



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG

Địa chỉ: tầng 9, Tòa nhà Capital Tower, số 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, Tp.HCM

Điện thoại: 08.54.1111.45 Fax: 08.54. 1111.41

Website: www.namlongadc.com – Email: info@namlongadc.com

TÀI LIỆU HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013 CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG

TP.HỒ CHÍ MINH, NGÀY 06 THÁNG 9 NĂM 2013

MỤC LỤC

Nội dung	Trang
Chương trình họp	2
Quy chế làm việc	4
Báo cáo kết quả SXKD năm 2012 – Định hướng đầu tư – kinh doanh năm 2013	7
Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2012	10
Báo cáo hoạt động năm 2012 và phương hướng hoạt động năm 2013 của HĐQT	12
Báo cáo hoạt động năm 2012 và phương hướng hoạt động năm 2013 của Ban Kiểm Soát	14
Tờ trình chi trả cổ tức, phân phối lợi nhuận 2012 và Dự kiến phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức 2013	17
Tờ trình sửa đổi Điều lệ Công ty theo thông tư 121	19
Tờ trình Ủy quyền HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán	20
Báo cáo tài chính năm 2013	
Thê lệ biểu quyết	21
Dự thảo Điều lệ	22

CHƯƠNG TRÌNH VÀ NỘI DUNG HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

Ngày : Thứ Sáu ngày 06 tháng 9 năm 2013
Thời gian : Từ 14h00 17h00
Địa điểm : Tầng SF, Tòa nhà Nam Long Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp HCM.

TT	NỘI DUNG	THỰC HIỆN
<u>I./ PHẦN NGHI THỨC</u>		
1	Tiếp đón - Kiểm tra tư cách cổ đông – Gởi tài liệu	NV Công ty Nam Long ADC
2	Tuyên bố lý do - Giới thiệu đại biểu	MC Hạnh
3	Báo cáo đủ điều kiện để tiến hành phiên họp	MC Hạnh
4	Khai mạc phiên họp Đại hội đồng cổ đông năm 2013	Ông Bùi Đức Khang
5	Biểu quyết Chương trình họp và Quy chế làm việc của phiên họp	MC Hạnh
6	Đề cử và biểu quyết: Chủ tọa đoàn - Ban thư ký - Ban kiểm phiếu	Ông Bùi Đức Khang
<u>II./ PHẦN TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO/ TỜ TRÌNH</u>		
1	Báo cáo kết quả Đầu tư - Kinh doanh năm 2012, Định hướng Đầu tư Kinh doanh 2013.	Ông Nguyễn Minh Quang
2	Báo cáo tài chính năm 2012 đã kiểm toán	Bà Đỗ Thu Hà
3	Báo cáo kết quả hoạt động năm 2012 và phương hướng hoạt động năm 2013 của HĐQT.	Ông Bùi Đức Khang
4	Báo cáo hoạt động năm 2012 và phương hướng hoạt động năm 2013 của Ban kiểm soát.	Ông Nguyễn Đắc Quỳnh
5	Tờ trình chi trả cổ tức, trích lập các quỹ năm 2012 và dự kiến	Ông Trần Thanh Phong

	Kế hoạch phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2013	
6	Tờ trình sửa đổi Điều lệ Công ty theo thông tư 121	Ông Trần Thanh Phong
7	Tờ trình ủy quyền HĐQT chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2013.	Ông Nguyễn Đức Quỳnh
<u>III./ PHẢN THẢO LUẬN</u>		
<u>IV./ BIỂU QUYẾT -</u>		BAN KIỂM PHIẾU
	<i>Bỏ phiếu biểu quyết các nội dung sau:</i>	
	(1) Báo cáo kết quả hoạt động năm 2012 và phương hướng hoạt động năm 2013 của Hội đồng Quản trị	
	(2) Báo cáo hoạt động năm 2012 và phương hướng hoạt động năm 2013 của Ban kiểm soát.	
	(3) Báo cáo tài chính năm 2012 đã kiểm toán.	
	(4) Báo cáo kết quả Sản xuất kinh doanh năm 2012 và Kế hoạch Sản xuất kinh doanh – Đầu tư năm 2013	
	(5) Phân phối lợi nhuận , chi trả cổ tức năm 2012	
	(6) Phân phối lợi nhuận , chi trả cổ tức năm 2013	
	(7) Sửa đổi Điều lệ Công ty theo Thông tư 121	
	(8) Ủy quyền cho HĐQT chọn công ty kiểm toán năm 2013.	
<u>GIẢI LAO</u>		
4	Báo cáo Kết quả kiểm phiếu biểu quyết	Trưởng ban
5	Thông qua Biên bản họp , Nghị quyết của ĐHĐCĐ	Trưởng Ban Thư ký
<u>V./ BẾ MẠC PHIÊN HỌP</u>		Ông Bùi Đức Khang

**QUY CHẾ LÀM VIỆC VÀ BIỂU QUYẾT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp Việt Nam ngày 29/11/2005, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 12/10/2007.

Để cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long được tiến hành nhanh chóng, thuận lợi, đạt được thành công tốt đẹp, đảm bảo quyền lợi của các cổ đông và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.

Ban tổ chức họp kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua “Dự thảo Quy chế làm việc và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013” với các nội dung chính như sau:

I. NHIỆM VỤ CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

- Biểu quyết thông qua Quy chế làm việc tại cuộc họp; Chương trình họp; thành phần Đoàn chủ tịch, Ban Thư ký và Ban kiểm phiếu.
- Thảo luận và biểu quyết thông qua báo cáo kết quả hoạt động Hội đồng Quản trị năm 2012 và định hướng hoạt động năm 2013, Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012, Kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2013, Báo cáo quyết toán tài chính năm 2012, Báo cáo Kết quả hoạt động năm 2012 và phương hướng hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2013, Quyết định việc chi trả cổ tức năm 2012 và trích lập các quỹ theo quy định, Dự kiến Kế hoạch phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2013, Quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm 2013.
- Biểu quyết thông qua Nghị quyết, Biên bản của cuộc họp.

II. CÁC QUY ĐỊNH TẠI CUỘC HỌP:

1. Đăng ký tham dự họp.

Các cổ đông hoặc người được ủy quyền khi đến tham dự họp phải đăng ký với Ban kiểm tra tư cách cổ đông để nhận Báo cáo, tài liệu họp và Phiếu biểu quyết, trong đó có ghi tên cổ đông hoặc người được ủy quyền, mã số biểu quyết và số cổ phần có quyền biểu quyết tương ứng của cổ đông.

2. Thư ký cuộc họp:

- Thư ký cuộc họp do Đoàn chủ tịch giới thiệu và trình trước biểu quyết đồng ý về số lượng và danh sách.

- Thư ký là bộ phận giúp việc của cuộc họp, do Đoàn chủ tịch của cuộc họp trực tiếp điều hành.
- Thư ký có nhiệm vụ ghi biên bản, nghị quyết tổng hợp, đầy đủ, trung thực ý kiến của các cổ đông tại cuộc họp và thông qua Nghị quyết cuộc họp trước khi bế mạc.

3. Thảo luận và phát biểu ý kiến tại cuộc họp

Tại cuộc họp, sau khi nghe các báo cáo, tờ trình của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, các cổ đông hoặc người được ủy quyền có quyền thảo luận và phát biểu ý kiến nhưng phải tuân thủ các quy định sau:

- Được sự chấp thuận của Chủ tọa;
- Phải nêu tên và mã số biểu quyết trước khi phát biểu;
- Nội dung phát biểu phải ngắn gọn và phù hợp với Chương trình họp;
- Nội dung phát biểu phải mang tính xây dựng, phát triển Công ty;

4. Biểu quyết thông qua các vấn đề tại cuộc họp

a Nguyên tắc:

- Các vấn đề cần phải thông qua tại cuộc họp đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết của cổ đông hoặc bầu cử và chỉ được thông qua khi được sự chấp thuận của ít nhất **65%** số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự họp, ngoại trừ việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty phải được sự chấp thuận của ít nhất **75%** số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự họp.
- Có hai hình thức biểu quyết thông qua các vấn đề tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013, bao gồm:
 - **Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết:** hình thức này được dùng để thông qua các vấn đề như: Chương trình họp; Quy chế làm việc tại cuộc họp; Thành phần Chủ tịch đoàn; Ban thư ký; Ban kiểm phiếu biểu quyết; Thẻ lệ bầu cử; Danh sách ứng cử; nghị quyết, biên bản họp.
 - **Biểu quyết bằng hình thức đánh dấu chọn (X) vào Phiếu biểu quyết:** hình thức này được dùng để thông qua nội dung còn lại được Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết liên quan đến kết quả sản xuất kinh doanh năm 2012 và kế hoạch 2013.

b Cách thức biểu quyết:

- Cổ đông hoặc người được ủy quyền thực hiện việc biểu quyết để **đồng ý, không đồng ý hoặc ý kiến khác** một vấn đề được đưa ra biểu quyết tại cuộc họp bằng cách **giơ cao Thẻ biểu quyết** hoặc **đánh dấu chọn (X) vào Phiếu biểu quyết**.
- Khi biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết, mặt trước của Thẻ biểu quyết phải được giơ cao hướng về phía Chủ tọa đoàn. Trường hợp cổ đông hoặc người được ủy quyền **không giơ Thẻ biểu quyết trong cả ba lần** biểu quyết đồng ý và không đồng ý hoặc ý kiến khác của một vấn đề thì được xem như **biểu quyết đồng ý** vấn đề đó. Trường hợp cổ

đồng hoặc người được ủy quyền **giữ Thẻ biểu quyết trong cả ba lần** biểu quyết đồng ý, không đồng ý hoặc ý kiến khác của một vấn đề thì được xem như **biểu quyết không đồng ý** vấn đề đó.

- Khi biểu quyết bằng hình thức đánh dấu chọn (X) vào Phiếu biểu quyết, các cổ đông chỉ được đánh dấu (X) vào một trong ba ô trống tương ứng để biểu quyết “Đồng ý” hoặc “Không đồng ý” hoặc “Ý kiến khác” vấn đề cần biểu quyết. Trường hợp cổ đông hoặc người được ủy quyền **không đánh dấu chọn (X) vào cả ba ô trống (bỏ trống)** tương ứng của vấn đề cần biểu quyết thì được xem như **biểu quyết đồng ý** vấn đề đó. Trường hợp cổ đông hoặc người được ủy quyền **đánh dấu chọn (X) vào cả ba ô trống** tương ứng của vấn đề cần biểu quyết thì được xem như **biểu quyết không đồng ý** vấn đề đó.

Dự thảo Quy chế làm việc của cuộc họp này được trình bày trước Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long và được thông qua khi được sự chấp thuận của ít nhất 65% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự họp.

Thay mặt Ban Tổ chức trình Đại hội đồng cổ đông cho ý kiến và biểu quyết thông qua.

**TM. BAN TỔ CHỨC ĐẠI HỘI
TRƯỞNG BAN**

**Bùi Đức Khang
Chủ tịch HĐQT**

BÁO CÁO THỰC HIỆN NĂM 2012 VÀ CÁC CHỈ TIÊU KINH DOANH NĂM 2013

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG

Đơn vị tính: triệu đồng

1. Báo cáo thực hiện năm 2012

CHỈ TIÊU	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	Tỷ lệ đạt
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	107.915	108.820	100,8%
<i>Doanh thu bán căn hộ Ehome 1</i>	2.246	4.598	204,7%
<i>Doanh thu bán căn hộ Ehome 2</i>	94.294	93.805	99,5%
<i>Doanh thu tư vấn dịch vụ Ehome 3</i>	11.375	10.417	91,6%
2. Giá vốn hàng bán	81.378	85.407	105,0%
<i>Giá vốn bán căn hộ EHome 1</i>	1.908	3.907	204,8%
<i>Giá vốn bán căn hộ Ehome 2</i>	70.370	70.758	100,6%
<i>Giá vốn tư vấn dịch vụ EHome 3</i>	9.100	10.742	118,0%
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.537	23.413	88,2%
4. Doanh thu hoạt động tài chính	4.406	3.349	76,0%
<i>Doanh thu tài chính khác</i>	2.696	3.349	124,2%
<i>Doanh thu tài chính từ BCC Bình Dương (*)</i>	1.710	-	0,0%
5. Chi phí bán hàng	7.522	6.406	85,2%
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.000	8.602	95,6%
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	14.421	11.754	81,5%
8. Thu nhập khác (**)	198	10.434	5270%
9. Chi phí khác (**)	77	10.390	13494%
10. Lợi nhuận khác	121	44	36,4%

11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.542	11.798	81,1%
12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.636	3.466	
13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(201)	
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	10.906	8.533	78,2%
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/CP)	371	296	79,8%
16. Trích lập quỹ	327	256	78,2%
<i>Trích quỹ phúc lợi (2% LN sau thuế)</i>	218	171	
<i>Trích quỹ dự phòng tài chính (1% LN sau thuế)</i>	109	85	
17. Lợi nhuận sau khi trừ các quỹ	10.579	8.277	78,2%

Ghi chú:

(*) Được chuyển sang năm 2013

(**) Thu, chi hộ việc ép cọc ở dự án Ehome 3

2. Các chỉ tiêu kinh doanh năm 2013

CHỈ TIÊU	Kế hoạch năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	37,500
- Doanh thu bán hàng từ Ehome 2	11,000
- Doanh thu phí DV QLDA và bán hàng Ehome 3	14,000
- Doanh thu phí DV QLDA và bán hàng Ehome 4	12,500
2. Giá vốn hàng bán	33,300
- Giá vốn bán hàng từ Ehome 2	8,300
- Giá vốn phí DV QLDA và bán hàng Ehome 3	13,000
<i>Chi phí trực tiếp</i>	<i>2,500</i>
<i>Chi phí gián tiếp & thuê ngoài</i>	<i>10,500</i>
- Giá vốn phí DV QLDA và bán hàng Ehome 4	12,000
<i>Chi phí trực tiếp</i>	<i>2,000</i>
<i>Chi phí gián tiếp & thuê ngoài</i>	<i>10,000</i>
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4,200
4. Doanh thu hoạt động tài chính	10,200

- Lợi nhuận đầu tư dự án EHome 3 (Chia LNST 2 Block B1 & A6)	7,300
- Lợi nhuận đầu tư dự án Bình Dương (LNST bán đất khu xử lý nước thải và đất thấp tầng)	2,900
5. Chi phí bán hàng	1,200
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6,200
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7,000
8. Thu nhập khác	2,000
-Thu phí bản quyền thương hiệu Ehome	2,000
10. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9,000

KT. Tổng Giám đốc

Nguyễn Minh Quang

BÁO CÁO QUYẾT TOÁN TÀI CHÍNH 2012 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG**

- Căn cứ vào Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 về việc phê duyệt kế hoạch tài chính năm 2012;
- Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012 đã được kiểm toán bởi Công ty Ernst & Young ngày 28/3/2012.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông Báo cáo tài chính 2012 tóm tắt như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng	108.820.623.026	302.374.339.132
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng	108.820.623.026	302.374.339.132
4	Giá vốn hàng bán	(85.407.074.969)	(220.379.009.392)
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và CCDV	23.413.548.057	81.995.329.740
6	Doanh thu hoạt động tài chính	3.349.854.082	13.678.737.254
7	Chi phí bán hàng	(6.406.012.495)	(21.396.638.767)
8	Chi phí quản lý doanh nghiệp	(8.602.391.277)	(9.297.481.761)
9	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	11.754.998.367	64.979.946.466
10	Thu nhập khác	10.433.829.071	2.031.437.304
11	Chi phí khác	(10.390.739.844)	(758.189.536)
12	Lợi nhuận khác	43.089.227	1.273.247.768
13	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	11.798.087.594	66.253.194.234
14	Chi phí thuế thu nhập DN hiện hành	(3.466.281.739)	(18.263.855.771)
15	Lợi ích thuế thu nhập DN hoãn lại	201.534.738	1.641.416.270
16	Lợi nhuận sau thuế thu nhập DN	8.533.340.593	49.630.754.733
17	Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	296	1.721
	<i>(mệnh giá: 10.000 VNĐ/cổ phiếu)</i>		

Trên đây là Báo cáo tài chính năm 2012 tóm tắt để trình bày trước Đại hội đồng cổ đông. Để biết thêm chi tiết số liệu kiểm toán cũng như thuyết minh báo cáo tài chính, Quý vị Cổ đông vui lòng xem trong Báo cáo thường niên, hoặc tại website của công ty là www.namlongadc.com.

Chân thành cảm ơn Quý Cổ đông và chúc phiên họp thành công tốt đẹp.

Trân trọng

Ngày 06 tháng 09 năm 2013
Người Báo cáo

Đỗ Thu Hà

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2012 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2013 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG

I. NHỮNG NÉT NỔI BẬT CỦA KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Năm 2012, thị trường bất động sản tiếp tục diễn ra trầm lắng. Các doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản phải đối mặt với những thách thức vì những hoạt động cho vay xây dựng, đầu tư hay hỗ trợ người mua nhà đều bị thu hẹp.

Trong bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị đã nỗ lực thực hiện các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong kỳ họp của đại hội đồng ngày 23/10/2012. Kết quả như sau :

Stt	Hạng mục	Kế hoạch	Thực hiện	Chênh lệch (+)tăng; (-) giảm
1	Doanh thu tương đương	107,915,000,000	108,820,623,026	100,84%
2	Lợi nhuận trước thuế tương đương	14,542,000,000	11,798,087,594	81,13%
3	Lợi nhuận sau thuế tương đương	10,906,000,000	8,533,340,593	78,24%

2. Công tác quản trị năm 2012

Trong năm 2012, Hội đồng Quản trị luôn tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty; đồng thời theo sát hoạt động của Ban điều hành nhằm kịp thời chỉ đạo và định hướng phù hợp, cũng như tham gia hỗ trợ Ban điều hành trong các công việc nhằm đạt được kế hoạch. Cụ thể như sau:

- Phê chuẩn Báo cáo tài chính năm 2012, kế hoạch đầu tư, sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2012;
- Tổ chức thành công kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012;
- Phê chuẩn cơ cấu tổ chức điều hành của doanh nghiệp;
- Giám sát và đảm bảo hoạt động của Ban Điều hành tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ công ty.

3. Chi phí Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát

Trong năm 2012 thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát đã không trích lập tuân thủ theo đúng Nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong kỳ họp thường niên năm 2012.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

Trong năm 2013, Hội đồng Quản trị tiếp tục bám sát các quy định trong Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị để thực hiện các quyền và nghĩa vụ do Đại hội đồng Cổ đông giao cho.

Mục tiêu trọng tâm của Hội đồng Quản trị Công ty Nam Long ADC trong năm 2013 như sau:

Đánh giá năm 2013 vẫn là năm tiếp tục khó khăn của thị trường bất động sản Việt Nam, Hội đồng Quản trị tiếp tục chỉ đạo thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Nam Long ADC nhằm đạt được các chỉ tiêu dự kiến như sau:

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ dự kiến tương đương : **37.500.000.000 đ**
2. Lợi nhuận trước thuế dự kiến tương đương : **9.000.000.000 đ**
3. Lợi nhuận sau thuế dự kiến tương đương : **9.000.000.000 đ**
4. Lãi cơ bản trên cổ phiếu : **312 đ/CP**
5. Phê duyệt đầu tư cho dự án Vĩnh Phú – Bình Dương;

Trên đây là báo cáo hoạt động năm 2012 và kế hoạch năm 2013 của Hội đồng quản trị. Trân trọng báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông và xin ý kiến biểu quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Ngày 06 tháng 9 năm 2013

TM. Hội Đồng Quản Trị
Chủ Tịch

Bùi Đức Khang

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT **Tại Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2013**

Kính thưa Đại Hội Đồng Cổ Đông,

Căn cứ:

- Chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát quy định tại Điều lệ Công ty;
- Báo cáo kiểm toán năm 2012 do Công ty TNHH Kiểm toán Ernst & Young Việt Nam thực hiện.

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long kính trình Đại hội kết quả kiểm tra giám sát tình hình hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long cho niên độ kết thúc ngày 31/12/2012 như sau:

1. Hoạt động của Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát đã làm việc và kiểm tra hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long trong năm 2012 với nội dung cụ thể như sau :

- Xem xét đánh giá hoạt động của Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Tổng Giám đốc (TGD) liên quan đến việc thực hiện kế hoạch tài chính và kế hoạch hoạt động của năm 2012 đã được Đại hội Cổ đông thông qua.
- Kiểm soát việc tuân thủ các quy định của luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- Kiểm tra giám sát các Báo cáo Tài chính nhằm đánh giá tính hợp lý các số liệu tài chính. Đồng thời phối hợp với Kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến Báo cáo Tài chính, giám sát ban lãnh đạo trong việc thực thi những kiến nghị do kiểm toán đưa ra.
- Tham gia các buổi họp của HĐQT, kiểm tra giám sát việc triển khai các Nghị quyết của ĐHCĐ đối với HĐQT và Ban TGD.

2. Tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2012

Trên cơ sở Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông thường niên năm 2012 đã được thông qua, tình hình thực hiện Kế hoạch kinh doanh năm 2012 của Công ty như sau:

DVT: triệu đồng

Khoản mục	Kế hoạch 2012	Thực hiện 2012	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	107.915	108.821	100,84%
Lợi nhuận trước thuế	14.542	11.798	81,13%
Lợi nhuận sau thuế	10.906	8.533	78,24%
Tỷ suất lợi nhuận	10,11%	7,84%	-

Căn cứ Báo cáo kiểm toán 2012, mặc dù doanh thu của Công ty thực hiện vượt mức so với Kế hoạch 2012 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nhưng lợi nhuận trước thuế và sau thuế của Công ty chỉ đạt lần lượt 81.13% và 78.24% so với kế hoạch đề ra. Điều này đến từ 02 nguyên nhân chính:

- Năm 2012, Công ty bắt đầu mảng hoạt động kinh doanh mới là cung cấp dịch vụ tư vấn cho dự án EHome 3 và ở những hạng mục ban đầu của hoạt động này Công ty đã phải gánh chịu một số các chi phí lớn phát sinh một lần nhưng doanh thu lại được ghi nhận trải đều qua suốt thời hạn của Hợp đồng dịch vụ, chẳng hạn chi phí xây dựng nhà mẫu dự án

EHome 3. Do vậy, trong năm 2012 hoạt động này không phát sinh lợi nhuận như dự kiến ban đầu;

- Lợi nhuận được chia từ BCC dự án Bình Dương (Công ty góp 34,75% tổng chi phí đầu tư dự án đến 31/12/2012) chưa được ghi nhận trong năm 2012 như kế hoạch mà sẽ được hạch toán sang năm 2013.

3. Thẩm định Báo cáo tài chính năm 2012:

Qua nghiên cứu Báo cáo tài chính năm 2012 do Công ty lập và Báo cáo kiểm toán năm 2012 do Công ty Ernst & Young thực hiện, Ban Kiểm soát có ý kiến như sau:

- Thống nhất với các số liệu Báo cáo tài chính năm 2012 đã được kiểm toán (các số liệu tài chính này có thể thay đổi theo quyết toán của cơ quan thuế). Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả kinh doanh trong năm tài chính 2012, phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.
- Qua Bảng cân đối kế toán có thể phân tích khái quát tình hình tài chính của Công ty như sau:

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	Chênh lệch
TÀI SẢN	416.998	341.019	(75.979)
Tài sản ngắn hạn	213.919	51.491	(162.428)
Tài sản dài hạn	203.079	289.528	86.449
NGUỒN VỐN	416.998	341.019	(75.979)
Nợ phải trả	116.434	39.145	(77.289)
Vốn chủ sở hữu	300.564	304.874	1.310

- Tài sản ngắn hạn của Công ty giảm rất mạnh trong năm 2012 so với năm 2011, nguyên nhân xuất phát từ việc Công ty đã bán và bàn giao gần hết các sản phẩm EHome 1 và 2 trong năm 2012, làm Hàng tồn kho của Công ty giảm mạnh. Ngoài ra, năm vừa qua, Công ty đã đầu tư lớn vào 02 dự án EHome 3 và 4 từ nguồn tiền mặt hiện hữu, dẫn đến Tài sản ngắn hạn giảm tương ứng là sự tăng lên của Tài sản dài hạn.
- Nợ phải trả của Công ty cũng giảm đáng kể trong năm chủ yếu do khoản mục “Người mua trả tiền trước” giảm mạnh, kết quả của việc bàn giao hầu hết các sản phẩm Ehome 1 và 2 đã bán cho khách hàng.

c) Đánh giá chung về các tỷ số tài chính:

Các tỷ số sinh lời năm 2012 đều giảm mạnh so với năm trước, cụ thể:

- Tỷ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): 2,83%.
- Tỷ số lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA): 2,50%.
- Tỷ số lợi nhuận sau thuế trên tổng doanh thu (ROS): 7,84%.

Dù vậy, các tỷ số về khả năng thanh toán nhanh và ngắn hạn của Công ty vẫn được đảm bảo (đều lớn hơn 1).

4. Nhận định về việc tuân thủ luật pháp và các quy định của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long

- Tất cả hoạt động của Công ty đều phù hợp với Giấy đăng ký kinh doanh.

- Tuân thủ đúng Điều lệ của Công ty.
- Quản lý tài chính theo đúng luật định và minh bạch.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế với nhà nước.

Tuy nhiên, Ban Kiểm soát lưu ý trong năm 2012 vừa qua cũng như năm 2013 hiện hành, các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã không được tổ chức đúng theo quy định tại Điều 97.2 của Luật Doanh nghiệp, cụ thể thời gian tổ chức họp Đại hội đồng thường niên muộn hơn 6 tháng đầu năm.

5. Nhân định về công tác quản lý của HĐQT và Ban TGD

HĐQT và Ban TGD đã thực hiện đúng nhiệm vụ và tuân thủ theo đúng Điều lệ Công ty và Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông trong công tác quản lý và điều hành; tổ chức các cuộc họp của HĐQT theo đúng quy định.

6. Kiến nghị

- HĐQT và Ban TGD Công ty cần cân nhắc tổ chức các kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong vòng 4 tháng sau ngày kết thúc năm tài chính hoặc chậm nhất không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính (theo đề nghị của HĐQT gửi đến Cơ quan đăng ký kinh doanh), đảm bảo Công ty luôn tuân thủ đúng quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật khác.
- HĐQT và Ban TGD định kỳ cần rà soát lại cơ cấu chi phí trên doanh thu của Công ty, đảm bảo luôn duy trì được suất sinh lợi tối thiểu cho từng mảng hoạt động nhằm bù đắp định phí hoạt động chung toàn Công ty và đạt được mức lợi nhuận mong đợi.
- Năm 2012 vừa qua, một lần nữa các cổ đông Công ty lại chứng kiến một năm “nghỉ” của Công ty mà cụ thể là doanh thu và lợi nhuận đều giảm mạnh so với năm trước. Điều này xuất phát từ việc doanh thu và lợi nhuận từ các dự án mới đang triển khai chưa sẵn sàng được ghi nhận nối tiếp các dự án đã hoàn thành. Do vậy, HĐQT và Ban TGD Công ty phải tăng cường công tác phát triển và kinh doanh các dự án mới, đảm bảo luôn có các sản phẩm mới bổ sung/gói đầu các sản phẩm đã hoàn thành; từ đó doanh thu và lợi nhuận của Công ty mới đạt được sự tăng trưởng đều đặn và ổn định qua các năm.
- HĐQT và Ban TGD cũng nên đặc biệt lưu tâm đến các hoạt động hậu mãi và công tác cư dân đối với các sản phẩm đã bàn giao nhằm nâng cao uy tín và thương hiệu của Công ty trên thị trường.

Trên đây là những ý kiến của Ban Kiểm soát đối với các mặt hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long trong năm 2012.

Thay mặt Ban Kiểm soát, tôi xin chân thành cảm ơn HĐQT, Ban TGD và các bộ phận nghiệp vụ, phòng ban chức năng của Công ty đã tạo điều kiện cho chúng tôi hoàn thành tốt nhiệm vụ của mình.

**TM. Ban Kiểm soát
Trưởng ban**

Nguyễn Đắc Quỳnh

TỜ TRÌNH

(V/v: Phân phối lợi nhuận, Chi trả cổ tức năm 2012 và Dự kiến kế hoạch phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2013)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2005 có hiệu lực từ ngày 01/07/2006
- Căn cứ điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long được Đại Hội Đồng Cổ đông
- Căn cứ báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long được kiểm toán độc lập bởi Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam;
- Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ/ĐHĐCĐ -2012 ngày 23 tháng 10 năm 2013;
- Căn cứ theo biên bản họp Hội đồng Quản trị lần thứ 02 ngày 20/8/2013;

1. Phân phối lợi nhuận, chi trả cổ tức năm 2012:

STT	Diễn giải	Số liệu (Đồng)	Ghi chú
1	Lợi nhuận sau thuế năm 2012	8,533,340,593	
2	Trích lập các quỹ năm 2012	256,000,218	- Quỹ dự phòng (1% LNST) - Quỹ phúc lợi (2% LNST)
3	Ngân sách hoạt động HĐQT năm 2012	0	Sử dụng ngân sách còn tồn từ năm 2011
4	Khen thưởng HĐQT năm 2012	0	
5	Mức chi trả cổ tức năm 2012	0	Giữ lại làm vốn lưu động cho Công ty.

2. Kế hoạch phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2013

Stt	Nội dung	Kế hoạch	Ghi chú
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	37.500.000.000 đ	Chưa bao gồm Lợi nhuận từ hoạt động đầu tư vốn.
2	Lợi nhuận trước thuế tương đương	9.000.000.000 đ	
3	Lợi nhuận sau thuế tương đương	9.000.000.000 đ	
4	Quỹ dự phòng tài chính	1% Lợi nhuận sau thuế	

5	Quỹ phúc lợi	2% Lợi nhuận sau thuế	
6	Lãi cơ bản trên một cổ phiếu (EPS)	312đ/CP	
7	Mức chi trả cổ tức năm 2013 dự kiến	0 đ	<i>Giữ lại làm vốn lưu động cho Công ty.</i>
8	Ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2013 dự kiến	0 đ	<i>Sử dụng ngân sách còn tồn từ năm 2011</i>
9	Quỹ khen thưởng HĐQT năm 2013 dự kiến	0 đ	

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

Bùi Đức Khang

TỜ TRÌNH

(V/v: *Sửa đổi điều lệ Công ty theo Thông tư 121*)

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG

Nhằm mục đích nâng cao hiệu quả quản trị, hoạt động, tuân thủ một cách tốt nhất cách tốt nhất các quy định của pháp luật và các tiêu chuẩn thực hành quản trị tiên tiến, Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long đã tiến hành rà soát và đề xuất các nội dung sửa đổi và bổ sung Điều lệ trên cơ sở cập nhật các quy định mới tại Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/7/2012 về Quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua toàn văn Điều lệ sửa đổi. Dự thảo Điều lệ sửa đổi được đính kèm theo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông và đã được đăng tải tại website Công ty www.namlongadc.com.

TM. Hội đồng Quản trị
Chủ tịch

Bùi Đức Khang

TỜ TRÌNH

V/v : Ủy quyền HĐQT chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2013

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật doanh nghiệp được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005 có hiệu lực kể từ ngày 01/07/2006;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 12/10/2007;

Để phù hợp với tình hình kinh doanh và sự phát triển của Công ty, Sau khi tiếp xúc một số Công ty kiểm toán dựa trên tiêu chuẩn về uy tín, năng lực, tính chuyên nghiệp và chi phí kiểm toán. Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận ủy quyền cho Hội đồng Quản trị chọn Công ty kiểm toán trong số các Công ty được nêu tên dưới đây để thực hiện kiểm toán tài chính năm 2013 cho Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long

1. Công ty Kiểm toán KPMG

Địa chỉ: Lầu 10, Sun wah Tower, 115 Nguyễn Huệ, Quận 1, Tp.HCM
Giới thiệu: Công ty Kiểm toán KPMG là một trong bốn công ty kiểm toán hàng đầu thế giới. KPMG hoạt động tại Việt Nam từ năm 1992 với hơn 450 nhân viên và 1.000 khách hàng trong lĩnh vực sản xuất – thương mại - dịch vụ thuộc nhiều ngành nghề khác nhau. **Công ty KPMG đã thực hiện kiểm toán cho Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long trong năm tài khóa 2008.**

2. Công ty Kiểm toán Ernst & Young

Địa chỉ: Lầu 28, số 02 Hải Triều Tòa nhà Bitexco Financial
Giới thiệu: Công ty Kiểm toán Ernst & Young là một tổ chức toàn cầu với hơn 130.000 nhân viên trên toàn thế giới. Công ty đã có nhiều năm kinh nghiệm kiểm toán cho các công ty ở Việt Nam. **Công ty Kiểm toán Ernst & Young đã thực hiện kiểm toán cho Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long trong năm tài khóa 2009, 2010, 2011, 2012.**

3. Công ty Kiểm toán PricewaterhouseCoopers

Địa chỉ: Lầu 4, Sài Gòn Tower, 29 Lê Duẩn, Quận 1, Tp. HCM
Giới thiệu: Công ty Kiểm toán PricewaterhouseCoopers là một trong những công ty kiểm toán hàng đầu thế giới với hơn 155 ngàn nhân viên trên toàn cầu. Tại Việt Nam, Công ty có 2 văn phòng đặt tại TPHCM và Hà Nội với hơn 470 nhân viên giàu kinh nghiệm.

4. Công ty Kiểm toán Deloitte

Địa chỉ: Lầu 11, 37 Tôn Đức Thắng, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh
Giới thiệu: Là thành viên của hãng Deloitte Touche Tohmatsu, Deloitte Việt Nam cung cấp các dịch vụ đạt tiêu chuẩn quốc tế.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

BAN KIỂM SOÁT
Trưởng ban

Nguyễn Đắc Quỳnh

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 9 năm 2013

**THẺ LỆ BIỂU QUYẾT
TẠI PHIÊN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2013**

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long
- Được sự thống nhất của Hội đồng Quản trị Công ty, Ban kiểm phiếu trình bày thẻ lệ biểu quyết tại phiên họp Đại hội đồng cổ đông như sau:

I. Về phiếu biểu quyết ,

Các phiếu biểu quyết tại phiên họp ĐHĐCĐ là các phiếu

- Do đơn vị tổ chức Đại hội phát hành có dấu treo của đơn vị tổ chức ở góc trên bên trái của phiếu ;
- Phiếu có ghi đầy đủ tên cổ đông, mã cổ đông và số cổ phần có quyền biểu quyết tại phiên họp;
- Được thể hiện đầy đủ các nội dung cần biểu quyết, nơi để biểu quyết, ký tên và ghi tên cổ đông hoặc người đại diện cổ đông.

II. Về cách thức thực hiện biểu quyết

Trong quá trình thực hiện biểu quyết cho từng nội dung:

- Cổ đông hoặc người đại diện cổ đông chỉ đánh dấu vào 01 trong 03 quyết định (Đồng ý hoặc Không đồng ý hoặc Không có ý kiến)
- Các phiếu đánh dấu sai hoặc bị tẩy xóa đều được xem là không hợp lệ.
- Sau khi thực hiện biểu quyết, cổ đông hoặc người đại diện cổ đông cần ký và ghi rõ họ tên;
- Phiếu biểu quyết được bỏ vào thùng phiếu để Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu và thông báo kết quả cho Đại hội đồng cổ đông.

**TM. Ban Kiểm phiếu
Trưởng Ban**

Nguyễn Đắc Quỳnh

DỰ THẢO ĐIỀU LỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG

