2008 được trả trong năm 2009	-	38.950.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	753.133.814.316	407.300.390.393
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất và căn hộ</i>	742.699.035.571	389.190.686.271
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	9.584.129.251	16.778.246.933
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	850.649.494	1.331.457.189
Trừ		
Hàng bán bị trả lại	-	-
Doanh thu thuần	753.133.814.316	407.300.390.393
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán đất và căn hộ</i>	742.699.035.571	389.190.686.271
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	9.584.129.251	16.778.246.933
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	850.649.494	1.331.457.189

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức	11.183.189.542	10.997.270.371
Lãi tiền gửi	6.827.088.344	4.691.454.711
Lãi vay từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 27</i>)	3.067.908.980	-
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.136.000.000	-
Doanh thu tài chính khác	1.641.665	-
TỔNG CỘNG	22.215.828.531	15.688.725.082

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất và căn hộ	418.423.397.551	173.027.116.193
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.370.167.381	8.878.393.680
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	747.329.303	681.817.060
TỔNG CỘNG	421.540.894.235	182.587.326.933

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	6.366.171.023	2.796.738.180
Chi lợi nhuận cho nhà đầu tư HĐHTKD	5.146.448.624	-
Chiết khấu thanh toán	2.600.000.000	-
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	240.000.000	-
Chi phí tài chính khác	-	377.087.751
TỔNG CỘNG	<u>14.352.619.647</u>	<u>3.173.825.931</u>

25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	2.521.133.453	3.895.065.519
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	1.109.267.799	1.648.289.916
Thưởng bán hàng	-	2.084.081.345
Thu nhập khác	1.411.865.654	162.694.258
Chi phí khác	(30.533.150)	(37.230.253.987)
Hoàn nhập thu nhập từ đánh giá lại tài sản cố định góp vốn vào công ty con	-	(37.155.943.231)
Chi phí khác	(30.533.150)	(74.310.756)
Giá trị thuần	<u>2.490.600.303</u>	<u>(33.335.188.468)</u>

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

26.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	56.840.402.510	31.996.554.330
Chi phí (lợi ích) thuế TNDN hoãn lại	7.067.159.395	(5.450.438.341)
Điều chỉnh thuế TNDN truy thu năm trước	-	2.105.283.368
TỔNG CỘNG	<u>63.907.561.905</u>	<u>28.651.399.357</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	252.231.423.003	142.395.860.271
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí trích trước	7.567.193.679	8.193.660.684
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	5.984.320.267	-
Chia lợi nhuận cho nhà đầu tư	5.146.448.624	-
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	3.583.150.636	4.505.464.725
Trợ cấp thôi việc	1.961.304.787	-
Chênh lệch giá vốn hàng bán	1.334.945.326	2.403.395.250
Hoàn nhập thu nhập từ góp vốn bằng quyền sử dụng đất	-	37.155.943.231
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Lỗ từ dự án tái định cư Long An	(38.127.993.263)	-
Thu nhập từ cổ tức	(11.183.189.542)	(10.997.270.371)
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(1.136.000.000)	-
Các khoản khác	-	(819.600.479)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗ năm trước	227.361.603.517	182.837.453.311
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	227.361.603.517	182.837.453.311
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	56.840.402.510	45.709.363.328
Thuế TNDN được giảm	-	(13.712.808.998)
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	56.840.402.510	31.996.554.330
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	34.439.574.907	27.223.760.240
Thuế TNDN truy thu những năm trước	-	2.105.283.368
Thuế TNDN ứng trước phải trả từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	2.272.636.647	3.718.364.878
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(89.037.170.897)	(30.604.387.909)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	4.515.443.167	34.439.574.907

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại chính có các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Ghi thu nhập trong kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VNĐ</i>			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả của dự án	6.418.209.174	4.526.410.754	1.891.798.420	1.357.642.958
Doanh thu chưa thực hiện	588.750.000	-	588.750.000	-
Trợ cấp thất nghiệp	523.373.816	-	523.373.816	-
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	<u>7.530.332.990</u>	<u>4.526.410.754</u>		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗi thuế hoãn lại	(9.531.998.316)	-	(9.531.998.316)	-
Chênh lệch giá vốn hàng bán	(8.487.131.177)	(8.232.047.862)	(255.083.315)	4.092.795.383
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	(284.000.000)	-	(284.000.000)	-
Tổng thuế thu nhập hoãn lại phải trả	<u>(18.303.129.493)</u>	<u>(8.232.047.862)</u>		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			<u>(7.067.159.395)</u>	<u>5.450.438.341</u>

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ</i>	
			<i>Giá trị</i>	
Công ty Cổ phần phát triển Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng Thanh toán tiền thuê văn phòng	6.798.402.018	7.478.242.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Giá trị</i>
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	3.560.894.473
		Chi phí xây dựng	3.219.168.330
		Doanh thu cho thuê văn phòng	114.545.455
		Thanh toán tiền cung cấp dịch vụ	5.588.621.700
		Thu tiền cho thuê văn phòng	126.000.000
		Thu tiền cổ tức năm 2008	111.750.000
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Góp vốn	70.196.425.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.514.997.273
		Thu tiền cung cấp dịch vụ	5.166.497.000
		Góp vốn cho dự án Tiên Hùng	70.000.000.000
		Doanh thu cho thuê	84.000.000
		Thu tiền cho thuê	93.200.000
Công ty cổ phần đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Công việc thầu phụ cho dự án Bình Dương	17.194.716.835
		Công việc thầu phụ cho dự án Đà Nẵng	11.447.707.273
		Công việc thầu phụ cho dự án Long An	18.944.949.378
		Công việc thầu phụ cho dự án Phước Long B	4.584.281.819
		Công việc thầu phụ cho dự án Tân Thuận Đông	10.493.305.829
		Thanh toán cho việc thầu phụ	63.217.177.099
		Góp vốn cho dự án Long An	14.689.238.340
		Phân chia lãi dự án Đà Nẵng	4.855.117.362
		Vay	1.200.000.000
		Trả cổ tức	1.202.654.627
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Góp vốn	4.200.000.000
		Doanh thu cho thuê	195.653.874
		Thu tiền cho thuê văn phòng	215.219.262
		Chi phí hoa hồng	280.004.276
		Thanh toán phí hoa hồng	79.137.884
		Ký quỹ	57.950.000
Công ty cổ phần Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Góp vốn	4.425.643.564
		Thu nhập lãi	3.067.908.980
		Góp vốn cho dự án Cần Thơ	2.200.000.000
		Vay không lãi suất	260.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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:

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VNĐ Giá trị</i>
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Phí quản lý dự án	135.451.256
TỔNG CỘNG			<u>135.451.256</u>
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Ứng trước tiền thuê văn phòng	152.349.461
Công ty Cổ phần Nam Viên	Công ty liên quan	Ứng trước cho nhà thầu	99.400.000
TỔNG CỘNG			<u>251.749.461</u>
<i>Phải thu khác</i>			
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên	Ứng trước cho Dự án Đà Nẵng	2.500.000.000
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	Ứng trước cho Dự án Đà Nẵng	699.298.948
			<u>3.199.298.948</u>
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn	Công ty con	Ứng trước tiền mua đất	2.079.195.184
TỔNG CỘNG			<u>5.278.494.132</u>
<i>Tài sản dài hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	<u>1.431.051.275</u>
<i>Đầu tư dài hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Hợp đồng hợp tác kinh doanh cho dự án Long An	138.277.238.340
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn	Công ty liên kết	Tạm ứng vốn	118.452.830.000
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Tạm ứng vốn	1.200.000.000
TỔNG CỘNG			<u>257.930.068.340</u>
<i>Vay ngắn hạn</i>			
Công ty TNHH ASPL V6	Công ty liên quan	Vay	<u>37.864.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND Giá trị
Phải trả khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Dịch vụ thầu phụ	18.001.990.930
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Phí cung cấp dịch vụ	1.614.464.715
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ thầu phụ	394.731.982
Công ty Cổ phần 3D	Công ty liên quan	Dịch vụ thầu phụ	367.776.014
TỔNG CỘNG			23.544.563.641
Người mua trả tiền trước			
Công ty Cổ phần Phát triển Căn-hộ-Nam-Long	Công ty con	Tạm ứng cho dự án Tiến-Hùng	90.000.000.000
		Tạm ứng cung cấp dịch vụ	269.808.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Ứng trước mua nhà	554.847.273
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Tạm ứng cho phí quản lý dự án Long An	304.000.000
Công ty Cổ phần Nam Phan	Công ty liên quan	Tạm ứng cho thầu phụ	138.678.918
Công ty Cổ phần Nam Viên	Công ty liên quan	Tạm ứng thuê văn phòng	16.966.571
TỔNG CỘNG			91.284.300.762
Phải trả khác			
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Đầu tư dự án Bình Dương	56.084.530.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Đầu tư dự án Long An	5.671.000.000
			61.755.530.000
Công ty Cổ phần 3D	Bên liên quan	Khoản chia lợi nhuận của dự án Khang Điền và dự án Nam Phú	705.608.248
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Chia lợi nhuận từ Dự án Đà Nẵng	2.675.987.362
			3.381.595.610
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Khoản đầu tư phải trả	16.797.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Khoản vay	1.200.000.000
TỔNG CỘNG			27.049.895.610

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VND
			Giá trị
Phải trả dài hạn khác			
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	540.000.000
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	57.950.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	40.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty liên kết	Ký quỹ thuê văn phòng	20.000.000
TỔNG CỘNG			<u>657.950.000</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị	<u>2.520.000.000</u>	<u>1.890.000.000</u>

28. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính như sau:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	188.323.861.098	113.744.460.914
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	39.811.673	38.039.281
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	4.730	2.990

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê Tòa nhà Capital Tower, số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, sở hữu bởi công ty Cổ phần Phát triển Nam Long – công ty con. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2010, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Đến một năm	6.111.203.027	4.819.839.962
Trên một – năm năm	24.444.812.109	19.279.359.847
Trên năm năm	<u>22.944.531.718</u>	<u>21.689.279.828</u>
TỔNG CỘNG	<u>53.500.546.854</u>	<u>45.788.479.637</u>

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Đến một năm	1.483.227.580	1.791.818.112
Trên một – năm năm	4.967.000.000	5.381.837.098
Trên năm năm	<u>3.100.000.000</u>	<u>4.300.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>9.550.227.580</u>	<u>11.473.655.210</u>

Các cam kết vốn

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

	VNĐ		
	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Tân Thuận Đông	109.707.812.737	91.346.629.796	18.361.182.941
Dự án Long An	66.947.389.238	50.352.984.668	16.594.404.570
Dự án Tiến Hùng	46.901.465.373	11.322.566.818	35.578.898.555
Dự án Long Thạnh Mỹ	26.082.094.783	16.661.429.819	9.420.664.964
Dự án Bình Dương	21.123.018.444	13.169.674.000	7.953.344.444
Dự án Phước Long B – MR	12.361.734.275	6.980.118.902	5.381.615.373
Dự án Cần Thơ	6.862.830.161	1.539.997.000	5.322.833.161
Dự án Phước Long – 17.6ha	3.141.291.000	3.115.684.000	25.607.000
Dự án Đà Nẵng	3.044.826.984	2.426.324.336	618.502.648
Dự án Hồ Tràm	97.350.000	92.961.000	4.389.000
Dự án Hương Lộ 5	46.552.806	33.389.406	13.163.400
Sửa chữa văn phòng	12.824.941.703	12.196.985.329	627.956.374
TỔNG CỘNG	<u>309.141.307.504</u>	<u>209.238.745.074</u>	<u>99.902.562.430</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2010 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Như đã nêu tại Thuyết minh 3.1, số liệu so sánh được trình bày lại theo Thông tư 244. Theo đó, tài khoản Quỹ khen thưởng phúc lợi được phân loại lại như một khoản nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng, khác với sự phân loại trước đây là một khoản thuộc nguồn vốn chủ sở hữu. Theo đó tổng nợ phải trả của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2009 tăng lên một khoản là 11.411.527.955 VNĐ và tổng vốn chủ sở hữu giảm đi một khoản tương ứng. Chi tiết của việc trình bày lại được thể hiện như sau:

Mã số	Khoản mục	Đã báo cáo trước đó VNĐ	Điều chỉnh VNĐ	Số liệu trình bày lại VNĐ
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2009				
300	NỢ PHẢI TRẢ	1.034.492.780.069	11.411.527.955	1.045.904.308.024
323	Quỹ phúc lợi và khen thưởng	-	11.411.527.955	11.411.527.955
400	VỐN CHỦ SỞ HỮU	886.961.584.529	11.411.527.955	875.550.056.574
431	Quỹ phúc lợi và khen thưởng	11.411.527.955	11.411.527.955	-

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

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



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán Trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2011

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 31 tháng 12 năm 2011

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 3
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 52

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 9	ngày 13 tháng 3 năm 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.

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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, Công ty có chín công ty con, một công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	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 Nguyên Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - 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. Hồ Chí Minh - 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 Việt Hân	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn 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 ở Thành phố Cần Thơ, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Cao Tấn Bửu	Thành viên
Ông Lai Voon Hon	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Đỗ Ngọc Minh	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	
Ông Vương Thuận	Trưởng Ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2011
Ông Low Hiew Beng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2011
Bà Lê Quang Thanh Trúc	Thành viên	bổ nhiệm ngày 5 tháng 5 năm 2011

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

<i>Tên</i>	<i>Chức vụ</i>	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc	
Ông Lê Chiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2011
Ông Lương Hoài Nam	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

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 riêng của 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 RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng; và
- lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng 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 của 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 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 rằng Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng 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 riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		920.874.136.794	1.238.687.101.756
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	70.468.940.776	71.418.030.932
111	1. Tiền		16.968.940.776	26.418.030.932
112	2. Các khoản tương đương tiền		53.500.000.000	45.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		124.398.545.344	257.808.181.380
131	1. Phải thu khách hàng	5	67.129.640.357	56.218.357.254
132	2. Trả trước cho người bán	6	41.032.762.776	187.879.523.342
135	3. Các khoản phải thu khác	7	16.410.272.771	13.710.300.784
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi	5	(174.130.560)	-
140	III. Hàng tồn kho		710.482.133.669	894.433.313.741
141	1. Hàng tồn kho	8	710.482.133.669	894.433.313.741
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		15.524.517.005	15.027.575.703
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	1.606.430.546
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		43.431.000	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	9	15.481.086.005	13.421.145.157
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.672.579.932.921	764.041.253.062
220	I. Tài sản cố định		3.829.108.934	4.469.757.057
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.424.960.388	2.744.300.162
222	Nguyên giá		5.903.372.661	5.504.174.980
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.478.412.273)	(2.759.874.818)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.359.137.206	1.725.456.895
228	Nguyên giá		2.469.298.303	2.402.356.803
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.110.161.097)	(676.899.908)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		45.011.340	-
240	II. Bất động sản đầu tư	12	4.546.773.239	4.867.215.767
241	Nguyên giá		6.024.244.070	6.024.244.070
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.477.470.831)	(1.157.028.303)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	1.642.533.684.928	729.877.746.263
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.120.145.427.800	297.310.867.800
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	13.3	161.226.000.000	71.586.254.300
258	3. Đầu tư dài hạn khác	13.4	361.162.257.128	360.980.624.163
260	IV. Tài sản dài hạn khác		21,670,365,820	24.826.533.975
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	9.401.151.036	13.600.038.175
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	8.348.711.924	7.530.332.990
268	3. Tài sản dài hạn khác	15	3.920.502.860	3.696.162.810
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.593.454.069.715	2.002.728.354.818

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2011

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.277.248.008.709	816.185.335.665
310	I. Nợ ngắn hạn		1.116.367.960.746	792.122.984.826
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	301.023.000.000	179.724.000.000
312	2. Phải trả người bán	17	32.129.683.713	43.712.372.725
313	3. Người mua trả tiền trước	18	290.896.081.539	397.799.579.111
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	71.887.659.943	5.992.304.126
315	5. Phải trả người lao động		12.486.157.506	6.187.469.052
316	6. Chi phí phải trả	20	105.060.463.479	37.119.371.835
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	21	292.608.878.361	108.468.373.443
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	10.276.036.205	13.119.514.534
330	II. Nợ dài hạn		160.880.047.963	24.062.350.839
333	1. Phải trả dài hạn khác		2.581.725.530	1.448.614.290
334	2. Vay và nợ dài hạn	23	140.140.000.000	-
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	29.3	13.329.738.734	18.303.129.493
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		4.828.583.699	4.310.607.056
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24	1.316.206.061.006	1.186.543.019.153
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.316.206.061.006	1.186.543.019.153
411	1. Vốn cổ phần đã góp		615.719.470.000	410.479.810.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		432.054.601.871	534.674.431.871
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		5.940.860.165	5.940.860.165
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		262.491.128.970	235.447.917.117
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.593.454.069.715	2.002.728.354.818

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngoại tệ		
- Đô la Mỹ	307,36	9.000
- Đô la Singapore	178,86	-



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	25.1	403.614.404.850	753.133.814.316
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(642.307.508)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	402.972.097.342	753.133.814.316
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(187.848.576.422)	(421.540.894.235)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		215.123.520.920	331.592.920.081
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	34.388.786.310	22.215.828.531
22	7. Chi phí tài chính	27	(22.573.949.732)	(14.352.619.647)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(16.542.650.160)	(6.366.171.023)
24	8. Chi phí bán hàng		(20.557.595.365)	(23.020.070.396)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(88.842.325.758)	(66.695.235.869)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		117.538.436.375	249.740.822.700
31	11. Thu nhập khác	28	119.846.851.361	2.521.133.453
32	12. Chi phí khác	28	(28.738.598)	(30.533.150)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác	28	119.818.112.763	2.490.600.303
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		237.356.549.138	252.231.423.003
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29.1	(70.482.577.698)	(56.840.402.510)
52	16. (Chi phí) lợi ích thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	29.3	5.791.769.693	(7.067.159.395)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		172.665.741.133	188.323.861.098
80	18. Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VNĐ) (Mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)	31	2.804	3.154



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận trước thuế		237.356.549.138	252.231.423.003
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10 11, 12	1.472.241.172	1.242.849.916
03	Các khoản dự phòng		174.130.560	
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	(1.136.000.000)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	25, 28	(152.369.603.080)	(17.770.277.886)
06	Chi phí lãi vay	27	16.542.650.160	6.366.171.023
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		103.175.967.950	240.934.166.056
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		138.436.171.780	(93.669.369.599)
10	(Tăng) giảm chi phí cho các dự án đang xây dựng và triển khai		(401.482.379.612)	180.121.165.265
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		128.743.249.643	(211.007.649.445)
12	Giảm chi phí trả trước		4.198.887.139	2.194.991.989
13	Tiền lãi vay đã trả		(35.462.715.127)	(5.643.204.362)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	29.2	(14.736.034.114)	(89.037.170.897)
	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.795.611.240	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(15.883.837.606)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(91.215.078.707)	23.892.929.007
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(511.150.521)	(1.771.434.085)
23	Tiền gửi ngắn hạn		-	5.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(182.059.721.443)	(114.416.045.809)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		9.775.582.005	572.000.000
27	Tiền thu từ lãi ngân hàng và cổ tức		34.460.663.310	17.849.000.886
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(138.334.626.649)	(92.766.479.008)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền nhận góp vốn của chủ sở hữu		-	167.911.711.221
33	Tiền vay nhận được		515.317.572.180	159.001.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(253.878.572.180)	(189.594.518.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các chủ sở hữu	24.3	(32.838.384.800)	(26.635.276.024)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		228.600.615.200	110.682.917.197

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm) tăng tiền thuần trong năm		(949.090.156)	41.809.367.196
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		71.418.030.932	29.608.663.736
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	70.468.940.776	71.418.030.932



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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 các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

Điều chỉnh lần thứ 1	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 9	ngày 13 tháng 3 năm 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% lên 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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 chín công ty con, một công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	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. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - 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. Hồ Chí Minh - 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 Việt Hàn	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và các công ty con chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long có trụ sở chính tại Tòa nhà Capital Tower, số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh 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 nhân viên (Ngày 31 tháng 12 năm 2010: 120 nhân viên).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
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 riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính 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 của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được chi tiết trong Thuyết minh 12.1 (được biết đến là "Nhóm Công ty") và các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập riêng phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan đã được phát hành riêng.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về 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.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đồng tiền kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
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 của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính.

Vào 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 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.

Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và bổ sung thêm các thuyết minh mới trong các báo cáo tài chính riêng như được trình bày trong các Thuyết minh số 32 và 33.

Theo Thông tư 210, Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phi phái sinh do 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 riêng.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
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 (tiếp theo)

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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Chi phí phát triển đất cho việc phát triển dự án bất động sản để bán được ghi nhận như 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:

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
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 (tiếp theo)

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 xảy ra 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.

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 riêng 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 riêng:

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

3.11 *Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
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 (tiếp theo)

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.13 Đầu tư vào các công ty liên doanh

Phần vốn góp của Công ty trong đơn vị liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

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 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 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 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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 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 riêng.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
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 (tiếp theo)

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>CMKTVN số 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
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 riêng.	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 riêng 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 riêng.	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.
		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 riêng 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 Công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo Công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng trong trường hợp 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.

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
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 (tiếp theo)

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 biệt thự và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi 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.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
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 (tiếp theo)

3.20 Thuế (tiếp theo)

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 riêng.

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

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

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

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
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 (tiếp theo)

3.21 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 riêng, 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. 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 liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của 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 riêng, 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. 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 liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác 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 riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.22 Trái phiếu

Trái phiếu được phân loại thành các khoản nợ ngắn hạn và dài hạn trong các báo cáo tài chính riêng.

3.23 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty, trước khi trích các quỹ, cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, điều chỉnh cho việc phát hành cổ phiếu thường.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.018.235.088	1.272.373.103
Tiền gửi ngân hàng	15.950.705.688	25.145.657.829
Các khoản tương đương tiền	<u>53.500.000.000</u>	<u>45.000.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>70.468.940.776</u>	<u>71.418.030.932</u>

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	51.553.868.993	56.082.905.998
Phải thu bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	<u>15.575.771.364</u>	<u>135.451.256</u>
TỔNG CỘNG	<u>67.129.640.357</u>	<u>56.218.357.254</u>
<i>Trừ: Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</i>	<i>(174.130.560)</i>	<i>-</i>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>66.955.509.797</u>	<u>56.218.357.254</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng mua đất cho các dự án bất động sản	20.540.306.101	160.054.789.960
Tạm ứng cho nhà thầu phụ - bên thứ ba	14.844.375.137	27.572.983.921
Tạm ứng cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	3.495.477.500	251.749.461
Trả trước cho người bán	<u>2.152.604.038</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	<u>41.032.762.776</u>	<u>187.879.523.342</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác - bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	6.107.228.751	-
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	5.250.521.986	5.985.273.316
Trả trước tiền mua đất (<i>Thuyết minh số 30</i>)	2.079.195.184	2.079.195.184
Phải thu nợ vay – bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	1.376.998.480	-
Lệ phí trước bạ nộp hộ khách hàng	729.188.342	635.716.542
Phải thu cổ tức – bên liên quan (<i>Thuyết minh số 30</i>)	89.400.000	-
Tạm ứng cho Thành viên của Hội đồng Quản trị	-	3.199.298.948
Các khoản phải thu khác	<u>777.740.028</u>	<u>1.810.816.794</u>
TỔNG CỘNG	<u>16,410,272,771</u>	<u>13.710.300.784</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

8. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
<i>Trong đó:</i>		
Dự án Tân Thuận Đông (ii) (iii)	144.728.407.707	179.095.627.937
Dự án Tiến Hùng	147.558.885.733	16.909.720.111
Dự án Bình Dương (iii)	126.171.375.809	84.985.116.832
Dự án Long An (i)(iii)	114.902.374.341	417.029.693.827
Dự án Cần Thơ (ii)	102.345.434.220	88.784.636.825
Dự án Phước Long B – Mở rộng (ii) (iii)	39.239.650.918	72.289.926.249
Dự án Phước Long B – Cao tầng (iii)	11.724.979.409	11.670.605.445
Dự án Long Thạnh Mỹ	11.564.924.372	11.432.390.093
Dự án Nhơn Trạch	10.700.694.166	10.692.194.166
Dự án Nguyễn Sơn	782.679.708	542.786.483
Dự án Phước Long B ĐXH	614.462.651	532.180.327
Dự án Hồ Tràm	-	222.310.810
Các dự án khác	148.264.635	246.124.636
TỔNG CỘNG	<u>710.482.133.669</u>	<u>894.433.313.741</u>

- (i) 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. Trong năm, Công ty đã phát sinh chi phí dự án với số tiền 332.122.172 ngàn VNĐ và chuyển diện tích đất với giá trị sổ sách 604.672.676 ngàn VNĐ cho Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông như là một khoản vốn góp.
- (ii) Quyền sử dụng đất của các lô đất thuộc Dự án Tân Thuận Đông, Dự án Phước Long B và Dự án Cần Thơ đã được thế chấp để đảm bảo các khoản vay của Công ty (*Thuyết minh số 16.1*).
- (iii) Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 39.744.287 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.

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tài sản ngắn hạn khác thể hiện khoản ứng trước chi phí bồi thường đất và các khoản tạm ứng cho nhân viên.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá					VND
Số đầu năm	459.289.892	1.403.328.285	1.517.689.252	2.123.867.551	5.504.174.980
Mua mới	15.000.000	-	-	384.197.681	399.197.681
Số cuối năm	474.289.892	1.403.328.285	1.517.689.252	2.508.065.232	5.903.372.661
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	13.340.880	-	19.460.000	1.023.840.357	1.056.641.237
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(276.629.933)	(224.532.528)	(782.483.409)	(1.476.228.948)	(2.759.874.818)
Khấu hao trong năm	(66.579.956)	(56.133.132)	(198.074.190)	(397.750.177)	(718.537.455)
Số cuối năm	(343.209.889)	(280.665.660)	(980.557.599)	(1.873.979.125)	(3.478.412.273)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	182.659.959	1.178.795.757	735.205.843	647.638.603	2.744.300.162
Số cuối năm	131.080.003	1.122.662.625	537.131.653	634.086.107	2.424.960.388
Trong đó:					
Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp	-	-	-	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm vi tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	281.743.975	2.120.612.828	2.402.356.803
Mua mới	-	66.941.500	66.941.500
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>2.187.554.328</u>	<u>2.469.298.303</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	-	(676.899.908)	(676.899.908)
Khấu trừ trong năm	-	(433.261.189)	(433.261.189)
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>(1.110.161.097)</u>	<u>(1.110.161.097)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>281.743.975</u>	<u>1.443.712.920</u>	<u>1.725.456.895</u>
Số cuối năm	<u>281.743.975</u>	<u>1.077.393.231</u>	<u>1.359.137.206</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp</i>			
	-	-	-

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm, cuối năm	<u>5.425.505.713</u>	<u>598.738.357</u>	<u>6.024.244.070</u>
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(1.157.028.303)	-	(1.157.028.303)
Tăng trong năm	(320.442.528)	-	(320.442.528)
Số cuối năm	<u>(1.477.470.831)</u>	<u>-</u>	<u>(1.477.470.831)</u>
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	<u>4.268.477.410</u>	<u>598.738.357</u>	<u>4.867.215.767</u>
Số cuối năm	<u>3.948.034.882</u>	<u>598.738.357</u>	<u>4.546.773.239</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 16.1)</i>			
	3.948.034.882	598.738.357	4.546.773.239

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

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:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.095.826.689	850.649.494
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(965.210.491)	(747.329.303)

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 DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 13.1</i>)	1.120.145.427.800	297.310.867.800
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 13.2</i>)	4.042.000.000	49.186.254.300
Đầu tư vào công ty liên doanh (<i>Thuyết minh số 13.3</i>)	157.184.000.000	22.400.000.000
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 13.4</i>)	361.162.257.128	360.980.624.163
TỔNG CỘNG	<u>1.642.533.684.928</u>	<u>729.877.746.263</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào công ty con

Dưới đây là bảng tóm tắt những khoản đầu tư vào các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2011:

Công ty con	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	56,08	160.590.735.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn (i)	72,34	105.344.052.800	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	51,00	32.940.390.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát (i)	75,25	47.782.500.000	Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sàn giao dịch bất động sản Nam Long	70,00	4.200.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông (i)	99,58	641.660.000.000	Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	55,37	114.882.750.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Nam Long – Mipha (i)	70,59	12.000.000.000	Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	71,29	745.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
TỔNG CỘNG		<u>1.120.145.427.800</u>		

Tất cả các công ty con đều đang trong giai đoạn hoạt động thương mại, ngoại trừ các công ty ở các mục (i) đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng.

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

- Công ty đã mua thêm 3.802.500 cổ phần tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 23,8% của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang ("Nam Khang"), trong đó 502.500 cổ phần từ các cổ đông thiểu số và phần còn lại được phát hành mới cho Công ty. Việc mua này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Khang từ 31,75% lên 55,37%.
- Trong năm, Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn ("Nguyễn Sơn") tăng vốn điều lệ từ 66.667.000 ngàn đồng Việt Nam lên 135.000.000 ngàn đồng Việt Nam theo biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 21 tháng 6 năm 2011. Nguyễn Sơn phát hành vốn mới cho các cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ tương ứng trên giấy phép đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Công ty đã đầu tư thêm 49,431,810 ngàn đồng Việt Nam vào Nguyễn Sơn, không có thay đổi trong tỷ lệ sở hữu.
- Trong năm, Công ty đã mua thêm 324.000 cổ phần tương ứng với tỷ lệ sở hữu là 5,39% của 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%.
- Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm 9.735.496 ngàn đồng Việt Nam để sở hữu thêm 39,42% tỷ lệ sở hữu Công ty TNHH Nam Long – Mipha ("Nam Long – Mipha"). Việc đầu tư này đã làm tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long – Mipha từ 31,17% lên 70,59%.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

13.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

5. Vào ngày 9 tháng 6 năm 2011, Công ty, Nam Khang và ông Trần Thanh Phong đã thành lập Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông ("Nam Long VCD") có trụ sở đặt tại số 24 Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, Việt Nam chuyên xây dựng dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản (đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán hoặc cho thuê); đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị. Theo thỏa thuận, Công ty sở hữu 89,15% cổ phần của Nam Long VCD.

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Ngành nghề kinh doanh
Công ty TNHH Việt Hàn	25,00	4.042.000.000	4.042.000.000		Xây dựng và Bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang (*)	31,57	-	42.879.750.000		Xây dựng
Công ty TNHH Nam Long – MiPha (*)	31,17	-	2.264.504.300		Xây dựng
TỔNG CỘNG		4.042.000.000	49.186.254.300		

(*) Trong năm, Công ty đã đầu tư thêm vào Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang và Công ty TNHH Nam Long – MiPha để đạt quyền kiểm soát các công ty này (Thuyết minh số 13.1).

13.3 Đầu tư vào công ty liên doanh

Công ty liên doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Ngành nghề kinh doanh
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	30	22.400.000.000	22.400.000.000		Bất động sản
Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long	45	134.784.000.000	-		Xây dựng và Bất động sản
TOTAL		157.184.000.000	22.400.000.000		

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 nhà, biệt thự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN (tiếp theo)

13.4 Đầu tư dài hạn khác

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>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 Bắc Trung Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần 3D		7.490.293.549
<i>Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")</i>		
Dự án Long An (i)	143.368.790.324	138.277.238.340
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 Hồ Tràm (iv)		8.279.113.112
Dự án Tân Thuận Đông	1.392.889.780	1.392.889.780
Đầu tư khác (v)	124.300.753.333	119.652.830.000
TỔNG CỘNG	<u>361.162.257.128</u>	<u>360.980.624.163</u>

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

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

- (i) Khoản đầu tư này được góp vốn vào HĐHTKD giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang để xây dựng Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông với qui mô 123 hecta tại tỉnh Long An. Công ty chiếm 70% vốn theo HĐHTKD.
- (ii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Nam Phan để xây dựng Khu nhà trên diện tích là 169.419 mét vuông tại Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 40% sở hữu. Trong năm, Công ty đã vốn hóa 2.745.600.000 VNĐ lãi vay được tài trợ từ các khoản vay cá nhân.
- (iii) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng Khu dân cư 9B7 khu Nam Sài Gòn trên qui mô diện tích 59.000 mét vuông. Theo HĐHTKD, Công ty có sở hữu là 45%.
- (iv) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty TNHH Mi Pha để xây dựng Khu nghỉ mát Hồ Tràm với qui mô diện tích 168.892 mét vuông tại Thành phố Vũng Tàu. Theo HĐHTKD, Công ty sở hữu 60%. Trong năm, Công ty và Công ty TNHH Mi Pha đã chuyển nhượng khoản đầu tư trong dự án Hồ Tràm cho Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha.
- (v) Đây là những khoản góp vốn lưu động cho Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyễn Sơn và Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát để hỗ trợ tài chính cho những dự án đang thực hiện của các công ty này (Thuyết minh số 30).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí cải tạo, nâng cấp văn phòng	8.790.613.002	10.204.849.626
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	330.000.000	572.981.125
Nhà mẫu	-	1.073.644.931
Các khoản khác	280.538.034	1.748.562.493
TỔNG CỘNG	<u>9.401.151.036</u>	<u>13.600.038.175</u>

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đặt cọc bảo lãnh ngân hàng	1.906.969.585	1.862.129.535
Đặt cọc thuê văn phòng – bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.431.051.275	1.431.051.275
Đặt cọc thuê văn phòng – bên thứ ba	582.482.000	402.982.000
TOTAL	<u>3.920.502.860</u>	<u>3.696.162.810</u>

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	VNĐ	
Bên cho vay	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.1)	163.863.000.000	124.700.000.000
Trái phiếu phát hành (i)	50.000.000.000	-
Vay cá nhân (Thuyết minh số 16.2)	47.160.000.000	17.160.000.000
Vay bên có liên quan (ii)	40.000.000.000	37.864.000.000
TỔNG CỘNG	<u>301.023.000.000</u>	<u>179.724.000.000</u>

(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 Long An.

(ii) Vào ngày 30 tháng 6 năm 2011, Công ty đã ký hợp đồng vay ngắn hạn với Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long với số tiền 40.000.000.000 VNĐ. Thời hạn vay từ ngày 1 tháng 7 năm 2011 đến ngày 31 tháng 12 năm 2011 và chịu lãi suất 21,5%/năm. Công ty sử dụng khoản vay này để bổ sung nhu cầu vốn lưu động (Thuyết minh số 30).

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

16.1 Vay ngân hàng ngắn hạn

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

Ngân hàng	Số cuối năm	Hạn mức cấp vay	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	VNĐ
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh số 8					
Hợp đồng vay số 1702-LAV-200701028 ngày 29/10/2008	39.000.000.000	60.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu ngày 1 tháng 4 năm 2011)	14,5%	Quyền sử dụng đất tại Phường Phước Long B, Quận 9 và Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Phát triển nhà					
Hợp đồng vay số 0144/11 ngày 27/4/ 2011	91.644.000.000	105.000.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu ngày 27 tháng 4 năm 2011)	23,5%	106 quyền sử dụng khu đất dự án Căn Thơ, Xã Hưng Thạnh, Huyện Cái Răng và quyền sử dụng đất cùng tài sản gắn liền trên đất ở số 73-75 Trần Trọng Cung, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8 và 12)
Ngân hàng Kiên Long					
Hợp đồng vay số 1945523/11 ngày 1/8/2011	33.219.000.000	89.700.000.000	12 tháng kể từ ngày giải ngân (bắt đầu ngày 11 tháng 8 năm 2011)	24%	Quyền sử dụng đất ở Phường Vĩnh Phú, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương (Thuyết minh số 8)
TỔNG CỘNG	163.863.000.000				

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (tiếp theo)

16.2 Vay cá nhân ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn dự án Phú Hữu (i)	17.160.000.000	17.160.000.000
Vay cá nhân (ii) – bên liên quan (Thuyết minh số 30)	15.000.000.000	-
Vay cá nhân khác (ii)	15.000.000.000	-
TOTAL	<u>47.160.000.000</u>	<u>17.160.000.000</u>

- (i) Vay ngắn hạn dự án Phú Hữu thể hiện khoản vay tín chấp và chịu mức lãi suất 16%/năm từ các chủ đầu tư muốn mua đất của Dự án Phú Hữu. Khoản vay này sẽ được trừ vào số tiền chi trả để mua đất khi dự án hoàn thành, dự kiến vào năm 2012.
- (ii) Vay ngắn hạn khác thể hiện khoản vay tín chấp và chịu mức lãi suất 22%/năm để 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.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả thầu phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 30)	14.856.654.953	23.544.563.641
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	17.273.028.760	20.167.809.084
TỔNG CỘNG	<u>32.129.683.713</u>	<u>43.712.372.725</u>

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	290.166.628.050	306.515.278.349
Tạm ứng từ bên liên quan (Thuyết minh số 30)	729.453.489	91.284.300.762
TỔNG CỘNG	<u>290.896.081.539</u>	<u>397.799.579.111</u>

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	59.494.677.055	4.515.443.167
Thuế giá trị gia tăng	11.314.291.661	52.123.405
Thuế thu nhập cá nhân	1.078.691.227	1.424.737.554
TỔNG CỘNG	<u>71.887.659.943</u>	<u>5.992.304.126</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoạt động kinh doanh khác	34.592.859.407	720.000.000
Chi phí thuê phụ	25.017.107.067	22.727.489.990
Chi phí thuê phụ - bên liên quan (Thuyết minh số 30)	1.616.964.765	-
Chi phí lãi vay	21.787.999.136	1.008.718.249
Chi phí lãi vay - bên liên quan (Thuyết minh số 30)	3.631.575.000	-
Chi phí bảo trì căn hộ	18.413.958.104	12.663.163.596
TỔNG CỘNG	<u>105.060.463.479</u>	<u>37.119.371.835</u>

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HẠN KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD - bên liên quan (i)	228.274.365.654	61.755.530.000
Khoản phải trả cho Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long (Thuyết minh số 30)	16.797.300.000	16.797.300.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	16.419.192.400	16.419.192.400
Khoản chi hộ phải trả khác (Thuyết minh số 30)	12.329.664.682	-
Khoản phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD - bên thứ ba (i)	6.600.000.000	6.600.000.000
Phải trả Nam Long – Mi Pha (Thuyết minh số 30)	4.173.138.398	-
Khoản chia lợi nhuận phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD (Thuyết minh số 30)	705.608.248	3.381.595.610
Phải trả khác – bên liên quan (Thuyết minh số 30)	3.646.217.691	-
Lãi vay phải trả cho dự án Phú Hữu	490.320.000	869.993.425
Ký quỹ đã nhận	296.650.000	243.650.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.876.421.288	2.401.112.008
TỔNG CỘNG	<u>292.608.878.361</u>	<u>108.468.373.443</u>

(i) Đây là các khoản phải trả dài hạn cho các bên liên quan cho khoản tiền đã nhận được từ các công ty này liên quan đến các dự án HĐHTKD (Thuyết minh số 30).

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

22. QUỸ PHÚC LỢI VÀ KHEN THƯỞNG

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	13.119.514.534	11.411.527.955
Trích lập quỹ	10.164.314.480	12.404.217.740
Sử dụng quỹ	<u>(13.007.792.809)</u>	<u>(10.696.231.161)</u>
Số cuối năm	<u>10.276.036.205</u>	<u>13.119.514.534</u>

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu phát hành	140.140.000.000	-
Trong đó:		
- Bên liên quan (Thuyết minh số 30)	29.500.000.000	-
- Bên thứ ba	<u>110.640.000.000</u>	-

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. 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

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

24. VỐN CỔ ĐÔNG

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ đông

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
Số đầu năm	255.083.270.000	394.617.810.650	5.940.860.165	219.908.115.759	875.550.056.574
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 trong năm	-	-	-	188.323.861.098	188.323.861.098
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(32.838.392.000)	(32.838.392.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(12.404.217.740)	(12.404.217.740)
Số cuối năm	410.479.810.000	534.674.431.871	5.940.860.165	235.447.917.117	1.186.543.019.153
Năm nay					
Số đầu năm	410.479.810.000	534.674.431.871	5.940.860.165	235.447.917.117	1.186.543.019.153
Cổ phiếu thưởng	205.239.660.000	(102.619.830.000)	-	(102.619.830.000)	-
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	172.665.741.133	172.665.741.133
Cổ tức đã công bố	-	-	-	(32.838.384.800)	(32.838.384.800)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.164.314.480)	(10.164.314.480)
Số cuối năm	615.719.470.000	432.054.601.871	5.940.860.165	262.491.128.970	1.316.206.061.006

24.2 Vốn cổ phần đã góp

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng cộng VND'000	Cổ phiếu phổ thông	Tổng cộng VND'000	Cổ phiếu phổ thông
Góp bằng tiền mặt	270.149.440	27.014.944	270.149.440	27.014.944
Các khoản góp khác	345.570.030	34.557.003	140.330.370	14.033.037
TỔNG CỘNG	615.719.470	61.571.947	410.479.810	41.047.981

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

24. VỐN CỔ ĐÔNG (tiếp theo)

24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức/lợi nhuận

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	410.479.810.000	255.083.270.000
Vốn góp tăng trong năm	<u>205.239.660.000</u>	<u>155.396.540.000</u>
Vốn góp cuối năm	<u>615.719.470.000</u>	<u>410.479.810.000</u>
Cổ tức đã trả trong năm	32.838.384.800	26.635.276.024
Cổ tức của năm hiện hành	16.419.192.400	16.419.196.000
Cổ tức của năm trước	16.419.192.400	10.216.080.024

24.4 Cổ tức

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Cổ tức đã công bố trong năm báo cáo tài chính	<u>32.838.384.800</u>	<u>32.838.392.000</u>
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức 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 lần 2 cho năm 2011: 400 VNĐ/cổ phiếu (Năm 2010: 400 VNĐ/cổ phiếu)	16.419.192.400	16.419.196.000

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VNĐ Năm trước
Tổng doanh thu	403.614.404.850	753.133.814.316
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán dự án và căn hộ	394.998.096.804	742.699.035.571
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.520.481.357	9.584.129.251
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.095.826.689	850.649.494
Trừ		
Hàng bán bị trả lại	<u>(642.307.508)</u>	<u>-</u>
Doanh thu thuần	<u>402.972.097.342</u>	<u>753.133.814.316</u>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán dự án và căn hộ	394.355.789.296	742.699.035.571
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.520.481.357	9.584.129.251
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	1.095.826.689	850.649.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức	28.389.658.700	11.183.189.542
Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư	3.783.522.451	-
Lãi tiền gửi	2.215.605.159	6.827.088.344
Lãi vay từ các bên liên quan	-	3.067.908.980
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	1.136.000.000
Doanh thu tài chính khác	-	1.641.665
TỔNG CỘNG	<u>34.388.786.310</u>	<u>22.215.828.531</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất và căn hộ	185.526.738.700	418.423.397.551
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.356.627.231	2.370.167.381
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	965.210.491	747.329.303
TỔNG CỘNG	<u>187.848.576.422</u>	<u>421.540.894.235</u>

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	16.542.650.160	6.366.171.023
Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	5.119.997.180	-
Chiết khấu thanh toán	16.940.000	2.600.000.000
Chi lợi nhuận cho nhà đầu tư HĐHTKD	-	5.146.448.624
Lỗ từ thanh lý khoản đầu tư	-	240.000.000
Chi phí tài chính khác	894.362.392	-
TỔNG CỘNG	<u>22.573.949.732</u>	<u>14.352.619.647</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	119.846.851.361	2.521.133.453
Thu nhập từ hoạt động đầu tư (i)	117.980.816.770	-
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	1.231.622.018	1.109.267.799
Thu nhập khác	634.412.573	1.411.865.654
Chi phí khác	(28.738.598)	(30.533.150)
Chi phí khác	(28.738.598)	(30.533.150)
Giá trị thuần	<u>119.818.112.763</u>	<u>2.490.600.303</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Thu nhập từ hoạt động đầu tư thể hiện chênh lệch giữa giá trị sổ sách và giá trị đánh giá lại của hai quyền sử dụng đất thuộc dự án Phước Long B và dự án Long An mà Công ty đã góp vốn cho Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long và Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông.

Dự án	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	VND
			Thu nhập từ hoạt động đầu tư
Dự án Phước Long B	20.930.506.430	134.784.000.000	113.853.493.570
Dự án Long An	604.672.676.800	608.800.000.000	4.127.323.200
TOTAL	625.603.183.230	743.584.000.000	117.980.816.770

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

29.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	67.752.074.830	56.840.402.510
Điều chỉnh thuế TNDN truy thu năm trước	2.730.502.868	-
Tổng thuế TNDN hiện hành	70.482.577.698	56.840.402.510
(Chi phí) lợi ích thuế TNDN hoãn lại	(5.791.769.693)	7.067.159.395
TỔNG CỘNG	64.690.808.005	63.907.561.905

29.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế	237.356.549.138	252.231.423.003
Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán		
<i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>		
Chi phí không có đủ chứng từ hợp lệ	23.818.886.044	3.583.150.636
Chênh lệch tạm thời dự án tái định cư Long An	21.558.866.698	-
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	12.334.731.338	5.984.320.267
Chênh lệch chi phí lãi vay	3.132.641.692	-
Chênh lệch chi phí hoạt động	2.980.424.798	1.334.945.326
Trợ cấp thôi việc	570.858.310	1.961.304.787
Chi phí trích trước	-	7.567.193.679
Chia lợi nhuận cho nhà đầu tư	-	5.146.448.624
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>		
Thu nhập từ cổ tức	(28.389.658.700)	(11.183.189.542)
Thu nhập đã chịu thuế từ các năm trước	(2.355.000.000)	-
Chênh lệch tạm thời dự án tái định cư Long An	-	(38.127.993.263)
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	-	(1.136.000.000)
Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa cần trừ lỗi năm trước	271.008.299.318	227.361.603.517
Lỗi năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	271.008.299.318	227.361.603.517
Chi phí thuế TNDN theo thuế suất 25%	67.752.074.830	56.840.402.510
Thuế TNDN của các năm trước trích thiếu	2.730.502.868	-
Thuế TNDN được giảm	-	-
Thuế TNDN ước tính năm hiện hành	70.482.577.698	56.840.402.510
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	4.515.443.167	34.439.574.907
Thuế TNDN ứng trước phải trả từ các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	(767.309.696)	2.272.636.647
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(14.736.034.114)	(89.037.170.897)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	59.494.677.055	4.515.443.167

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại chính có các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Ghi thu nhập trong kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	VNĐ			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí phải trả của dự án	7.509.714.847	6.418.209.174	1.091.505.673	1.891.798.420
Chi phí lãi vay	783.160.423	-	783.160.423	
Doanh thu chưa thực hiện	-	588.750.000	(588.750.000)	588.750.000
Trợ cấp thôi việc	55.836.654	523.373.816	(467.537.162)	523.373.816
Tổng tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.348.711.924	7.530.332.990		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Lỗi thuế hoãn lại	(4.142.281.641)	(9.531.998.316)	5.389.716.675	(9.531.998.316)
Chênh lệch giá vốn hàng bán	(9.187.457.093)	(8.487.131.177)	(700.325.916)	(255.083.315)
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	(13.329.738.734)	(18.303.129.493)		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh			5.791.769.693	(7.067.159.395)

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị VNĐ</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng	7.862.507.174
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	8.998.072.171
		Doanh thu cho thuê	290.000.001
		Cổ tức nhận được	89.400.000
		Khác	28.363.636

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

			VNĐ
Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Vay	40.000.000.000
		Góp vốn	20.069.307.154
		Góp vốn cho dự án Tiến Hùng	20.000.000.000
		Phải trả chi phí trả hộ	12.329.664.682
		Cổ tức nhận được	11.491.211.200
		Trái phiếu phát hành	5.000.000.000
		Chi phí lãi vay	4.335.342.466
		Ứng trước cung cấp dịch vụ	693.882.000
		Lãi trái phiếu được nhận	615.000.000
		Doanh thu cho thuê	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Góp vốn cho HĐ HTKD dự án Long An	75.600.000.000
		Mua cổ phiếu	66.000.000.000
		Công việc thầu phụ cho các dự án	40.689.632.388
		Bán đất nền	24.594.750.000
		Cổ tức nhận được	8.991.360.000
		Góp vốn	5.055.528.101
		Cổ tức chi trả	1.442.306.128
		Lãi trái phiếu	339.750.000
		Chi phí dịch vụ	96.964.091
		Doanh thu cho thuê	20.909.091
Công ty TNHH Sản giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Chi phí hoa hồng	4.213.398.178
		Doanh thu cho thuê	400.063.467
		Doanh thu dịch vụ tư vấn	251.347.625
Công ty TNHH Nam Long – Mi Pha	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.771.400.000
		Chi phí chi trả hộ	2.285.288.456
		Doanh thu cho thuê	190.575.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Chi phí xây dựng	822.181.818
Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông	Công ty con	Chi phí chi trả hộ	22.428.000
		Góp vốn	641.660.000.000
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyên Sơn	Công ty con	Góp vốn	38.606.500.000
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Doanh thu bán dự án Casa	153.538.792.683
		Cổ tức chi trả	5.400.000.000
		Chi phí chi trả hộ	113.404.095

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ
			Giá trị
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Cổ tức nhận được	10.223.280.000
		Doanh thu cho thuê	505.190.240
		Doanh thu dịch vụ	828.302.400
Công ty Cổ phần Sản xuất Phan Vũ – Đồng Nai	Bên liên quan	Cổ tức nhận được	637.507.500
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Cổ tức chi trả	4.900.332.800
		Ứng trước	170.511.000
Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Cổ tức chi trả	2.924.068.800
		Mua cổ phiếu Nam Long – Hồng Phát	1.200.000.000
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Thành viên	Vay nhận được	17.300.000.000
		Cổ tức chi trả	3.113.044.800

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ
			Giá trị
Phải thu khách hàng			
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Bên liên quan	Phải thu dự án Casa	15.364.669.599
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Phải thu phí dịch vụ	135.451.256
Công ty TNHH Sản giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Dịch vụ cho thuê	39.650.509
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ cho thuê	36.000.000
TỔNG CỘNG			<u>15.575.771.364</u>
Khách hàng ứng tiền trước			
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long		Phí dịch vụ	269.808.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Tạm ứng phí quản lý cho dự án Long An	304.000.000
Công ty Cổ phần Nam Phan	Bên liên quan	Tạm ứng chi phí xây dựng	138.678.918
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tạm ứng chi phí thuê văn phòng	16.966.571
TỔNG CỘNG			<u>729.453.489</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty TNHH Mipha	Bên liên quan	Phải thu khác	5.993.824.656
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyễn Sơn	Công ty con	Ứng trước tiền mua đất	2.079.195.184
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Phải thu nợ vay	1.376.998.480
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Bên liên quan	Chi phí chi trả hộ	113.404.095
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Phải thu cổ tức	89.400.000
TỔNG CỘNG			<u>9.652.822.415</u>
<i>Ký quỹ</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	<u>1.431.051.275</u>
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Ứng trước cho nhà thầu	914.025.516
Công ty TNHH Nam Viên	Công ty con	Ứng trước cho nhà thầu	335.690.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Ứng trước tiền dịch vụ	166.566.800
TỔNG CỘNG			<u>1.416.282.316</u>
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Dịch vụ thầu phụ	11.648.378.385
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000
Công ty TNHH Sản giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Phí cung cấp dịch vụ	42.676.568
TỔNG CỘNG			<u>14.856.654.953</u>
<i>Phải trả khác</i>			
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Đầu tư dự án Tiến Hùng	110.000.000.000
		Đầu tư dự án Bình Dương	76.153.837.154
		Phải trả chi phí trả hộ	12.329.664.682
		Lãi vay	3.604.931.000
TỔNG CỘNG			<u>202.088.432.836</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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
<i>Các bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị</i>
<i>Phải trả khác (tiếp tục)</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Đầu tư dự án Long An	42.120.528.500
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Phải trả đầu tư	16.797.300.000
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty con	Ứng trước dự án Hồ Tràm	4.173.138.398
Công ty Cổ phần 3D	Bên liên quan	Thuế TNDN giữ lại từ lợi nhuận được chia của dự án Khang Điền và các khoản khác	705.608.248
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Khác	41.286.691
TỔNG CỘNG			<u>265.926.294.673</u>
<i>Chi phí trích trước</i>			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Dịch vụ cung cấp	1.616.964.765
Trần Thanh Phong	Chủ tịch	Lãi vay trái phiếu	1,275,000,000
Nguyễn Xuân Quang	Phó chủ tịch	Lãi vay trái phiếu	1,226,325,000
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Lãi vay trái phiếu	615,000,000
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Lãi vay trái phiếu	339,750,000
Bùi Đức Khang	Thành viên	Lãi vay trái phiếu	175,500,000
TỔNG CỘNG			<u>5,248,539,765</u>
<i>Phải trả dài hạn khác</i>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	Ký quỹ xây dựng Ký quỹ thuê văn phòng	400.000.000 20.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	72.500.000
Công ty TNHH Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	57.950.000
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	34.650.000
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Ký quỹ thuê văn phòng	101.261.240
TỔNG CỘNG			<u>686.361.240</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	VNĐ	
			Năm nay	Năm trước
Vay				
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Nợ vay	40.000.000.000	
Nguyễn Thị Bích Ngọc	Vợ Chủ tịch	Nợ vay	15.000.000.000	
			55.000.000.000	
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Trái phiếu	5.000.000.000	
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Trái phiếu	10.000.000.000	
Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	Trái phiếu	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần đầu tư Nam Khang	Công ty con	Trái phiếu	3.000.000.000	
Bùi Đức Khang	Thành viên	Trái phiếu	1.500.000.000	
			29.500.000.000	
TỔNG CỘNG			84.500.000.000	
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	Công ty con	HĐ HTKD dự án Long An	143.368.790.324	
Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyên Sơn	Công ty con	Ứng trước vốn lưu động	107.627.520.000	
Công ty Cổ phần Nam Long Hồng Phát	Công ty con	Ứng trước vốn lưu động	16.673.233.333	
			267.669.543.657	

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Giám Đốc ("BGĐ") 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 Giám đốc	8.642.237.198	7.173.779.194
TỔNG CỘNG	11.179.750.746	9.693.779.194

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

31. 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, trước khi trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và các quỹ khác, cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm. Không có cổ phiếu phổ thông bị suy giảm trong năm và đến ngày lập các báo tài chính riêng này.

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
	(*)	
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	172.665.741.133	188.323.861.098
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	61.571.947	59.717.485
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu)	2.804	3.154

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc niên độ kế toán đến ngày hoàn thành các báo cáo tài chính riêng.

(*) 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 thường được phát hành trong năm 2011 từ lợi nhuận chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần.

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

Nợ phải trả tài chính của 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 Công ty. 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 Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

32. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thị trường (tiếp theo)

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 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 Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

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 Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

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

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 vì đa phần các khoản vay trong năm này có lãi suất cố định.

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. 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 Công ty.

Công ty không quản lý rủi ro ngoại tệ bởi vì ảnh hưởng do rủi ro ngoại tệ trong năm và vào 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 Công ty là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. 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 Công ty xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

32. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) 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

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

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Công ty tìm cách duy trì kiểm soát chặt chẽ đối với các khoản phải thu tồn đọng để giảm thiểu rủi ro tín dụng. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của 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

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 Ban Tổng Giám Đốc Công ty theo chính sách của Công ty. Đầu tư sử dụng quỹ thặng dư chỉ được thực hiện khi được sự đồng ý của đối tác.

Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán riêng tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của 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.

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 Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

32. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

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

	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1 đến 5 năm</i>	<i>VNĐ</i> <i>Tổng cộng</i>
31 tháng 12 năm 2011			
Các khoản vay và nợ	301.023.000.000	140.140.000.000	441.163.000.000
Phải trả người bán	32.129.683.713	-	32.129.683.713
Các khoản phải trả và chi phí phải trả khác	216.600.800.844	2.581.725.530	219.182.526.374
	<u>549.753.484.557</u>	<u>142.721.725.530</u>	<u>692.475.210.087</u>
31 tháng 12 năm 2010			
Các khoản vay và nợ	179.724.000.000	-	179.724.000.000
Phải trả người bán	43.712.372.725	-	43.712.372.725
Các khoản phải trả và chi phí phải trả khác	102.395.979.684	1.448.614.290	103.844.593.974
	<u>325.832.352.409</u>	<u>1.448.614.290</u>	<u>327.280.966.699</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

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

VNĐ

	Giá trị ghi sổ				Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Số cuối năm	Số đầu năm
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Sản sàng để bán	2.000.000.000	-	9.490.293.549	-	2.000.000.000	9.490.293.549
Công cụ vốn chủ sở hữu	1.555.751.551.457	-	641.816.883.552	-	1.555.751.551.457	641.816.883.552
Phải thu khách hàng	51.553.868.993	(174.130.560)	56.082.905.998	-	51.379.738.433	56.082.905.998
Phải thu các bên liên quan	23.149.398.595	-	296.728.256	-	23.149.398.595	296.728.256
Các khoản tài sản tài chính dài hạn khác	3.920.502.860	-	3.696.162.810	-	3.920.502.860	3.696.162.810
Tiền và các khoản tương đương tiền	70.468.940.776	-	71.418.030.932	-	70.468.940.776	71.418.030.932
TỔNG CỘNG	1.706.844.262.681	(174.130.560)	782.801.005.097	-	1.706.670.132.121	782.801.005.097

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	441.163.000.000	179.724.000.000	441.163.000.000	179.724.000.000
Phải trả cho các bên có liên quan	172.131.383.495	124.809.775.076	172.131.383.495	124.809.775.076
Phải trả người bán	17.273.028.760	20.167.809.084	17.273.028.760	20.167.809.084
Phải trả khác	61.907.797.832	2.579.382.539	61.907.797.832	2.579.382.539
TỔNG CỘNG	692.475.210.087	327.280.966.699	692.475.210.087	327.280.966.699

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

33. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản 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.

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 ngắn hạn, 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 có lãi suất cố định được 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 không khác biệt đáng kể với giá trị hợp lý của chúng.

34. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Công ty thuê Tòa nhà Capital Tower, số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, sở hữu bởi công ty Cổ phần Phát triển Nam Long – công ty con. 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
Đến một năm	6.723.227.163	6.111.203.027
Trên một – năm năm	26.892.908.652	24.444.812.109
Trên năm năm	18.519.151.172	22.944.531.718
TỔNG CỘNG	<u>52.135.286.987</u>	<u>53.500.546.854</u>

Cam kết theo hợp đồng cho thuê hoạt động

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
Đến một năm	1.217.500.740	1.483.227.580
Trên một – năm năm	4.870.002.960	4.967.000.000
Trên năm năm	3.114.772.727	3.100.000.000
TỔNG CỘNG	<u>9.202.276.427</u>	<u>9.550.227.580</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

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

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2011, 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	VNĐ Giá trị cam kết còn lại
Dự án Long An	60.054.664.693	51.107.442.555	8.947.222.138
Dự án Tân Thuận Đông	45.756.554.261	43.073.074.003	2.683.480.258
Dự án Bình Dương	31.983.258.975	26.634.969.500	5.348.289.475
Dự án Tiến Hùng	16.431.101.794	10.057.919.670	6.373.182.124
Phước Long B – Mở rộng	11.929.237.884	11.276.029.354	653.208.530
Dự án Phú Thuận	7.320.986.385	7.320.986.385	-
Phước Long B - 17,6ha	3.458.875.515	3.458.875.515	-
Dự án Hương Lộ 5	3.275.680.608	3.275.680.608	-
Dự án Đà Nẵng	2.046.903.520	2.046.903.520	-
Dự án Thạnh Lộc	254.000.000	254.000.000	-
Sửa chữa văn phòng	163.937.039	163.937.039	-
Dự án Long Thạnh Mỹ	18.925.523	18.925.523	-
TỔNG CỘNG	182.694.126.197	158.688.743.672	24.005.382.525

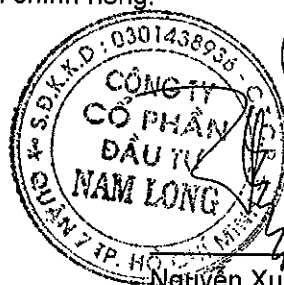
35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Vào ngày 13 tháng 3 năm 2012, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp giấy phép điều chỉnh lần thứ 9 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 482.624.910 ngàn đồng Việt Nam lên 615.719.470 ngàn đồng Việt Nam.

Ngoài các sự kiện đã được nêu ở đoạn trên hoặc trong các thuyết minh, không có sự kiện quan trọng nào khác xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính riêng.



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 28 tháng 3 năm 2012

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Các báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 09 năm 2012



Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 30

ST
T
H
T
D
P. H

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 30 tháng 09 năm 2012

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		922.144.311.516	920.874.136.794
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	100.651.101.526	70.468.940.776
111	1. Tiền		81.051.101.526	16.968.940.776
112	2. Các khoản tương đương tiền		19.600.000.000	53.500.000.000
120	I. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		28.725.900.000	-
121	1. Đầu tư ngắn hạn		28.725.900.000	-
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		219.371.131.443	124.398.545.344
131	1. Phải thu khách hàng	5	132.310.594.482	67.129.640.357
132	2. Trả trước cho người bán	6	68.943.359.116	41.032.762.776
135	3. Các khoản phải thu khác	7	18.291.308.405	16.410.272.771
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi	5	(174.130.560)	(174.130.560)
140	III. Hàng tồn kho		561.036.205.556	710.482.133.669
141	1. Hàng tồn kho	8	561.036.205.556	710.482.133.669
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		12.359.972.991	15.524.517.005
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		2.541.481.324	-
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		86.586.662	43.431.000
158	3. Tài sản ngắn hạn khác	9	9.731.905.005	15.481.086.005
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.934.580.389.321	1.672.579.932.921
220	I. Tài sản cố định		3.228.979.924	3.829.108.934
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.002.650.140	2.424.960.388
222	Nguyên giá		5.590.181.704	5.903.372.661
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.587.531.564)	(3.478.412.273)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	1.122.151.994	1.359.137.206
228	Nguyên giá		2.469.298.303	2.469.298.303
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.347.146.309)	(1.110.161.097)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		104.177.790	45.011.340
240	II. Bất động sản đầu tư	12	4.306.441.343	4.546.773.239
241	Nguyên giá		6.024.244.070	6.024.244.070
242	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.717.802.727)	(1.477.470.831)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	13	1.897.742.960.731	1.642.533.684.928
251	1. Đầu tư vào công ty con	13.1	1.167.625.427.800	1.120.145.427.800
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	13.2		
258	3. Đầu tư dài hạn khác	8&13.3 13.4	161.226.000.000 568.891.532.931	161.226.000.000 361.162.257.128
260	IV. Tài sản dài hạn khác		29.302.007.323	21.670.365.820
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	15.826.717.540	9.401.151.036
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		9.462.787.362	8.348.711.924
268	3. Tài sản dài hạn khác	15	4.012.502.421	3.920.502.860
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		2.856.724.700.837	2.593.454.069.715

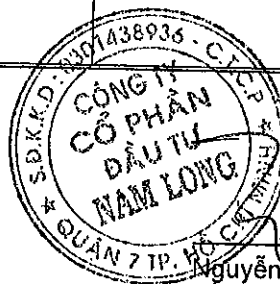
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 09 năm 2012

VND				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.420.015.779.205	1.277.248.008.709
310	I. Nợ ngắn hạn		1.262.246.893.304	1.116.367.960.746
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	447.522.864.500	301.023.000.000
312	2. Phải trả người bán	17	24.146.762.354	32.129.683.713
313	3. Người mua trả tiền trước	18	293.928.604.274	290.896.081.539
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	65.535.094.930	71.887.659.943
315	5. Phải trả người lao động	20	1.930.053.399	12.486.157.506
316	6. Chi phí phải trả	21	66.983.810.222	105.060.463.479
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22	359.130.517.536	292.608.878.361
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	3.069.186.089	10.276.036.205
330	II. Nợ dài hạn		157.768.885.901	160.880.047.963
333	1. Phải trả dài hạn khác	23	2.481.725.530	2.581.725.530
334	2. Vay và nợ dài hạn	23	104.100.000.000	140.140.000.000
335	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		46.633.859.135	13.329.738.734
336	4. Dự phòng trợ cấp thôi việc		4.553.301.236	4.828.583.699
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	24	1.436.708.921.632	1.316.206.061.006
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.436.708.921.632	1.316.206.061.006
411	1. Vốn cổ phần đã góp		637.060.260.000	615.719.470.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		433.701.500.923	432.054.601.871
418	3. Quỹ dự phòng tài chính		5.940.860.165	5.940.860.165
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		360.006.300.544	262.491.128.970
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		2.856.724.700.837	2.593.454.069.715

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngoại tệ		
- Đô la Mỹ	-	307.36
- Đô la Singapore	-	178.86

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

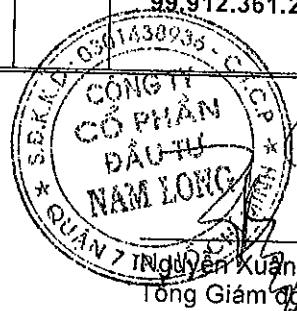
Ngày 05 tháng 11 năm 2012


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	250.012.226.930	102.737.465.490
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	25.1	(4.447.636)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	250.007.779.294	102.737.465.490
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(135.613.980.717)	(68.009.633.001)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		114.393.798.577	34.727.832.489
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	27.799.106.154	33.630.779.295
22	7. Chi phí tài chính	27	(11.649.512.117)	(8.510.232.636)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(11.032.252.837)	(7.792.592.636)
24	8. Chi phí bán hàng		(8.012.939.730)	(13.339.457.924)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(43.056.232.851)	(54.383.899.081)
30	10. Lợi nhuận (lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		79.474.220.033	(7.874.977.857)
31	11. Thu nhập khác	28	58.762.687.695	1.077.965.264
32	12. Chi phí khác	28	(530.541.130)	(10)
40	13. Lợi nhuận khác	28	58.232.146.565	1.077.965.254
50	14. Tổng lợi nhuận (lỗ) kế toán trước thuế		137.706.366.598	(6.797.012.603)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		(5.603.960.434)	(3.727.373.173)
52	16. Chi phí (thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(32.190.044.963)	1.574.849.332
60	17. Lợi nhuận (lỗ) sau thuế TNDN		99.912.361.201	(8.949.536.444)


Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 11 năm 2012

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

VND

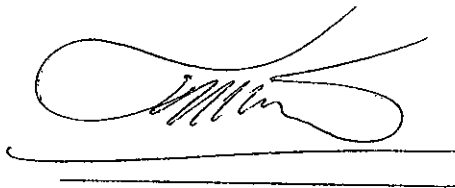
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận (lỗ) trước thuế		137.706.366.598	(6.797.012.603)
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	10 11,12	970.517.320	1.101.398.860
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	25,28	(27.776.598.701)	(33.607.284.683)
06	Chi phí lãi vay	27	11.032.252.837	7.792.592.636
08	Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		121.932.538.054	(31.510.305.790)
09				
10	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(175.591.795.337)	22.501.768.703
	Giảm (tăng) chi phí cho các dự án đang xây dựng và triển khai		193.150.091.974	(251.110.158.284)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(135.777.153.496)	113.957.571.610
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(6.571.615.134)	1.704.509.692
13	Tiền lãi vay đã trả		(83.617.301.845)	(19.357.720.564)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(5.770.770.643)	(12.013.408.699)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		143.500.000	637.911.240
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.936.704.189)	(14.020.273.867)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(101.039.210.616)	(189.210.105.959)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(163.313.867)	(330.903.727)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		10.750.000	-
23	Tiền cho vay		(28.725.900.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.774.755.712)	(137.243.333.229)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	11.733.336.000
27	Tiền thu từ lãi ngân hàng và cổ tức		23.826.517.393	24.549.310.437
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(25.826.702.186)	(101.291.590.519)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền nhận góp vốn của chủ sở hữu		6.588.209.052	-
33	Tiền vay nhận được		318.985.864.500	410.791.529.724
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(168.526.000.000)	(120.545.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho các chủ sở hữu	24.3	-	(32.838.384.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		157.048.073.552	257.408.144.924



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
50	Tăng (giảm) tiền thuần trong năm		30.182.160.750	(33.093.551.554)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		70.468.940.776	71.418.030.932
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	100.651.101.526	38.324.479.378



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 11 năm 2012



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long 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 các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh sau:

Điều chỉnh lần thứ 1	ngày 29 tháng 5 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ 2	ngày 28 tháng 5 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 3	ngày 7 tháng 8 năm 2007
Điều chỉnh lần thứ 4	ngày 11 tháng 3 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 5	ngày 15 tháng 8 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ 6	ngày 25 tháng 8 năm 2009
Điều chỉnh lần thứ 7	ngày 22 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 8	ngày 26 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ 9	ngày 13 tháng 3 năm 2012
Điều chỉnh lần thứ 10	Ngày 24 tháng 10 năm 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% lên 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

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.

Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 10 do SKHĐT ký ngày 24 tháng 10 năm 2012 phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 615.719.470 ngàn đồng Việt Nam lên 955.135.230 ngàn đồng Việt Nam.

Vào ngày 30 tháng 09 năm 2012, Công ty có chín công ty con, một công ty liên kết và hai đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

<i>Công ty</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Địa điểm</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	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. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sản giao dịch Bất Động Sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Sản 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. Hồ Chí Minh - 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 Việt Hân	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh - Việt Nam	Xây dựng và bất động sản

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và các công ty con chủ yếu trong lĩnh vực xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); 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, 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 sản giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

2.1 *Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng*

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và các thuyết minh báo cáo tài chính 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 của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Công ty là công ty mẹ của các công ty con được chi tiết trong Thuyết minh 12.1 (được biết đến là "Nhóm Công ty") và các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được lập riêng phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định có liên quan đã được phát hành riêng.

Người sử dụng nên đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin đầy đủ về 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.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Niên độ kế toán*

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

2.4 *Đồng tiền kế toán*

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh*

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến việc trình bày và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

3.6 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Chi phí phát triển đất cho việc phát triển dự án bất động sản để bán được ghi nhận như 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:

Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	4 - 8 năm
Phần mềm vi tính	5 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng 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 riêng 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 xảy ra 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

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 riêng 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 riêng:

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

3.11 Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.13 Đầu tư vào các công ty liên doanh

Phần vốn góp của Công ty trong đơn vị liên doanh được hạch toán theo phương pháp giá gốc. Theo phương pháp này, phần vốn góp của Công ty trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các đơn vị liên doanh sau ngày Công ty tham gia liên doanh được hạch toán vào mục thu nhập của báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

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 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 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 riêng.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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 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 riêng.

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:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

<i>Nghiệp vụ</i>	<i>CMKTVN số 10</i>	<i>Thông tư 201</i>
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 riêng.	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 riêng 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 riêng.	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.
		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 riêng 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 Công ty bị lỗ, một phần lỗ chênh lệch tỷ giá có thể được phân bổ vào các năm sau để đảm bảo Công ty không bị lỗ. Trong mọi trường hợp, tổng số lỗ chênh lệch tỷ giá ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại số dư công nợ dài hạn đến hạn phải trả. Phần lỗ chênh lệch tỷ giá còn lại có thể được phản ánh trên bảng cân đối kế toán riêng và phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng trong vòng 5 năm tiếp theo.

Ảnh hưởng đến các báo cáo tài chính riêng trong trường hợp Công ty áp dụng Thông tư 201 cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012 là không trọng yếu, xét trên khía cạnh tổng thể.

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

Quỹ dự phòng tài chính

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

Quỹ khen thưởng và phúc lợi

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi 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 biệt thự và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu được ghi nhận khi 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.

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

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 riêng.

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 riêng 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả 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
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

3.21 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 riêng, 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. 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 liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của 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 riêng, 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. 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 liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác 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 riêng nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

3.22 Trái phiếu

Trái phiếu được phân loại thành các khoản nợ ngắn hạn và dài hạn trong các báo cáo tài chính riêng.

3.23 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty, trước khi trích các quỹ, cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm, điều chỉnh cho việc phát hành cổ phiếu thưởng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	12.429.683.359	1.018.235.088
Tiền gửi ngân hàng	68.621.418.167	15.950.705.688
Các khoản tương đương tiền	<u>19.600.000.000</u>	<u>53.500.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>100.651.101.526</u>	<u>70.468.940.776</u>

Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng với lãi suất 9%/năm.

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu bên thứ ba	130.696.881.127	51.553.868.993
Phải thu bên liên quan	<u>1.613.713.355</u>	<u>15.575.771.364</u>
TỔNG CỘNG	<u>132.310.594.482</u>	<u>67.129.640.357</u>
Trừ: Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	<u>(174.130.560)</u>	<u>(174.130.560)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>132.136.463.922</u>	<u>66.955.509.797</u>

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm ứng mua đất cho các dự án bất động sản	18.842.984.176	20.540.306.101
Tạm ứng cho nhà thầu phụ - bên thứ ba	19.270.533.341	14.844.375.137
Tạm ứng cho bên liên quan	24.889.687.646	3.495.477.500
Trả trước cho người bán	<u>5.940.153.953</u>	<u>2.152.604.038</u>
TỔNG CỘNG	<u>68.943.359.116</u>	<u>41.032.762.776</u>

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	5.468.083.749	5.250.521.986
Phải thu công ty TNHH Mipha	4.860.174.729	6.107.228.751
Phải thu cổ tức	4.032.240.000	89.400.000
Trả trước tiền mua đất	2.079.195.184	2.079.195.184
Phải thu nợ vay	-	1.376.998.480
Lệ phí trước bạ nộp hộ khách hàng	872.166.180	729.188.342
Các khoản phải thu khác	<u>979.448.563</u>	<u>777.740.028</u>
TỔNG CỘNG	<u>18.291.308.405</u>	<u>16.410.272.771</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

8. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang		
Trong đó:		
Dự án Bình Dương	145.112.252.062	125.453.790.809
Dự án Long An	124.472.864.401	114.412.440.706
Dự án Tân Thuận Đông	115.184.513.936	144.728.407.707
Dự án Cần Thơ	94.816.586.911	102.345.434.220
Dự án Phước Long B – Mở rộng	40.986.188.070	39.239.650.918
Dự án Long Thạnh Mỹ	12.578.679.065	11.564.924.372
Dự án Phước Long B – Cao tầng	12.166.785.057	11.724.979.409
Dự án Nhơn Trạch	10.715.394.166	10.700.694.166
Dự án Tiến Hưng	3.781.398.140	147.384.685.733
Dự án Phước Long B ĐXH	711.303.971	614.462.651
Các dự án khác		
	<u>510.239.777</u>	<u>2.312.662.978</u>
TỔNG CỘNG	<u>561.036.205.556</u>	<u>710.482.133.669</u>

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tài sản ngắn hạn khác thể hiện khoản ứng trước chi phí bồi thường đất và các khoản tạm ứng cho nhân viên.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	474.289.892	1.403.328.285	1.517.689.252	2.508.065.232	5.903.372.661
Mua mới	12.156.363	-	-	91.991.054	104.147.417
Thanh lý	-	-	-	(417.338.374)	(417.338.374)
Số cuối kỳ	486.446.255	1.403.328.285	1.517.689.252	2.182.717.912	5.590.181.704
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số đầu năm	(343.209.889)	(280.665.660)	(980.557.599)	(1.873.979.125)	(3.478.412.273)
Khấu hao trong kỳ	(46.595.764)	(28.066.566)	(128.674.066)	(289.863.816)	(493.200.212)
Giảm do thanh lý	-	-	-	384.080.921	384.080.921
Số cuối kỳ	(389.805.653)	(308.732.226)	(1.109.231.665)	(1.779.762.020)	(3.587.531.564)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	131.080.003	1.122.662.625	537.131.653	634.086.107	2.424.960.388
Số cuối kỳ	96.640.602	1.094.596.059	408.457.587	402.955.892	2.002.650.140

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

			VNĐ
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	281.743.975	2.187.554.328	2.469.298.303
Mua mới	-	-	-
Số cuối kỳ	281.743.975	2.187.554.328	2.469.298.303
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	-	(1.110.161.097)	(1.110.161.097)
Khấu trừ trong năm	-	(236.985.212)	(236.985.212)
Số cuối kỳ	-	(1.347.146.309)	(1.347.146.309)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	281.743.975	1.077.393.231	1.359.137.206
Số cuối kỳ	281.743.975	840.408.019	1.122.151.994
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp</i>			
	-	-	-

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VNĐ
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm, cuối năm	5.425.505.713	598.738.357	6.024.244.070
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(1.477.470.831)	-	(1.477.470.831)
Tăng trong năm	(240.331.896)	-	(240.331.896)
Số cuối kỳ	(1.717.802.727)	-	(1.717.802.727)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	3.948.034.882	598.738.357	4.546.773.239
Số cuối kỳ	3.707.702.986	598.738.357	4.306.441.343
<i>Trong đó:</i>			
<i>Tài sản sử dụng để cầm cố /thế chấp</i>			
	3.707.702.986	598.738.357	4.306.441.343

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty con (<i>Thuyết minh số 13.1</i>)	1.167.625.427.800	1.120.145.427.800
Đầu tư vào công ty liên kết (<i>Thuyết minh số 13.2</i>)	4.042.000.000	4.042.000.000
Đầu tư vào công ty liên doanh (<i>Thuyết minh số 13.3</i>)	157.184.000.000	157.184.000.000
Đầu tư dài hạn khác (<i>Thuyết minh số 13.4</i>)	568.891.532.931	361.162.257.128
TỔNG CỘNG	<u>1.897.742.960.731</u>	<u>1.642.533.684.928</u>

13.1 Đầu tư vào công ty con

Dưới đây là bảng tóm tắt những khoản đầu tư vào các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2012:

Công ty con	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá mua của khoản đầu tư VND	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	56,08	160.590.735.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn	72,34	105.344.053.000	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	51,00	32.940.390.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long – Hồng Phát	75,25	47.782.500.000	Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Sản giao dịch bất động sản Nam Long	70,00	4.200.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Nam Long Vàm Cỏ Đông	99,58	688.140.000.000	Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang	55,37	114.882.750.000	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Nam Long – Mípha	70,59	13.000.000.000	Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	71,29	745.000.000	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
TỔNG CỘNG		<u>1.167.625.427.800</u>		

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

13.2 Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Ngành nghề kinh doanh
		Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	
Công ty TNHH Việt Hàn	25,00	4.042.000.000	4.042.000.000	Xây dựng và Bất động sản
TỔNG CỘNG		4.042.000.000	4.042.000.000	

13.3 Đầu tư vào công ty liên doanh

Công ty liên doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Ngành nghề kinh doanh
		Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	Giá mua của khoản đầu tư VNĐ	
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	30,00	22.400.000.000	22.400.000.000	Bất động sản
Công ty TNHH ASPL PLB - Nam Long	45,00	134.784.000.000	134.784.000.000	Xây dựng và Bất động sản
TOTAL		157.184.000.000	157.184.000.000	

13.4 Đầu tư dài hạn khác

Đầu tư vào các công ty khác	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Sản xuất Cấu kiện Bê-tông Phan Vũ	6.710.580.000	6.710.580.000
Công ty Cổ phần Bắc Trung Nam	2.000.000.000	2.000.000.000
Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")		
Dự án Ehome Bình Tân (i)	182.650.000.000	-
Dự án Long An	146.106.106.785	143.368.790.324
Dự án Phú Hữu	51.754.874.532	51.049.674.532
Dự án 9B7	34.909.251.993	32.339.569.159
Dự án Tân Thuận Đông	1.392.889.780	1.392.889.780
Đầu tư khác	143.367.829.841	124.300.753.333
TỔNG CỘNG	568.891.532.931	361.162.257.128

- (i) Công ty đã ký một HĐHTKD với Công ty Indochina Home Bình Tân để xây dựng khu căn hộ trên diện tích 27.563,3 mét vuông tại Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo HĐHTKD, Công ty chiếm 65% sở hữu. Vào ngày lập báo cáo này, Công ty hiện đang trong quá trình đệ trình hồ sơ lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh để xin Giấy phép đầu tư cho dự án.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Nhà mẫu	7.257.948.674	-
Chi phí cải tạo, nâng cấp văn phòng	6.955.164.024	8.790.613.002
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	1.328.000.000	330.000.000
Các khoản khác	285.604.842	280.538.034
TỔNG CỘNG	15.826.717.540	9.401.151.036

15. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đặt cọc bảo lãnh ngân hàng	1.907.969.146	1.906.969.585
Đặt cọc thuê văn phòng – bên liên quan	1.431.051.275	1.431.051.275
Đặt cọc thuê văn phòng – bên thứ ba	673.482.000	582.482.000
TOTAL	4.012.502.421	3.920.502.860

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Bên cho vay	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng	210.388.379.500	163.863.000.000
Trái phiếu phát hành	50.000.000.000	50.000.000.000
Vay cá nhân	50.560.000.000	47.160.000.000
Vay bên có liên quan (i)	26.434.485.000	40.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (thuyết minh số 23)	110.140.000.000	-
TỔNG CỘNG	447.522.864.500	301.023.000.000

- (i) Vào ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty đã lập một thỏa thuận vay ngắn hạn không thế chấp với Công ty Indochina Ehome Bình Tân để tài trợ cho việc thực hiện dự án. Thời hạn vay sẽ bắt đầu từ ngày giải ngân đầu tiên và kết thúc vào ngày giấy chứng nhận đầu tư được cấp cho BCC nhưng không muộn hơn 8 tháng kể từ ngày giải ngân. Lãi suất là 0% năm, được tính từ ngày giải ngân đến khi chấm dứt thời hạn khoản vay. Lãi suất này có thể được thay đổi tùy từng thời điểm tùy thuộc vào sự thỏa thuận của các bên.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả thầu phụ - bên thứ ba	21.195.930.187	17.273.028.760
Phải trả thầu phụ - bên liên quan	2.950.832.167	14.856.654.953
TỔNG CỘNG	24.146.762.354	32.129.683.713

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tạm ứng từ bên thứ ba (i)	293.624.604.274	290.166.628.050
Tạm ứng từ bên liên quan	304.000.000	729.453.489
TỔNG CỘNG	<u>293.928.604.274</u>	<u>290.896.081.539</u>

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

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	59.308.061.520	59.494.677.055
Thuế giá trị gia tăng	5.546.300.402	11.314.291.661
Thuế thu nhập cá nhân	542.285.078	1.078.691.227
Thuế nhà đất	138.447.930	-
TỔNG CỘNG	<u>65.535.094.930</u>	<u>71.887.659.943</u>

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí bảo trì căn hộ	36.890.354.146	18.413.958.104
Chi phí hoạt động kinh doanh khác	-	34.592.859.407
Chi phí thầu phụ	24.189.279.069	25.017.107.067
Chi phí thầu phụ - bên liên quan	-	1.616.964.765
Chi phí lãi vay	5.904.177.007	21.787.999.136
Chi phí lãi vay - bên liên quan	-	3.631.575.000
TỔNG CỘNG	<u>66.983.810.222</u>	<u>105.060.463.479</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

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

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khoản phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD - bên liên quan (i)	314.396.677.939	228.274.365.654
Khoản phải trả cho Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	16.797.300.000	16.797.300.000
Khoản phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD - bên thứ ba (i)	19.142.588.787	6.600.000.000
Khoản chi hộ phải trả khác – bên liên quan	2.280.110.909	12.329.664.682
Phải trả Nam Long – Mi Pha	2.926.123.479	4.173.138.398
Khoản chia lợi nhuận phải trả cho các nhà đầu tư của HĐHTKD	705.608.248	705.608.248
Phải trả khác – bên liên quan	-	3.646.217.691
Lãi vay phải trả cho dự án Phú Hữu	192.240.000	490.320.000
Ký quỹ đã nhận	398.650.000	296.650.000
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	34.084.597	16.419.192.400
Các khoản phải trả, phải nộp khác	2.962.741.825	2.876.421.288
TỔNG CỘNG	359.130.517.536	292.608.878.361

(i) Đây là các khoản phải trả dài hạn cho các bên liên quan cho khoản tiền đã nhận được từ các công ty này liên quan đến các dự án HĐHTKD.

22. QUỸ PHÚC LỢI VÀ KHEN THƯỞNG

	VNĐ	
	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012	Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011
Số đầu năm	9.921.373.088	13.119.514.534
Trích lập quỹ	2.397.189.627	4.564.314.480
Sử dụng quỹ	(9.249.376.626)	(12.368.406.861)
Số cuối kỳ	3.069.186.089	5.315.422.153

23. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	VNĐ	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Indochina EHome Bình Tân (i)	104.100.000.000	-
Trái phiếu phát hành	90.640.000.000	110.640.000.000
Trái phiếu phát hành – bên liên quan	19.500.000.000	29.500.000.000
Trong đó:		
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)	110.140.000.000	-
Vay dài hạn	104.100.000.000	140.140.000.000
TỔNG CỘNG	214.240.000.000	140.140.000.000

(i) Vào ngày 17 tháng 2 năm 2012, Công ty đã ký hợp đồng vay dài hạn không thế chấp với Công ty Indochina Ehome Bình Tân để tài trợ cho việc thực hiện dự án. Thời hạn vay sẽ bắt đầu từ ngày giải ngân đầu tiên và kết thúc khi khoản vay được trả đầy đủ vào quý 2 năm 2014. Lãi suất là 0% năm, được tính từ ngày giải ngân đến khi chấm dứt thời hạn khoản vay. Lãi suất này có thể được thay đổi tùy từng thời điểm tùy thuộc vào sự thỏa thuận của các bên.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

24. VỐN CỔ ĐÔNG

24.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn cổ đông

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VNĐ
Số đầu năm	410.479.810.000	534.674.431.871	5.940.860.165	235.447.917.117	1.186.543.019.153
- Cổ phiếu thưởng	205.239.660.000	(102.619.830.000)	-	(102.619.830.000)	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	172.665.741.133	172.665.741.133
- Cổ tức đã công bố	-	-	-	(32.838.384.800)	(32.838.384.800)
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(10.164.314.480)	(10.164.314.480)
Số cuối kỳ	615.719.470.000	432.054.601.871	5.940.860.165	262.491.128.970	1.316.206.061.006
Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012					
Số đầu năm	615.719.470.000	432.054.601.871	5.940.860.165	262.491.128.970	1.316.206.061.006
- Phát hành cổ phiếu	4.941.310.000	1.646.899.052	-	-	6.588.209.052
- Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	99.912.361.201	99.912.361.201
- Cổ tức bằng cổ phiếu	16.399.480.000	-	-	-	16.399.480.000
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.397.189.627)	(2.397.189.627)
Số cuối kỳ	637.060.260.000	433.701.500.923	5.940.860.165	360.006.300.544	1.436.708.921.632

24.2 Vốn cổ phần đã góp

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Tổng cộng VND'000	Cổ phiếu phổ thông	Tổng cộng VND'000	Cổ phiếu ưu đãi
Góp bằng tiền mặt	275.090.750	27.509.075	270.149.440	27.014.944
Các khoản góp khác	361.969.510	36.196.951	345.570.030	34.557.003
TỔNG CỘNG	637.060.260	63.706.026	615.719.470	61.571.947

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011</i>
Tổng doanh thu	250.012.226.930	102.737.465.490
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán dự án và căn hộ</i>	<i>243.296.177.159</i>	<i>95.819.369.730</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>5.690.507.768</i>	<i>6.047.509.356</i>
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>1.025.542.003</i>	<i>870.586.404</i>
Trừ		
Hàng bán bị trả lại	(4.447.636)	-
Doanh thu thuần	250.007.779.294	102.737.465.490
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu bán dự án và căn hộ</i>	<i>243.291.729.523</i>	<i>95.819.369.730</i>
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	<i>5.690.507.768</i>	<i>6.047.509.356</i>
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	<i>1.025.542.003</i>	<i>870.586.404</i>

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011</i>
Cổ tức		
Lãi từ nhượng bán cổ phần	25.682.558.400	27.488.818.700
Lãi tiền gửi	-	4.243.042.451
Doanh thu tài chính khác	1.964.747.754	1.898.918.144
	151.800.000	-
TỔNG CỘNG	27.799.106.154	33.630.779.295

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011</i>
Giá vốn đất và căn hộ	130.589.598.074	66.043.189.864
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.243.492.844	1.373.131.952
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	780.889.799	593.311.185
TỔNG CỘNG	135.613.980.717	68.009.633.001

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011</i>
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	11.032.252.837	7.792.592.636
Chi phí phát hành trái phiếu	-	700.700.000
Chi phí tài chính khác	617.259.280	16.940.000
TỔNG CỘNG	<u>11.649.512.117</u>	<u>8.510.232.636</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2012</i>	<i>Cho giai đoạn 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2011</i>
Thu nhập khác	58.762.687.695	1.077.965.264-
Thu nhập từ hoạt động đầu tư (i)	58.184.677.710	-
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	562.149.888	660.985.018
Thanh lý tài sản cố định	10.750.000	-
Thu nhập khác	5.110.097	416.980.246
Chi phí khác	(530.541.130)	(10)
Lãi trả chậm nộp thuế	(487.283.187)	(10)
Giá trị còn lại của tài sản cố định	(33.257.453)	-
Chi phí khác	(10.000.000)	(10)
Giá trị thuần	<u>58.232.146.565</u>	<u>1.077.965.254</u>

- (i) Thu nhập từ hoạt động đầu tư thể hiện chênh lệch giữa giá trị sổ sách và giá trị đánh giá lại của quyền sử dụng đất thuộc dự án Tiến Hùng mà Công ty đã góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh cho Công ty TNHH Indochina Ehome Bình Tân.

	VNĐ		
<i>Dự án</i>	<i>Giá trị sổ sách</i>	<i>Giá trị đánh giá lại</i>	<i>Thu nhập từ hoạt động đầu tư</i>
Dự án Tiến Hùng	124.465.322.290	182.650.000.000	58.184.677.710

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

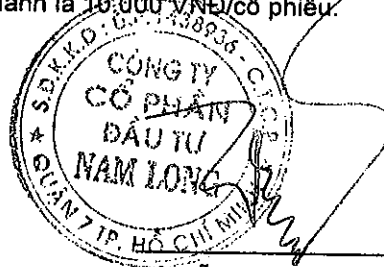
vào ngày và cho giai đoạn tài chính 9 tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2012

29. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU KẾT THÚC QUÝ

Vào ngày 1 tháng 10 năm 2012, Công ty đã đệ trình Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu và đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được vào ngày 2 tháng 10 năm 2012. Theo đó, Công ty đăng ký phát hành 31.807.894 cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu của Công ty từ thặng dư vốn cổ phần và lợi nhuận chưa phân phối theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2012/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 8 năm 2012 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 17/2012/NQ/HĐQT/NLG ngày 1 tháng 10 năm 2012. Việc phát hành đã được hoàn thành vào ngày 10 tháng 10 năm 2012, với tổng số cổ phiếu thường được phát hành là 31.807.497 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu.



Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Quang
Tổng Giám đốc

Ngày 05 tháng 11 năm 2012

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 0301438936

Đăng ký lần đầu: ngày 27 tháng 12 năm 2005

Đăng ký thay đổi lần thứ 10: ngày 24 tháng 10 năm 2012

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NAM LONG INVESTMENT CORPORATION

Tên công ty viết tắt: NLG CORP.

2. Địa chỉ trụ sở chính

6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại:

Fax:

Email:

Website:

3. Ngành, nghề kinh doanh

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	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./.	Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

4. Vốn điều lệ



Vốn điều lệ: 955.135.230.000 đồng

Bằng chữ: Chín trăm năm mươi lăm tỷ một trăm ba mươi lăm triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần:

5. Số cổ phần được quyền chào bán:

6. Vốn pháp định

7. Danh sách cổ đông sáng lập

STT	Tên cổ đông	Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú đối với cá nhân; địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức	Loại cổ phần	Số cổ phần	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ (%)	Số giấy CMND (hoặc số chứng thực cá nhân hợp pháp khác) đối với cá nhân; MSDN đối với doanh nghiệp; Số Quyết định thành lập đối với tổ chức	Ghi chú
1	Đỗ Ngọc Minh	207 lầu 2 Lô A Chung cư 750/1Bis Nguyễn Kiệm, Phường 4, Quận Phú Nhuận, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	1.256.233	12.562.330.000	0	023509782	
2	Công ty cổ phần đầu tư Nam Khang; Đại diện: Bùi Đức Khang	181 Điện Biên Phủ, Phường Đakao, Quận 1; 137/9 Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận Phú Nhuận, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	1.202.054	12.020.540.000	0	4103002142	
3	Lâm Xuân Hoàng Lan	219 Hoàng Văn Thụ, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	1.631.125	16.311.250.000	0	022850550	
4	Ngô Thị Ngọc Liễu	53 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	3.092.466	30.924.660.000	0	020079704	
5	Nguyễn Thị Bích Ngọc	14 Phan Bá Phiến, Phường 12, Quận Tân Bình, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	2.550.354	25.503.540.000	0	022644714	
6	Nguyễn Thị Hương	55/3B Trần Đình Xu, Phường Cầu Kho, Quận 1, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	879.888	8.798.880.000	0	021390476	

7	Nguyễn Xuân Quang	14 Đường C22, Phường 12, Quận Tân Bình, Tp HCM, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	4.054.321	40.543.210.000	0	022500134
8	Trần Thanh Phong	413/15 Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, Việt Nam	Cổ phần phổ thông	2.436.724	24.367.240.000	0	022037871

8. Người đại diện theo pháp luật của công ty

Chức danh: *Chủ tịch hội đồng quản trị*

Họ và tên: NGUYỄN XUÂN QUANG

Giới tính: *Nam*

Sinh ngày: *20/05/1960*

Dân tộc: *Kinh*

Quốc tịch: *Việt Nam*

Loại giấy chứng thực cá nhân: *Giấy chứng minh nhân dân*

Số: *022500134*

Ngày cấp: *17/12/2009*

Nơi cấp: *Công an TP.HCM*

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú:

14 Đường C22, Phường 12, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Chỗ ở hiện tại:

14 Đường C22, Phường 12, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

9. Thông tin về chi nhánh

1. Tên chi nhánh: CHI NHÁNH CẦN THƠ - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Địa chỉ chi nhánh: Đường số 10, khu nhà ở Nam Long, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ, Việt Nam

Mã số chi nhánh: 0301438936-001

10. Thông tin về văn phòng đại diện

11. Thông tin về địa điểm kinh doanh

TRƯỞNG PHÒNG



Trần Thị Bình Minh



NAM LONG

Số: 02/2012/NQ/ĐHĐCĐ/NLG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

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

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

TP.HCM, ngày 21 tháng 08 năm 2012

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2012 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Căn cứ vào:

- Luật Doanh Nghiệp số 60/2005/QH11 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu Tư Nam Long;
- Biên bản kiểm phiếu tại Đại hội Cổ đông bất thường năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ngày 21/08/2012;
- Biên bản họp Đại hội Cổ đông bất thường năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ngày 21/08/2012.

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2012 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1. PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU THƯỜNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

1. Loại chứng khoán phát hành: cổ phần phổ thông
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
3. Đối tượng phát hành: tất cả cổ đông Công ty có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng nhận quyền phát hành cổ phiếu thường
(thời điểm chốt danh sách dự kiến sau khi hoàn thành phát hành ESOP và trả cổ tức bằng cổ phiếu)
4. Tỷ lệ số cổ phần đăng ký phát hành thêm trên tổng số cổ phần hiện có: 50% (cổ đông sở hữu 02 (hai) cổ phiếu Nam Long tại ngày cuối cùng chốt danh sách được nhận thêm 1 (một) cổ phiếu thường, số cổ phiếu thường nhận được sẽ làm tròn đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân phát sinh nếu có sẽ hủy bỏ)
5. Số lượng cổ phần dự kiến phát hành: **31.807.894** cổ phần
6. Vốn điều lệ hiện tại: **615.719.470.000** đồng
7. Vốn điều lệ dự kiến tại thời điểm thực hiện phát hành cổ phiếu thường: **636.157.880.000** đồng
(đây là vốn điều lệ dự kiến sau khi (i) thực hiện phát hành ESOP và (ii) trả cổ tức đợt 2 năm 2011 bằng cổ phiếu, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2012/ĐHĐCĐ/NLG)
8. Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: **954.236.820.000** đồng



9. Nguồn vốn thực hiện: nguồn thặng dư vốn cổ phần và nguồn lợi nhuận chưa phân phối tính đến ngày 31/12/2011.
10. Chuyển nhượng quyền: Người sở hữu quyền nhận cổ phiếu thưởng không được chuyển nhượng quyền.
11. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
12. Thời gian dự kiến phát hành: Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn thời điểm thích hợp trong năm 2012 nhưng không trễ hơn ngày 30/10/2012.
13. Phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty theo tổng mệnh giá số cổ phần phát hành thực tế, như số liệu ghi trong Báo cáo kết quả chào bán cổ phần cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Giao cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị thực hiện đăng ký điều chỉnh tăng vốn điều lệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 2. SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ CÔNG TY

Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long theo Điều lệ mẫu cho các Công ty Niêm yết và thông qua toàn văn bản Điều lệ sửa đổi.

ĐIỀU 3. NIÊM YẾT

Thông qua việc nộp hồ sơ niêm yết, thực hiện các thủ tục cần thiết để nhận được Giấy phép Niêm yết của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HSX") và đăng ký toàn bộ số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long giao dịch tại HSX.

ĐIỀU 4. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu

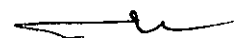
- i. Quyết định thời điểm triển khai phương án phát hành phù hợp;
- ii. Lựa chọn và cân đối nguồn vốn hợp pháp để phát hành cổ phiếu thưởng;
- iii. Thực hiện việc phát hành theo phương án đã được phê duyệt; và
- iv. Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ.

2. Sửa đổi Điều lệ Công ty

Chỉnh sửa các nội dung cần thiết trong trường hợp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước hoặc Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu (nếu các nội dung cần chỉnh sửa là bắt buộc và áp dụng chung cho tất cả các công ty niêm yết). Việc chỉnh sửa, nếu có, sẽ báo cáo cho Đại hội đồng cổ đông trong kỳ họp tiếp theo.

3. Thực hiện Niêm yết tại HSX

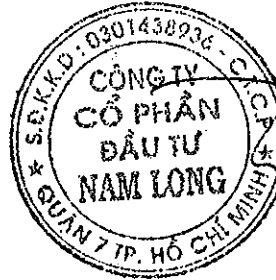
- i. Quyết định Thời điểm đăng ký niêm yết;
- ii. Quyết định Mức giá khởi điểm niêm yết;
- iii. Phê duyệt Hồ sơ đăng ký niêm yết; và
- iv. Phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện các thủ tục và công việc cần thiết theo yêu cầu của HSX và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam để hoàn tất việc niêm yết cổ phiếu Nam Long theo quy định của pháp luật.



ĐIỀU 5. HIỆU LỰC

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ban hành. Giao cho Hội đồng Quản trị, Tổng Giám Đốc triển khai thi hành Nghị quyết này.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN XUÂN QUANG

Nơi nhận:

- Cổ đông.
- Thành viên HĐQT.
- Thành viên Ban Kiểm soát.
- Ban Tổng Giám Đốc.
- Lưu VP.HĐQT

