

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ 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: 14.12013./QĐ-SGDHCM do Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.)

### 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](http://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](http://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](mailto: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](mailto:ssi@ssi.com.vn)

Website: [www.ssi.com.vn](http://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](mailto: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](mailto:eyhcmc@vn.ey.com)

Website: [www.ey.com](http://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 quỹ 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, ...

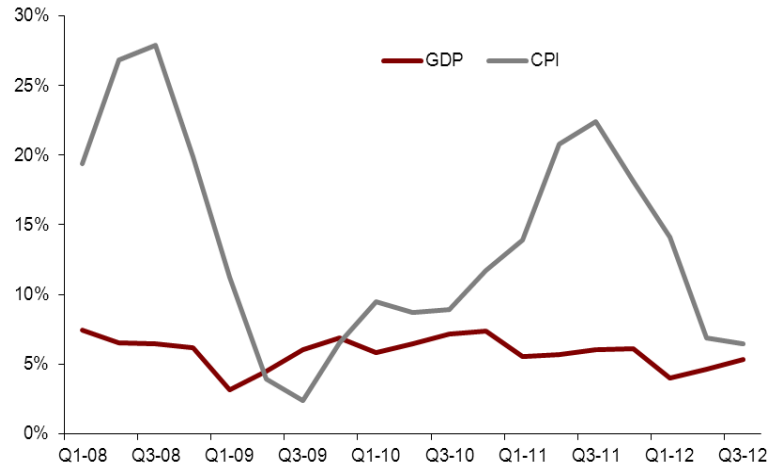
Với định hướng chiến lược kinh doanh hợp lý cùng bộ máy nhân sự vững mạnh, tâm huyết, Nam Long luôn có các chính sách phòng ngừa và giảm thiểu rủi ro tác động đến hoạt động kinh doanh xuyên suốt trong quá trình hoạt động của mình. Những yếu tố rủi ro đó bao gồm:

### 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 kiểu hồi 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. Mỗi 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. Bảo 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	
<b>1992</b>	▪ 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.
<b>1996</b>	▪ Nam Long xác lập định hướng trở thành công ty đầu tư phát triển kinh doanh nhà và các khu đô thị mới.
<b>1999</b>	▪ Nâng tầm hoạt động kinh doanh với hàng loạt khu nhà ở với thương hiệu “Nhà Nam Long”.
<b>2003</b>	▪ 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.
<b>2004</b>	▪ Bắt đầu quá trình tái cấu trúc theo định hướng chuyên nghiệp.
<b>2005</b>	▪ 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.
<b>2008</b>	▪ 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).
<b>2009</b>	▪ 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.
<b>2010</b>	▪ 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.
<b>2011</b>	▪ Nam Long nâng vốn điều lệ lên 615,7 tỷ đồng.
<b>2012</b>	▪ 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

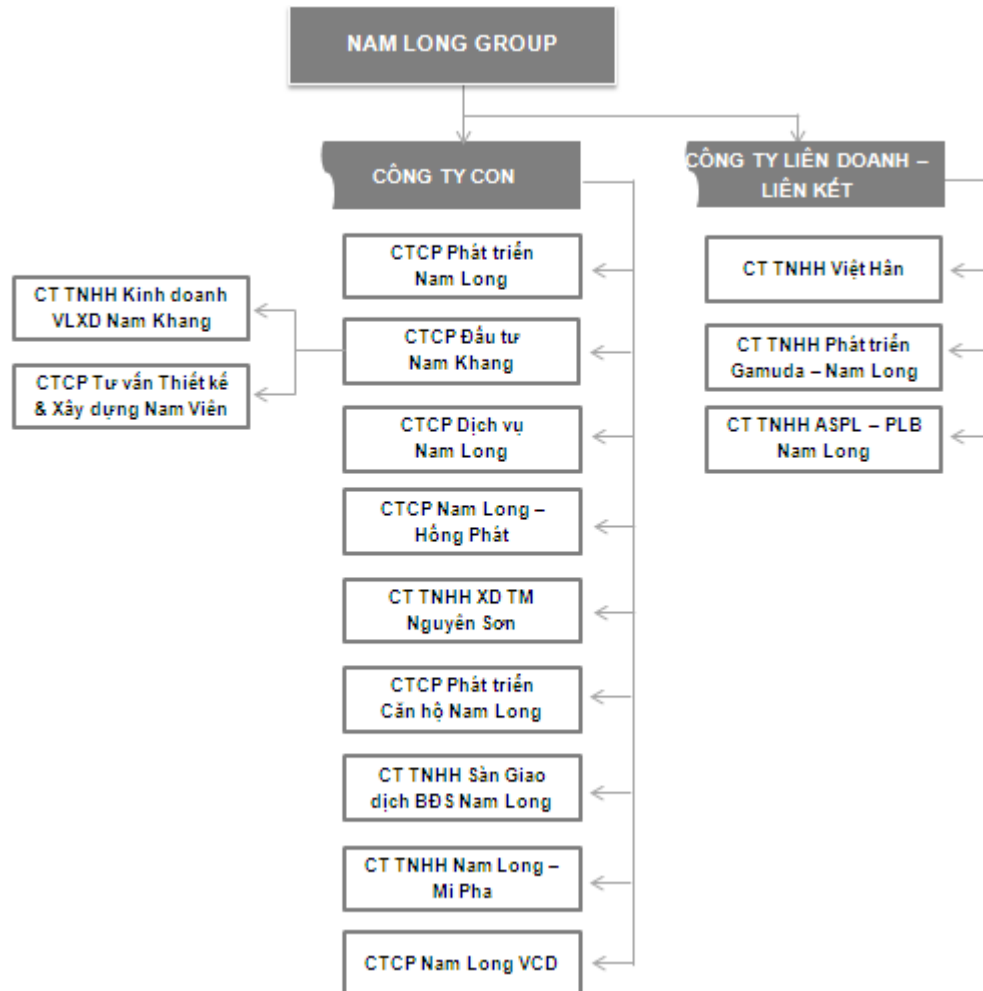
Năm 2005, Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần, vốn điều lệ ban đầu của Công ty là 55 tỷ đồng, cùng với sự phát triển của Công ty, vốn điều lệ lần lượt thay đổi như sau:

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



## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty

**Sơ đồ 2: Cơ cấu tổ chức của Công ty**

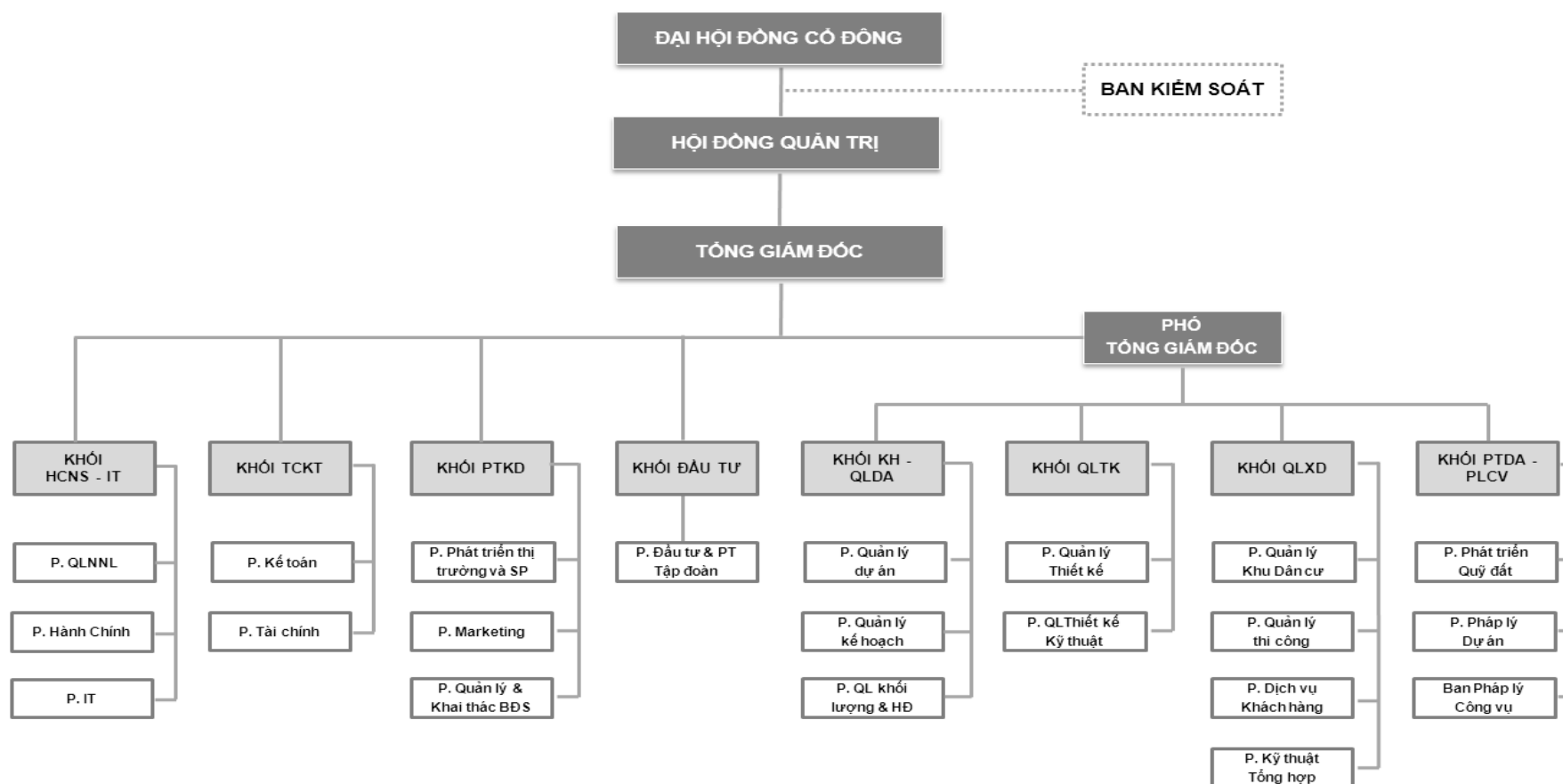




### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

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 từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

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

<b>Cổ đông</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Số cổ phần</b>	<b>Tỷ trọng (%)</b>
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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>55.966.218</b>	<b>58.59</b>

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 (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông bên trong</b>	<b>88</b>	<b>38.490.180</b>	<b>40,30</b>
1	HĐQT, BKS, BTGD, KTT	7	26.065.410	27,29
2	CB CNV	81	12.424.770	13,01
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
<b>II</b>	<b>Cổ đông bên ngoài</b>	<b>271</b>	<b>57.023.343</b>	<b>59,70</b>
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
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>359</b>	<b>95.513.523</b>	<b>100,00</b>

**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 (%)
<b>1. CTCP Phát triển Nam Long (Nam Long DC)</b>  Trụ sở: Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM  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.	71.047.900.000	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Kinh doanh nhà hàng ăn uống.	<b>51%</b>
<b>2. CTCP Dịch vụ Nam Long</b>  Trụ sở: 73-75 Trần Trọng Cung, P.Tân Thuận Đông Q7, TP.HCM  Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nam Long ra đời năm 2005 nhằm chuyên môn hóa công tác hậu mãi và cung cấp dịch vụ đô thị, khép kín chu trình phát triển bất động sản, gia tăng giá trị tập đoàn cho Nam Long Group.  Hiện nay công ty dịch vụ Nam Long đang quản lý dịch vụ cho các khu dân cư trong và ngoài Nam Long Group như dịch vụ vệ sinh môi trường, lập vườn ươm cây cảnh, dịch vụ giữ xe, bảo vệ, điện nước ... phục vụ sinh hoạt cho người dân.	2.000.000.000	Dịch vụ khu đô thị và xây lắp.	<b>71%</b>
<b>3. CTCP Nam Long- Hồng Phát</b>  Trụ sở: A201, Đường số 10, Khu nhà ở Nam Long, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP Cần Thơ  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.	60.000.000.000	Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường.	<b>75 %</b>

Tên Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn (%)
<b>4. Công ty TNHH Xây dựng Thương Mại Nguyên Sơn</b>  Trụ sở: Phòng 805, Citilight Tower, số 45 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.HCM  Công ty Nguyên Sơn được thành lập năm 1999, với mục đích phát triển quỹ đất tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn đang được đánh giá là một trong những đô thị trung tâm trong tương lai. Hiện tại, Công ty đang tập trung triển khai dự án Ngọc Cung rộng 37.4 ha kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh.	135.000.000.000	Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường.	<b>72%</b>
<b>5. CTCP Phát triển căn hộ Nam Long (Nam Long ADC)</b>  Trụ sở: Lầu 9, Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM  Công ty Cổ phần phát triển căn hộ Nam Long (Nam Long ADC) thành lập năm 2007 chuyên phát triển dòng sản phẩm EHome dành cho người thu nhập trung bình và ổn định.  Năm 2008, tuy chỉ vừa ra đời, EHome của Nam Long ADC đã trở thành dòng sản phẩm kiểu mẫu mở đầu một xu hướng phát triển sản phẩm mới của cả thị trường Bất động sản Việt Nam.  Sự tin tưởng, đánh giá cao và ủng hộ của khách hàng và toàn xã hội sẽ là một đòn bẩy mạnh mẽ cho việc nhân rộng các sản phẩm của Nam Long ADC giúp Công ty khẳng định thế đứng vững vàng và ổn định trong thị trường Bất động sản.	300.000.000.000	Kinh doanh, quản lý bất động sản. Sản phẩm đặc thù là căn hộ EHome.	<b>56%</b>
<b>6. Công ty TNHH Sàn giao dịch BĐS Nam Long</b>  Trụ sở: 73-75, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM.  Công ty TNHH Sàn Giao Dịch Bất động sản Nam Long được thành lập năm 2009 với mục đích phân phối các sản phẩm của hệ thống Nam Long Group ra thị trường một cách công khai và minh bạch.  SGD Nam Long có đầy đủ các ngành nghề kinh doanh của một sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp như: giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua, môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá và tư vấn bất động	6.000.000.000	Kinh doanh dịch vụ bất động sản.	<b>70%</b>

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.			
<b>7. Công ty TNHH Nam Long – Mipha</b> Trụ sở: Ấp Hồ Tràm, Xã Phước Thuận, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu Công ty Nam Long – Mipha chuyên phát triển dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng. Hiện tại, Công ty đang triển khai đầu tư xây dựng Khu du lịch Mipha-Hồ Tràm với diện tích 17 ha, nằm dọc theo bãi biển thuộc quần thể resort nghỉ dưỡng của thành phố du lịch Vũng Tàu.	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.	<b>60%</b>
<b>8. CTCP Nam Long VCD</b> Trụ sở: 24 Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, Thị trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An. Văn phòng Đại diện tại Tp.HCM: Lầu 5B, Nam Long Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM. Công ty CP Nam Long VCD được thành lập nhằm tập trung phát triển khu đô thị mới Waterpoint trên diện tích 355 ha tại tỉnh Long An. Đây là dự án có quy mô lớn nhất trong sự phát triển của Nam Long. Nằm dọc theo dòng sông Vàm Cỏ Đông nên thơ, cách trung tâm Tp.HCM 45 phút, Đô thị Waterpoint sẽ làm nên một phong cách sống ven sông độc đáo với phong cảnh thiên nhiên xanh tươi, trong một môi trường sống trong lành, đầy nắng và gió.	650.000.000.000	Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị mới.	<b>89%</b>
<b>9. Công ty CP Đầu tư Nam Khang</b> Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang là một trong những thành viên chủ lực của tập đoàn Nam Long, là đơn vị phát triển các dự án nhà phố, biệt thự, thi công công trình, xây dựng hạ tầng mang lại các sản phẩm có chất lượng tốt nhất cho Nam Long Group. Thành lập từ năm 2004, với kinh nghiệm dày dặn, Nam Khang đã khẳng định được tên tuổi của mình trong ngành thi công xây dựng Việt Nam và sẽ còn tiến xa hơn nữa với phương	116.000.000.000	Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản.	<b>55%</b>



Tên Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn (%)
châm “Uy tín - Chất lượng - Phát triển bền vững”.			
<b>10. Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang (*)</b> Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Q.7, TP.HCM. 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 sâu, gạch trồng cỏ, ....	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.	<b>Tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Đầu tư Nam Khang:</b> <b>66%</b>
<b>11. Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang (*)</b> Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Q.7, TP.HCM. 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.	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.	<b>Tỷ lệ góp vốn của Công ty CP Đầu tư Nam Khang:</b> <b>81.25%</b>

(\*) 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 (%)
<b>CT TNHH Việt Hân (Việt Hân)</b> Trụ sở: SJ-07 khu phố Garden Plaza 1, Đường Tôn Dật Tiên, Phường Tân Phong, Quận 7, TP.HCM 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.	16.166.214.357	Thiết kế, giám sát, thi công xây dựng, quản lý dự án, quản lý bất động sản	<b>25%</b>

Tên Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ góp vốn (%)
<b>CT TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long</b> Trụ sở: Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM Gamuda là tập đoàn hàng đầu của Malaysia trong lĩnh vực bất động sản. Việc hợp tác liên doanh với Gamuda đã giúp Nam Long Group nâng cao kinh nghiệm điều hành và quản lý, đồng thời khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản Việt Nam. Liên doanh này đã thực hiện thành công một phần dự án khu biệt thự Nam Phú, P. Tân Thuận Đông, Q.7 vào năm 2008 để tạo tiền đề cho những hợp tác và liên minh lớn hơn sau này giữa hai bên.	142.809.333.333	Đầu tư xây dựng khu biệt thự để bán và cho thuê	<b>30%</b>
<b>Công ty TNHH ASPL – PLB Nam Long</b> Trụ sở: Lầu 10, Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Q.7, TP.HCM 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.	299.520.000.000	Kinh doanh bất động sản	<b>45%</b>

## 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 m<sup>2</sup>/người, dự kiến sẽ đạt 22 m<sup>2</sup>/người vào năm 2012 và phần đầu năm 2020 đạt 25 m<sup>2</sup>/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
<b>Cộng</b>	<b>630.599.178</b>	<b>100</b>	<b>839.784.297</b>	<b>100</b>	<b>734.003.518</b>	<b>100</b>	<b>230.416.551</b>	<b>100</b>

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*

Chi 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
<b>Cộng</b>	<b>300.440.378</b>	<b>100</b>	<b>349.428.597</b>	<b>100</b>	<b>274.563.398</b>	<b>100</b>	<b>93.202.106</b>	<b>100</b>

*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	Chi 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
	<b>Tổng cộng chi phí</b>	<b>427.862.570</b>	<b>67,85</b>	<b>629.886.969</b>	<b>75,01</b>	<b>649.455.919</b>	<b>88,48</b>	<b>234.324.968</b>	<b>101,7</b>
	<b>Doanh thu thuần từ HĐKD</b>	<b>630.599.178</b>		<b>839.784.297</b>		<b>734.003.518</b>		<b>230.416.551</b>	

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 (Diaonline.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 Nhãn 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 Bông 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 13,856.90m2 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 khuynh 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	<b>CTCP Đầu tư Nam Long</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Phát triển quỹ đất và hạ tầng đô thị</li> <li>▪ Phát triển nhà ở, căn hộ, biệt thự nhà phố</li> <li>▪ Phát triển cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại và dịch vụ</li> </ul>	<b>16 dự án:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 09 dự án tại Tp.HCM</li> <li>▪ 03 khu phức hợp tại Cần Thơ</li> <li>▪ 01 khu phức hợp tại Bình Dương</li> <li>▪ 01 dự án tại Bà Rịa - Vũng Tàu</li> <li>▪ 02 khu đô thị lớn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tp.HCM</li> <li>▪ Cần Thơ</li> <li>▪ Bình Dương</li> <li>▪ Bà Rịa - Vũng Tàu</li> <li>▪ Long An</li> </ul>	567

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

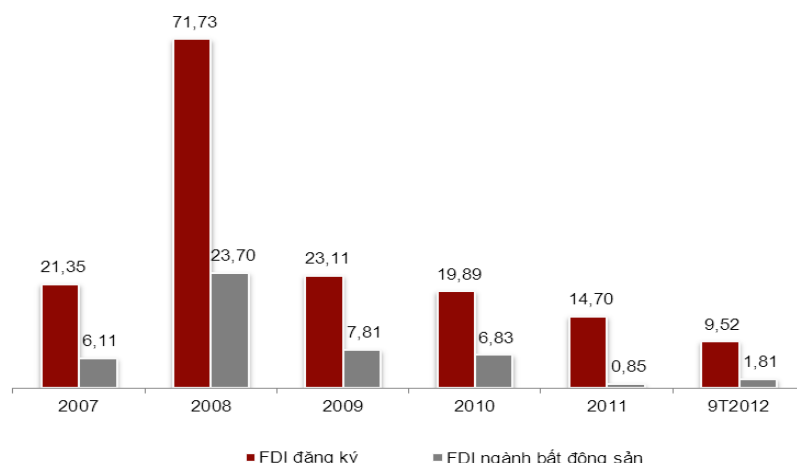
Tình hình kinh tế Việt Nam năm 2011 tương đối khó khăn với lạm phát tăng cao ở mức 18,58% trong khi đó GDP lại chỉ đạt 5,89%, thị trường chứng khoán suy giảm, thị trường vàng biến động bất thường, thị trường bất động sản chưa có dấu hiệu khởi sắc bởi hầu hết các doanh nghiệp bất động sản đều rơi vào 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 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



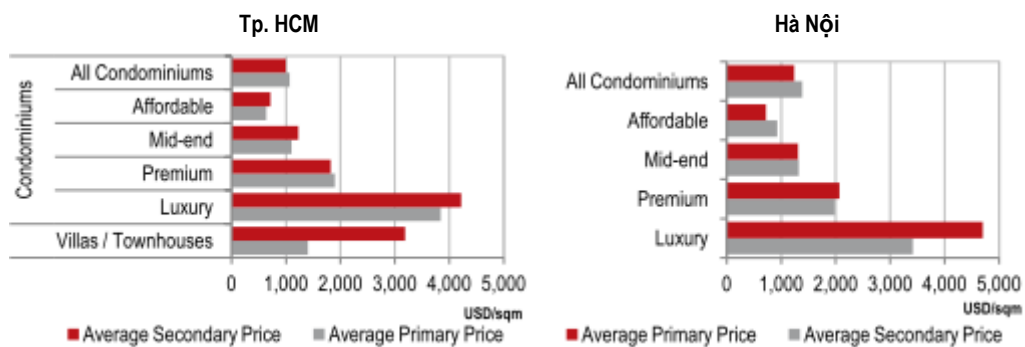
Nguồn: GSO

- **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**

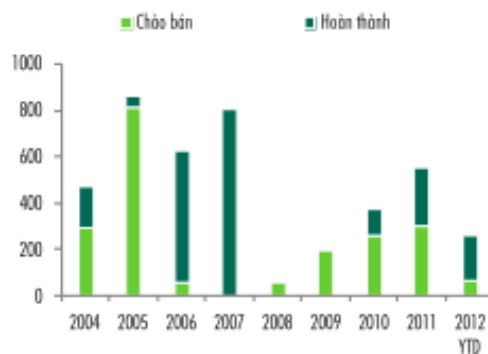
Khác với bất động sản căn hộ, hầu hết các dự án tập trung vào phân khúc biệt thự và nhà liền kề đều mang tính chọn lọc nên tính thanh khoản cũng không cao. Tuy nhiên, xét về dài hạn, tiềm năng lợi nhuận của phân khúc này thường cao hơn những mảng khác do phần lớn các dự án đều tọa lạc tại những vị trí 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.

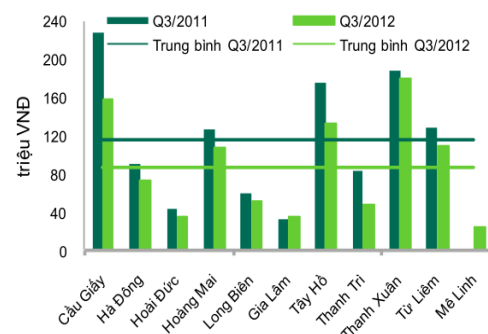


- ✓ Tại Tp.HCM, thị trường biệt thự, nhà liền kề cung cấp khoảng 3.200 căn trong quý 3/2012 tăng 0,5% so với quý 2/2012 và tăng 4,9% so với cùng kỳ năm trước, trong đó thị trường thứ cấp chiếm 89% nguồn cung. Giá bán bình quân của phân khúc này đang trong xu hướng giảm, giảm 6% so với quý trước và 12% 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/m<sup>2</sup>), Mê Linh (7 - 15 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Hà Đông (35 - 50 triệu đồng/m<sup>2</sup>), ...
- ✓ 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/m<sup>2</sup> ở Đồng Nai và Bình Dương, khoảng 7 - 9 triệu đồng/m<sup>2</sup> ở Sài Gòn (Nguồn: Cafeland).



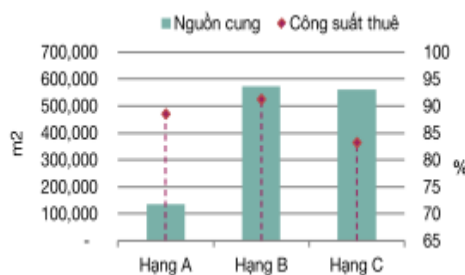
### ***Phân khúc văn phòng cho thuê***

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.

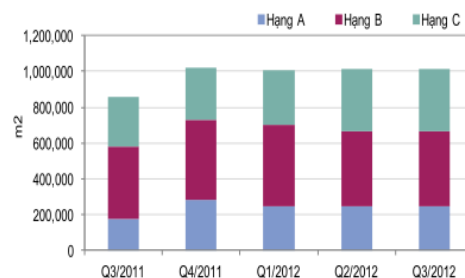
- ✓ Hà Nội, tính đến hết quý 3/2012 hoạt động của phân khúc này giảm cả về công suất lẫn giá, cụ thể công suất trung bình đạt 79%, giảm 2 điểm phần trăm so với quý trước trong khi giá thuê trung bình là 445.000 VNĐ/ m2/tháng, giảm 4% so với quý trước. Tổng diện tích văn phòng thuê thêm quý này giảm và 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.

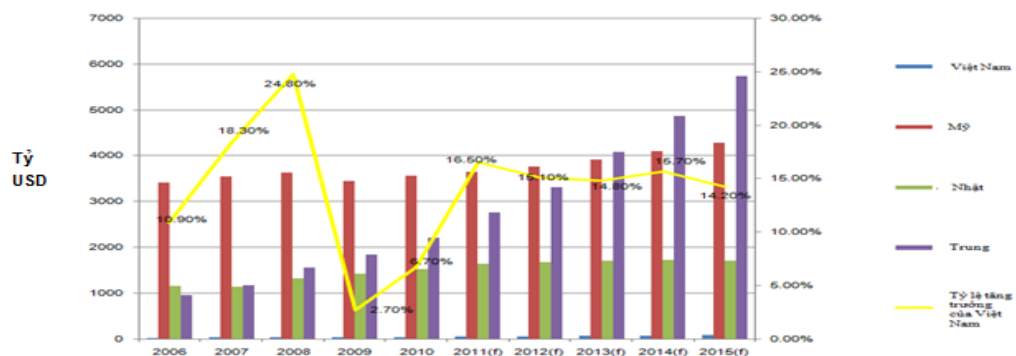
Nguyên nhân thứ 2 là do sự phát triển nóng một cách bất thường và chưa có quy hoạch rõ ràng hay dự báo từ các cơ quan quản lý Nhà nước.

#### ***Phân khúc mặt bằng bán lẻ***

- ✓ Tại Tp.HCM, tổng nguồn cung vào khoảng 678.000 m<sup>2</sup>, giảm 0,7% so với quý trước và khoảng 12.000 m<sup>2</sup> diện tích bán lẻ đã đóng cửa trong khi có 8.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>118</b>	<b>100</b>

## 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
▪ Nhân 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	<b>61.023.000</b>
	Quỹ khen thưởng	3.051.000
	Quỹ phúc lợi	1.220.000
2	Lợi nhuận sau khi trích lập	<b>56.751.000</b>
	Chi trả cổ tức (8% mệnh giá)	49.280.000
3	Lợi nhuận chưa phân phối	<b>7.471.000</b>

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

**NAM LONG**

**BẢN CÁO BẠCH**  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

**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*

	<b>Tên Ngân hàng</b>	<b>Dư nợ vay tại 31/12/2011</b>	<b>Thời hạn (năm)</b>	<b>Lãi suất %/năm</b>	<b>Hình thức đảm bảo</b>
<b>I</b>	<b>VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>295.414.918</b>			
<b>1</b>	<b>Vay ngân hàng</b>	<b>184.933.885</b>			
-	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)
<b>2</b>	<b>Trái phiếu ngắn hạn</b>	<b>50.000.000</b>	<b>1</b>	<b>26%</b>	
<b>3</b>	<b>Vay cá nhân</b>	<b>47.160.000</b>			
-	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
<b>II</b>	<b>VAY VÀ NỢ DÀI HẠN</b>	<b>186.068.278</b>			
<b>1</b>	<b>Vay ngân hàng</b>	<b>53.928.278</b>			
-	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 <sup>2</sup> 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
<b>2</b>	<b>Khoản vay khác - Trái phiếu (*)</b>	<b>132.140.000</b>			

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
<b>I</b>	<b>VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>514.877.251</b>			
<b>1</b>	<b>Vay ngân hàng</b>	<b>249.179.641</b>			
-	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
<b>2 Trái phiếu ngắn hạn</b>	<b>50.000.000</b>	<b>1</b>	<b>18.5%</b>	
<b>3 Vay cá nhân và tổ chức khác</b>	<b>106.994.485</b>			
- 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%	
<b>4 Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>108.703.125</b>			
- 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 <sup>2</sup> 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
<b>II</b>	<b>VAY VÀ NỢ DÀI HẠN</b>	<b>144.707.245</b>			
<b>1</b>	<b>Vay ngân hàng</b>	<b>40.607.245</b>			
-	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 <sup>2</sup> trên đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh
<b>2</b>	<b>Vay cá nhân và tổ chức khác</b>	<b>104.100.000</b>			
-	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:**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Loại trái phiếu: Trái phiếu không chuyển đổi kèm chứng quyền</li> <li>- Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ</li> <li>- Đồng tiền phát hành: VNĐ</li> <li>- Mệnh giá: 10.000.000 đồng/trái phiếu</li> <li>- Số lượng trái phiếu phát hành: 14.014 trái phiếu</li> <li>- Tổng số tiền thu được: 140.140.000.000 đồng</li> <li>- Giá phát hành: 100% mệnh giá</li> <li>- Kỳ hạn trái phiếu: 02 năm</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> <li>- Ngày phát hành: Ngày 15/07/2011</li> <li>- Mục đích phát hành: Bổ sung vốn đầu tư dự án khu đô thị mới tại Bến Lức, Long An</li> <li>- Nguồn tiền thanh toán lãi/gốc: Từ hoạt động kinh doanh trong các năm 2011, 2012, 2013</li> <li>- Số lượng Nhà đầu tư mua: 80 Nhà đầu tư</li> </ul>
---	--

#### 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)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>303.606.673</b>	<b>289.379.522</b>	<b>179.215.479</b>	<b>236.147.806</b>

*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
	<b>Tổng cộng</b>		<b>21.471.898</b>

*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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>167.194.529</b>

*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
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>1.160.701.484</b>	<b>1.018.236.983</b>	<b>1.183.755.722</b>	<b>1.372.975.275</b>
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
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>85.027.507</b>	<b>82.702.344</b>	<b>198.433.525</b>	<b>207.371.462</b>
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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.245.728.991</b>	<b>1.100.939.327</b>	<b>1.382.189.247</b>	<b>1.580.346.737</b>

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
	<b>Tổng cộng</b>		<b>19.575.386</b>

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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>257.422.908.835</b>

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:

ĐVT: Đồng

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
<b>Đầu tư ngắn hạn khác</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Cho vay (i)	28.725.900.000
<b>Các khoản phải trả</b>			
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
<b>Vay</b>			
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
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
	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
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
	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
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
	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
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
	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
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>			
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
<b>II</b>	<b>Ban Giám đốc</b>			
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
<b>III</b>	<b>Ban kiểm soát (BKS)</b>			
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
<b>IV</b>	<b>Kế toán trưởng</b>			
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	: <b>Nguyễn Vĩnh Trân</b>
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 Cánh, 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 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
<b>Cộng</b>	<b>2.058.998.794</b>	<b>2.035.409.616</b>

(\*) 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.976.803.538.561</b>	<b>1.987.627.627.147</b>



**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
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>55.879.423</b>	<b>(12.817.102)</b>	<b>43.062.321</b>
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
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>11.930.327</b>	<b>(1.752.802)</b>	<b>10.177.525</b>
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
	<b>Cộng</b>	<b>67.809.750</b>	<b>(14.569.904)</b>	<b>53.239.846</b>

*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
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>58.114.446</b>	<b>(15.114.246)</b>	<b>43.000.201</b>
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
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>11.967.646</b>	<b>(2.066.954)</b>	<b>9.900.691</b>
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
	<b>Cộng</b>	<b>70.082.092</b>	<b>(17.181.200)</b>	<b>52.900.892</b>

*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*


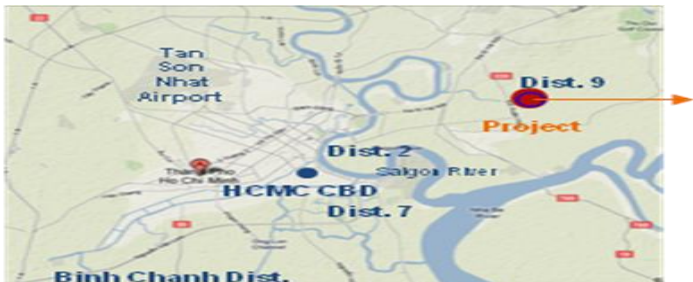
**NAM LONG****BẢN CÁO BẠCH**  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**14. Các dự án đầu tư của Công ty****14.1 Tình hình các dự án****THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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"><li>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</li><li>Chung cư khu 3.4 ha: 556 căn, tổng diện tích 29.479 m2. Dân số dự kiến là 3.992 người</li><li>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.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tọa lạc tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7 – một trong những trung tâm đô thị phát triển tại Tp.HCM;</li><li>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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>Đã được phê duyệt QH 1/500</li><li>Đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội</li><li>Đã hoàn chỉnh công trình trong dự án, ngoại trừ khu cao tầng BRIGDE VIEW (PTW).</li><li>Đã bán và đang trong quá trình hoàn thành thủ tục chuyển chủ quyền cho khách hàng.</li></ul>							
			<p><b>Tổng quan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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...</li><li>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)</li></ul> <table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>Số tiền</th></tr><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></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"><li>Nhà phố và Biệt thự: 115 căn</li><li>Khu căn hộ cao cấp cho thuê: 8.572m2</li><li>Dân số dự kiến: 630 người</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Tp.HCM</li><li>8 phút từ xa lộ Hà Nội</li><li>10 phút từ Saigon Hi-tech Park</li><li>Cách làng đại học Thủ Đức khoảng 20 phút đi ô tô</li><li>30 phút từ trung tâm thành phố</li><li>Cách sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất khoảng 42 phút đi ô tô.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Đền bù đạt 100% diện tích, đã giao đất và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</li><li>Đã duyệt quy hoạch 1/500</li><li>Đã đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội</li><li>Đã đầu tư công trình phần đất biệt thự, đang tính toán phương án đầu tư khu cao tầng</li><li>Đã bán, giao nhà cho khách hàng và đang chuyển chủ quyền cho khách hàng khu biệt thự.</li></ul>											
			<b>Tổng quan:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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...</li><li>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.</li><li>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 VNĐ)</li></ul>													
			<table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>Số tiền</th></tr><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></table>				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
			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"> <li>Diện tích lô đất: 56.212m2</li> <li>Căn hộ: 460 căn</li> <li>Biệt thự: 37 căn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tọa lạc tại Quận 9, TP.HCM</li> <li>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</li> <li>Và cách đường vành đai trong (sẽ được hoàn thành vào năm 2013) 5 phút</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đền bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất</li> <li>Đã được duyệt quy hoạch 1/500</li> <li>Đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội</li> <li>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</li> <li>Đã bán và đang làm thủ tục chuyển giao chủ quyền cho khách hàng. Chuẩn bị mở bán biệt thự khu WATER SIDE ESTATE</li> </ul>
	<p><b>Tổng quan:</b></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>				
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>				


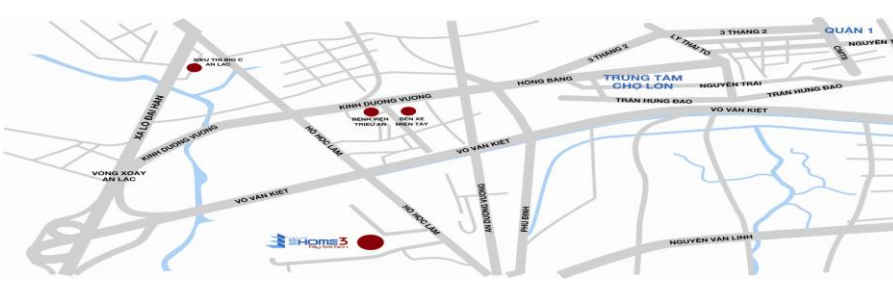
DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN					
Golf View Phước Long B – Đỗ Xuân Hợp – Q9	100%	11.628	<ul style="list-style-type: none"><li>Căn hộ 14-20 tầng: 274 căn</li><li>Dân số dự kiến: 1.370 người</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tọa lạc 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</li><li>5 phút từ đường cao tốc vành đai trong sẽ hoàn thành vào năm 2013</li><li>10 phút từ cao tốc Saigon - Long Thanh – Dầu Giây Expressway, sẽ hoàn thành vào năm 2013</li><li>20 phút từ khu đô thị mới Thủ Thiêm</li><li>25 phút từ trung tâm thành phố.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Đền bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</li><li>Đã san lấp và hạ tầng đầu nối đến ranh dự án.</li><li>Đang nghiên cứu các phương án thiết kế.</li></ul>					
			<b>Tổng quan:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Đổi diện khu thể thao liên hiện sân golf Rạch Chiếc, Quận 2</li><li>Mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp</li><li>Giao thông được cải thiện nhờ sự hoàn thành của Cầu Phú Mỹ và Hầm Thủ Thiêm</li><li>Nằm trong khu quy hoạch có hạ tầng tương đối hoàn chỉnh.</li><li>Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: triệu VNĐ)</li></ul>							
			<table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>Số tiền</th></tr><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></table>	Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	570.767	Giá vốn hàng bán	458.234	Lợi nhuận trước 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"><li>Căn hộ: 2,024 căn</li><li>Biệt thự và Nhà phố: 289 căn</li><li>Dân cư dự kiến: 3.855 người</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp.HCM,</li><li>1 phút từ xa lộ vành đai trong sẽ được hoàn thành vào năm 2013</li><li>22 phút từ trung tâm thành phố</li><li>36 phút từ sân bay Tân Sơn Nhất</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Đền bù đạt 100% diện tích.</li><li>Đang trình duyệt quy hoạch 1/500.</li></ul>											
	<b>Tổng quan:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Nằm dọc theo đường cao tốc Long Thành - Dầu Dây trong tương lai, dự kiến hoàn thành vào cuối 2013</li><li>Kế cận tuyến metro đầu tiên của thành phố</li><li>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%.</li><li>Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: triệu VNĐ)</li></ul>															
	<table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>Số tiền</th></tr><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></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															
																



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"><li>Biệt thự và Nhà phố: 216 căn</li><li>Căn hộ: 4.991 căn</li><li>Dân số dự kiến: 15.999 người</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Tp.HCM</li><li>2km từ Park City</li><li>3km từ bệnh viện Tim Tâm Đức Cardiology và siêu thị Satra</li><li>4km từ khu đô thị Phú Mỹ Hưng và khu China Town</li><li>6km từ trung tâm thành phố và cổng thành phía nam Mekong Delta.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Đền bù đạt 95% diện tích.</li><li>Đang trình duyệt quy hoạch 1/500.</li></ul>									
	<b>Tổng quan:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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);</li><li>Được bao quanh bởi khu đô thị phát triển, rất phù hợp với quy hoạch chung của dự án;</li><li>Quy hoạch ấn tượng với dòng sông hình cánh cung chảy êm đềm giữa lòng dự án;</li><li>Kế cận trực đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô thị thương mại dịch vụ Nam Sài Gòn;</li><li>Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Nguyên Sơn (một công ty con của Công ty CP ĐT Nam Long với tỷ lệ sở hữu 72,34%) là chủ đầu tư dự án.</li><li>Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: USD)</li></ul>													
	<table><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"><li>Căn hộ trung và cao cấp: 282 căn</li><li>Biệt thự: 38 căn</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Thuộc lô số 7 - Khu 9A+B - Đô thị mới Nam Thành Phố.</li><li>Kế cận trực đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Đền bù 100% diện tích, đang làm thủ tục giao đất.</li><li>Đã duyệt quy hoạch 1/500</li></ul>									

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"><li>Dân số dự kiến: 1.318 người</li></ul>	thị trường mại dịch vụ Nam Sài Gòn.	<ul style="list-style-type: none"><li>Đã san lấp và đầu tư giao thông, thoát nước ở các trục đường chính xung quanh và trong dự án.</li></ul>									
	<b>Tổng quan:</b>													
	<ul style="list-style-type: none"><li>Nằm ở phía Nam Sài Gòn, bao quanh bởi dự án Phi Long 5, Nhà Việt Nam, Conic và Bệnh viện Chợ Rẫy;</li><li>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;</li><li>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%.</li><li>Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: triệu VNĐ)</li></ul>													
	<table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>Số tiền</th></tr><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></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
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% <sup>(*)</sup>	63.891	<ul style="list-style-type: none"><li>Căn hộ E-Home 3: 14 blocks 9 tầng – 2.204 căn</li><li>Diện tích mỗi căn: 48-63 m<sup>2</sup></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Tp.HCM</li><li>Kết nối dễ dàng với khu trung tâm</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Đền bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nam Long.</li></ul>									

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"><li>Dân số dự kiến: 3.990 người</li></ul>	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"><li>Đã được duyệt quy hoạch 1/500.</li><li>Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.</li><li>Đã khởi công giai đoạn 1 từ 06/2012</li><li>Đã mở bán đợt 1 từ tháng 8/2012.</li></ul>										
	<b>Tổng quan:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Dự án ban đầu do Công ty TNHH TM-SX Tiến Hùng làm chủ đầu tư;</li><li>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</li><li>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.</li></ul> (*) 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%. <ul style="list-style-type: none"><li>Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT:USD)</li></ul> <table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>Số tiền</th></tr><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></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"><li>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</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tọa lạc tại đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp.HCM, ngay trung tâm của Khu đô thị Phú Mỹ Hưng,</li><li>Gần tòa nhà Paragon, Bệnh viện</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Dự án bắt đầu khởi công vào tháng 3 năm 2007 và chính thức đi vào hoạt động vào tháng 6 năm 2009,</li><li>Đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và t</li></ul>										

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><b>Tổng quan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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...</li> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>				
					

**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"><li>Diện tích khu căn hộ cho người thu nhập trung bình: 4.348 m2</li><li>Diện tích Khu biệt thự và Nhà phố: 78.972m2</li><li>Dân số dự kiến: 4.000 người</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tọa lạc tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Tp Cần Thơ;</li><li>Chỉ cách cầu Cần Thơ 2km, cách Khách sạn Cần Thơ 1,5km và cách Trung tâm thành phố Cần Thơ 2km</li><li>Nằm liền kề với dự án Nam Long – Hồng Phát</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>Đã được duyệt quy hoạch 1/500</li><li>Đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng</li><li>Dự án được phép bán đất nền</li><li>Đã bán hàng, chỉ giữ lại một số nền phục vụ mục tiêu kinh doanh chiến lược của Công ty.</li></ul>									
	<b>Tổng quan:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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 Đồng Nam Bộ, Tây Nam Bộ, TPHCM và ĐBSCL đã tạo nên một diện mạo kinh tế mới cho thành phố này.</li><li>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.</li><li>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...</li><li>Hiệu quả tài chính dự kiến cho phần diện tích còn lại cho giai đoạn 2012 – 2013 (ĐVT: triệu VNĐ):</li></ul>													
	<table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>Số tiền</th></tr><tr><td>Tổng doanh thu</td><td>124.622</td></tr><tr><td>Chi phí phát triển</td><td>19.854</td></tr><tr><td>Lợi nhuận trước thuế</td><td>104.768</td></tr><tr><td>Lợi nhuận sau thuế</td><td>78.576</td></tr></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"><li>Nhà phố và Biệt thự: 287 căn</li><li>Dân cư dự kiến: 3.500</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tọa lạc tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Tp Cần Thơ;</li><li>Tiếp giáp trục lộ giao</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Đền bù đạt 40% diện tích, đang làm các thủ tục giao đất;</li><li>Đã duyệt quy hoạch 1/500</li><li>Đang thiết kế hạ tầng.</li></ul>									

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN									
				thông cầu Cần Thơ; <ul style="list-style-type: none"><li>Cách cầu Cần Thơ 2km, cách Khách sạn Cần Thơ 1,5km và cách Trung tâm thành phố Cần Thơ 2km.</li></ul>										
	<b>Tổng quan:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li><li>Hiệu quả tài chính dự kiến cho giai đoạn 2012-2016 (ĐVT: triệu VNĐ):</li></ul>													
	<table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>Số tiền</th></tr><tr><td>Tổng doanh thu</td><td>347.778</td></tr><tr><td>Chi phí phát triển</td><td>55.829</td></tr><tr><td>Lợi nhuận trước thuế</td><td>291.949</td></tr><tr><td>Lợi nhuận sau thuế</td><td>218.961</td></tr></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
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"><li>Diện tích đất Biệt thự và Nhà phố: 41.218m2</li><li>Diện tích đất căn hộ: 29.841m2</li><li>Dân số dự kiến: 2.600</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ;</li><li>Chỉ cách cầu Cần Thơ 2km, cách Khách sạn Cần Thơ 1,5km và cách</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Đền bù đạt 82% diện tích, đang làm thủ tục giao đất.</li><li>Đã duyệt quy hoạch 1/500.</li></ul>									

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN
			người	Trung tâm thành phố Cần Thơ 2km.	
	<b>Tổng quan:</b>				
	<ul style="list-style-type: none"><li>Liên kế dự án Cần Thơ Hưng Thạnh (Cần Thơ 23 ha);</li><li>Bao gồm: nhà thấp tầng villas, nhà phố và nhà cao tầng;</li><li>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.</li><li>Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: triệu VNĐ):</li></ul>				
	<b>Chỉ tiêu</b>		<b>Số tiền</b>		
	Tổng doanh thu		629.915		
	Chi phí phát triển		224.539		
	Lợi nhuận trước thuế		405.375		
	Lợi nhuận sau thuế		304.031		




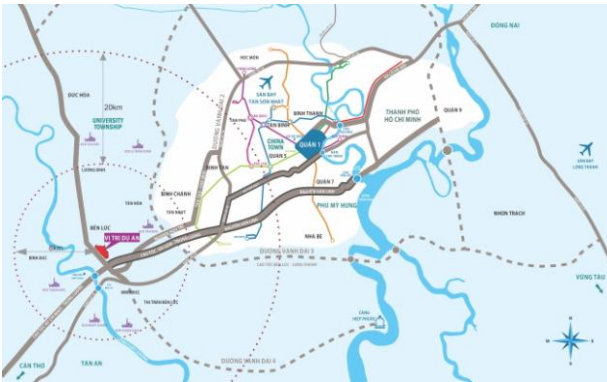
**BÌNH DƯƠNG**

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"><li>Căn hộ E-Home 5 - 6 tầng: 2,104 căn</li><li>Nhà phố và biệt thự: 394 căn</li><li>Dân cư dự kiến: 6.718 người.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tọa lạc tại Huyện Thuận An, Tỉnh Bình Dương;</li><li>Cách Tp.HCM 15 km, cách Thị xã Lái Thiêu 1.5 km; và</li><li>Chỉ mất 30 phút để đến các Quận trung tâm của Tp.HCM.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Đền bù đạt 90% diện tích, giao đất và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã đền bù</li><li>Đã duyệt quy hoạch 1/500, đang điều chỉnh quy hoạch 1/5000 theo mục tiêu chiến lược kinh doanh của Công ty</li><li>Đầu tư hạ tầng cơ bản, gồm đường giao thông chính, thoát mưa, thoát bẩn, cấp nước, chiếu sáng, công viên nội khu</li><li>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</li><li>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</li><li>CU' XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN: Đã bán hết 38 căn trong đợt mở bán vào tháng 7.2012</li></ul>							
			<p><b>Tổng quan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Tọa lạc tại trung tâm phát triển năng động nhất của Tỉnh Bình Dương;</li><li>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;</li><li>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%.</li><li>Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: triệu VNĐ):</li></ul> <table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>Số tiền</th></tr><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></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 (m2)	QUY MÔ DỰ ÁN	VỊ TRÍ	TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN
HỒ TRÀM	60%	168.892	<ul style="list-style-type: none"><li>Villa và bungalow: 62 căn</li><li>Khách sạn : 200 phòng</li><li>Khu nhà hàng, spa, CLB chăm sóc sức khỏe</li><li>Căn hộ 5 tầng : 200 căn</li><li>Dân số dự kiến: 1.318</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Tọa lạc tại Thị xã Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;</li><li>Cách Tp Vũng Tàu khoảng 20 phút đi ô tô và cách Tp.HCM khoảng 2 giờ đi ô tô;</li><li>Cách Resort nước khoáng nóng Bình Châu khoảng 15 phút.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Đã đền bù 100% diện tích, đã giao đất và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</li><li>Đã duyệt quy hoạch 1/500.</li><li>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.</li></ul>
	<b>Tổng quan:</b>				
	<ul style="list-style-type: none"><li>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;</li><li>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;</li><li>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;</li><li>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.</li><li>Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: USD)</li></ul>				

**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"> <li>Nhà phố và biệt thự: 1.791 căn</li> <li>Diện tích TMDV và dịch vụ: 37.830m2</li> <li>Dân số dự kiến: 7.164</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tọa lạc tại huyện Bến Lức, Tỉnh Long An cách Tp.HCM 29km;</li> <li>Nằm đối diện dự án Waterpoint qua đường 830 (vành đai 4).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Đền bù đạt 100% diện tích, giao đất và có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.</li> <li>Đã duyệt quy hoạch 1/500.</li> <li>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.</li> <li>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).</li> <li>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.</li> </ul>
	<p><b>Tổng quan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dự án là Khu tái định cư cho những người dân đang đi thuê trong khu vực khu đô thị Waterpoint.</li> <li>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%.</li> </ul>				
					

DỰ ÁN	TỈ LỆ VỐN GÓP	DIỆN TÍCH ĐẤT (m2)	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"><li>Villa :111ha</li><li>Nhà phố và căn hộ: 37,5ha</li><li>Khu vực kinh doanh - dịch vụ: 15ha</li><li>Khu vực vui chơi giải trí: 67,5 ha</li><li>Khu công nghệ cao: 19ha</li><li>Khác: 131h</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>Đã duyệt quy hoạch 1/2000.</li><li>Đã san lấp giai đoạn 1 với diện tích 100ha. Đang thiết kế hạ tầng toàn khu.</li></ul>															
	<p><b>Tổng quan:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>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.</li><li>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...</li><li>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.</li><li>Hiệu quả tài chính dự kiến (ĐVT: USD):</li></ul> <table><tr><th>Chỉ tiêu</th><th>Số tiền</th></tr><tr><td>Tổng doanh thu</td><td>5.141.804.574</td></tr><tr><td>Phase 1</td><td>1.112.739.578</td></tr><tr><td>Phase 2</td><td>907.680.434</td></tr><tr><td>Phase 3</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></table>					Chỉ tiêu	Số tiền	Tổng doanh thu	5.141.804.574	Phase 1	1.112.739.578	Phase 2	907.680.434	Phase 3	3.121.384.561	Chi phí phát triển	2.724.124.691	Lợi nhuận trước thuế	2.417.679.882	Lợi nhuận sau thuế
Chỉ tiêu	Số tiền																			
Tổng doanh thu	5.141.804.574																			
Phase 1	1.112.739.578																			
Phase 2	907.680.434																			
Phase 3	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:

<b>DỰ BÁO DOANH THU HỢP NHẤT 2012</b>	<b>Thực tế</b>	<b>KH</b>	<b>Dự báo</b>
<b>Tỷ VNĐ</b>	<b>9 tháng</b>	<b>Q4/2012</b>	<b>2012</b>
<b>CÔNG TY CPĐT NAM LONG</b>	<b>150</b>	<b>188</b>	<b>338</b>
<b><i>Doanh thu từ Bán sản phẩm</i></b>	<b>97</b>	<b>74</b>	<b>170</b>
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
<b><i>Doanh thu từ Bán dự án</i></b>	<b>49</b>	<b>112.0</b>	<b>161.0</b>
PLB - Đỗ Xuân Hợp	-	70.0	70.0
Long Thạnh Mỹ	-	42.0	42.0
Tiến Hưng	49.0	-	49.0
PTW (Tân Thuận Đông)	-	-	-
Casa (Doanh thu chưa thực hiện)	-	-	-
<b><i>Doanh thu từ Dịch vụ</i></b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>
Hậu mãi, Khai thác BĐS	4.6	1.1	5.7
Thu phí QLDA	-	-	-
Phí môi giới	-	1.1	1.1
<b>CÔNG TY CON</b>	<b>80</b>	<b>51</b>	<b>131</b>
<b>NL ADC</b>	<b>47</b>	<b>41</b>	<b>88</b>
E.Home	47.0	41.0	88.0
Phí dịch vụ quản lý	-	-	-
<b>NL DC</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>16</b>
Cho thuê	11.5	4.4	15.9
Quản lý BĐS	-	-	-
Dịch vụ khác	-	-	-
<b>Nam Khang</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>16</b>
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	-	-	-
<b>NL Dịch vụ</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>11</b>
Dịch vụ	9.2	2.0	11.2
<b>TỔNG NAM LONG GROUP</b>	<b>230</b>	<b>239</b>	<b>469</b>

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:

<b>DỰ BÁO LÃI LỖ HỢP NHẤT 2012</b>	<b>Thực tế</b>	<b>Kế hoạch</b>	<b>Dự báo</b>
<b>Tỷ VNĐ</b>	<b>9 tháng</b>	<b>Q4/2012</b>	<b>2012</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>230</b>	<b>239</b>	<b>469</b>
Giá vốn hàng bán	(137)	(124)	(261)
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>93</b>	<b>115</b>	<b>208</b>
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
<b>Lợi nhuận trước lãi và thuế (EBIT)</b>	<b>39</b>	<b>95</b>	<b>134</b>
Thu nhập tài chính	6	1	7
Chi phí tài chính	(20)	(35)	(55)
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>25</b>	<b>61</b>	<b>86</b>
Chi phí thuế	(16)	(17)	(34)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>9</b>	<b>44</b>	<b>53</b>
Lợi ích cổ đông thiểu số	2	(0)	1
<b>Lợi nhuận thuần cho Cổ đông</b>	<b>7</b>	<b>44</b>	<b>51</b>
<b>Phân phối lợi nhuận:</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>
- Quỹ khen thưởng @ 5%	(0)	(2)	(3)
- Quỹ phúc lợi @ 2%	(0)	(1)	(1)
<b>Lợi nhuận thuần cho Cổ đông sau phân phối</b>	<b>6</b>	<b>41</b>	<b>47</b>
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
<b>I. Khu dân cư</b>		<b>110.204</b>	<b>15.400</b>	<b>1.384.372</b>	<b>1.922.995</b>	<b>2.720.908</b>	<b>4.230.983</b>	<b>5.735.517</b>	<b>4.002.705</b>	<b>5.322.827</b>
<b>EHome</b>		<b>110.204</b>	-	<b>1.036.892</b>	<b>1.639.742</b>	<b>1.012.913</b>	<b>1.360.803</b>	<b>575.923</b>	<b>416.062</b>	<b>982.383</b>
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	-	-
<b>Townhouse</b>		-	<b>15.400</b>	<b>156.512</b>	<b>25.383</b>	<b>485.007</b>	<b>277.556</b>	<b>355.143</b>	<b>341.654</b>	<b>1.119.919</b>
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
<b>Villa</b>		-	-	<b>190.968</b>	<b>257.870</b>	<b>1.222.988</b>	<b>1.437.835</b>	<b>2.245.953</b>	<b>2.768.035</b>	<b>2.402.117</b>
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	-	-	-
<b>Condo</b>		-	-	-	-	-	<b>1.154.790</b>	<b>2.558.497</b>	<b>476.953</b>	<b>818.408</b>
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	-	-
<b>II. Đất</b>		<b>101.610</b>	<b>98.103</b>	<b>428.453</b>	<b>336.793</b>	<b>639.654</b>	<b>188.595</b>	<b>198.025</b>	<b>587.510</b>	<b>218.322</b>
<b>Đất nền</b>		<b>101.610</b>	<b>98.103</b>	<b>428.453</b>	<b>336.793</b>	<b>525.133</b>	<b>188.595</b>	<b>198.025</b>	<b>587.510</b>	<b>218.322</b>
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	-	-	-	-
<b>Đất dự án</b>		-	-	-	-	<b>114.521</b>	-	-	-	-
P15: Oceana Hotel Land	Bà Rịa – Vũng Tàu	-	-	-	-	114.521	-	-	-	-
<b>III. Doanh thu khác</b>		<b>107.571</b>	<b>1.123.224</b>	<b>936.142</b>	<b>863.548</b>	<b>886.203</b>	<b>381.017</b>	<b>499.504</b>	<b>762.227</b>	<b>309.818</b>
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	-
<b>Tổng doanh thu</b>		<b>319,385</b>	<b>1,236,727</b>	<b>2,748,967</b>	<b>3,123,336</b>	<b>4,246,765</b>	<b>4,800,595</b>	<b>6,433,046</b>	<b>5,352,441</b>	<b>5,850,967</b>

## **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 ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ 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
<b>I</b>	<b>Hội đồng quản trị</b>				
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	
<b>II Ban Giám đốc</b>					
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 Cánh, 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
<b>III Ban kiểm soát (BKS)</b>					
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
<b>IV Kế toán trưởng</b>					
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
<b>V Cổ đông lớn là người có liên quan với Thành viên HĐQT</b>					
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
<b>Chỉ số P/B bình quân ngành</b>					<b>1,71</b>

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<sub>t</sub>:** 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 niên 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<sub>n</sub>:** 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)
<b>Cushman &amp; Wakefield</b>			
Nguyên 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
<b>SAVILLS</b>	-	-	-
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
<b>CBRE</b>	-	-	-
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
<b>Tổng</b>	<b>1.678.990</b>	<b>5.458.809</b>	<b>3.779.819</b>
Thuế lợi tức			(944.955)
<b>Giá trị tăng thêm sau thuế</b>			<b>2.834.864</b>

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
<b>Tổng</b>			<b>291.353</b>
Thuế lợi tức			(72.838)
<b>Giá trị tăng thêm sau thuế</b>			<b>218.515</b>

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)	<b>4.241.069</b>
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
<b>Giá trị mỗi cổ phần (VND)</b>	<b>(7)=(3):(6)</b>	<b>44.403</b>

#### 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
<b>Giá tham chiếu bình quân</b>		<b>100%</b>	<b>36.109</b>

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](mailto:info@namlongvn.com)

Website: [www.namlongvn.com](http://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](mailto:ssi@ssi.com.vn)

Website: [www.ssi.com.vn](http://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](mailto:eyhcmc@vn.ey.com)

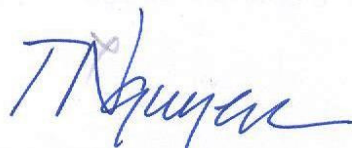
Website: [www.ey.com](http://www.ey.com)



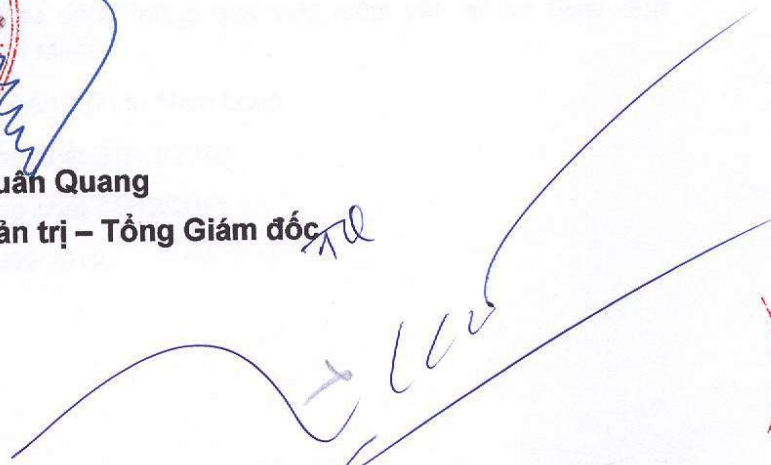
**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**



**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

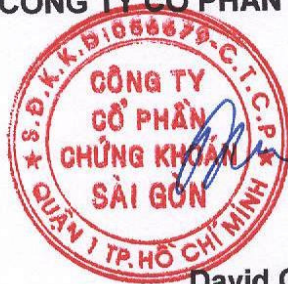


**Lương Thị Kim Thoa**  
Kế toán trưởng



**Vương Thuận**  
Trưởng Ban kiểm soát

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



**David Charles Kadarauch**  
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