



NAM LONG

GIÁ TRỊ THẬT

VỮNG BỀN PHÁT TRIỂN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017



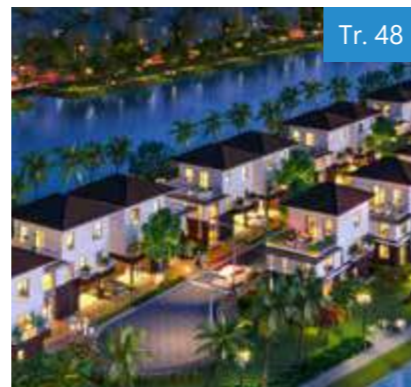
Tr. 06



Tr. 32



Tr. 54



Tr. 48



Tr. 66



Tr. 70

MỤC LỤC

| | |
|--------------------------------|----|
| CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT | 04 |
|--------------------------------|----|

I. GIỚI THIỆU CHUNG CÔNG TY

| | |
|--------------------------------------|----|
| TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI | 08 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 10 |
|---|----|

| | |
|---------------------|----|
| THÔNG TIN TỔNG QUAN | 12 |
|---------------------|----|

| | |
|------------------------------------|----|
| QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN | 14 |
|------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| LĨNH VỰC, NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH | 16 |
|--|----|

| | |
|--|----|
| CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT | 18 |
|--|----|

| | |
|------------------------------------|----|
| CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2017 | 20 |
|------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| DANH HIỆU VÀ CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2017 | 24 |
|--|----|

| | |
|-------------------|----|
| THÔNG TIN CỔ ĐÔNG | 28 |
|-------------------|----|

| | |
|--------------------|----|
| TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ | 30 |
|--------------------|----|

II. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

| | |
|--------------------------------|----|
| BÁO CÁO TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN | 34 |
|--------------------------------|----|

| | |
|---------------------|----|
| CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU | 38 |
|---------------------|----|

| | |
|----------------|----|
| DANH MỤC DỰ ÁN | 46 |
|----------------|----|

III. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG

| | |
|---------------------|----|
| TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH | 50 |
|---------------------|----|

| | |
|--|----|
| TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN NĂM 2017 | 52 |
|--|----|

IV. BÁO CÁO QUẢN TRỊ

| | |
|-------------------|----|
| MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG | 56 |
|-------------------|----|

| | |
|---------------|----|
| SƠ ĐỒ TỔ CHỨC | 58 |
|---------------|----|

| | |
|------------------------------|----|
| GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | 60 |
|------------------------------|----|

| | |
|--------------------------|----|
| GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT | 62 |
|--------------------------|----|

| | |
|------------------------------|----|
| GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 63 |
|------------------------------|----|

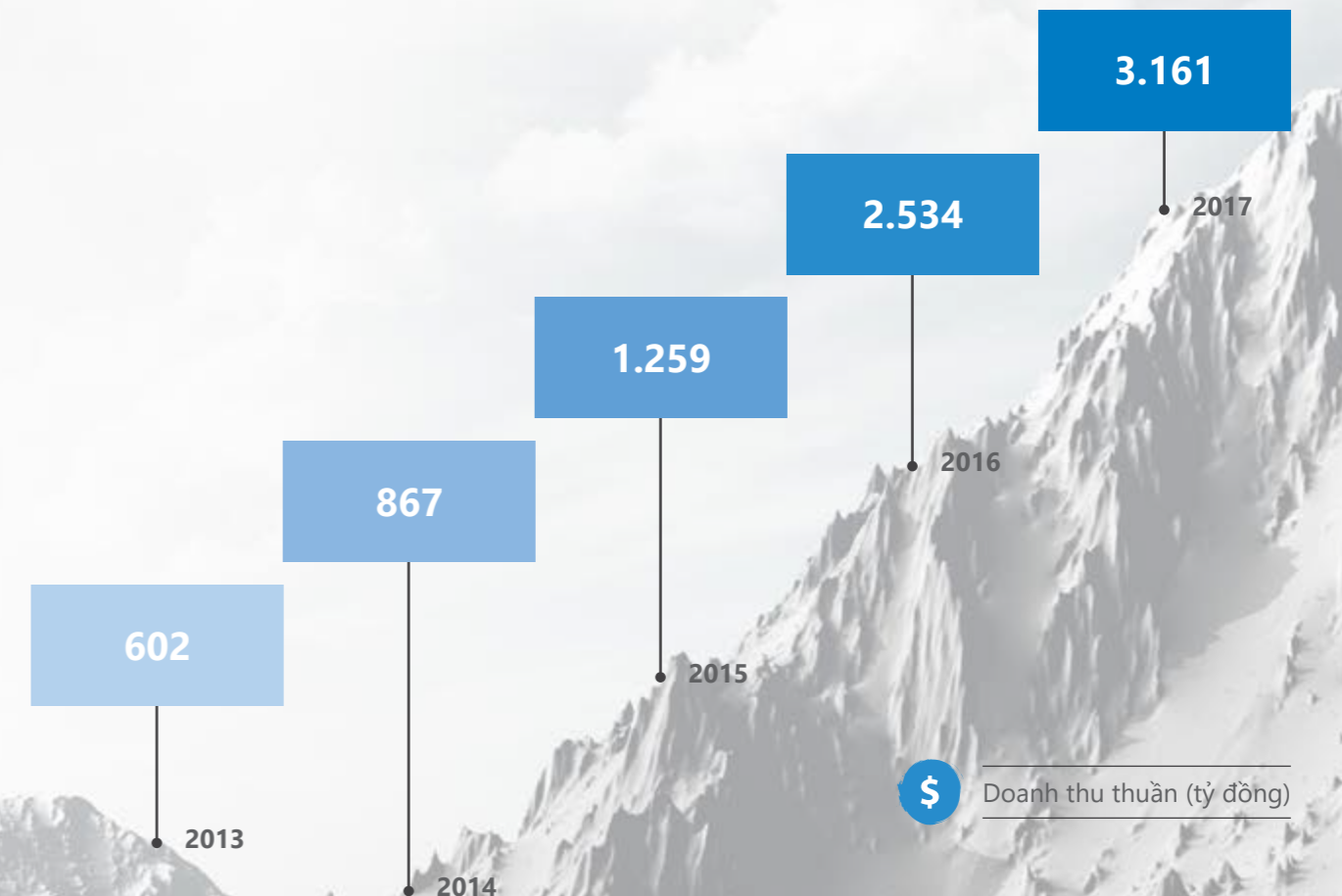
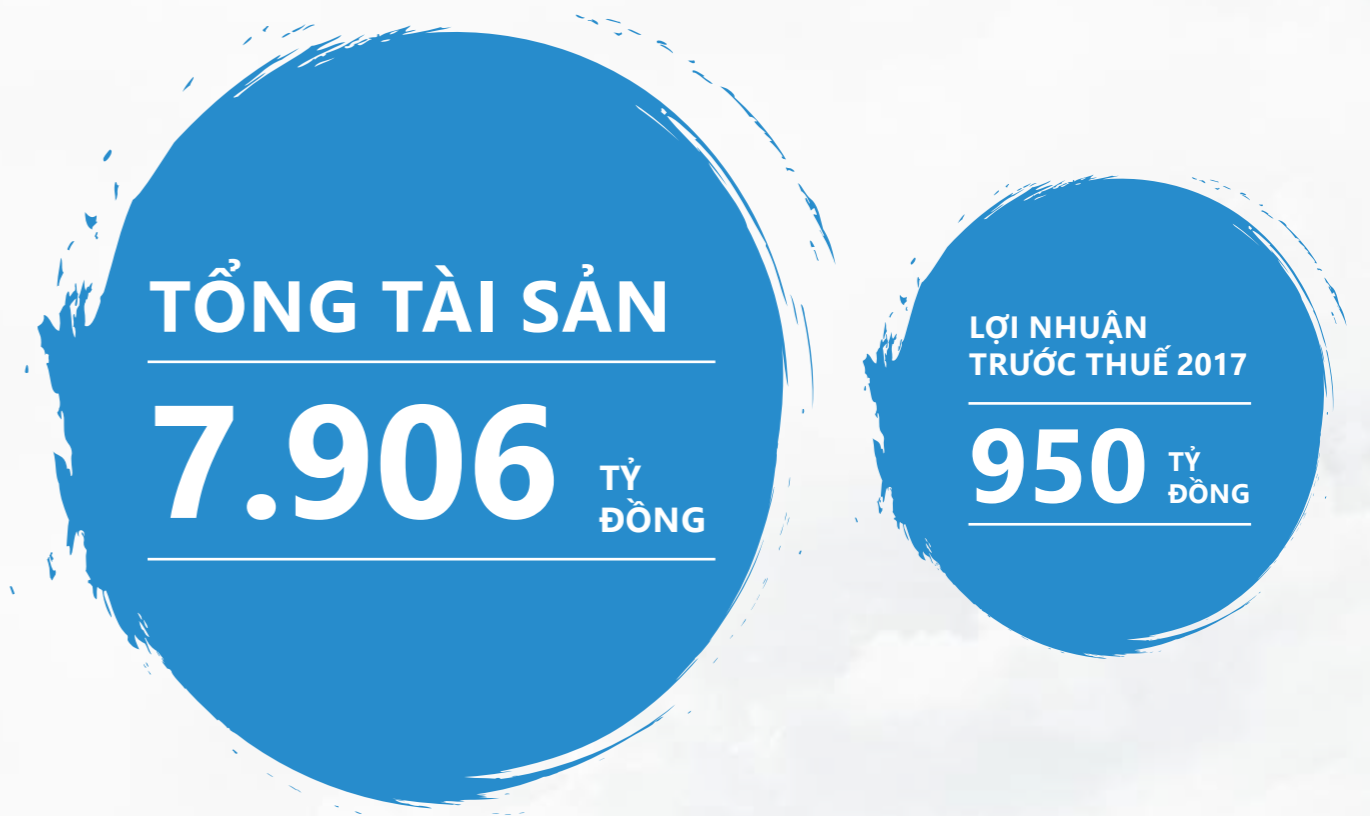
V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

| | |
|----------------------|----|
| MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI | 68 |
|----------------------|----|

| | |
|-----------------------|----|
| VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 72 |
|-----------------------|----|

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT

| Năm/Chỉ tiêu (tỷ đồng) | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| KẾT QUẢ KINH DOANH | | | | | |
| Tổng giá trị tài sản | 3.324 | 3.929 | 5.022 | 6.209 | 7.906 |
| Doanh thu thuần | 602 | 867 | 1.259 | 2.534 | 3.161 |
| Lợi nhuận trước thuế | 56 | 139 | 276 | 484 | 950 |
| Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ | 21 | 96 | 206 | 345 | 535 |
| Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS) | 232 | 782 | 1.424 | 2.159 | 3.314 |
| BÁN HÀNG THEO SẢN PHẨM | | | | | |
| Ehome | 382 | 1,374 | 1,809 | 1,415 | 1,270 |
| Flora | - | - | - | 650 | 1,156 |
| Valora | 246 | 17 | 74 | 170 | 340 |
| Landlots | 83 | 128 | 86 | 293 | 187 |
| Total | 711 | 1,519 | 1,969 | 2,528 | 2,953 |





GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY

NHỮNG VIÊN > GẠCH THẬT

Bằng những viên gạch thật từ ngày đầu thành lập, NLG phát triển đi lên từ câu nói của Chủ tịch HĐQT "nguyên làm một viên gạch xây dựng nền kiến trúc Việt Nam". Sau 25 năm, NLG trở thành đơn vị BĐS có tổng tài sản lên đến 7.906 tỷ đồng, hơn 400 ha đất sạch, 15 Công ty con,...khẳng định vị thế dẫn đầu thị trường BĐS phân khúc nhà ở vừa túi tiền, hướng đến Top 3 nhà phát triển đô thị hàng đầu tại Việt Nam.





TẦM NHÌN ĐẾN 2020

- Đứng trong top 3 Nhà phát triển đô thị hàng đầu Việt Nam thông hiểu và đáp ứng tốt nhất nguyện vọng của khách hàng.
- Đứng trong top 3 Nhà phát triển dòng sản phẩm "Nhà ở vừa túi tiền" tại Việt Nam.
- Chuyên nghiệp trong Quản lý dự án, Quản lý tài chính, Tiếp thị và Kinh doanh sản phẩm.
- Đội ngũ tổ chức: sẵn sàng nhận và chịu trách nhiệm, có năng lực và tố chất lãnh đạo.
- Đồng hành vì mục tiêu chung và chia sẻ thành quả đạt được.
- Gia nhập hàng ngũ các Công ty có giá trị "tỷ Đôla".

GIÁ TRỊ CỐT LÕI



CHÍNH TRỰC

Trân trọng và thực hiện đúng cam kết của mình.



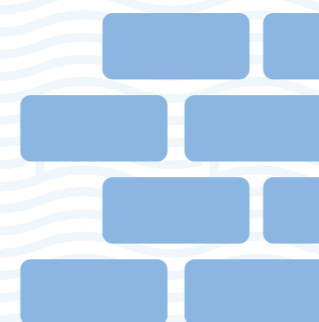
CHUYÊN NGHIỆP

Nỗ lực tối đa và khai thác triệt để mọi năng lực của bản thân để luôn đạt được chuẩn mực tốt nhất trong ngành.



TỰ CHỦ

Ưu tiên lợi ích của tổ chức lên hàng đầu.



SỨ MỆNH

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

THÔNG điệp của CHỦ TỊCH HĐQT



➤ **KÍNH THƯA QUÝ CỔ ĐÔNG, QUÝ ĐỐI TÁC CÙNG TOÀN THỂ NHÂN VIÊN TẬP ĐOÀN NAM LONG (NLG)! THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TÔI RẤT TỰ HÀO ĐƯỢC TRÌNH BÀY CÙNG QUÝ VỊ NHỮNG THÀNH TỰU ẤN TƯỢNG CỦA NĂM 2017 VÀ CHIẾN LƯỢC TĂNG TỐC CỦA NAM LONG NĂM 2018.**

2017- KHẲNG ĐỊNH GIÁ TRỊ

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2017 chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ đồng hành cùng nền kinh tế vĩ mô của Việt Nam. GDP đạt mức cao nhất trong 10 năm trở lại đây, tăng 6,81%. FDI đầu tư vào ngành Bất động sản Việt Nam đạt khoảng 3,05 tỷ USD có chất lượng hơn và tỷ lệ vốn thực hiện cao hơn, lạm phát thấp, lãi suất ổn định...là nền tảng vững chắc cho ngành Bất động sản nói chung và Nam Long nói riêng đạt được những “kỳ tích”.

Năm qua, Nam Long đã khẳng định giá trị và đạt được những thành tựu bất phá, đáng kể đến là:

- Khẳng định được giá trị Nam Long, duy trì vị thế nhà phát triển bất động sản dẫn đầu với 3 dòng sản phẩm EHome, Flora, Valora và các khu đô thị quy mô lớn thông qua việc hợp tác phát triển, xây dựng thương hiệu và kinh doanh thành công dự án khu đô thị Mizuki Park, dự án Kikyo Residence, Fuji Residence và đạt được các chỉ số kinh doanh tăng trưởng kỷ lục trong suốt 25 năm hình thành, phát triển.
- Khẳng định lộ trình hội nhập quốc tế với việc mở khóa thành công 26 hecta quỹ đất Mizuki Park với sự kiện hợp tác (lần thứ tư) cùng các nhà đầu tư Nhật Bản. Sự kiện đã trở thành thương vụ bất động sản tiêu biểu của năm 2017 và là biểu tượng đầu tư bất động sản Nhật- Việt trong suốt năm vừa qua.
- Khẳng định giá trị của chuỗi gia tăng giá trị bất động sản tập đoàn bằng việc hợp tác cùng đối tác mới, mang đẳng cấp quốc tế về dịch vụ, hậu mãi Anabuki

Những thành tựu của Nam Long đã được công nhận bởi các tổ chức đánh giá uy tín trong và ngoài nước bằng các giải thưởng danh giá như Top 500 doanh nghiệp lớn và phát triển nhanh nhất; Top 50 Công ty hoạt động hiệu quả; Giải thưởng quốc tế International Property Awards cho dự án...

Trong năm qua, Nam Long cũng tiếp tục kiên định với những giá trị phát triển bất động sản bền vững sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, xây dựng những công trình tiết kiệm năng lượng cho khách hàng và nhận được chứng chỉ công nhận quốc tế về công trình tiết kiệm năng lượng EDGE từ tổ chức ngân hàng thế giới IFC cho các dự án căn hộ. Song song đó, tập đoàn cũng thực hiện các chương trình an sinh xã hội, ủng hộ các chương trình phát triển nhà ở quốc gia, nhà ở xã hội bằng kinh nghiệm, sự chia sẻ và cả những đóng góp thực tế với những dự án nhà ở xã hội tiêu biểu được đưa ra thị trường.

Tất cả những kết quả, nỗ lực của năm 2017 sẽ tiếp tục là nền tảng vững chắc cho năm 2018 tiếp tục phát triển kiên định và bền bỉ.

2018 - PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN

Nếu 2017 là một năm “tăng tốc” của Nam Long trong việc phát triển kinh doanh thì 2018, bên cạnh việc kinh doanh sẽ là một năm Nam Long củng cố sức mạnh nội tại để chuẩn bị cho những bất phá mới nhanh hơn, đòi hỏi sự chuyên nghiệp hơn trong hành trình sắp tới.

PHÁT TRIỂN kinh doanh: mở rộng thị trường, tăng thị phần

Trong năm nay, ngoài thị trường chính là Thành phố Hồ Chí Minh, Nam Long sẽ tập trung phát triển kinh doanh tại các tỉnh thành lân cận như Cần Thơ, Long An và đặc biệt sẽ mở rộng thị trường ra các tỉnh phía Bắc như Hà Nội, Hải Phòng...Việc mở rộng này sẽ tạo ra môi trường kinh doanh mới, kích thích sáng tạo những sản phẩm, dịch vụ phù hợp với đặc điểm thị trường mới, đem lại những cơ hội mới cho nhân viên, tập đoàn, đối tác và đặc biệt là các cổ đông.

Năm bùng nổ của PHÁT TRIỂN khu đô thị

2018 sẽ là năm bùng nổ của Nam Long về mảng phát triển khu đô thị với quy mô từ 5000 sản phẩm/dự án. Các khu đô thị của Nam Long sẽ không chỉ bao gồm các sản phẩm về nhà ở thuộc các dòng sản phẩm quen thuộc Ehome, Flora, Valora...mà là một hệ sinh thái bất động sản- nơi các hình thái bất động sản như bất động sản thương mại, trường học, bệnh viện, dịch vụ- giải trí, khu phức hợp, văn phòng...được phát triển đồng bộ, tạo nên những cộng đồng an cư chất lượng và có phong cách sống riêng.

PHÁT TRIỂN nguồn vốn sạch, mạnh và chuyên nghiệp

Để phát triển các khu đô thị lớn như Waterpoint, Mizuki Park, Akari City..., Nam Long sẽ huy động vốn các nhà đầu tư trong và ngoài nước thông qua hình thức phát hành trái phiếu cho cổ đông hiện hữu, IPO hoặc đầu tư trực tiếp vào dự án. Lộ trình đã được vạch sẵn với nhiều tín hiệu khả quan và một kế hoạch IR-PR chuyên nghiệp cho cổ phiếu NLG sẽ là những nền tảng quan trọng đem đến giá trị gia tăng cho cổ đông và tập đoàn trong năm 2018.

Củng cố PHÁT TRIỂN kinh doanh với cộng đồng doanh nghiệp quốc tế

Trong năm nay, cộng đồng doanh nghiệp quốc tế sẽ vẫn là điểm đến hợp tác của Nam Long. Với danh mục các cổ đông chiến lược quốc tế như Keppel Land, PYN và bốn dự án liên tiếp thành công cùng hai nhà đầu tư Nhật Bản Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad; Nam Long sẽ tiếp tục củng cố các điểm mạnh được các nhà đầu tư nước ngoài quan tâm về mặt quản trị công ty cũng như dự án để tìm kiếm thêm những hợp tác đầu tư mới. Sự đồng hành không chỉ dừng lại ở mặt nguồn vốn, mà còn sâu hơn về mặt quy trình, mô hình quản lý dự án, học hỏi các tiêu chuẩn nước ngoài về phát triển bất động sản để nâng cao năng lực phát triển bất động sản của tập đoàn.

VỮNG BỀN với việc nâng cao năng lực quản trị

Năm 2018, Nam Long sẽ tiếp tục nâng cao năng lực

quản lý, đồng thời xây dựng chính sách lương thưởng, hệ thống giao việc và đánh giá chuẩn mực của cả tập đoàn. Một số kế hoạch như thưởng cổ phiếu cho các quản lý cấp cao ESG, các chính sách đào tạo và gìn giữ nhân tài, các hoạt động tạo động lực cho bộ máy vẫn tiếp tục được đẩy mạnh. Đặc biệt, đây là năm Nam Long sẽ đặc biệt chú trọng đến việc phát triển năng lực về quản lý dự án – một trong những năng lực quan trọng nhất của các tập đoàn bất động sản chuyên nghiệp.

VỮNG BỀN cùng hệ thống tư vấn tinh thông, đối tác chuyên nghiệp

Trong năm nay, Nam Long sẽ tập trung xây dựng hệ thống tư vấn và đối tác trên toàn bộ các mảng thiết kế, xây dựng, đầu tư, kinh doanh, dịch vụ, hậu mãi, tài chính...một cách phù hợp nhất với từng hạng mục công việc. Điều này giúp sự vận hành được hiệu quả, và quan trọng nhất là tạo ra được kết quả sát nhất với các mục tiêu, quy chuẩn và kế hoạch mà công ty đã đề ra.

VỮNG BỀN với văn hóa làm việc chuyên nghiệp

Nam Long sẽ tiếp tục kiện toàn tổ chức với ba giá trị nền tảng: Professionalism, Integrity và Ownership. Trong đó, Integrity – “nói là làm” sẽ là điểm nhấn chính trong văn hóa làm việc của Nam Long suốt 2018. Nét văn hóa này sẽ giúp môi trường nội bộ công ty chuyên nghiệp hơn, trách nhiệm hơn – là nền tảng cho sự phát triển vững bền.

Thời kỳ mới, cơ hội mới, khát vọng mới, duy chỉ có mục đích vẫn không bao giờ thay đổi: tất cả nỗ lực, tâm huyết của Nam Long đều vì sự phát triển bền vững của Công ty để có thể đem đến những lợi ích ổn định và dài hạn cho các cổ đông, các đối tác chiến lược, toàn thể nhân viên và cộng đồng xã hội.

Nam Long xin chân thành cảm ơn các cổ đông, đối tác chiến lược, đội ngũ nhân viên Nam Long đã luôn đặt niềm tin và hỗ trợ cho sự phát triển của Công ty trong suốt thời gian qua. Chúng ta sẽ cùng nhau bước vào giai đoạn tăng trưởng mới một cách tự tin và vững chắc.

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công.

THÔNG TIN TỔNG QUAN



➤ LÀ MỘT TRONG NHỮNG CHỦ ĐẦU TƯ CÓ KINH NGHIỆM LÂU ĐỜI NHẤT CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VỚI 3 DÒNG SẢN PHẨM CHÍNH: EHOME, FLORA VÀ NAM LONG HOME, NAM LONG TỰ HÀO ĐÃ MANG ĐẾN KHÔNG GIAN SỐNG CHẤT LƯỢNG CHO HƠN 10.000 GIA ĐÌNH VIỆT NAM.

Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Tên Tiếng Anh: Nam Long Investment Corporation

Vốn điều lệ: 1.572.264.090.000 đồng



Trụ sở chính: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, TP.HCM



Điện thoại: (+84-28) - 54 16 17 18
Fax: (+84-28) - 54 17 18 19



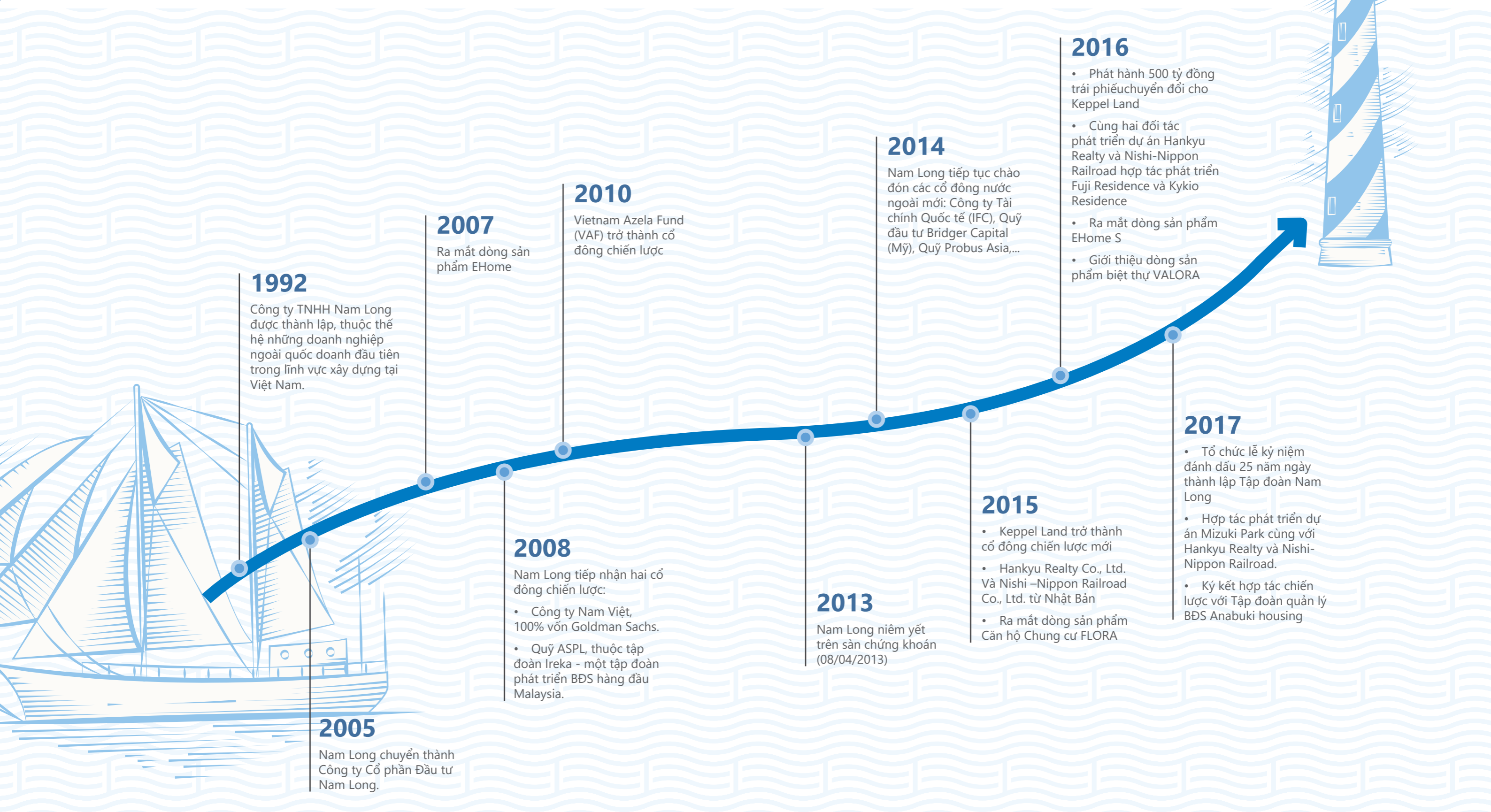
Website: www.namlongvn.com
Email: info@namlongvn.com

VỐN ĐIỀU LỆ

1.572 TỶ ĐỒNG



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



1992

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

2005

Nam Long chuyển thành Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long.

2007

Ra mắt dòng sản phẩm EHome

2008

Nam Long tiếp nhận hai cổ đông chiến lược:

- Công ty Nam Việt, 100% vốn Goldman Sachs.
- Quỹ ASPL, thuộc tập đoàn Ireka - một tập đoàn phát triển BĐS hàng đầu Malaysia.

2010

Vietnam Azela Fund (VAF) trở thành cổ đông chiến lược

2013

Nam Long niêm yết trên sàn chứng khoán (08/04/2013)

2014

Nam Long tiếp tục chào đón các cổ đông nước ngoài mới: Công ty Tài chính Quốc tế (IFC), Quỹ đầu tư Bridger Capital (Mỹ), Quỹ Probus Asia,...

2015

- Keppel Land trở thành cổ đông chiến lược mới
- Hankyu Realty Co., Ltd. Và Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd. từ Nhật Bản
- Ra mắt dòng sản phẩm Căn hộ Chung cư FLORA

2016

- Phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho Keppel Land
- Cùng hai đối tác phát triển dự án Hankyu Realty và Nishi-Nippon Railroad hợp tác phát triển Fuji Residence và Kykio Residence
- Ra mắt dòng sản phẩm EHome S
- Giới thiệu dòng sản phẩm biệt thự VALORA

2017

- Tổ chức lễ kỷ niệm đánh dấu 25 năm ngày thành lập Tập đoàn Nam Long
- Hợp tác phát triển dự án Mizuki Park cùng với Hankyu Realty và Nishi-Nippon Railroad.
- Ký kết hợp tác chiến lược với Tập đoàn quản lý BĐS Anabuki housing

LĨNH VỰC, NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH



➤ VỚI HƠN 25 NĂM KINH NGHIỆM, NAM LONG ĐÃ TRỞ THÀNH CHỦ ĐẦU TƯ MANG LẠI DẤU ẤN TRÊN THỊ TRƯỜNG VỚI CÁC SẢN PHẨM ĐA DẠNG...

PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Bắt đầu từ năm 1997, phát triển quỹ đất và phát triển đô thị sống được định hướng như một mũi nhọn quan trọng trong chiến lược phát triển của Nam Long. Ở lĩnh vực này, Nam Long triển khai tiến hành đền bù/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và/hoặc xin giao thuê các khu đất chưa có quy hoạch chi tiết, chưa có cơ sở hạ tầng đô thị. Sau đó, Nam Long mang lại giá trị gia tăng cho khu đất thông qua việc tiến hành quy hoạch và đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Những dự án với vị trí lý tưởng, hạ tầng chín chu, tiện ích công cộng đầy đủ, môi trường sống trong lành, an ninh, phong cách thiết kế hiện đại mang đến giá trị sống đích thực cho dân cư đã, đang và sẽ luôn luôn là điều mà Nam Long hướng tới. Nam Long hiện sở hữu 567 hecta đất sạch trải khắp các tỉnh miền Nam: Cần Thơ, Long An, Thành phố Hồ Chí Minh.

CÁC DỰ ÁN ĐÔ THỊ NAM LONG ĐÃ THỰC HIỆN:

- **Khu dân cư Nam Long**
Hưng Lộ 5, Q.Bình Chánh: 3 ha
- **Khu dân cư Nam Long**
Thạnh Lộc, Q.12, TPHCM: 3 ha
- **Khu dân cư Nam Long**
Phú Thuận, Q.7, TPHCM: 6,6 ha
- **Khu dân cư Nam Long**
Phước Long B, TPHCM: 33 ha
- **Khu dân cư Nam Long**
Tân Thuận Đông, TPHCM: 28 ha
- **Khu biệt thự Nam Long**
Thảo Nguyên Sài Gòn, TPHCM: 7,7 ha
- **Khu dân cư Nam Long 1**
Cần Thơ: 23 ha

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Nam Long tự hào là một trong những doanh nghiệp đầu tiên xây dựng các khu nhà ở hoàn chỉnh để cung cấp cho thị trường bất động sản từ năm 1999. Với hơn 23 năm kinh nghiệm, Nam Long đã trở thành chủ đầu tư mang lại dấu ấn trên thị trường với các sản phẩm đa dạng đáp ứng nhu cầu của các phân khúc thị trường. Trong hạng mục phát triển nhà ở, Nam Long hiện đang thực hiện "Chiến lược phát triển ba dòng sản phẩm" bao gồm EHome, Flora và Nam Long Home được phát triển dựa trên một nền tảng chung: sử dụng thiết kế hiệu quả để tối ưu không gian sản phẩm và dự án nhằm mang lại cho khách hàng những ngôi nhà dễ sở hữu nằm trong môi trường sống chất lượng và đầy đủ tiện ích.

EHOME

Là dòng căn hộ dành cho đối tượng thu nhập trung bình và ổn định. EHome có giá từ 450 triệu/căn dưới 1 tỷ đồng/căn với 3 tiêu chí chính Economy (kinh tế), Ecology (sinh thái), Efficiency (hiệu quả thiết kế). Những căn hộ EHome đều nằm trong khu quy hoạch đầy đủ tiện ích gồm câu lạc bộ cộng đồng, công viên, sân bóng....

CÁC KHU CĂN HỘ EHOME ĐÃ HÌNH THÀNH:

- EHome 1 Đông Sài Gòn
- EHome 2 Đông Sài Gòn
- EHome 3 Tây Sài Gòn
- EHome 4 Bắc Sài Gòn

FLORA

Là dòng căn hộ biệt lập (C Condominium) dành cho đối tượng thu nhập trung khá, tìm kiếm chất lượng sống cao. Flora có giá từ 1,1 tỷ/căn với 3 tiêu chí chính Green (xanh, mật độ xây dựng thấp), Gettable (dễ sở hữu), Greater (nâng tầm chất lượng cuộc sống). Đây là những căn hộ có tiện ích chất lượng chỉ dành riêng cho cư dân dự án như hồ bơi, gym, vườn cảnh, BBQ, phòng giặt là, sân chơi trẻ em... nằm trong khu biệt lập kiểm soát an ninh bằng thẻ từ 24/24.

CÁC DỰ ÁN FLORA ĐÃ HÌNH THÀNH:

- The birdge view, Q7
- Flora Anh Đào, Q9
- Fuji Flora, Q9
- Kikyo Flora, Q9

VALORA

Là dòng sản phẩm nhà Phố/Biệt thự... nằm trong khu quy hoạch dành cho đối tượng thu nhập cao với ba tiêu chí chính Peaceful (Sống là an), Proficient (Thiết kế vượt trội), Perspective (Nâng tầm cuộc sống). Đây là những căn nhà phố, biệt thự nằm trong khu quy hoạch lớn với đầy đủ tiện ích như siêu thị, câu lạc bộ thể thao, khu y tế, khu giáo dục... hoặc nằm trong khu quy hoạch biệt lập với cảnh quan đẹp, an ninh, tiện ích cao cấp tạo nên đẳng cấp và cảm giác bình an trong cuộc sống.

CÁC DỰ ÁN VALORA ĐÃ HÌNH THÀNH:

- Fuji Valora Quận 9
- Kikyo Valora Quận 9
- Camelia garden-Quận Bình Chánh
- Biệt thự Thảo Nguyên Sài Gòn-Quận 9
- Biệt thự Nam Phú Quận 7

KHAI THÁC BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

Năm bắt được mảng dịch vụ Khai thác Bất động sản là thị trường rất tiềm năng và gần như độc lập với sự thăng trầm của bất động sản nhà ở, Nam Long đã bắt đầu triển khai các dự án văn phòng, trung tâm thương mại vào năm 2006 để đem lại nguồn lợi nhuận ổn định cho tập đoàn.

Trong năm 2017, mảng đầu tư này sẽ được phát triển mạnh hơn, đặc biệt là việc khai thác các quỹ đất sẵn có trong các khu dân cư của Nam Long như khu đất dành cho y tế, trường học, khu thương mại v.v... để vừa nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân, vừa đem lại nguồn thu đáng tin cậy.

DỰ ÁN THƯƠNG MẠI TIÊU BIỂU CỦA NAM LONG:

- Toà nhà Capital Tower, Q.7

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT

➤ VỚI MỘT HỆ THỐNG GỒM 16 CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT TRONG LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT, NHÀ Ở, VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI VÀ XÂY DỰNG - DỊCH VỤ,... CÙNG SỰ HỢP TÁC VỚI CÁC ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC TẦM CỠ QUỐC TẾ, NAM LONG ĐÃ VÀ ĐANG HOÀN THIỆN CHUỖI GIÁ TRỊ TRONG LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN NHẪM HƯỚNG ĐẾN NHỮNG CHUẨN MỰC QUỐC TẾ.

| TÊN CÔNG TY | NGÀNH NGHỀ KINH DOANH | VỐN ĐIỀU LỆ (tỷ đồng) | TỶ LỆ SỞ HỮU (%) |
|--|---|-----------------------|------------------|
| CÔNG TY CON | | | |
| PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT | | | |
| CTCP Nam Long VCD | Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị mới | 1.128,9 | 89,33% |
| CTCP Bất Động Sản Nguyên Sơn | Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường | 573,2 | 87,33% |
| CTCP Nam Long - Hồng Phát | Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường | 60,0 | 75,25% |
| CTCP Đầu tư Nam Phan | Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường | 448,0 | 99,96% |
| PHÁT TRIỂN NHÀ Ở | | | |
| CTCP Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC") | Kinh doanh, quản lý bất động sản. Sản phẩm đặc thù là căn hộ EHome | 300,0 | 97,14% |
| Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh BĐS Nguyên Phúc | Kinh doanh bất động sản | 20,0 | 50,00% |
| Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh BĐS Thảo Nguyên | Kinh doanh bất động sản | 54,0 | 50,00% |
| Công ty TNHH NLG – NNR – HR FUJI (được chuyển đổi từ Công ty TNHH ASPL PLB – Nam Long) | Kinh doanh bất động sản | 690,0 | 50,00% |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Flora | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng hoặc đi thuê | 128,0 | 50,00% |
| Công ty TNHH NN Kikyo Valora | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu hoặc chủ sử dụng hoặc đi thuê | 198,0 | 50,00% |

PHÁT TRIỂN VĂN PHÒNG & THƯƠNG MẠI

| | | | |
|---|--|------|---------|
| Công ty TNHH 01 Thành viên Quản lý và khai thác BĐS Nam Long (được chuyển từ Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long) | Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Kinh doanh nhà hàng ăn uống | 71,0 | 100,00% |
|---|--|------|---------|

XÂY DỰNG & DỊCH VỤ

| | | | |
|--|---|-------|---------|
| CT TNHH 01 Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang") | Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản | 116,0 | 100,00% |
| Công ty TNHH 01 thành viên Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long | Kinh doanh dịch vụ bất động sản | 6,0 | 100,00% |
| CT TNHH MTV Dịch vụ Nam Long | Dịch vụ khu đô thị và xây lắp | 2,8 | 100,00% |

CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT

| | | |
|----------------------------|---------------------------------|--------|
| CTCP NNR Mizuki | Kinh doanh bất động sản | 50% |
| Công ty TNHH Okamura Tokyo | Kinh doanh dịch vụ bất động sản | 30,59% |

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT CỦA NĂM 2017



1

NAM LONG NHẬN CÚ ĐÚP GIẢI THƯỞNG DANH GIÁ

Năm 2017, Nam Long vinh dự được vinh danh "Top 10 Công ty niêm yết Uy tín" và "Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam" do Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam phối hợp cùng Báo VietNamNet - Bộ Thông tin & Truyền thông tổ



2

NĂM 2017 NAM LONG LÃI KỶ LỤC

Tính đến cuối năm 2017 tổng cộng tài sản Nam Long đạt 7.920 tỷ đồng, tăng hơn 1.700 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm. Lũy kế cả năm 2017 Nam Long đạt hơn 756 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tăng gần gấp đôi lợi nhuận đạt được năm 2016. Đây cũng là mức lãi kỷ lục Nam Long đạt được trong 1 năm. Với kết quả này, Nam Long đã vượt 15% chỉ tiêu lợi nhuận cả năm mà ĐHCĐ giao phó. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 535 tỷ đồng.



3

KỶ NIỆM SINH NHẬT LẦN THỨ 25 CỦA NAM LONG

Ngày 24/11/2017, tại Trung tâm hội nghị GEM Center, tập đoàn Nam Long đã kỉ niệm 25 năm thành lập với chủ đề "Hội nhập - phát triển" với sự tham dự đông đủ của toàn bộ CBCNV và khách mời là các đối tác, nhà cung cấp, đại diện cơ quan quản lý nhà nước.



4

NAM LONG NHẬN CHỨNG CHỈ EDGE CỦA IFC

Năm 2017, Nam Long vinh dự được vinh danh Tổ chức IFC (thuộc Worldbank) đã trao Chứng chỉ EDGE cho dự án căn hộ Flora Fuji cùng dự án Flora Kikyo của Nam Long hợp tác với hai đối tác Nhật Bản Hankyu Realty và Nishitetsu. Đây là dự án thứ hai do Nam Long làm chủ đầu tư nhận chứng chỉ danh giá này, sau Flora The Bridgeview.



5

KÍ KẾT HỢP TÁC VỚI CÔNG TY QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN NHẬT BẢN ANABUKI HOUSING

Nhân dịp kỉ niệm 25 năm thành lập Tập đoàn, Nam Long chính thức công bố thêm đối tác chiến lược mới là Anabuki Housing Service - một trong những Công ty Quản lý Bất động sản hàng đầu Nhật Bản. Anabuki Housing Service sẽ thay thế Okamura trong việc quản lý vận hành các dự án của Nam Long.



6

1400 CĂN HỘ EHOME S NAM SÀI GÒN ĐƯỢC ĐẶT CHỖ SAU 3 TUẦN CÔNG BỐ

Sau hơn 3 tuần ra mắt cùng 3 đợt bốc thăm đặt chỗ, 90% căn hộ thuộc dự án EhomeS Nam Sài Gòn - dự án nhà ở xã hội thứ hai của Nam Long với hơn 1400 căn tọa lạc tại mặt tiền đại lộ Nguyễn Văn Linh có diện tích từ 38 - 67m² đã được đặt chỗ thành công.

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT CỦA NĂM 2017 (Tiếp Theo)



7

HỢP TÁC CÙNG HANKYU REALTY VÀ NISHI NIPPON RAILROA

Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long một lần nữa nhận được sự tín nhiệm từ hai nhà đầu tư hàng đầu Nhật Bản là Hankyu Realty đến từ Osaka và Nishi Nippon Railroad đến từ Fukuoka để cùng phát triển dự án thứ tư liên tiếp – Mizuki Park với quy mô hợp tác lên đến 26 hecta. Đây là thương vụ M&A bất động sản được đánh giá lớn nhất năm 2017.



8

1000 CĂN HỘ MIZUKI PARK GIAI ĐOẠN MỘT ĐÃ ĐƯỢC ĐẶT CHỖ SAU 2 ĐỢT GIỚI THIỆU DỰ ÁN

Sau 2 đợt giới thiệu dự án ra thị trường, gần 1000 căn hộ dự án Mizuki Park đã chính thức được đặt chỗ. Với những tiện ích nội khu đi kèm, Mizuki Park được đánh giá là dự án sáng giá nhất khu Nam và thu hút được sự quan tâm đặc biệt của khách hàng.



9

100% SỐ LƯỢNG BIỆT THỰ VALORA ISLAND ĐƯỢC ĐẶT CHỖ KHI CHƯA CÔNG BỐ DỰ ÁN

Toàn bộ 44 căn biệt thự đảo Valora Island có diện tích từ 119m² đến 281m² được thiết kế theo phong cách Nhật Bản đã có khách đặt chỗ dù sản phẩm chưa chính thức công bố ra thị trường. Đây cũng là sản phẩm đầu tiên của dự án khu đô thị Mizuki Park tại khu Nam Sài Gòn.



10

CHÁY HÀNG BIỆT THỰ VALORA KIKYO

Hơn 200 khách hàng đã tham dự buổi lễ mở bán khu biệt thự đơn lập khép kín Valora Kikyo. Kết quả, chỉ trong một buổi sáng, 97% trên tổng số 110 căn biệt thự Valora Kikyo đã tìm được chủ nhân với mức giá từ 7,5 tỷ đồng/căn (đã bao gồm VAT). Đây là một kỷ lục bán hàng của chủ đầu tư (Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long và tập đoàn Nishi Nippon Railroad - Nhật Bản).



11

CHÀO BÁN THÀNH CÔNG GẦN 300 CĂN HỘ FLORA KIKYO

Có thể nói đây là dự án hút khách nhất của Nam Long năm 2017 khi chỉ trong một ngày mở bán đã giao dịch thành công gần 300 căn hộ với tổng giá trị gần 1000 tỷ đồng. Toạ lạc trong khu dân cư kiểu mẫu đẳng cấp cao Kikyo Residence, Flora Fuji sở hữu hàng loạt các tiện ích đẳng cấp của khu dân cư với quy mô hơn 17ha.

DANH HIỆU VÀ CÁC GIẢI THƯỞNG



DANH HIỆU VÀ CÁC GIẢI THƯỞNG (Tiếp Theo)

VỚI KẾT QUẢ KINH DOANH TĂNG TRƯỞNG VƯỢT 15% CHỈ TIÊU LỢI NHUẬN ĐÃ ĐỀ RA, LŨY KẾ CẢ NĂM TĂNG GẦN GẤP ĐÔI NĂM 2016, TỔNG TÀI SẢN HIỆN TẠI TRÊN 7.900 TỶ ĐỒNG, QUỸ ĐẤT SẠCH HƠN 500 HECTA TẠI NHỮNG VỊ TRÍ TỐT,... NĂM 2017 NAM LONG VINH DỰ ĐƯỢC LỘT VÀO "TOP 10 CÔNG TY NIÊM YẾT UY TÍN", "TOP 500 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT VIỆT NAM" VÀ NHẬN ĐƯỢC MỘT SỐ GIẢI THƯỞNG CÓ GIÁ TRỊ KHÁC, KHẲNG ĐỊNH HƠN NỮA VỊ THẾ VÀ UY TÍN CỦA TẬP ĐOÀN TRÊN THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM.

1

GIẢI THƯỞNG HIỆU MẠNH 2017

08/04/2017, do Ban Biên tập và độc giả của Thời Báo Kinh tế Việt Nam bình chọn.

2

GIẢI BEST APARTMENT

International property awards dự án Flora Fuji - 26/05/2017 tại Thailand.

3

TOP 50 CÔNG TY KINH DOANH HIỆU QUẢ NHẤT VIỆT NAM

09/06/2017, do Báo Nhịp Cầu đầu tư Tổ chức.

4

TOP 500 DOANH NGHIỆP TĂNG TRƯỞNG NHANH NHẤT VIỆT NAM NĂM 2017 (FAST500)

12/04/2017, do Cty CP Báo cáo Đánh giá Việt Nam phối hợp cùng Báo VietNamNet - Bộ Thông tin & Truyền thông chính thức tổ chức

5

TOP 500 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT VIỆT NAM THEO MÔ HÌNH CỦA FORTUNE 500" (VNR500)

19/01/2017 do Cty CP Báo cáo Đánh giá Việt Nam phối hợp cùng Báo VietNamNet - Bộ Thông tin & Truyền thông chính thức tổ chức.

6

DỰ ÁN MIZUKI PARK NHẬN GIẢI THƯỞNG VỤ BĐS TIÊU BIỂU 2017.

7

GIẢI INTERNATIONAL PROPERTY AWARDS - BEST APARTMENT - DỰ ÁN FLORA FUJI

8

GIẢI INTERNATIONAL PROPERTY AWARDS - BEST CONDOMINIUM - DỰ ÁN FLORA MIZUKI

9

CHỨNG CHỈ EDGE DỰ ÁN FLORA FUJI

10

CHỨNG CHỈ EDGE DỰ ÁN FLORA KIKYO

11

GIẢI FASTEST GROWING REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY 2017- (INTERNATIONAL FINANCE AWARDS)

12

GIẢI FASTEST GROWING REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY 2017- (INTERNATIONAL FINANCE AWARDS)

13

GIẢI INTERNATIONAL PROPERTY AWARDS - MIXED USE DEVELOPMENT 2018 - MIZUKI PARK TOWNSHIP

14

GIẢI SOUTH EAST ASIA'S BEST OF THE BEST RIVERSIDE TOWNSHIP (DOT PROPERTY AWARDS) 2018 - MIZUKI PARK TOWNSHIP

11/01/2018

15

GIẢI THƯỞNG HIỆU XÂY DỰNG QUỐC GIA 2017

20/08/2017 do báo Xây dựng - cơ quan ngôn luận của Bộ Xây dựng tổ chức.

17

TOP 10 CÔNG TY NIÊM YẾT UY TÍN" VÀ "TOP 500 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT VIỆT NAM" NĂM 2017 - 2018

19/01/2018 do Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam phối hợp cùng Báo VietNamNet - Bộ Thông tin & Truyền thông tổ chức.

17

GIẢI THIẾT KẾ BĐS TIÊU BIỂU NĂM 2017

11/01/2018 do Tạp chí Nhịp Cầu đầu tư tổ chức.

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM 05/02/2018

| CỔ ĐÔNG | SỐ LƯỢNG | SỐ CỔ PHẦN | TỶ TRỌNG |
|--------------------------|-------------|--------------------|----------------|
| CỔ ĐÔNG BÊN TRONG | 85 | | |
| HĐQT, BKS, BGĐ, KTT | 17 | 42,386,454 | 26.96% |
| CBCNV | 68 | 144,908 | 0.09% |
| CỔ ĐÔNG BÊN TRONG | 2644 | | |
| Cá nhân trong nước | 2485 | 29,417,776 | 18.71% |
| Tổ chức trong nước | 33 | 16,368,842 | 10.41% |
| Cá nhân nước ngoài | 47 | 274,345 | 0.17% |
| Tổ chức nước ngoài | 79 | 68,634,084 | 43.65% |
| TỔNG CỘNG | 2729 | 157,226,409 | 100.00% |

GHI CHÚ

- Cổ phiếu quỹ: Tại ngày 05/02/2017, số lượng cổ phiếu của Tập đoàn do các công ty con và công ty liên kết nắm giữ như bao gồm Công ty TNHH MTV ĐT XD PT Nam Khang, nắm giữ 7.149.780 cổ phiếu.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 9,96% tương đương với 14.157.215 cổ phiếu, và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty, số lượng 958.160 cổ phiếu, vào

ngày 07/07/2017. Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành là 157.266.409 cổ phiếu.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã phát hành 500 trái phiếu chuyển đổi (mệnh giá 1 tỷ đồng/ trái phiếu), kỳ hạn 4 năm, vào ngày 08/04/2016 với giá chuyển đổi là 23.500 vnd/cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để chuyển đổi 21.276.596 cổ phiếu.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP TẠI THỜI ĐIỂM 05/02/2017

| STT | CỔ ĐÔNG | SỐ CỔ PHẦN | TỶ TRỌNG |
|-----|---------------------------------|-------------------|---------------|
| 1 | Ông Nguyễn Xuân Quang | 24,418,923 | 15.53% |
| 2 | Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc | 9,883,865 | 6.29% |
| 3 | Ông Trần Thanh Phong | 8,608,409 | 5.48% |
| 4 | Bà Ngô Thị Ngọc Liễu | 7,150,000 | 4.55% |
| 5 | CTY TNHH MTV ĐT XD PT Nam Khang | 7,149,780 | 4.55% |
| 6 | Ông Đỗ Ngọc Minh | 940,555 | 0.60% |
| 7 | Bà Lâm Xuân Hoàng Lan | 6,236 | 0.00% |
| 8 | Bà Nguyễn Thị Hương | 3,000 | 0.00% |
| | TỔNG CỘNG | 58,160,768 | 36.99% |

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẮM GIỮ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN TẠI THỜI ĐIỂM 05/02/2018

| STT | CỔ ĐÔNG | SỐ CỔ PHẦN | TỶ TRỌNG |
|-----|----------------------------|-------------------|---------------|
| 1 | NGUYỄN XUÂN QUANG | 24,418,923 | 15.53% |
| 2 | PYN ELITE FUND (NON-UCITS) | 10,642,533 | 6.77% |
| 3 | Nguyễn Thị Bích Ngọc | 9,883,865 | 6.29% |
| 4 | Trần Thanh Phong | 8,608,409 | 5.48% |
| 5 | IBEWORTH PTE.LTD | 7,807,160 | 4.97% |
| | TỔNG CỘNG | 61,360,890 | 39.03% |

PHỤ LỤC

Danh sách cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành và cổ đông lớn là người có liên quan nắm giữ cổ phần của Công ty tại thời điểm 05/02/2017

| HỌ VÀ TÊN | CHỨC VỤ | SỐ CỔ PHẦN | TỶ TRỌNG |
|--|--|------------|-----------|
| HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | | | |
| Ông Nguyễn Xuân Quang | Chủ tịch HĐQT | 24,418,923 | 15.53% |
| Ông Trần Thanh Phong | Phó Chủ tịch thường trực HĐQT | 8,608,409 | 5.48% |
| Ông Linson Lim Soon Kooi | TV. HĐQT (Đại diện IBEWORTH PTE., LTD) | 7,807,160 | 4.97% |
| Ông Bùi Đức Khang | TV. HĐQT (Đại diện Nam Khang - Sở hữu cá nhân) | 7,637,774 | 4.9% |
| Ông Cao Tấn Thạch | TV. HĐQT | 402,046 | 0.26% |
| Ông Lai Voon Hon | TV. HĐQT | | |
| Ông Chad Ryan Ovel | TV. HĐQT | | |
| Ông Trịnh Văn Tuấn | TV. HĐQT | | |
| Ông Ziang Tony Ngo | TV. HĐQT | | |
| Ông Ngian Siew Siong | TV. HĐQT | | |
| HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | | | |
| Ông Chu Chee Kwang | Tổng Giám đốc | 319,826 | 0.20% |
| Ông Châu Quang Phúc | Giám đốc Tài chính | 14,219 | 0.01% |
| KẾ TOÁN TRƯỞNG | | | |
| Bà Lương Thị Kim Thoa | Kế toán trưởng | 60,605 | 0.04% |
| Ông Châu Quang Phúc | Giám đốc Tài chính | 14,219 | 0.01% |
| CỔ ĐÔNG LỚN LÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TV.HĐQT | | | |
| Bà Ngô Thị Ngọc Liễu | | 4.5% | 7,150,000 |
| Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc | Cổ đông lớn | 6.3% | 9,883,865 |

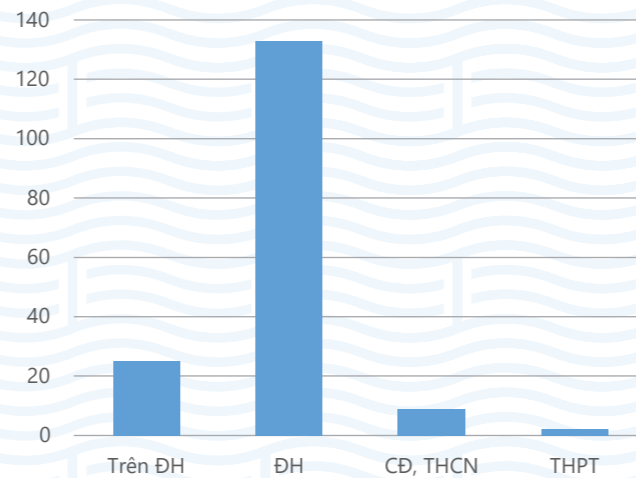
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

TỔNG SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ

168 CBNV

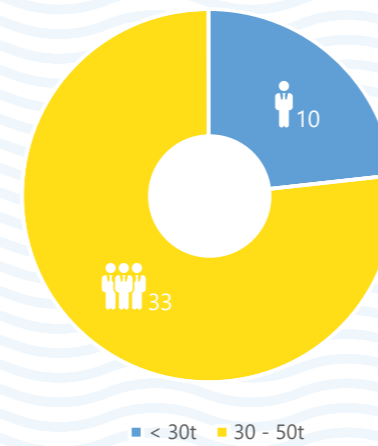
Tính đến ngày 31/12/2017

TRÌNH ĐỘ NHÂN SỰ



Biểu đồ trình độ nhân sự (ĐVT: Người)

NHÂN SỰ TUYỂN MỚI TRONG 2017



Biểu đồ nhân sự tuyển mới trong 2017 (ĐVT: Người)

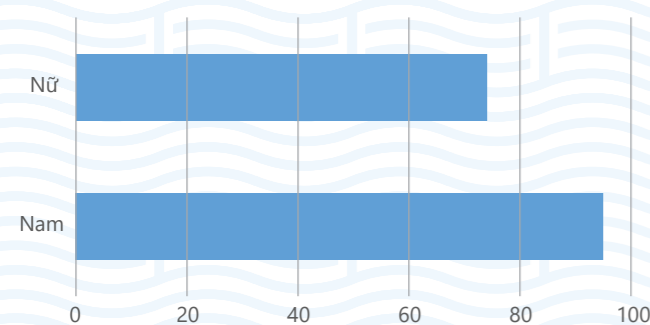
CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO & PHÁT TRIỂN

Năm 2017, Nam Long tập trung phát triển các kỹ năng mềm cho đội ngũ quản lý và nhân viên thông qua các chương trình đào tạo Kỹ năng lãnh đạo cho nhà quản lý, 7 thói quen của người thành đạt, Kỹ năng thuyết trình hiệu quả. Bên cạnh đó, Nam Long chú trọng trong việc đưa nhân viên tham dự các hội thảo chuyên ngành trong và ngoài nước nhằm không ngừng cập nhật và áp dụng các kiến thức mới trong ngành.

Ngoài ra, trong năm 2017, Nam Long đã tiến hành thực hiện dự án “Xây dựng khung năng lực và ma trận nghề nghiệp” với các mục đích sau:

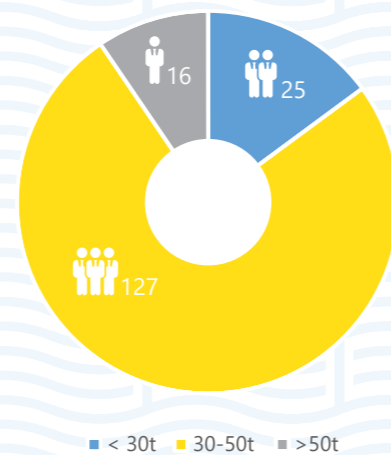
- Xây dựng văn hóa thành tích cao trong tổ chức
- Tuyển dụng và lựa chọn đúng người
- Hệ thống đánh giá thành tích rõ ràng
- Tạo động lực cho nhân viên phát triển các năng lực cần thiết đem lại thành công cho bản thân và tổ chức.

NHÂN SỰ THEO GIỚI TÍNH



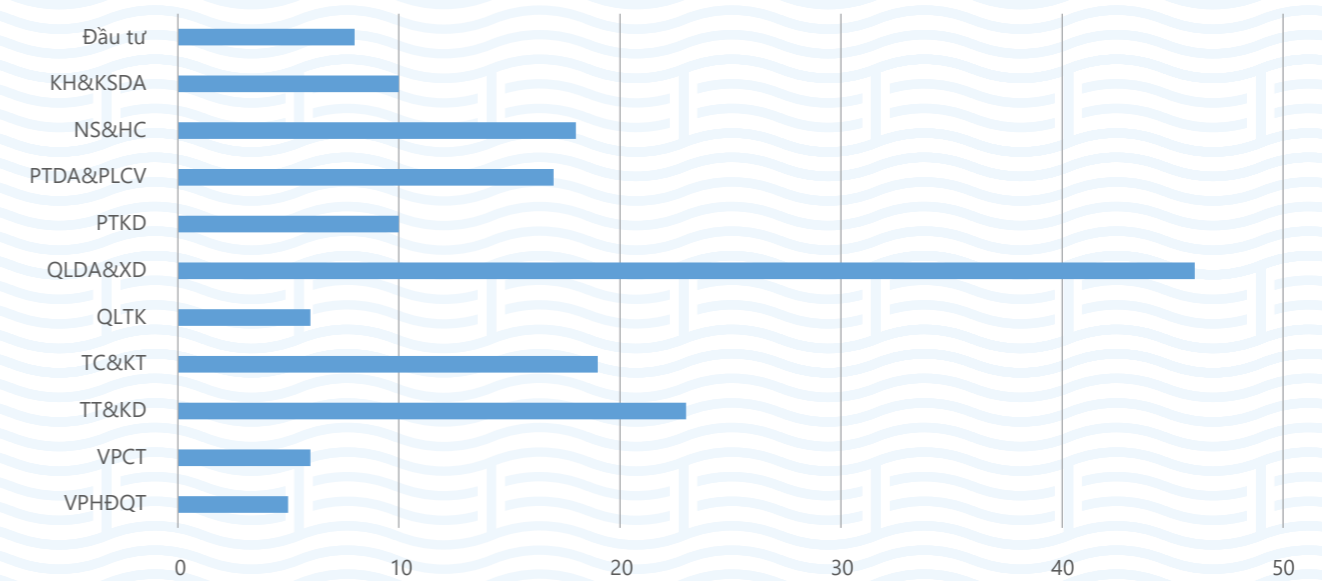
Biểu đồ trình độ nhân sự theo giới tính (ĐVT: Người)

NHÂN SỰ THEO ĐỘ TUỔI



Biểu đồ trình độ nhân sự theo độ tuổi (ĐVT: Người)

NHÂN SỰ THEO PHÒNG BAN



Biểu đồ trình độ nhân sự theo phòng ban (ĐVT: Người)

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

NHỮNG NGÔI NHÀ THẬT

Là một chủ đầu tư có uy tín và kinh nghiệm. Với 03 dòng sản phẩm chính "làm nên thương hiệu": Ehome, Flora và Nam Long Home. Những ngôi nhà thật được NLG xây dựng trên nền tảng: thiết kế hiệu quả, đảm bảo tiện ích và có mức giá "dễ sở hữu" nhất so với các sản phẩm cùng phân khúc khác. Vì vậy, các sản phẩm của NLG đã được hơn 10.000 hộ gia đình lựa chọn làm chốn an cư.



BÁO CÁO TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN



▶ TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2017, TẬP ĐOÀN TIẾP TỤC ĐẠT ĐƯỢC SỰ PHÁT TRIỂN TO LỚN. DOANH SỐ TĂNG 177%, TỪ 2.634 TỶ ĐỒNG NĂM 2016 LÊN 4.669 TỶ ĐỒNG TRONG NĂM 2017. DOANH THU TĂNG 125% ĐẠT 3.161 TỶ ĐỒNG SO VỚI 2.534 TỶ ĐỒNG NĂM 2016.

Steven Chu Chee Kwang

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH TẬP ĐOÀN NĂM 2017

Trong năm tài chính 2017, Tập đoàn tiếp tục đạt được sự phát triển to lớn. Doanh số tăng 177%, từ 2.634 tỷ đồng năm 2016 lên 4.669 tỷ đồng trong năm 2017. Doanh thu tăng 127% đạt 3.211 tỷ đồng so với 2.534 tỷ đồng năm 2016. Lợi nhuận sau thuế tăng 145% đạt 501 tỷ đồng so với mức 345 tỷ năm 2016. Tập đoàn đã có được những kết quả khả quan theo đúng định hướng chiến lược đã đặt ra, lợi nhuận sau thuế đạt 100% so với kế hoạch. Giá cổ phiếu của Tập đoàn cũng tăng mạnh với mức tăng trưởng 50% từ 20.000 đồng/cổ phiếu vào tháng 01/2017 lên 30.100 đồng/cổ phiếu vào cuối tháng 12/2017.

THỰC HIỆN THÀNH CÔNG CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI VÀ ĐÃ LÊN KẾ HOẠCH

Trong năm 2017, chúng tôi đã bán thành công

3.962 căn hộ, tăng 156% so với 2.528 căn năm 2016. Chiến lược đa dạng hóa sản phẩm và thâm nhập thị trường được thực hiện trong năm 2016 nhằm mở rộng nguồn khách hàng và thị trường mục tiêu, cũng như tăng thêm sự lựa chọn đối với dòng sản phẩm vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thực của đại đa số các gia đình Việt Nam đến nay đã rất thành công. Các dòng sản phẩm của Nam Long như ehome, Flora và Valora được thị trường chấp nhận rộng rãi. Những dự án Flora anh đào - Quận 9; Fuji residences - Quận 9; Kikyo residences - Quận 9, Camellia Garden Bình Chánh và Dalia Garden Cần Thơ đã được thi công, bàn giao trong năm 2017 và quý 1 năm 2018. Dự án đô thị tích hợp Mizuki Park được khởi công vào cuối quý 3, mở bán thành công giai đoạn 1A vào tháng 11 năm 2017 với 500 căn hộ được tiêu thụ trong vòng 1 tháng.

BÁO CÁO TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN (Tiếp Theo)



MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT VÀ TẠO RA GIÁ TRỊ PHÁT TRIỂN THÔNG QUA QUAN HỆ ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC

Trong năm 2016, Nam Long đã ký kết thỏa thuận với Tập đoàn Keppel Land thông qua công ty con của Tập đoàn này là Ibeworth Pte. Ltd., và hợp tác phát triển dự án Fuji, Kikyo với hai đối tác đến từ Fukuoka, Nhật Bản là Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad.

Năm 2017, với sự tập trung cao độ, kỷ luật và cống hiến, Nam Long đã đạt được hai cột mốc quan trọng với đối tác chiến lược Nhật Bản Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad:

- Ký kết thỏa thuận cuối cùng trong tháng 3 cho dự án Mizuki Park - Bình Chánh với diện tích 26 hecta bao gồm 4 ... căn hộ Flora và ... căn hộ Valora và ... căn hộ Townhouse
- Ký kết thỏa thuận ban đầu trong tháng 12 cho dự án Hoàng Nam - Bình Tân rộng 8,8 hecta, bao gồm 4... căn hộ Flora. Các thỏa thuận cuối cùng dự kiến sẽ ký kết trong quý 1 hoặc 2 năm 2018

Với hai thỏa thuận trên, chúng tôi sẽ có 5 dự án với các đối tác chiến lược Nhật Bản. Những thành tựu liên tiếp này đã chứng minh rõ năng lực mạnh mẽ của Nam Long trong việc huy động vốn, đồng thời thông

qua các dự án Nam Long đã tạo dựng được sự tin nhiệm và tin tưởng của đối tác. Do đó tạo được sự khác biệt trong thị trường bất động sản với đối tác và khách hàng.

NHỮNG THAY ĐỔI TIẾP THEO

Chúng tôi tập trung vào lộ trình chiến lược để cải tiến liên tục nhằm tăng cường sức mạnh tổ chức và bộ máy quản lý dựa trên các giá trị cốt lõi: chuyên nghiệp, chính trực và tự chủ.

Trong năm 2017, chúng tôi đã hoàn thành Chính sách của Tập đoàn về Nhân sự, Tài chính và Công nghệ thông tin; phần mềm và hệ thống quản lý bán hàng cho tập đoàn và các công ty con; hệ thống phát hiện lỗi hậu mãi và xây dựng. Đồng thời với việc lên kế hoạch và đào tạo kỹ năng cứng cũng như kỹ năng mềm, Tập đoàn sẽ tiếp tục huấn luyện và giám sát nhân viên.

Để tiếp tục đẩy mạnh các dịch vụ hậu mãi để phát triển thương hiệu Nam Long và làm tăng sự hài lòng của khách hàng, Nam Long đang liên kết với Anabuki Japan trong việc quản lý dự án Flora và Valora cũng như đào tạo cho đội ngũ Nam Long. Anabuki là công ty quản lý tài sản lớn thứ 12 tại Nhật và đang quản lý hơn 300.000 căn hộ và nhà ở hai nước Nhật và Đài Loan.

BƯỚC SANG 2018

Các yếu tố vĩ mô và vi mô ở Việt Nam nói chung và Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng vẫn đang rất thuận lợi. Sự thành công trong năm 2017 Nam Long đã thể hiện rõ nhu cầu nhà ở vừa túi tiền cho đại đa số các gia đình Việt Nam vẫn còn rất mạnh mẽ.

Tương tự như năm 2017, chúng tôi dự kiến sẽ có sự cạnh tranh khốc liệt trong phân khúc nhà giá rẻ. Là một đơn vị hàng đầu trong thị trường nhà giá rẻ, Nam Long sẽ tiếp tục phát huy nền tảng để mang lại hiệu quả hoạt động tốt nhất hướng tới sự phát triển bền vững.

Nam Long đã thành công trong việc mở các dự án Mizuki Park và Hoàng Nam với các đối tác chiến lược Nhật Bản và cùng nhau cung cấp hơn 10.000 căn hộ giá rẻ cho thị trường trong vài năm trở lại đây.

Dự án Nguyên Sơn và Kikyo sẽ cung cấp cho thị trường 2... căn hộ ehomeS với khoảng ... căn đã được bán kể từ ngày ra mắt năm 2017. Chúng tôi dự đoán doanh thu sẽ tiếp tục tăng và các sản phẩm sẽ được bán hết trong năm 2018.

Cũng trong 2018, Nam Long sẽ tập trung mở và phát triển giai đoạn 1 của dự án Waterpoint 355 hecta tại Long An.

Hiện Tập đoàn vẫn đang tìm các quỹ đất mới trong khu vực Thành phố Hồ Chí Minh cũng như những

thành phố khác. Chúng tôi đã mua lại dự án mới ARECO ở Thủ Đức trong quý 3 năm 2017 với diện tích khoảng 1,1 ha và dự kiến sẽ cung cấp được 580 căn hộ. Nam Long tin tưởng vào việc đảm bảo quỹ đất tiềm năng trong năm 2018 để duy trì sự tăng trưởng trong tương lai.

Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng rất lạc quan với phân khúc thị trường nhà ở vừa túi tiền và lên kế hoạch cho doanh thu và lợi nhuận sau thuế sẽ tăng 50% so với năm 2017.

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn Hội đồng Quản trị vì cam kết về sự phát triển bền vững của Tập đoàn. Tôi cũng gửi lời cảm ơn sâu sắc đến Ban Giám đốc và toàn thể nhân viên của Tập đoàn Nam Long vì sự cống hiến và làm việc hết mình của các bạn, và gửi đến quý khách hàng, cổ đông cùng các bên liên quan lời cảm ơn chân thành về sự tin tưởng, đồng hành và hỗ trợ của Quý vị trong suốt thời gian vừa qua.

Xin chân thành cảm ơn!

Steven Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc Tập đoàn

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU



Diện tích: 26,2 ha
Vị trí: Quận Bình Chánh
Thời điểm triển khai: 2017 - 2023
VALORA: 384 căn
FLORA: 6.402 căn

DỰ ÁN MIZUKI PARK

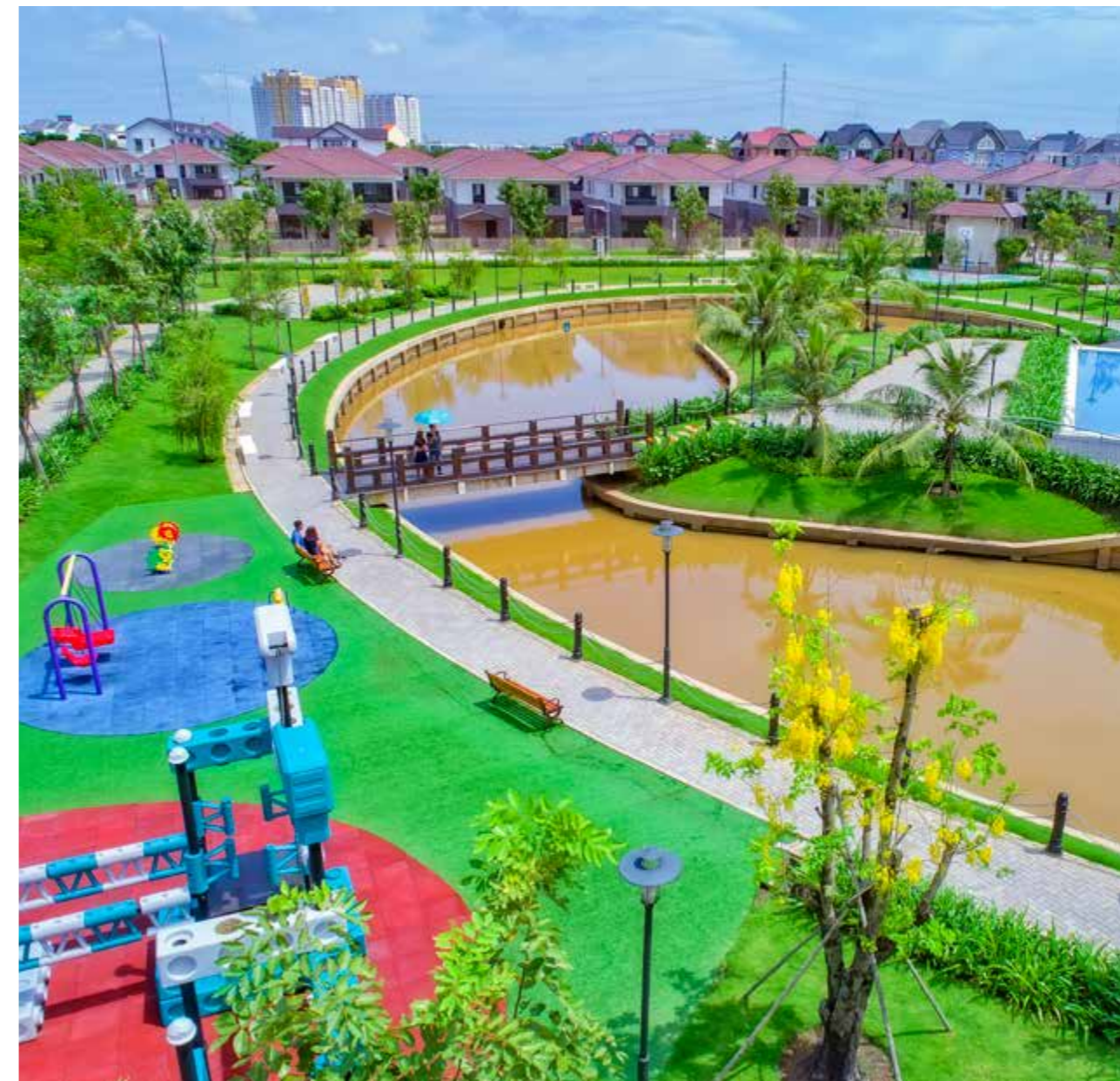
Quy hoạch ấn tượng với dòng sông hình cánh cung chảy êm đềm giữa lòng dự án, kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, kết nối với khu đô thị Phú Mỹ Hưng và thừa hưởng toàn bộ các dịch vụ và tiện ích cận kề như Crescent mall, ViVo city, Bệnh viện FV, Đại học RMIT ...

Diện tích: 8,8 ha
Vị trí: Quận Bình Tân
Thời điểm triển khai: 2017 - 2022
FLORA: 4.617 căn

DỰ ÁN HOÀNG NAM

Được quy hoạch là khu đô thị Flora (Flora City) tại cửa ngõ phía Tây của Sài Gòn, nằm trên trục giao thông chính của thành phố - đại lộ Võ Văn Kiệt, 15 phút tới trung tâm Quận 1 và Quận 4.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (Tiếp Theo)



Diện tích: 59,6 ha
Vị trí: Quận Bình Chánh
Thời điểm triển khai: 2016 - 2017
Nhà phố: 102 căn hộ
Biệt thự: 84 căn hộ

DỰ ÁN CAMELLIA GARDEN

Thuộc dòng sản phẩm biệt thự “vừa túi tiền” Valora, vượt trên những mong đợi đối với một căn biệt thự biệt thự đơn lập, Camellia Garden trở thành tâm điểm bất động sản khu Nam Sài Gòn bởi vị trí đắc địa, tiện ích khép kín và mức giá vô cùng dễ sở hữu chỉ khoảng 5 tỷ đồng/căn. Ra mắt từ quý II/2016 đến nay dự án Camellia Garden đã bán được trên 60% sản phẩm, dự kiến bàn giao quý II/2017

Diện tích: 17,8 ha
Vị trí: Quận 9
Thời điểm triển khai: 2017 - 2019
EHome S: 1.420 căn hộ
FLORA Kikyo: 234 căn hộ
VALORA Kikyo: 110 biệt thự

DỰ ÁN KIKYO RESIDENCES

Sở hữu vị trí lý tưởng nhờ hạ tầng phát triển mạnh mẽ như đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây, đường Vành Đai 2 & hầm Thủ Thiêm. Từ đây chỉ mất 15 phút đến trung tâm Quận 1, 10 phút đến khu đô thị mới Thủ Thiêm, 10 phút đến Phú Mỹ Hưng.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (Tiếp Theo)



Diện tích: 11,6 ha

Vị trí: Quận 9

Thời điểm triển khai: 2015 - 2016

FLORA: 500 căn

DỰ ÁN FLORA-ANHDAO

Thuộc dòng Condominium (căn hộ biệt lập) "vừa túi tiền" Flora mang đậm phong cách Nhật. Flora Anh Đào ra mắt thị trường vào quý I/2015 với 500 căn hộ và đến nay đã bán hết 100% và bàn giao căn hộ cho khách hàng theo đúng cam kết vào quý II/2016

Diện tích: 54,3 ha

Vị trí: Quận 9

Thời điểm triển khai: 2016 - 2018

VALORA: 84 căn

FLORA: 789 căn

DỰ ÁN FUJI RESIDENCES

Ấn tượng với phong cách condominium đậm chất Nhật, condo vừa túi tiền Flora Fuji dành cho khách hàng có thu nhập trung bình - khá, chỉ sau hơn 6 tháng ra mắt thị trường đã bán được hơn 300 căn hộ và dự kiến sẽ được bàn giao toàn bộ dự án trong quý I/2018.

CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (Tiếp Theo)



Diện tích: 355 ha

Vị trí: Long An

Thời điểm triển khai: 2018 - 2024

DỰ ÁN WATERPOINT

Là dự án lớn nhất của Nam Long tính đến thời điểm hiện nay, nằm ở cửa ngõ “giao thương kép” của TPHCM và các tỉnh ĐBSCL: phía Tây của Quốc lộ 1A và kế cận lối mở đầu tiên của đường cao tốc Sài Gòn - Trung Lương. Từ đây chỉ mất khoảng 30 phút để đến Trung tâm Quận 1 của TP.HCM.

DANH MỤC DỰ ÁN

| STT | DỰ ÁN | VỊ TRÍ | SỞ HỮU | DT. ĐẤT (ha) | SẢN PHẨM | SỐ LƯỢNG | GIÁ TRỊ BÁN HÀNG (tr. USD) | BÀN GIAO (%) | THỜI GIAN |
|------------------|---------------------------|----------------------------|--------|--------------|--------------|--------------------|----------------------------|--------------------------|-------------|
| 1 | Ehome 3 - West Saigon | Q. Bình Tân, TP.HCM | 100% | 6.4 | Flora/Ehome | 2,204 | 98 | 100% | 2013 - 2016 |
| 2 | Ehome 4 - Low rise | Bình Dương | 100% | 12.7 | Namlong Home | 144 | 24 | 100% | 2013 - 2016 |
| 3 | Ehome 4 - Apartment | | 100% | | Flora/Ehome | 1,288 | 28 | 100% | |
| 4 | Ehome 5 (Bridgeview) | Q.7, TP.HCM | 100% | 2 | Flora/Ehome | 578 | 37 | 100% | 2014 - 2015 |
| 5 | Flora Sakura | Q.9, TP.HCM | 50% | 1.2 | Flora/Ehome | 500 | 25 | 100% | 2015 - 2016 |
| 6 | Nam Long Hung Thanh | Tp. Cần Thơ | 100% | 23.5 | Land lot | N/A | - | - | 2014 - 2016 |
| SUB_TOTAL | | | | 22 | | 4,714 | 212 | | |
| 7 | Camellia Garden | Bình Chánh, TP.HCM | 60% | 5.9 | Valora | 102 | 27 | Hoàn thành bàn giao | 2017 |
| | | | | | Villa Valora | 84 | | | |
| 8 | Fuji Residence | Q.9, TP.HCM | 50% | 5.6 | Valora | 84 | 25 | Hoàn thành bàn giao 2018 | 2016 - 2018 |
| | | | | | Flora | 789 | | | |
| 9 | Dalia Garden | Tp. Cần Thơ | 94% | 15.4 | Land lot | 606 | 23 | Hoàn thành bàn giao 2018 | 2016 - 2018 |
| 10 | The Greenhill | Q.9, TP.HCM | 50% | 0.9 | Valora | Không làm nữa | | | |
| 11 | Mizuki Park | Bình Chánh, TP.HCM | 50% | 26.4 | Valora | 170 | 475 | Bàn giao đợt 1 năm 2019 | 2017 - 2024 |
| | Flora | | 3,959 | | | | | | |
| | EhomeS Nam Sài Gòn | | 87% | 11 | EhomeS | 1,678 | 50 | Bàn giao năm 2019 | 2017 - 2019 |
| | Valora island | | | | Villa | 44 | 13 | Bàn giao năm 2018 | 2017 |
| 12 | Kikyo Residence (Phu Huu) | Q.9, TP.HCM | 50% | 17.8 | Valora | 110 | 36 | complete handover 2018 | 2016 - 2018 |
| | | | 100% | | Flora | 234 | 14 | | |
| | | | | | EhomeS | 1,240 | 38 | | |
| 13 | Hoang Nam | Bình Tân, TP.HCM | 100% | 8.8 | Flora/Ehome | 4,617 | 436 | Khởi động năm 2018 | 2017 - 2024 |
| 14 | An Thanh Residential area | Tỉnh Long An | 100% | 35.5 | Khu dân cư | Không có thông tin | | | |
| SUB_TOTAL | | | | 127 | | 13,717 | 1,180 | | |
| 15 | Areco | Thủ Đức, TP.HCM | 100% | 1.1 | Flora | 518 | 43 | Khởi động năm 2018 | 2018 - 2019 |
| 16 | Waterpoint | Tỉnh Long An | 100% | 355.1 | Khu dân cư | N/A | 900 | Khởi động năm 2019 | 2018 - 2022 |
| 17 | Nam Long 2 | Tp. Cần Thơ | 100% | 43 | Land lot | 1,200 | 80 | Khởi động năm 2019 | 2019 - 2021 |
| SUB_TOTAL | | | | 399 | | | 1,023 | | |
| 18 | New Flora | TP.HCM, Hà Nội & Hải Phòng | 100% | 20-50 ha | Flora | N/A | 200 | Khởi động năm 2019 | 2018 - 2022 |
| 19 | New Ehome | | 100% | | Ehome | N/A | 130 | Khởi động năm 2019 | 2018 - 2022 |
| 20 | New Valora | | 100% | | Valora | N/A | 80 | Khởi động năm 2019 | 2018 - 2022 |



BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG

CÓ CHẤT LƯỢNG > THẬT

"Công ty BĐS tử tế" là tên gọi khác khách gọi NLG. Là đơn vị phát triển BĐS phân khúc "nhà ở vừa túi tiền", các sản phẩm được bán ra với giá dễ chịu nhưng với nguồn lực mạnh về tài chính, chất lượng các sản phẩm của NLG luôn là chất lượng thật. Các dự án NLG phát triển đều bán hết và rất nhanh đưa về thêm một năm kinh doanh thành công của NLG khi bán được 3692 sản phẩm, tăng 58% so với năm 2016.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



TỔNG TÀI SẢN
7.906 TỶ ĐỒNG

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

| CHỈ TIÊU | NĂM 2016 | NĂM 2017 | TĂNG GIẢM |
|-----------------------------------|----------|----------|-----------|
| Tổng giá trị tài sản | 6.209 | 7.906 | 27% |
| Doanh thu | 2.534 | 3.165 | 25% |
| Doanh thu thuần | 2.534 | 3.161 | 25% |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 478 | 944 | 97% |
| Lợi nhuận khác | 7 | 6 | -14% |
| Lợi nhuận trước thuế | 484 | 950 | 96% |
| Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ | 345 | 535 | 55% |
| Thuế và các khoản phải nộp | 166 | 248 | 49% |

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

| CHỈ TIÊU | NĂM 2016 | NĂM 2017 |
|--|----------|----------|
| CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn | 2,67 | 2,21 |
| CTCP Bất Động Sản Nguyên Sơn | 0,98 | 0,95 |
| CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | 49% | 53% |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | 123% | 143% |
| CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG | | |
| Vòng quay hàng tồn kho | 0,46 | 0,49 |
| Doanh thu thuần/Tổng tài sản | 0,45 | 0,45 |
| CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI | | |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | 14% | 17% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu | 15% | 20% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản | 6% | 8% |

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN NĂM 2017

DỰ ÁN KIKYO RESIDENCE



VALORA KIKYO (Đang bàn giao)

GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG

| | |
|------------|---------------|
| Khởi công | Tháng 02/2017 |
| Phần móng | Tháng 04/2017 |
| Hoàn thiện | Tháng 08/2017 |
| Bàn giao | Tháng 12/2017 |



FLORA KIKYO (Đang bước vào giai đoạn cất nóc)

GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG

| | |
|------------|---------------|
| Khởi công | Tháng 10/2016 |
| Phần móng | Tháng 06/2017 |
| Hoàn thiện | Tháng 07/2018 |
| Bàn giao | Quý III/2017 |



EhomeS Phú Hữu (Đang bàn giao block B-C-D)

| GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG | ĐƠN NGUYỄN D (12 TẦNG) | ĐƠN NGUYỄN B, C (12 TẦNG) | ĐƠN NGUYỄN A, (15 TẦNG) |
|--------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Khởi công | Tháng 10/2016 | Tháng 10/2016 | Tháng 9/2017 |
| Phần móng | Tháng 12/2016 | Tháng 2/2017 | Tháng 11/2017 |
| Phần thân | Tháng 5/2017 | Tháng 6/2017 | Tháng 4/2018 |
| Hoàn thiện | Tháng 10/2017 | Tháng 11/2017 | Tháng 11/2018 |
| Bàn giao | Tháng 12/2017 | Tháng 12/2017 | Tháng 12/2018 |

DỰ ÁN FUJI RESIDENCE



Flora Fuji (Đang bàn giao)

GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG

| | |
|------------|---------------|
| Khởi công | 01/04/2016 |
| Phần móng | 25/06/2016 |
| Phần thân | 30/04/2017 |
| Hoàn thiện | 31/10/2017 |
| Bàn giao | Tháng 12/2017 |



Valora Fuji (Đang bàn giao)

GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG

| | |
|------------|---------------|
| Khởi công | 01/03/2016 |
| Phần móng | 30/05/2016 |
| Hoàn thiện | 30/11/2016 |
| Bàn giao | Tháng 12/2017 |

DỰ ÁN MIZUKI PARK



Nhà mẫu căn hộ Flora Mizuki thuộc dự án Mizuki Park

- Hoàn thiện 09/2017
- Nhà mẫu Flora Mizuki: Hiện đã mở cửa cho khách hàng đến tham quan.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

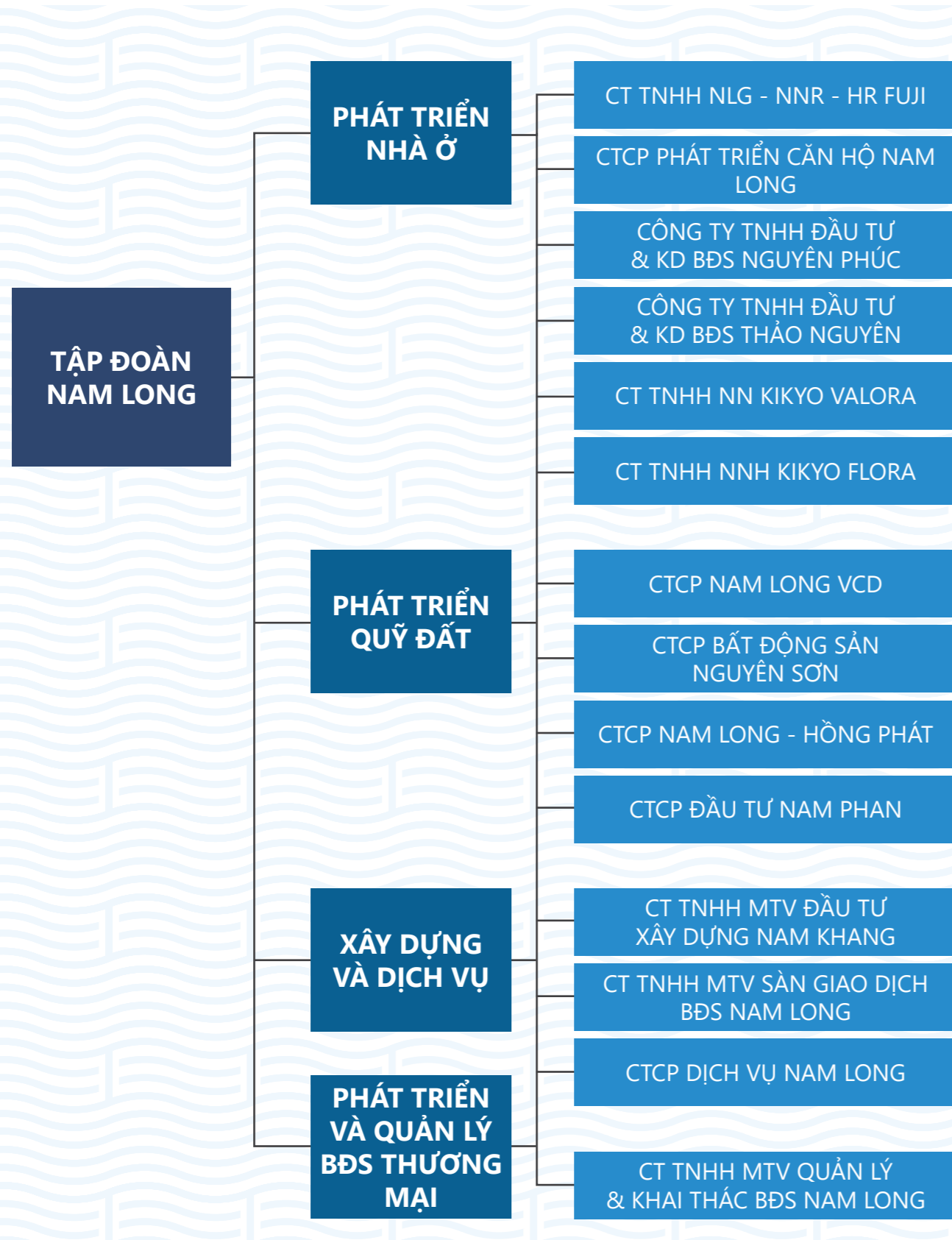
CÙNG GIÁ TRỊ THẬT

Ngoài việc thúc đẩy sự phát triển tại thị trường BĐS Tp.HCM, NLG còn tham vọng phát triển phân khúc nhà ở vừa túi tiền đến các thị trường tiềm năng như Đồng Nai, Long An, Hà Nội, Cần Thơ,...nhằm gia tăng quỹ đất, mang lại nguồn thu ổn định cùng khả năng quản trị tốt, chiến lược phát triển đúng đắn, minh bạch mọi thông tin, NLG đang tiếp tục tiến những bước tiến lớn trên con đường phát triển.



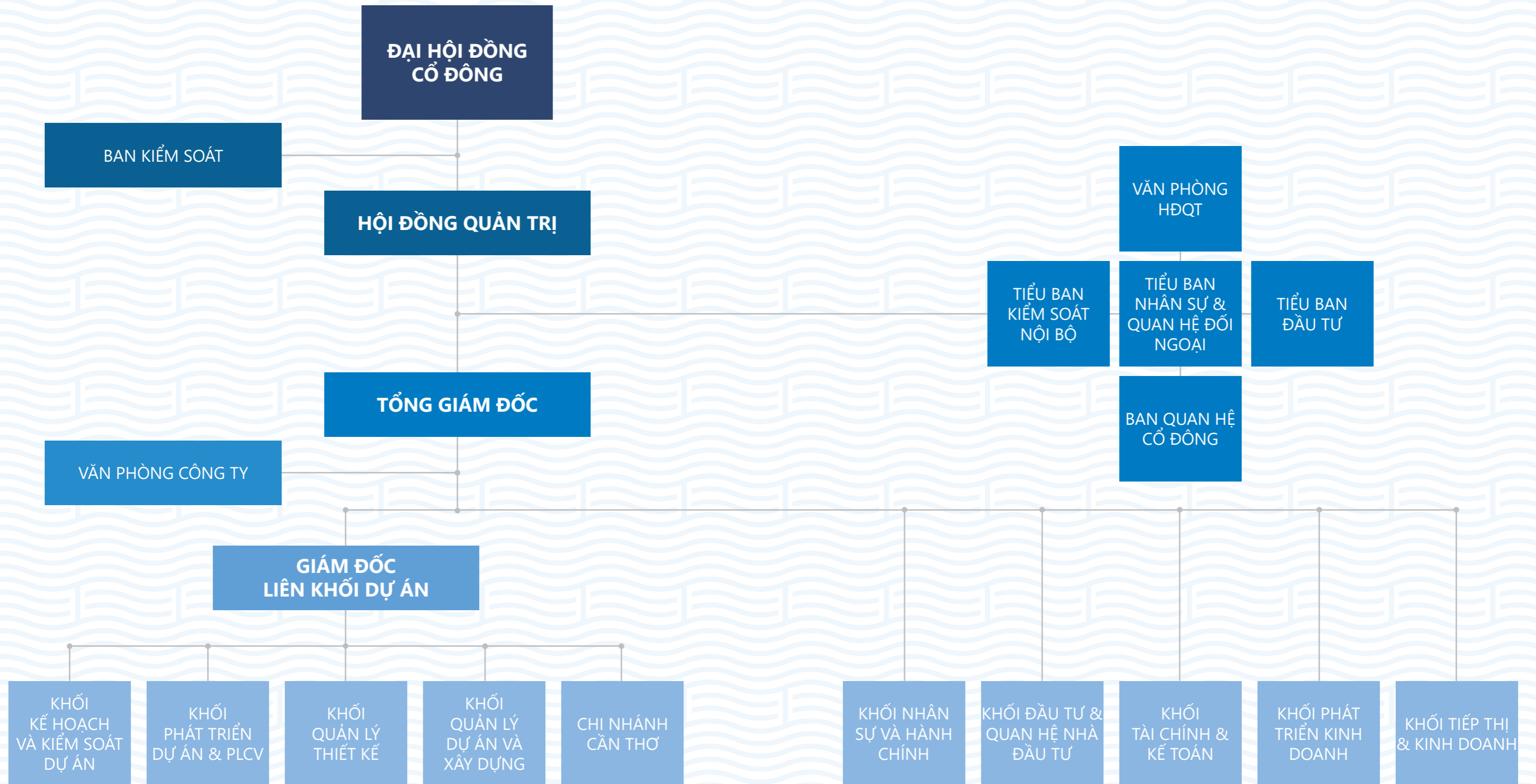
FLORA
ANH ĐÀO

MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG



➤ MỘT CỖ MÁY HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ LUÔN CÓ SỰ VẬN HÀNH ĐỒNG BỘ CỦA CÁC BỘ PHẬN. TƯƠNG TỰ NHƯ VẬY, SỰ PHÁT TRIỂN VƯỢT BẬC CỦA NAM LONG NGÀY HÔM NAY CHÍNH NHỜ VÀO SỰ VẬN HÀNH MỘT CÁCH CÓ HỆ THỐNG CỦA CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT THEO ĐỊNH HƯỚNG CHUNG CỦA CẢ TẬP ĐOÀN.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông
NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc, xây dựng và phát triển bất động sản.



Ông
TRẦN THANH PHONG
Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng Quản trị

Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và phát triển bất động sản.



Ông
BÙI ĐỨC KHANG
Thành viên Hội đồng Quản trị

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và phát triển bất động sản.



Ông
CAO TẤN THẠCH
Thành viên Hội đồng Quản trị

Kỹ sư xây dựng Đại học UC Irvine, Bang California, Mỹ và có kinh nghiệm làm việc tại Công ty Linscott, Law & Greenspan Engineers, Mỹ. Hiện nay ông là thành viên hiệp hội ASCE Mỹ.



Ông
TRỊNH VĂN TUẤN
Thành viên Hội đồng Quản trị

- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính ngân hàng.
- Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB).



Ông
ZIANG TONY NGO
Thành viên Hội đồng Quản trị

Thạc sĩ Đại học Harvard và Stanford. Gần 15 năm kinh nghiệm trên thị trường tài chính Mỹ.



Ông
LINSON LIM SOON KOOI
Thành viên Hội đồng Quản trị

- Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và phát triển bất động sản.
- TGD Công ty Keppel Land Ltd.



Ông
LAI VOON HON
Thành viên Hội đồng Quản trị

- Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc.
- Chủ tịch kiêm TGD Điều hành Công ty Ireka Development Management Sdn Bhd.



Ông
CHAD RYAN OVEL
Thành viên Hội đồng Quản trị

- Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị, đầu tư và tài chính.
- TGD Mekong Capital.



Ông
NGIAN SIEW SIONG
Thành viên Hội đồng Quản trị

- Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển bất động sản
- Hiện là cố vấn cho GĐĐH Mah Sing Group. Ông từng là GĐĐH Sunway City Bhd & cố vấn cho Chủ tịch Pavilion Group.

GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



Bà
NGUYỄN LƯU TUYỀN
Trưởng Ban Kiểm soát

Thành viên ACCA. Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán tại Big 4 – Ernst & Young Việt Nam và hơn 5 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kiểm soát nội bộ tại Nam Long.

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông
STEVEN CHU CHEE KWANG
Tổng Giám đốc

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Quản lý dự án và Phát triển bất động sản tại các nước Mã Lai, Úc, Nhật, Campuchia và Philippine.

LIÊN KHỐI DỰ ÁN



Ông
ĐẶNG HỒNG TÂN
Thành viên Ban Kiểm soát

Thành viên ACCA, UK. Nhiều năm kinh nghiệm về tài chính kế toán trong Tập đoàn Ireka.



Bà
NGUYỄN THỊ THANH THẢO
Thành viên Ban Kiểm soát

Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán.



Ông
NGUYỄN NGỌC HUYÊN
Giám đốc Liên Khối Dự án

Hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và quản lý dự án.



Ông
NGUYỄN NGỌC THANH
Giám đốc Khối Quản lý Thiết kế

Gần 30 năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực thiết kế quy hoạch, kiến trúc, nội thất với vai trò chủ nhiệm và chủ trì dự án.



Ông
NGUYỄN MINH QUANG
Giám đốc Khối Tiếp Thị

Hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Bất Động Sản.

LIÊN KHỐI QUẢN LÝ DỰ ÁN (Tiếp Theo)



Ông
LAO SAM THANH
Giám Đốc Khối Quản Lý Dự Án & Xây dựng

Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất Động Sản trong và ngoài nước.



Ông
QUÁCH KIM ĐÔNG
Giám đốc Chi nhánh Cần Thơ

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và quản lý dự án.

LIÊN KHỐI KINH TẾ & ĐẦU TƯ



Ông
CHÂU QUANG PHÚC
Giám đốc Khối Tài chính & Kế toán

Gần 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán tại các công ty hàng tiêu dùng nhanh có quy mô lớn và ngành Bất động sản.



Ông
NGUYỄN VĂN SÁNG
Giám đốc Nhân sự & Hành chính

Hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý nhân sự tại các tập đoàn trong và ngoài nước.



Bà
NGUYỄN THANH HƯƠNG
Giám đốc Khối Đầu tư và Quan hệ Nhà đầu tư

Hơn 20 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, chứng khoán và ngân hàng.



Ông
DƯƠNG TẤN VINH
Quyền Giám đốc Khối Phát triển dự án & Pháp lý Công vụ

Gần 15 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Bất động sản.



Ông
TRẦN QUỐC THẮNG
Quyền Giám đốc Khối Kế hoạch & Kiểm soát Dự án

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất Động Sản.



Ông
LÊ CHIẾN THẮNG
Giám đốc Khối Phát triển Kinh doanh

Hơn 15 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Bất Động Sản.



Bà
LƯƠNG THỊ KIM THOÀ
Kế toán trưởng

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và gắn bó với Nam Long từ năm 2002 đến nay.



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

XÂY CUỘC SỐNG > THẬT

Cùng với hàng ngàn dự án đã thực hiện, NLG đã đưa giấc mơ căn hộ đến với hàng ngàn người. Xây môi trường sống hiện đại bằng những giá trị tai nghe mắt thấy. Đưa về nhiều giá trị thật cho nhân viên, cổ đông, các bên liên quan và cộng đồng. Các hoạt động tình nguyện, từ thiện, hướng đến xây dựng một cuộc sống tươi đẹp hơn vẫn luôn được NLG đồng hành chia sẻ với nhiều giá trị thật được cho đi.



MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

➤ HƠN 25 NĂM THÀNH LẬP VÀ PHÁT TRIỂN, NAM LONG ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ LÀ NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN BỀN VỮNG NHẤT HIỆN NAY. VÌ THẾ, KHI NGHIÊN CỨU BẤT CỨ MỘT DỰ ÁN NÀO, BẢO VỆ VÀ GÌN GIỮ MÔI TRƯỜNG SỐNG LUÔN LÀ MỤC TIÊU HÀNG ĐẦU CỦA NAM LONG ĐỂ ĐÁNH GIÁ VÀ QUYẾT ĐỊNH CÓ TIẾN HÀNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN ẤY.

Các dự án của Nam Long có mật độ xây dựng được xem là thấp nhất hiện nay, có những dự án mật độ xây dựng chỉ có 27%, phần còn lại dành cho cây xanh, các công trình cộng đồng, hồ cảnh quan... đó là một thách thức với chủ đầu tư khi cân đối giữa bài toán lợi nhuận và đem lại môi trường sống tốt hơn cho cộng đồng và xã hội. Nam Long đã chọn việc bảo vệ và kiến tạo môi trường - một trong những yếu tố quan trọng của phát triển bền vững.

Ngay từ trong quá trình thi công, Nam Long yêu cầu các nhà thầu phải che chắn bảo vệ kỹ càng xung quanh khu vực thi công để tránh bụi bẩn và tiếng ồn ảnh hưởng đến khu vực lân cận. Các dự án của Nam Long đều được đánh giá tác động môi trường trước khi triển khai thể hiện rất rõ ý thức bảo vệ môi trường của lãnh đạo tập đoàn.

Ở mỗi dự án, tùy vào thiết kế cụ thể, Nam Long yêu cầu nhà thầu ứng dụng những kỹ thuật thi công mới, hiện đại để giảm thiểu tác hại đến môi trường ở mức thấp nhất. Để giảm thiểu việc sử dụng các vật liệu truyền thống ảnh hưởng đến môi trường, Nam Long là một trong những đơn vị tiên phong áp dụng quy chế của Bộ xây dựng, đưa gạch không nung vào sử dụng ở các dự án của mình. Việc sử dụng gạch không nung đã góp phần rất lớn vào việc xóa dần các lò đốt đang gây ô nhiễm môi trường và hướng đến việc quen dần với các sản phẩm thân thiện với môi trường. Mặc dù việc sử dụng gạch không nung cũng gây ra một số khó khăn, tăng chi phí cho chủ đầu tư từ giá thành vật liệu đến việc đào tạo các công nhân có trình độ tay nghề tốt hơn để đảm bảo chất lượng sản phẩm, nhưng Nam Long vẫn kiên định với mục tiêu bảo vệ và gìn giữ môi trường chung. Ngoài ra, Nam Long cũng đã sử dụng phụ gia Miclayco để cải tạo sét, muối trong cát vật liệu đá tại chỗ thành vữa và bê tông xi măng, dùng cho các hạng mục giao thông, kè... để giảm thiểu việc sử dụng các cốt liệu xây dựng quý hiếm cần được bảo tồn. Với những hạng mục phù hợp, Nam Long khuyến khích sử dụng ván khuôn đổ bê tông bằng nhựa để có thể tái sử dụng thay cho ván gỗ, tiết kiệm tối đa việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên.

Nam Long là một trong những nhà phát triển đô thị hàng đầu với khoảng 8 khu đô thị đã hình thành. Việc xử lý nguồn nước thải sinh hoạt của các khu đô thị và các dự án là một thách thức lớn với các chủ đầu tư. Với tiêu chí gìn giữ và bảo vệ môi trường, Nam Long đã đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải với công nghệ đáp ứng yêu cầu của Luật Môi trường và được Sở Tài nguyên môi trường kiểm tra và nghiệm thu cấp giấy phép xả thải. Nước thải sau khi xử lý đều đạt quy định.

Năm 2017, công trình Flora Fuji và Flora Kikyo đã chính thức được tổ chức IFC (thuộc Worldbank) trao chứng chỉ EDGE. Chứng chỉ EDGE của IFC là hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả, giúp tiết kiệm năng lượng, nước và năng lượng dùng để sản xuất vật liệu xây dựng công trình, qua đó giúp giảm phát thải khí nhà kính.

Với điều kiện thực tế tại Việt Nam, việc xây dựng và vận hành các tòa nhà chiếm tới hơn 36% tổng điện năng tiêu thụ của cả nước, góp phần đáng kể vào tốc độ tăng trưởng phát thải khí gây hiệu ứng nhà kính trung bình 12% hàng năm - mức tăng thuộc hàng cao nhất thế giới thì việc Nam Long lần thứ hai được cấp chứng chỉ EDGE cho cả 2 dự án là một sự nỗ lực lớn của tập đoàn trong việc góp phần bảo vệ môi trường thông qua các thiết kế thông minh của mình. Theo EDGE, các dự án này đạt được mức tiết kiệm 25% đối với năng lượng, 29% đối với nước và 25% đối với vật liệu, đều tiến bộ hơn so với dự án đầu tiên. Cụ thể hơn, khách hàng khi sinh sống trong các căn hộ của dự án này sẽ giảm được các chi phí cho máy lạnh, quạt, chiếu sáng, nước sinh hoạt do thiết kế tường, mái, hệ thống thông gió, đèn điện, cửa sổ, thiết bị vệ sinh... đều đã được tính toán giảm thiểu ít nhất 20% mức tiêu thụ năng lượng. Tuy chi phí xây dựng công trình có phần cao hơn nhưng Nam Long vẫn giữ mức giá ổn định của sản phẩm và xem việc ứng dụng EDGE là một trách nhiệm của tập đoàn trong việc gìn giữ môi trường tại Việt Nam.



➤ KHÔNG CHỈ CHÚ TRỌNG ĐẾN PHÁT TRIỂN KINH TẾ, MỖI NĂM NAM LONG ĐỀU TRÍCH MỘT PHẦN LỢI NHUẬN ĐỂ ĐÓNG GÓP VÀO CÁC HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG NHẪM CHUNG TAY XÂY DỰNG MỘT XÃ HỘI NGÀY CÀNG VĂN MINH GIÀU ĐẸP HƠN.

Với vai trò là thành viên Hiệp hội Bất động sản TP.HCM, nhà phát triển đô thị hàng đầu Việt Nam, trong những năm qua Nam Long đã tích cực tham gia đóng góp ý kiến, đưa ra các giải pháp chống ngập cho khu dân cư, xây dựng nhà trên nền đất yếu... Ngoài các hội thảo, năm 2017 Nam Long đã đồng hành cùng Sở xây dựng TP.HCM tổ chức cuộc thi "Thiết kế điển hình nhà ở xã hội" nhằm chọn ra những thiết kế tiện ích nhất, giảm thiểu giá thành xây dựng ở mức thấp nhất để những người có thu nhập thấp có thể tiếp cận và sở hữu những căn hộ phù hợp với thu nhập của mình. Năm qua, Nam Long đã đồng hành cùng các cơ quan chính quyền ở địa phương có dự án Nam Long đã và đang triển khai. Đó là các hoạt động hỗ trợ quà tặng tết cho các hộ nghèo ở quận 9, Bình Tân, Bình Chánh, tặng vở cho học sinh Long An, nhà tình nghĩa cho phường An Lạc Bình Chánh. Đặc biệt, Nam Long chọn việc hỗ trợ cho giáo dục là hướng đi đúng đắn và nhắm đến lợi ích lâu dài cho

cộng đồng. Năm 2017, Nam Long đã đồng hành cùng các hoạt động hỗ trợ sinh viên nghèo vượt khó của các trường Đại học Kiến trúc TP.HCM, Đại học Kinh tế... Không chỉ dừng lại ở khu vực TP.HCM, Nam Long cũng đã cùng báo VietnamNet, báo Dân Trí mang đến cho các trẻ em nghèo vùng lũ những món quà nhỏ nhưng đậm tình nghĩa của CBCNV Nam Long. Bên cạnh các hoạt động chung của công ty phát động, CBCNV gia đình Nam Long cũng đã cùng nhau quyên góp để mang đến cho các bệnh nhân nhi ở Bệnh viện Nhi Đồng 1 những phần quà nhỏ chia sẻ bớt gánh nặng với gia đình các em. Tình thân tương thân tương ái, lá lành đùm lá rách được lan tỏa rộng rãi từ lãnh đạo đến từng thành viên của Nam Long trong suốt quá trình hình thành và phát triển, là một trong những yếu tố góp phần vào sự phát triển bền vững của Nam Long như hôm nay.



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

VỮNG BỀN > PHÁT TRIỂN

Năm 2017, NLG tiếp tục khẳng định và nâng tầm thương hiệu lên một tầm cao mới cùng dự án Mizuki. Bằng năng lực thực sự của một chủ đầu tư "có tâm", Mizuki đã mang đến nhiều giá trị thiết thực cho NLG, cổ đông, đối tác và khách hàng và đã góp phần đưa về cho NLG một năm tài chính với lợi nhuận cao, tăng trưởng vượt trội, được các nhà đầu tư đánh giá cao về sự phát triển vững bền, đi lên của thương hiệu NLG.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

MỤC LỤC

| | Trang |
|---|----------|
| Thông tin chung | 73 - 74 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 75 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập | 76 - 77 |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 78 - 80 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 81 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 82 - 83 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 84 - 125 |

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 16 vào ngày 24 tháng 8 năm 2017.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("SGDCK HCM") với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

| Công ty | Địa điểm | Ngành nghề kinh doanh | Tỷ lệ sở hữu % |
|--|---------------------------|---|----------------|
| Công ty con | | | |
| Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long | Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM") | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long | TPHCM | Dịch vụ và xây lắp | 100 |
| Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát | Tp. Cần Thơ | Xây dựng và bất động sản | 99,98 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn | TPHCM | Bất động sản | 87,33 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 97,14 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long | TPHCM | Sàn giao dịch bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên | TPHCM | Dịch vụ | 81,25 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang | TPHCM | Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng | 100 |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD | Tỉnh Long An | Xây dựng và bất động sản | 99,91 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thảo Nguyên | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Flora | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Valora | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty liên doanh | | | |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty liên kết | | | |
| Công ty TNHH Okamura Tokyo | TPHCM | Bất động sản | 30,59 |

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)**CÔNG TY (TIẾP THEO)**

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Ông Nguyễn Xuân Quang | Chủ tịch |
| Ông Trần Thanh Phong | Phó Chủ tịch |
| Ông Lai Voon Hon | Thành viên |
| Ông Bùi Đức Khang | Thành viên |
| Ông Chad Ryan Ovel | Thành viên |
| Ông Trịnh Văn Tuấn | Thành viên |
| Ông Ziang Tony Ngo | Thành viên |
| Ông Ngian Siew Siong | Thành viên |
| Ông Cao Tấn Thạch | Thành viên |
| Ông Linson Lim Soon Kooi | Thành viên |

BAN KIỂM SOÁT

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

| | | |
|---------------------------------|------------|-----------------------------------|
| Bà Nguyễn Lưu Tuyền | Trưởng Ban | bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017 |
| Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo | Trưởng Ban | từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017 |
| | Thành viên | bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Đặng Hồng Tân | Thành viên | bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Yip Chong Kuan | Thành viên | từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017 |
| Ông Vương Thuận | Thành viên | từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2017 |

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

| | |
|------------------------------|--------------------|
| Ông Chu Chee Kwang | Tổng Giám đốc |
| Ông Châu Quang Phúc | Giám đốc Tài chính |
| Bà Nguyễn Thanh Hương | Giám đốc Đầu tư |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Chu Chee Kwang được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

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

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

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Nhóm Công ty đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 9 tháng 2 năm 2018

Số tham chiếu: 60755865/19324218-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 9 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 78 đến trang 125, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM**Dương Lê Anthony**

Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2223-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 9 tháng 2 năm 2018

Phạm Thị Cẩm Tú

Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 2266-2018-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

B01-DN/HN

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 6.778.557.325.555 | 5.874.254.215.923 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 2.082.081.217.039 | 931.562.883.084 |
| 111 | 1. Tiền | | 533.848.457.083 | 391.805.138.578 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 1.548.232.759.956 | 539.757.744.506 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 5 | 60.497.573.374 | 38.869.085.285 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 60.497.573.374 | 38.869.085.285 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 578.555.109.172 | 1.094.934.187.907 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 227.021.799.046 | 340.384.104.224 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 119.806.708.954 | 556.785.295.674 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 41.780.000.000 | 41.780.000.000 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 194.628.783.843 | 160.823.879.547 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (4.682.182.671) | (4.839.091.538) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | | 3.884.006.891.979 | 3.698.432.512.033 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 10 | 3.884.006.891.979 | 3.700.202.039.743 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | - | (1.769.527.710) |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 173.416.533.991 | 110.455.547.614 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 11 | 101.406.541.726 | 53.461.098.464 |
| 152 | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | | 72.009.992.265 | 56.962.394.171 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | - | 32.054.979 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

B01-DN/HN

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 1.127.390.245.958 | 334.555.251.743 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 76.493.640.565 | 124.874.169.981 |
| 211 | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng | | - | 151.739.000 |
| 215 | 2. Phải thu về cho vay dài hạn | 8 | 36.052.361.840 | - |
| 216 | 3. Phải thu dài hạn khác | 9 | 40.441.278.725 | 124.722.430.981 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 56.457.856.789 | 55.173.350.327 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 12 | 43.554.221.659 | 42.094.934.637 |
| 222 | Nguyên giá | | 83.335.050.710 | 75.999.017.018 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (39.780.829.051) | (33.904.082.381) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 13 | 12.903.635.130 | 13.078.415.690 |
| 228 | Nguyên giá | | 18.807.252.681 | 17.927.596.237 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (5.903.617.551) | (4.849.180.547) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 14 | 32.840.444.705 | 39.335.877.272 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 48.420.861.668 | 54.222.910.307 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (15.580.416.963) | (14.887.033.035) |
| 250 | IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 15 | 755.471.854.094 | 30.520.390.516 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh | 15.1 | 749.529.554.094 | 24.797.751.856 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 15.2 | 5.942.300.000 | 5.942.300.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | - | (219.661.340) |
| 260 | V. Tài sản dài hạn khác | | 206.126.449.805 | 84.651.463.647 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 11 | 2.853.976.159 | 2.200.132.694 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 32.3 | 194.466.953.311 | 68.614.084.713 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 16 | 8.805.520.335 | 13.837.246.240 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 7.905.947.571.513 | 6.208.809.467.666 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

B01-DN/HN

VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 4.183.199.455.758 | 3.061.535.857.828 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 3.060.690.524.841 | 2.170.632.810.715 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 17 | 291.482.426.792 | 199.476.008.760 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 18 | 1.249.940.580.322 | 651.548.705.368 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19 | 248.423.269.410 | 166.366.982.121 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 26.266.188.068 | 20.358.866.753 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 20 | 665.601.811.062 | 585.315.818.762 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 21 | 284.783.545.233 | 146.716.775.526 |
| 320 | 7. Vay ngắn hạn | 22 | 215.966.663.982 | 353.654.528.674 |
| 321 | 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 25 | 49.303.529.600 | 36.600.981.275 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 28.922.510.372 | 10.594.143.476 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 1.122.508.930.917 | 890.903.047.113 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 24 | 324.012.523.608 | - |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | | 7.664.486.992 | 7.971.859.607 |
| 338 | 3. Vay và nợ dài hạn | 22 | 228.548.210.000 | 349.613.387.000 |
| 339 | 4. Trái phiếu chuyển đổi | 23 | 471.345.926.226 | 463.083.450.079 |
| 341 | 5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 32.3 | 36.636.898.067 | 55.331.868.345 |
| 342 | 6. Dự phòng phải trả dài hạn | 25 | 54.300.886.024 | 14.902.482.082 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 3.722.748.115.755 | 3.147.273.609.838 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | | 3.722.748.115.755 | 3.147.273.609.838 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | 26.1 | 1.572.264.090.000 | 1.421.145.100.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 1.572.264.090.000 | 1.421.145.100.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | 26.1 | 492.051.147.061 | 492.161.147.061 |
| 413 | 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | 26.1 | 40.503.427.830 | 40.503.427.830 |
| 415 | 4. Cổ phiếu quỹ | 26.1 | (60.464.200.000) | (60.464.200.000) |
| 418 | 5. Quỹ đầu tư phát triển | 26.1 | 10.929.726.999 | 10.929.726.999 |
| 420 | 6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 26.1 | 1.088.759.118 | 1.081.198.777 |
| 421 | 7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 26.1 | 863.748.460.570 | 578.402.902.765 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 363.065.489.892 | 277.746.420.785 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 500.682.970.678 | 300.656.481.980 |
| 429 | 8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 27 | 802.626.704.177 | 663.514.306.406 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 7.905.947.571.513 | 6.208.809.467.666 |

Phạm Hồng Hạnh
Người lập
Ngày 9 tháng 2 năm 2018

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B02-DN/HN

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-----------|--|-------------|----------------------------|----------------------------|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.1 | 3.164.844.260.274 | 2.533.798.820.045 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 28.1 | (3.532.614.108) | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28.1 | 3.161.311.646.166 | 2.533.798.820.045 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 29 | (1.866.368.242.306) | (1.710.918.684.683) |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 1.294.943.403.860 | 822.880.135.362 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 28.2 | 94.750.864.340 | 25.688.673.908 |
| 22 | 7. Chi phí hoạt động tài chính | 31 | (29.336.737.626) | (28.610.444.253) |
| 23 | - Trong đó: Chi phí lãi vay | | (28.535.115.775) | (20.554.703.566) |
| 24 | 8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên doanh và liên kết | | (2.868.197.762) | 598.909.547 |
| 25 | 9. Chi phí bán hàng | 30 | (218.510.752.801) | (188.619.929.874) |
| 26 | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 30 | (195.173.267.757) | (154.386.517.693) |
| 30 | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 943.805.312.254 | 477.550.826.997 |
| 31 | 12. Thu nhập khác | | 9.752.434.133 | 11.012.029.151 |
| 32 | 13. Chi phí khác | | (3.315.804.062) | (4.221.939.695) |
| 40 | 14. Lợi nhuận khác | | 6.436.630.071 | 6.790.089.456 |
| 50 | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 950.241.942.325 | 484.340.916.453 |
| 51 | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 32.1 | (338.630.474.712) | (99.684.284.976) |
| 52 | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | 32.3 | 144.553.313.939 | 2.913.538.401 |
| 60 | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 756.164.781.552 | 387.570.169.878 |
| 61 | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ | | 535.017.043.345 | 345.217.739.625 |
| 62 | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 27 | 221.147.738.207 | 42.352.430.253 |
| 70 | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 34 | 3.314 | 2.159 |
| 71 | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 34 | 2.958 | 1.984 |

Phạm Hồng Hạnh
Người lập
Ngày 9 tháng 2 năm 2018

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng

Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B03-DN/HN

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|---|--|----------------|--------------------------|--------------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | Lợi nhuận trước thuế | | 950.241.942.325 | 484.340.916.453 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | 12, 13, 14, 16 | 13.601.703.671 | 13.735.081.154 |
| 03 | (Hoàn nhập dự phòng) các khoản dự phòng | | (1.303.957.804) | 1.430.772.139 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (92.122.431.293) | (43.708.871.266) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 31 | 28.535.115.775 | 20.554.703.566 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 898.952.372.674 | 476.352.602.046 |
| 09 | Giảm (tăng) các khoản phải thu | | 634.063.948.014 | (566.792.764.022) |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (179.157.167.918) | (35.055.433.091) |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 1.274.541.211.952 | 27.371.102.993 |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (48.599.286.727) | (34.082.328.714) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (68.338.896.954) | (34.165.987.336) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 19 | (238.256.382.482) | (80.824.364.594) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (12.230.025.509) | (13.961.844.924) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh | | 2.260.975.773.050 | (261.159.017.642) |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định | 12, 13, 14 | (5.773.665.945) | (7.916.759.074) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định | | 500.000.000 | 35.601.770.596 |
| 23 | Tiền chi cho vay | | (108.628.488.089) | (64.013.059.386) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay | | 10.100.000.000 | - |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | | (750.840.000.000) | (246.410.911.921) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 15.1 | 22.400.000.000 | 211.584.308.448 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay và cổ tức | | 45.749.249.770 | 25.688.673.908 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (786.492.904.264) | (45.465.977.429) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

B03-DN/HN

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|--|---|-------------|--------------------------|------------------------|
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành trái phiếu chuyển đổi | | - | 40.503.427.830 |
| | Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số | | 78.016.750.000 | 345.459.240.000 |
| | Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số | | (20.000.000.000) | - |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 22.3 | 217.005.924.465 | 865.185.286.783 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 22.3 | (476.068.456.898) | (339.607.527.274) |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 26.3, 27 | (122.918.752.398) | (96.548.456.872) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính | | (323.964.534.831) | 814.991.970.467 |
| 50 | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm | | 1.150.518.333.955 | 508.366.975.396 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 931.562.883.084 | 423.195.907.688 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 4 | 2.082.081.217.039 | 931.562.883.084 |

Phạm Hồng Hạnh
Người lập
Ngày 9 tháng 2 năm 2018

Lương Thị Kim Thoa
Kế toán trưởng



Chu Chee Kwang
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT”) cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 16 vào ngày 24 tháng 8 năm 2017.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“SGDCK HCM”) với mã NLG theo Quyết định số 14/2013/QĐ-SGDHCM do SGDCK HCM cấp ngày 25 tháng 1 năm 2013.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

| Công ty | Địa điểm | Ngành nghề kinh doanh | Tỷ lệ sở hữu % |
|--|---------------------------|---|----------------|
| Công ty con | | | |
| Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long (“Nam Long PMD”) | Tp. Hồ Chí Minh (“TPHCM”) | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long (“Dịch vụ Nam Long”) | TPHCM | Dịch vụ và xây lắp | 100 |
| Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát (“Nam Long – Hồng Phát”) | Tp. Cần Thơ | Xây dựng và bất động sản | 99,98 |
| Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn (“Nguyên Sơn”) | TPHCM | Bất động sản | 87,33 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long (“Nam Long ADC”) | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 97,14 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long (“Sàn Giao Dịch Nam Long”) | TPHCM | Sàn giao dịch bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang (“Nam Khang”) | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên (“Nam Viên”) | TPHCM | Dịch vụ | 81,25 |
| Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang (“Xây Dựng Nam Khang”) | TPHCM | Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng | 100 |
| Công ty Cổ phần Nam Long VCD (“Nam Long VCD”) | Tỉnh Long An | Xây dựng và bất động sản | 99,91 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

| Công ty | Địa điểm | Ngành nghề kinh doanh | Tỷ lệ sở hữu % |
|--|----------|--------------------------|----------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan (“Nam Phan”) | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 100 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc (“Nguyên Phúc”) | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Thảo Nguyên (“Thảo Nguyên”) | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH NLG – NNR – HR Fuji (“NLG – NNR – HR Fuji”) | TPHCM | Xây dựng và bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Flora (“Kikyo Flora”) | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (“Kikyo Valora”) | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty liên doanh | | | |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”) | TPHCM | Bất động sản | 50,00 |
| Công ty liên kết | | | |
| Công ty TNHH Okamura Tokyo | TPHCM | Bất động sản | 30,59 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY (TIẾP THEO)

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 514 (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 487).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (TIẾP THEO)**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

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

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho là các dự án phát triển của Nhóm Công ty đang trong giai đoạn sản xuất kinh doanh dở dang và chủ yếu bao gồm các căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán và đất chờ bán.

Căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng và phát triển căn hộ, nhà phố và biệt thự bao gồm cả chi phí đi vay. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành căn hộ, nhà phố và biệt thự, các chi phí bán hàng và tiếp thị ước tính.

Đất đai chờ xây dựng căn hộ, nhà phố và biệt thự để bán được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với hàng tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**3.3 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm Công ty nắm giữ đất này để sử dụng trong sản xuất, kinh doanh cung cấp dịch vụ hoặc cho các đối tượng khác thuê và Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45"). Quyền sử dụng đất được khấu trừ dựa trên thời gian sử dụng hữu ích, ngoại trừ quyền sử dụng đất có thời gian sử dụng vô thời hạn thì không được khấu trừ.

3.5 Thuê tài sản*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**3.6 Khấu hao và hao mòn**

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn 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, thiết bị | 5 - 12 năm |
| Phương tiện vận tải | 6 - 8 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 8 năm |
| Phần mềm vi tính | 3 - 5 năm |
| Quyền sử dụng đất | 47 năm |
| Tài sản khác | 3 - 5 năm |

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**3.9 Chi phí trả trước**

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

- » Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- » Nhà mẫu; và
- » Chi phí hoa hồng môi giới.

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

Đầu tư vào công ty liên doanh

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào liên doanh được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của liên doanh.

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư góp vốn vào ngày kết thúc kỳ kế toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và ngày 26 tháng 6 năm 2013. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo điều 48 của Bộ luật Lao động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Cổ phiếu quỹ

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

» *Quỹ đầu tư phát triển*

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

» *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

» *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**3.17 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)**

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ 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 khác

Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm công ty được xác lập.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**3.19 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

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

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

3.20 Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi, mà có thể được chuyển đổi thành một số lượng cổ phiếu phổ thông cố định, được phân chia thành nợ phải trả tài chính (cho phần thỏa thuận mang tính bắt buộc phải chi trả bằng tiền hoặc tài sản tài chính khác) và vốn chủ sở hữu (phần quyền chuyển đổi thành cổ phiếu trong một thời gian nhất định) theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả nợ gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**3.20 Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)**

Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (trừ đi chi phí phát hành) cho đến khi được huỷ bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các năm sau.

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình mật thiết của các cá nhân được coi là liên quan.

3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Tiền mặt | 7.930.386.094 | 4.103.225.059 |
| Tiền gửi ngân hàng | 525.918.070.989 | 387.701.913.519 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 1.548.232.759.956 | 539.757.744.506 |
| TỔNG CỘNG | 2.082.081.217.039 | 931.562.883.084 |

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 5,2%/năm đến 6,5%/năm.

5. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu tháng với lãi suất dao động từ 6,2%/năm đến 6,5%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải thu các khách hàng khác | 220.067.135.620 | 340.042.349.127 |
| Phải thu các bên liên quan (<i>Thuyết minh ("TM") số 33</i>) | 6.954.663.426 | 341.755.097 |
| TỔNG CỘNG | 227.021.799.046 | 340.384.104.224 |

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Tạm ứng mua quyền sử dụng đất | 32.251.024.452 | 477.881.353.363 |
| - Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 7 | 27.984.607.179 | - |
| - Công ty TNHH Hoàng Nam | - | 471.400.000.000 |
| - Khác | 4.266.417.273 | 6.481.353.363 |
| Tạm ứng dịch vụ xây dựng | 85.413.042.168 | 70.998.535.407 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên | 21.014.887.330 | 14.317.824.472 |
| - Khác | 64.398.154.838 | 56.680.710.935 |
| Khác | 2.142.642.334 | 7.905.406.904 |
| TỔNG CỘNG | 119.806.708.954 | 556.785.295.674 |

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu về cho vay cá nhân, trong đó: | | |
| - Ngắn hạn | 41.780.000.000 | 41.780.000.000 |
| - Dài hạn | 36.052.361.840 | - |
| TỔNG CỘNG | 77.832.361.840 | 41.780.000.000 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)

Chi tiết các khoản phải thu về cho vay như sau:

| Bên vay | Số cuối năm VND | Ngày đáo hạn | Lãi suất %/năm |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------|
| Ông Nguyễn Thành Đồng | | | |
| Khoản vay 1 | 23.180.000.000 | Ngày 30 tháng 12 năm 2018 | 7,0 |
| Khoản vay 2 | 25.661.529.600 | Ngày 24 tháng 4 năm 2019 | 6,0 |
| Bà Vũ Bích Lan | | | |
| Khoản vay 1 | 18.600.000.000 | Ngày 28 tháng 12 năm 2018 | 7,0 |
| Khoản vay 2 | 10.390.832.240 | Ngày 24 tháng 4 năm 2019 | 6,0 |
| TỔNG CỘNG | 77.832.361.840 | | |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| - Cho vay ngắn hạn | 41.780.000.000 | | |
| - Cho vay dài hạn | 36.052.361.840 | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đến bù | 79.533.369.186 | 111.354.640.763 |
| Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") | 64.440.255.459 | 6.210.353.467 |
| Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng | 19.270.300.089 | 9.213.961.104 |
| Tạm ứng khác cho nhân viên | 14.612.053.758 | 14.261.932.186 |
| Khác | 16.772.805.351 | 19.782.992.027 |
| | 194.628.783.843 | 160.823.879.547 |
| Dài hạn | | |
| Đầu tư vào các HĐHTKD (i) | 34.391.676.806 | 117.264.530.680 |
| Ký quỹ | 6.049.601.919 | 7.457.900.301 |
| | 40.441.278.725 | 124.722.430.981 |
| TỔNG CỘNG | 235.070.062.568 | 285.546.310.528 |
| Trong đó: | | |
| Phải thu các bên khác | 234.520.062.568 | 285.546.310.528 |
| Phải thu các bên liên quan (TM số 33) | 550.000.000 | - |

(i) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

10. HÀNG TỒN KHO

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Bất động sản dở dang (i) | 3.872.952.698.924 | 3.687.742.046.329 |
| Dịch vụ tổng thầu (ii) | 10.818.336.538 | 10.004.027.344 |
| Nguyên liệu, vật liệu tồn kho | 235.856.517 | 768.175.161 |
| Thành phẩm | - | 1.687.790.909 |
| TỔNG CỘNG | 3.884.006.891.979 | 3.700.202.039.743 |
| (i) Bất động sản dở dang: | | |
| Dự án Long An (*) (**) | 1.480.845.916.553 | 1.410.132.529.019 |
| Dự án Hoàng Nam (*) (**) | 708.214.359.402 | 34.065.035.864 |
| Dự án Phú Hữu | 672.413.436.691 | 515.253.842.875 |
| Dự án Fuji | 270.846.102.154 | 693.986.174.349 |
| Dự án Nguyễn Sơn | 185.707.541.848 | 581.124.624.485 |
| Dự án Areco | 173.402.496.527 | - |
| Dự án Nam Long – Hồng Phát | 87.767.753.797 | 160.568.491.597 |
| Dự án Tân Thuận Đông | 79.287.084.075 | 66.297.696.252 |
| Dự án Phước Long B - Mở rộng | 74.029.045.476 | 72.484.697.580 |
| Dự án Thảo Nguyên | 48.142.041.859 | 48.142.041.859 |
| Dự án Cần Thơ | 41.525.135.447 | 48.647.599.538 |
| Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4") | 13.621.926.254 | 6.677.696.256 |
| Dự án Phước Long B - Cao tầng | 2.130.493.914 | 13.050.022.077 |
| Dự án Ehome Tây Sài Gòn ("Dự án Ehome 3") | - | 8.867.612.807 |
| Khác | 35.019.364.927 | 28.443.981.771 |
| (ii) Dịch vụ tổng thầu: | | |
| Dự án Camelia – Nam Sài Gòn | 10.818.336.538 | 10.004.027.344 |

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 22):

- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An;
- Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 74.200.742.123 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 68.367.854.650 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | | |
| Chi phí hoa hồng môi giới | 81.398.301.995 | 46.037.828.520 |
| Chi phí hoạt động | 10.526.654.269 | 2.960.621.998 |
| Công cụ, dụng cụ | 7.449.389.729 | 3.987.948.691 |
| Khác | 2.032.195.733 | 474.699.255 |
| | 101.406.541.726 | 53.461.098.464 |
| Dài hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ | 2.568.726.010 | 2.069.793.214 |
| Khác | 285.250.149 | 130.339.480 |
| | 2.853.976.159 | 2.200.132.694 |
| TỔNG CỘNG | 104.260.517.885 | 55.661.231.158 |

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc và thiết bị | Phương tiện vận chuyển | Thiết bị văn phòng | Tài sản khác | Tổng cộng |
|---------------------------------|------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|-----------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Số đầu năm | 50.779.575.483 | 11.703.266.072 | 6.980.703.283 | 5.396.138.334 | 1.139.333.846 | 75.999.017.018 |
| Mua mới | - | 2.093.526.364 | 1.983.609.091 | 611.885.454 | 333.000.000 | 5.022.020.909 |
| Chuyển từ bất động sản đầu tư | 3.299.515.640 | - | - | - | - | 3.299.515.640 |
| Thanh lý, nhượng bán | - | (666.666.667) | (318.836.190) | - | - | (985.502.857) |
| Số cuối năm | 54.079.091.123 | 13.130.125.769 | 8.645.476.184 | 6.008.023.788 | 1.472.333.846 | 83.335.050.710 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 3.738.339.282 | 3.115.209.990 | 1.705.921.744 | 2.427.567.201 | 1.292.036.145 | 12.279.074.362 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | | |
| Số đầu năm | (18.188.960.280) | (6.826.950.225) | (4.809.886.452) | (3.089.751.578) | (988.533.846) | (33.904.082.381) |
| Khấu hao trong năm | (2.005.950.888) | (1.294.500.544) | (1.499.564.309) | (561.150.284) | (65.840.278) | (5.427.006.303) |
| Chuyển từ bất động sản đầu tư | (1.175.007.939) | - | - | - | - | (1.175.007.939) |
| Thanh lý, nhượng bán | - | 666.666.667 | 58.600.905 | - | - | 725.267.572 |
| Số cuối năm | (21.369.919.107) | (7.454.784.102) | (6.250.849.856) | (3.650.901.862) | (1.054.374.124) | (39.780.829.051) |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Số đầu năm | 32.590.615.203 | 4.876.315.847 | 2.170.816.831 | 2.306.386.756 | 150.800.000 | 42.094.934.637 |
| Số cuối năm | 32.709.172.016 | 5.675.341.667 | 2.394.626.328 | 2.357.121.926 | 417.959.722 | 43.554.221.659 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

| | Quyền sử dụng đất | Phần mềm vi tính | Tổng cộng |
|--------------------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu năm | 13.128.104.718 | 4.799.491.519 | 17.927.596.237 |
| Mua mới | - | 674.488.636 | 674.488.636 |
| Chuyển từ Bất động sản đầu tư | 745.167.808 | - | 745.167.808 |
| Kết chuyển vào hàng tồn kho | (540.000.000) | - | (540.000.000) |
| Số cuối năm | 13.333.272.526 | 5.473.980.155 | 18.807.252.681 |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| Đã khấu hao hết | - | 889.165.600 | 889.165.600 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Số đầu năm | (1.459.217.583) | (3.389.962.964) | (4.849.180.547) |
| Hao mòn trong năm | (209.951.372) | (716.385.101) | (926.336.473) |
| Chuyển từ Bất động sản đầu tư | (128.100.531) | - | (128.100.531) |
| Số cuối năm | (1.797.269.486) | (4.106.348.065) | (5.903.617.551) |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu năm | 11.668.887.135 | 1.409.528.555 | 13.078.415.690 |
| Số cuối năm | 11.536.003.040 | 1.367.632.090 | 12.903.635.130 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

| | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa, vật kiến trúc | Tổng cộng |
|--------------------------------|-------------------|------------------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu năm | 9.418.240.612 | 44.804.669.695 | 54.222.910.307 |
| Mua mới | - | 77.156.400 | 77.156.400 |
| Kết chuyển vào tài sản cố định | (745.167.808) | (3.299.515.640) | (4.044.683.448) |
| Kết chuyển vào hàng tồn kho | - | (1.834.521.591) | (1.834.521.591) |
| Số cuối năm | 8.673.072.804 | 39.747.788.864 | 48.420.861.668 |
| <i>Trong đó:</i> | | | |
| Đã khấu hao hết | - | 816.491.827 | 816.491.827 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Số đầu năm | (8.479.085.367) | (6.407.947.668) | (14.887.033.035) |
| Tăng trong năm | (166.233.145) | (2.050.401.845) | (2.216.634.990) |
| Kết chuyển vào tài sản cố định | 128.100.531 | 1.175.007.939 | 1.303.108.470 |
| Kết chuyển vào hàng tồn kho | - | 220.142.592 | 220.142.592 |
| Số cuối năm | (8.517.217.981) | (7.063.198.982) | (15.580.416.963) |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu năm | 939.155.245 | 38.396.722.027 | 39.335.877.272 |
| Số cuối năm | 155.854.823 | 32.684.589.882 | 32.840.444.705 |

Thuyết minh bổ sung:

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

VND

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-----------------|-----------------|
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 14.925.009.199 | 20.377.823.683 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ | (8.406.346.165) | (9.450.300.155) |

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 35.

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2017. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|-----------------------|
| Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 15.1) | 749.529.554.094 | 24.797.751.856 |
| Đầu tư dài hạn khác (TM số 15.2) | 5.942.300.000 | 5.942.300.000 |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | - | (219.661.340) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 755.471.854.094 | 30.520.390.516 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

15.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh

| Tên công ty | Lĩnh vực kinh doanh | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|---------------------------------------|---------------------|----------------|------------------------|----------------|-----------------------|
| | | Tỷ lệ sở hữu % | Giá mua VND | Tỷ lệ sở hữu % | Giá mua VND |
| Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i) | Bất động sản | 50 | 750.000.000.000 | - | - |
| Công ty TNHH Okamura Tokyo | Bất động sản | 30,59 | 834.000.000 | 30,59 | 834.000.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Gamuda - Nam Long | Bất động sản | - | - | 30 | 22.400.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | 750.834.000.000 | | 23.234.000.000 |

(i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh và liên kết này như sau:

| | Công ty TNHH Okamura Tokyo | Gamuda - Nam Long | NNH Mizuki | Tổng |
|---|----------------------------|-------------------|-----------------|------------------|
| Giá trị đầu tư: | | | | |
| Số đầu năm | 834.000.000 | 22.400.000.000 | - | 23.234.000.000 |
| Tăng trong năm | - | - | 750.000.000.000 | 750.000.000.000 |
| Thanh lý | - | (22.400.000.000) | - | (22.400.000.000) |
| Số cuối năm | 834.000.000 | - | 750.000.000.000 | 750.834.000.000 |
| Phần lỹ kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua: | | | | |
| Số đầu năm | (465.284.009) | 2.029.035.865 | - | 1.563.751.856 |
| Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh | 298.776.538 | 53.933.449 | (1.137.938.435) | (785.228.448) |
| Cổ tức được chia | - | (4.569.150.584) | - | (4.569.150.584) |
| Lãi từ thanh lý | - | 2.486.181.270 | - | 2.486.181.270 |
| Số cuối năm | (166.507.471) | - | (1.137.938.435) | (1.304.445.906) |
| Giá trị ghi số: | | | | |
| Số đầu năm | 368.715.991 | 24.429.035.865 | - | 24.797.751.856 |
| Số cuối năm | 667.492.529 | - | 748.862.061.565 | 749.529.554.094 |

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

15.2 Các khoản đầu tư tài chính khác

| Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 2016 | | | |
|--|-------------------|------------------|----------------------|
| | Số lượng cổ phiếu | Tỷ lệ sở hữu (%) | Giá mua VND |
| Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam | 353.330 | 7,00 | 3.533.300.000 |
| Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát | 150.000 | 1,25 | 2.409.000.000 |
| TỔNG CỘNG | | | 5.942.300.000 |

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

| | Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào Nguyên Sơn |
|---------------------------|---|
| Nguyên giá: | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 32.906.583.473 |
| Giá trị hao mòn: | |
| Số đầu năm | (19.069.337.233) |
| Khấu trừ trong năm | (5.031.725.905) |
| Số cuối năm | (24.101.063.138) |
| Giá trị còn lại: | |
| Số đầu năm | 13.837.246.240 |
| Số cuối năm | 8.805.520.335 |

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Phải trả cho người bán khác: | | |
| - Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương | 70.000.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Hoàng Nam | 39.632.500.000 | - |
| - Công ty Cổ phần 6D | 30.880.311.020 | 25.517.601.720 |
| - Công ty Cổ phần Phan Vũ | 22.794.549.217 | - |
| - Công ty CP QH Plus | 3.793.193.267 | 10.405.912.933 |
| - Công ty TNHH Việt Nam Uni Eastern | 2.180.452.499 | 12.523.635.523 |
| - Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh | 364.833.650 | 51.254.292.144 |
| - Phải trả cho các nhà thầu phụ khác | 121.836.587.139 | 99.774.566.440 |
| TỔNG CỘNG | 291.482.426.792 | 199.476.008.760 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

| | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
|----------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 85.937.895.301 | 338.630.474.712 | (238.256.382.482) | 186.311.987.531 |
| Thuế giá trị gia tăng | 35.057.866.819 | 246.084.516.381 | (224.556.800.693) | 56.585.582.507 |
| Tiền sử dụng đất | 45.371.220.001 | 54.227.191.947 | (99.598.411.948) | - |
| Các loại thuế khác | - | 39.579.967.429 | (34.054.268.057) | 5.525.699.372 |
| TỔNG CỘNG | 166.366.982.121 | 678.522.150.469 | (596.465.863.180) | 248.423.269.410 |

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Trích trước chi phí hoàn thành dự án | 569.448.527.064 | 494.846.884.624 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 22.936.423.760 | 36.325.426.027 |
| Các khoản chi phí hoạt động khác | 73.216.860.238 | 54.143.508.111 |
| TỔNG CỘNG | 665.601.811.062 | 585.315.818.762 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------------------|------------------------|
| Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng | 105.242.355.855 | 72.544.804.572 |
| Đặt cọc của khách hàng | 68.942.494.930 | 2.329.729.000 |
| Phải trả liên quan đến các dự án dở dang | 30.824.354.511 | 40.874.681.511 |
| Phải trả vốn góp cho cổ đông | 39.427.250.000 | - |
| Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") | 29.314.537.138 | 7.764.901.664 |
| Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát | 1.556.124.131 | 1.846.051.299 |
| Ký quỹ đã nhận | 895.135.000 | 755.635.000 |
| Khác | 8.581.293.668 | 20.600.972.480 |
| TỔNG CỘNG | 284.783.545.233 | 146.716.775.526 |

22. VAY VÀ NỢ

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------|------------------------|
| Vay ngắn hạn | | |
| Vay ngắn hạn từ cá nhân (TM số 22.1) | 2.800.000.000 | 69.894.565.335 |
| Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 22.1) | 113.644.486.982 | 82.126.096.080 |
| Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 22.2) | 99.522.177.000 | 101.943.358.000 |
| Trái phiếu phát hành đến hạn trả (TM số 22.3) | - | 99.690.509.259 |
| | 215.966.663.982 | 353.654.528.674 |
| Vay dài hạn | | |
| Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 22.2) | 228.548.210.000 | 349.613.387.000 |
| TỔNG CỘNG | 444.514.873.982 | 703.267.915.674 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

B09-DN/HN

22. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

22.1 Vay ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

| | Số cuối năm VND | Ngày đáo hạn | Mục đích vay | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
|--|------------------------|--|-----------------------------|----------------|--|
| Vay các cá nhân | 2.800.000.000 | Ngày 14 tháng 4 năm 2018 | Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động | 10,5 | Tin chấp |
| Vay ngân hàng | | | | | |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam | 55.763.336.107 | Ngày 25 tháng 4 năm 2018 | | 7,8 | Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Chi nhánh Tân Thuận | 44.836.439.795 | Từ ngày 24 tháng 5 năm 2018 đến ngày 21 tháng 9 năm 2018 | Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động | 7,5 | Quyền sử dụng đất tại bản đồ số 5, xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam – Chi nhánh 8 | 13.044.711.080 | Ngày 20 tháng 9 năm 2018 | | 7,5 | Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An |
| TỔNG CỘNG | 113.644.486.982 | | | | |

22. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng như sau:

| Ngân hàng | Số cuối năm VND | Ngày đáo hạn | Mục đích vay | Lãi suất %/năm | Hình thức đảm bảo |
|---|------------------------|---|-----------------------------|----------------|---|
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông | | | | | |
| - Khoản vay 1 | 42.360.745.000 | Ngày 6 tháng 5 năm 2018 | Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động | 10,2 | Quyền sử dụng đất diện tích 1.064.307 m ² và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Long An VCD |
| Khoản vay 2 | 285.709.642.000 | Từ ngày 12 tháng 1 năm 2018 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022 | Mua dự án Hoàng Nam | 9,9 | Thế chấp quyền tài sản dự án Hoàng Nam |
| TỔNG CỘNG | 328.070.387.000 | | | | |
| Trong đó: | | | | | |
| - Vay dài hạn đến hạn trả | 99.522.177.000 | | | | |
| - Vay dài hạn | 228.548.210.000 | | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

22. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

22.3 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong kỳ

VND

| | Vay | Trái phiếu | Tổng cộng |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| Số đầu năm | 603.577.406.415 | 99.690.509.259 | 703.267.915.674 |
| Tiền thu từ đi vay | 217.005.924.465 | - | 217.005.924.465 |
| Tiền chi trả nợ gốc | (376.068.456.898) | (100.000.000.000) | (476.068.456.898) |
| Chi phí phát hành trái phiếu | - | 309.490.741 | 309.490.741 |
| Số cuối năm | 444.514.873.982 | - | 444.514.873.982 |

23. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Vào ngày 15 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 500.000.000.000 VND với mệnh giá là 1.000.000.000 VND/trái phiếu cho cho Ibeworth Pte. Ltd, một công ty do Keppel Land Limited nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu. Trái phiếu sẽ được chuyển đổi sang cổ phiếu theo quyết định của trái chủ khi đến hạn và được hưởng lãi kể từ ngày mua trái phiếu với mức lãi suất bằng 7%/năm. Sẽ không có bất kỳ khoản lãi phát sinh kể từ Ngày thanh toán lãi ngay trước Ngày chuyển đổi liên quan nào sẽ được thanh toán đối với các trái phiếu đã được chuyển đổi tại giá chuyển đổi là 23.500 VND/cổ phiếu và sẽ được điều chỉnh bởi ảnh hưởng của các sự kiện pha loãng, nếu có.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

Cấu phần nợ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi được trình bày như sau:

VND

| | Ngày 31 tháng 12 năm 2017 |
|--|---------------------------|
| Giá trị trái phiếu chuyển đổi | 500.000.000.000 |
| Cơ cấu vốn chủ sở hữu (TM số 26.1) | (40.503.427.830) |
| Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu | 459.496.572.170 |
| Cộng: Số phần bổ lũy kế | 11.849.354.056 |
| Cơ cấu nợ gốc tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 471.345.926.226 |

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Đây là phần giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Nguyễn Sơn cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong liên doanh này.

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng đối với các công trình, hạng mục công trình đã hoàn thành và bàn giao tại ngày báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU**26.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

VND

| | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | Tổng cộng |
|---|-------------------|----------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Năm trước | | | | | | | | |
| Số đầu năm | 1.415.721.570.000 | 492.337.147.061 | (60.464.200.000) | 10.929.726.999 | 1.115.488.341 | 358.306.808.042 | - | 2.217.946.540.443 |
| Phát hành cổ phiếu | 5.423.530.000 | (176.000.000) | - | - | - | - | - | 5.247.530.000 |
| Tăng do phát hành trái phiếu chuyển đổi | - | - | - | - | - | - | 40.503.427.830 | 40.503.427.830 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | - | 345.217.739.625 | - | 345.217.739.625 |
| Cổ tức bằng tiền công bố | - | - | - | - | - | (97.655.580.121) | - | (97.655.580.121) |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | - | - | 3.512.281.041 | (21.984.106.050) | - | (18.471.825.009) |
| Sử dụng quỹ | - | - | - | - | (3.546.570.605) | - | - | (3.546.570.605) |
| Giảm khác | - | - | - | - | - | (5.481.958.731) | - | (5.481.958.731) |
| Số cuối năm | 1.421.145.100.000 | 492.161.147.061 | (60.464.200.000) | 10.929.726.999 | 1.081.198.777 | 578.402.902.765 | 40.503.427.830 | 2.483.759.303.432 |
| Năm nay | | | | | | | | |
| Số đầu năm | 1.421.145.100.000 | 492.161.147.061 | (60.464.200.000) | 10.929.726.999 | 1.081.198.777 | 578.402.902.765 | 40.503.427.830 | 2.483.759.303.432 |
| Phát hành cổ phiếu (i) | 9.581.600.000 | (110.000.000) | - | - | - | - | - | 9.471.600.000 |
| Cổ tức bằng cổ phiếu công bố (i) | 141.537.390.000 | - | - | - | - | (141.537.390.000) | - | - |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | - | 535.017.043.345 | - | 535.017.043.345 |
| Cổ tức bằng tiền công bố (ii) | - | - | - | - | - | (67.534.715.430) | - | (67.534.715.430) |
| Phân phối lợi nhuận | - | - | - | - | 3.913.667.677 | (40.032.548.968) | - | (36.118.881.291) |
| Sử dụng quỹ | - | - | - | - | (3.906.107.336) | - | - | (3.906.107.336) |
| Giảm khác | - | - | - | - | - | (566.831.142) | - | (566.831.142) |
| Số cuối năm | 1.572.264.090.000 | 492.051.147.061 | (60.464.200.000) | 10.929.726.999 | 1.088.759.118 | 863.748.460.570 | 40.503.427.830 | 2.920.121.411.578 |

- (i) Vào ngày 17 tháng 7 năm 2017, Công ty đã phát hành 14.153.739 cổ phiếu theo tỷ lệ 9,96% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và 958.160 cổ phiếu mới theo chương trình Chính sách thưởng khuyến khích dài hạn dành cho các lãnh đạo cấp cao. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và quỹ khen thưởng và phúc lợi tại ngày 25 tháng 4 năm 2017, theo phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2017. Công ty cũng đã nhận được GCNĐKKD thay đổi lần thứ 16 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 8 năm 2017 cập nhật việc tăng vốn này.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông trên, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức chi cổ tức bằng tiền mặt là 5% trên vốn điều lệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**26.2 Cổ phiếu**

| | Số lượng cổ phiếu | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 | Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 |
| Cổ phiếu đã được duyệt | 157.226.409 | 142.114.510 |
| Cổ phiếu đã phát hành | | |
| <i>Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i> | 157.226.409 | 142.114.510 |
| Cổ phiếu phổ thông | 157.226.409 | 142.114.510 |
| Cổ phiếu quỹ | | |
| <i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i> | 7.149.780 | 6.502.165 |
| Cổ phiếu phổ thông | 7.149.780 | 6.502.165 |
| Cổ phiếu đang lưu hành | | |
| Cổ phiếu phổ thông | 150.076.629 | 135.612.345 |

26.3 Cổ tức

VND

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vốn cổ phần đã góp | | |
| Vốn góp đầu năm | 1.421.145.100.000 | 1.415.721.570.000 |
| Tăng trong năm | 151.118.990.000 | 5.423.530.000 |
| Vốn góp cuối năm | 1.572.264.090.000 | 1.421.145.100.000 |
| Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố | 141.537.390.000 | - |
| Cổ tức bằng tiền đã công bố | 67.534.715.430 | 97.655.580.121 |
| Cổ tức đã thực trả bằng tiền | 67.824.642.598 | 96.034.439.872 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vốn điều lệ đã góp | 618.195.623.970 | 599.906.143.470 |
| Thặng dư vốn | 26.412.286.830 | 26.412.286.830 |
| Cổ phiếu quỹ | (656.280.000) | (656.280.000) |
| Quỹ đầu tư và phát triển | 62.463.835 | 125.693.756 |
| Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | 731.528.491 | 846.532.269 |
| Quỹ đánh giá lại tài sản | 63.818.489 | 63.818.489 |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 157.817.262.562 | 36.816.111.592 |
| TỔNG CỘNG | 802.626.704.177 | 663.514.306.406 |

Chi tiết tình hình tăng giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

VND

| | Năm nay |
|---|------------------------|
| Số đầu năm | 663.514.306.406 |
| Góp vốn thêm | 155.516.750.000 |
| Thoái vốn | (136.927.250.000) |
| Lợi nhuận thuần trong năm | 221.147.738.207 |
| Chuyển lợi ích của cổ đông thiểu số sang Nhóm Công ty | (273.168.858) |
| Cổ tức đã trả | (100.236.667.800) |
| Quỹ | (115.003.778) |
| Số cuối năm | 802.626.704.177 |
| <i>Trong đó:</i> | |
| <i>Cổ tức đã thực trả bằng tiền</i> | <i>55.094.109.800</i> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

28. DOANH THU**28.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

VND

| | Năm nay | Năm trước |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Tổng doanh thu | 3.164.844.260.274 | 2.533.798.820.045 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự | 2.243.494.278.556 | 2.479.838.501.617 |
| Doanh thu từ chuyển nhượng dự án (i) | 838.344.399.663 | - |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 64.108.264.616 | 33.582.494.745 |
| Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư | 14.925.009.199 | 20.377.823.683 |
| Doanh thu xây dựng | 3.972.308.240 | - |
| Trừ | | |
| Giảm trừ doanh thu | (3.532.614.108) | - |
| Doanh thu thuần | 3.161.311.646.166 | 2.533.798.820.045 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ | 2.239.961.664.448 | 2.479.838.501.617 |
| Doanh thu từ chuyển nhượng dự án (i) | 838.344.399.663 | - |
| Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp | 64.108.264.616 | 33.582.494.745 |
| Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư | 14.925.009.199 | 20.377.823.683 |
| Doanh thu xây dựng | 3.972.308.240 | - |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| Doanh thu với khách hàng khác | 2.301.169.553.716 | 2.533.798.820.045 |
| Doanh thu với bên liên quan | 860.142.092.450 | - |

(i) Doanh thu từ chuyển nhượng dự án Nguyên Sơn cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, nhằm phát triển Khu đô thị Mizuki Park (TM số 15.1).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay | 48.436.002.638 | 18.976.347.441 |
| Lãi được chia từ HĐHTKD | 41.357.048.118 | 6.210.353.467 |
| Cổ tức được nhận | 4.957.813.584 | 501.973.000 |
| TỔNG CỘNG | 94.750.864.340 | 25.688.673.908 |

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

| | Năm nay | Năm trước |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự (*) | 1.414.031.746.838 | 1.669.369.283.118 |
| Giá vốn chuyển nhượng dự án (*) | 384.759.699.320 | - |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp | 55.553.876.435 | 32.099.101.410 |
| Giá vốn xây dựng | 3.616.573.548 | - |
| Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư | 8.406.346.165 | 9.450.300.155 |
| TỔNG CỘNG | 1.866.368.242.306 | 1.710.918.684.683 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP (TIẾP THEO)

(*) Giá vốn hàng hóa bất động sản bao gồm các khoản trích trước như sau:

| | VND | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự | 1.408.553.558.379 | 1.414.031.746.838 |
| Giá vốn chuyển nhượng dự án | 232.552.746.991 | 384.759.699.320 |
| TỔNG CỘNG | 1.641.106.305.370 | 1.798.791.446.158 |
| Chi phí thực tế đã phát sinh | 5.478.188.459 | 1.284.918.289.880 |
| Giá trị trích trước vào chi phí vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 | 152.206.952.329 | - |
| Tổng cộng giá vốn ghi nhận trong năm | 1.414.031.746.838 | 384.450.993.238 |
| Chi phí thực tế đã phát sinh | 1.284.918.289.880 | 384.450.993.238 |
| Giá trị trích trước vào chi phí vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 | - | - |
| Tổng cộng giá vốn ghi nhận trong năm | 1.284.918.289.880 | 384.450.993.238 |
| TỔNG CỘNG | 1.284.918.289.880 | 1.669.369.283.118 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

30. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | VND | |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí bán hàng | | |
| Chi phí tiếp thị, nhà mẫu | 44.236.137.120 | 31.825.380.779 |
| Chi phí hoa hồng bán hàng | 78.912.122.056 | 70.668.124.394 |
| Chi phí nhân viên | 33.737.693.578 | 27.929.894.511 |
| Phí tư vấn | 13.651.610.765 | 19.254.849.729 |
| Khác | 47.973.189.282 | 38.941.680.461 |
| | 218.510.752.801 | 188.619.929.874 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| Chi phí lương nhân viên | 135.497.727.757 | 110.869.605.453 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 31.078.275.970 | 21.175.728.643 |
| Chi phí thuê | 3.681.731.832 | 2.178.868.003 |
| Khấu hao | 2.029.051.681 | 2.031.459.342 |
| Khác | 22.886.480.517 | 18.130.856.252 |
| | 195.173.267.757 | 154.386.517.693 |
| TỔNG CỘNG | 413.684.020.558 | 343.006.447.567 |

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng | 28.535.115.775 | 20.554.703.566 |
| Chi phí tài chính khác | 801.621.851 | 8.055.740.687 |
| TỔNG CỘNG | 29.336.737.626 | 28.610.444.253 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

VND

| | Năm nay | Năm trước |
|--|------------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 337.849.984.186 | 98.555.565.526 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước | 780.490.526 | 1.128.719.450 |
| (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại (TM số 32.3) | (144.553.313.939) | (2.913.538.401) |
| TỔNG CỘNG | 194.077.160.773 | 96.770.746.575 |

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

| | Năm nay | Năm trước |
|---|------------------------|------------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 950.241.942.325 | 484.340.916.453 |
| Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông 20% | 190.048.388.469 | 96.868.183.291 |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i> | | |
| Thuế TNDN được miễn, giảm | (855.971.184) | - |
| Chi phí chênh lệch giữa lãi suất thực tế và lãi suất danh nghĩa liên quan đến phát hành trái phiếu chuyển đổi | 1.181.440.047 | 877.444.538 |
| Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh | 1.006.345.181 | 1.032.816.922 |
| Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN | (8.689.332.788) | (5.497.051.732) |
| Lỗ phát sinh trong kỳ của các công ty con | 27.584.120 | 97.633.888 |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (1.227.779.445) | (1.742.586.387) |
| Chi phí không được khấu trừ khác | 9.183.825.285 | 4.005.586.605 |
| Lỗ thuế chưa được ghi nhận | 2.622.170.562 | - |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước | 780.490.526 | 1.128.719.450 |
| Chi phí thuế TNDN | 194.077.160.773 | 96.770.746.575 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)**32.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

VND

| | Bảng cân đối kế toán hợp nhất | | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | |
|---|-------------------------------|-------------------------|---|----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Năm nay | Năm trước |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại | | | | |
| Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất | 163.281.698.774 | 50.473.975.501 | 112.813.198.336 | (5.438.173.110) |
| Chi phí phải trả | 27.720.182.689 | 15.351.281.443 | 12.368.901.246 | 2.097.111.433 |
| Khác | 3.465.071.848 | 2.788.827.769 | 676.244.079 | 1.030.044.020 |
| | 194.466.953.311 | 68.614.084.713 | | |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả | | | | |
| Lỗ thuế hoãn lại | - | (2.696.372.478) | 2.696.372.478 | - |
| Chênh lệch giá vốn | - | - | - | 5.224.556.058 |
| Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh | (36.636.898.067) | (52.635.495.867) | 15.998.597.800 | - |
| | (36.636.898.067) | (55.331.868.345) | | |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | | | 144.553.313.939 | 2.913.538.401 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

| Các bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Năm nay | Năm trước |
|-------------------|--------------------|------------------------------|-------------------|-----------|
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh | Góp vốn | 750.000.000.000 | - |
| | | Bán dự án | 838.344.399.663 | - |
| | | Thu tiền chuyển nhượng dự án | 1.500.000.000.000 | - |
| | | Dịch vụ tổng thầu | 17.873.290.000 | - |

Số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan được thể hiện như sau:

VND

| Các bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Phải thu khách hàng ngắn hạn (TM số 6) | | | | |
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh | Bán dự án | 6.612.908.329 | - |
| Các cá nhân | Cổ đông | Bán căn hộ | 341.755.097 | 341.755.097 |
| | | | 6.954.663.426 | 341.755.097 |
| Phải thu khách hàng ngắn hạn khác (TM số 9) | | | | |
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh | Chi trả hộ | 550.000.000 | - |
| Khách hàng trả tiền trước | | | | |
| NNH Mizuki | Công ty liên doanh | Tạm ứng | 13.323.474.303 | - |

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

VND

| | Năm nay | Năm trước |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thù lao Hội đồng Quản trị | 8.733.803.167 | 6.762.000.000 |
| Thù lao Ban Tổng Giám đốc | 6.995.757.380 | 8.028.240.852 |
| TỔNG CỘNG | 15.729.560.547 | 14.790.240.852 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

| | Năm nay | Năm trước (Trình bày lại) |
|--|-------------------------|------------------------------|
| Lợi nhuận sau thuế (VND) | 535.017.043.345 | 345.217.739.625 |
| <i>Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)</i> | <i>(37.451.193.034)</i> | <i>(22.784.370.816)</i> |
| Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (VND) | 9.472.530.047 | 16.062.809.514 |
| Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 507.038.380.358 | 338.496.178.323 |
| Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (VND) (ii) | 150.151.973 | 149.378.124 |
| Tăng số lượng cổ phiếu bình quân do ảnh hưởng của cổ phiếu tiềm năng có thể được chuyển đổi từ trái phiếu chuyển đổi (VND) (iii) | 21.276.596 | 21.276.596 |
| Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm | 171.428.569 | 170.654.720 |
| Lãi trên cổ phiếu (VND) | | |
| <i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i> | <i>3.314</i> | <i>2.159</i> |
| <i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</i> | <i>2.958</i> | <i>1.984</i> |

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2017 ("NQĐHĐCĐ 2016").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến được trích lập với tỷ lệ 7% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017 theo NQĐHĐCĐ 2016.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 10% vào ngày 17 tháng 7 năm 2017.

(iii) Như trình bày tại TM số 23 của báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo, vào ngày 8 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã phát hành 500.000.000.000 VND trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu. Các trái phiếu này có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai như đã được tính toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 2016.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

| | Năm nay | Năm trước |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dưới một năm | 13.778.381.205 | 2.596.923.678 |
| Từ một đến năm năm | 15.614.462.606 | 9.219.026.569 |
| TỔNG CỘNG | 29.392.843.811 | 11.815.950.247 |

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

| | Năm nay | Năm trước |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dưới một năm | 14.492.892.666 | 5.327.026.280 |
| Từ một đến năm năm | 21.276.505.140 | 15.741.304.299 |
| Trên năm năm | - | 18.374.978.680 |
| TỔNG CỘNG | 35.769.397.806 | 39.443.309.259 |

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

VND

| | Giá trị theo hợp đồng | Giá trị đã ghi nhận | Giá trị cam kết còn lại |
|-----------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Dự án Kykio Residence | 330.781.067.931 | 211.668.915.206 | 119.112.152.725 |
| Dự án Fuji Residence | 142.338.997.465 | 98.934.330.901 | 43.404.666.564 |
| Dự án Nguyễn Sơn | 145.087.864.284 | 51.901.116.351 | 93.186.747.933 |
| Dự án Hoàng Nam | 36.740.094.416 | 15.124.970.853 | 21.615.123.563 |
| Dự án Tân Thuận Đông | 16.423.850.541 | 14.073.262.809 | 2.350.587.732 |
| Các dự án khác | 15.976.445.287 | 9.630.430.930 | 6.346.014.357 |
| TỔNG CỘNG | 687.348.319.924 | 401.333.027.050 | 286.015.292.874 |

36. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày (tiếp theo)

B09-DN/HN

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

Vào ngày 31 tháng 1 năm 2018, Công ty đã nhận Giấy chứng nhận số 06/GCN - UBCK của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được hồ sơ đệ trình từ Công ty liên quan đến việc đăng ký phát hành 31.445.281 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Cổ đông của Công ty đã thống nhất thông qua việc phát hành cổ phiếu này theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 31 tháng 10 năm 2017.

Vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Công ty đang trong quá trình thực hiện việc phát hành cổ phiếu mới này.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Phạm Hồng Hạnh

Người lập

Ngày 9 tháng 2 năm 2018

Lương Thị Kim Thoa

Kế toán trưởng

Chu Chee Kwang

Tổng Giám đốc



NAM LONG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM
W: www.namlongvn.com

T : (+84-28) - 54 16.17.18

F : (+84-28) - 54 17.18.19

E : info@namlongvn.com