



NAM LONG



năm

**KHẲNG ĐỊNH GIÁ TRỊ
ĐỘT PHÁ TƯƠNG LAI**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2016**

25
năm



kiến tạo tổ ấm cho hơn
15.000 gia đình
Việt Nam

NỘI DUNG

01. GIỚI THIỆU CÔNG TY

- 04 • Tổng quan, sứ mệnh, tầm nhìn và giá trị cốt lõi
- 06 • 25 năm hình thành và phát triển
- 08 • Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
- 10 • Báo cáo của Tổng giám đốc
- 14 • Các dự án trọng điểm
- 16 • Cơ cấu cổ đông
- 18 • Mô hình hoạt động
- 20 • Ba dòng sản phẩm chính của Nam Long



04. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 40 • Chính sách Nhân sự và phúc lợi
- 42 • Môi trường và xã hội



02. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016

- 22 • Kết quả hoạt động kinh doanh
- 28 • Sự kiện nổi bật năm 2016
- 30 • Các giải thưởng trong năm 2016
- 32 • Những dự án mang dấu ấn Nam Long



05. PHỤ LỤC I

- 44 • Các dữ liệu thống kê về Cổ đông.
- 45 • Giới thiệu các Công ty thành viên
- 48 • Tóm tắt các dự án của Nam Long
- 49 • Các giải thưởng đạt được
- Cập nhật các thay đổi trong HĐQT, BKS và BGD và nhân sự Tập đoàn.



03. BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 34 • Cấu trúc tổ chức
- 36 • Giới thiệu HĐQT, BKS, BGD



06. PHỤ LỤC II

- 50 Báo cáo Kiểm toán 2016



01.

GIỚI THIỆU CÔNG TY

TỔNG QUAN

Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**
 Tên Tiếng Anh : Nam Long Investment Corporation
 Vốn điều lệ : 1.421.145.100.000 đồng
 Trụ sở chính : Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, TP.HCM
 Điện thoại : (+84-8) - 54 16 17 18
 Fax : (+84-8) - 54 17 18 19
 Website : www.namlongvn.com
 Email : info@namlongvn.com

SỨ MỆNH

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Professionalism
 Integrity
 Ownership

TẦM NHÌN

Top 3 Nhà phát triển đô thị hàng đầu Việt Nam thông hiểu và đáp ứng tốt nhất nguyện vọng của khách hàng.

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.

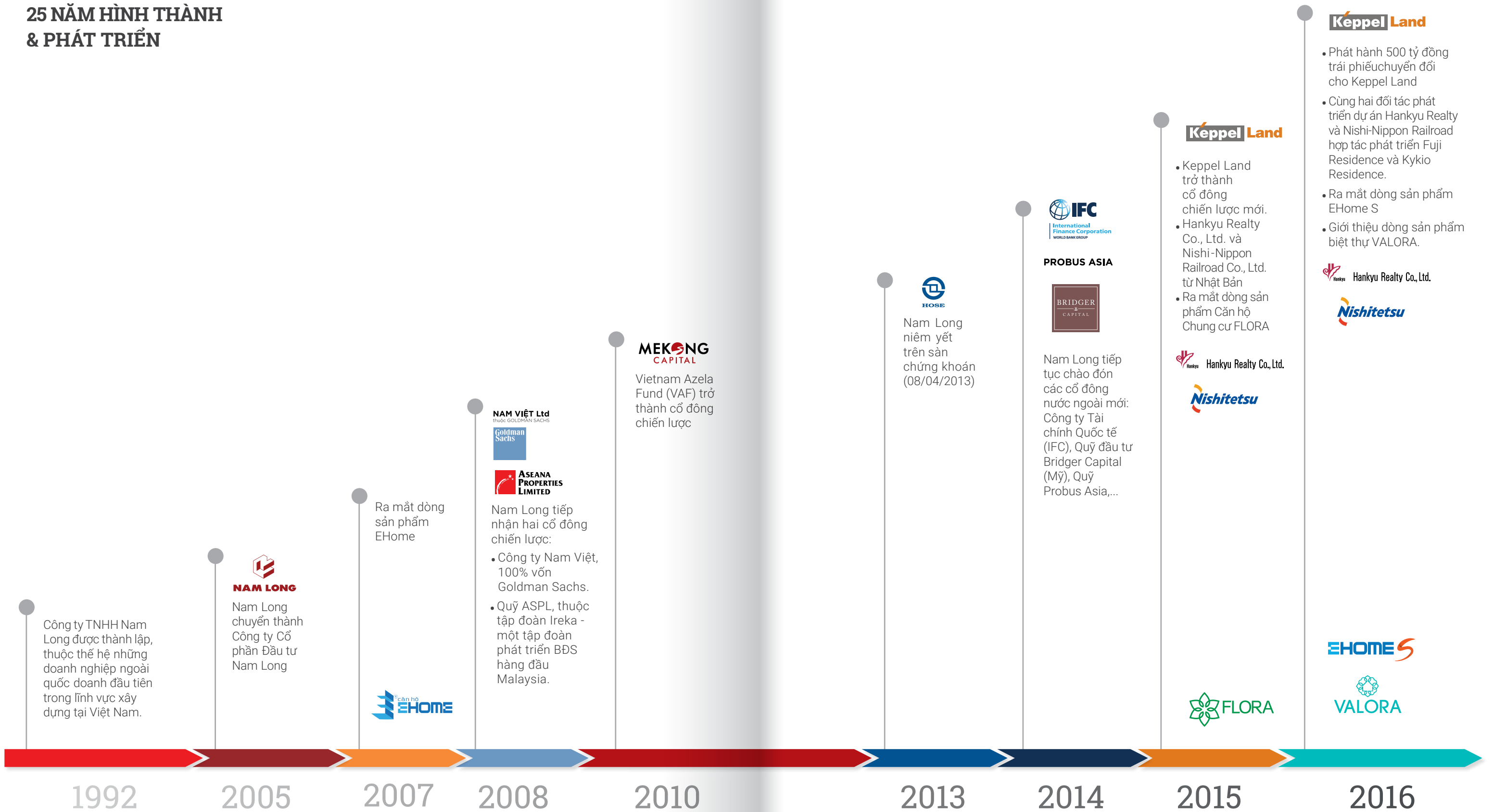
Đồng hành vì mục tiêu chung và chia sẻ thành quả đạt được.

Gia nhập hàng ngũ các Công ty có giá trị "tỷ Đóa".



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

25 NĂM HÌNH THÀNH & 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
 Nam Long chuyển thành Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

2007
 Ra mắt dòng sản phẩm EHome

2008
NAM VIỆT Ltd
THUỘC GOLDMAN SACHS
ASEANA PROPERTIES LIMITED
 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
MEKONG CAPITAL
 Vietnam Azela Fund (VAF) trở thành cổ đông chiến lược

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

2014
IFC
International Finance Corporation
PROBUS ASIA
BRIDGER CAPITAL
 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 Probud Asia,...

2015
Keppel Land
 • 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
Keppel Land
 • 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.



THÔNGIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 2016 và chiến lược tăng tốc của Nam Long năm 2017.

2016 - NỔ LỰC BỨ PHÁ

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2016 tiếp tục chứng kiến sự hồi phục và tăng trưởng mạnh. Nền kinh tế vĩ mô ổn định, FDI đầu tư vào ngành Bất động sản Việt Nam đạt khoảng 1,3 tỷ USD có chất lượng hơn và tỷ lệ vốn thực hiện cao hơn, lạm phát được kiểm soát, dự trữ ngoại hối đạt 41 tỷ USD cao nhất từ trước đến nay...là những nấc thang vững chắc cho ngành Bất động sản tiếp tục phát triển. Một số tác động nhỏ từ việc kết thúc gói 30.000 tỷ, Thông tư 06, tình trạng mất cân đối cung cầu tuy có xảy ra nhưng gần như không gây ảnh hưởng đến các doanh nghiệp có chiến lược và kế hoạch phát triển bền vững.

Trong bối cảnh đó, Nam Long đã đạt được những thành tựu bứt phá, đáng kể đến là:

- Kết quả kinh doanh tăng trưởng mạnh: doanh số theo giá trị tăng 63%, doanh thu tăng 101%, lợi nhuận sau thuế tăng 67% so với năm 2015
- Khẳng định được sự phát triển của ba dòng sản phẩm “vừa túi tiền” cho các phân khúc khác nhau: EHome- căn hộ “vừa túi tiền” cho người thu nhập trung bình, Flora- condominium “vừa túi tiền” cho người thu nhập trung khá và Valora- biệt thự “vừa túi tiền” cho người thu nhập cao. Sự phát triển được thể hiện thông qua các chỉ số bán hàng thuyết phục, tăng nhận diện thương hiệu, và các chiến lược phát triển quỹ đất có định hướng, phù hợp với từng dòng sản phẩm.
- Tiếp tục bắt tay thành công cùng các đối tác chiến lược quốc tế như tập đoàn Bất động sản hàng đầu châu Á Keppel Land ở cấp độ đầu tư vào Công ty; hai tập đoàn lớn Nhật Bản Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad ở cấp độ dự án.
- Được công nhận bởi các tổ chức Quốc tế trong hoạt động phát triển dự án cũng như các hoạt động xã hội thông qua các giải thưởng danh giá.

2017 - KHẲNG ĐỊNH GIÁ TRỊ

Năm 2017 đánh dấu năm “tăng tốc” của Nam Long trong việc khẳng định các giá trị và nội lực của Công ty. Sự tham gia của rất nhiều chủ đầu tư vào phân khúc nhà ở “vừa túi tiền” vừa là một thách thức, song cũng là sự khẳng định chiến lược đúng đắn của Nam Long trong suốt thời gian qua. Với lợi thế nghiên cứu, phát triển và kinh nghiệm trong suốt hơn 10 năm tập trung mạnh cho phân khúc sản phẩm này, năm 2017 Nam Long sẽ:

Khẳng định vị thế nhà phát triển bất động sản dẫn đầu với các khu đô thị quy mô lớn và các dòng sản phẩm cốt lõi

- Hướng đến tầm nhìn trở thành top 3 nhà phát triển đô thị hàng đầu, năm 2017, với kinh nghiệm thực hiện 8 khu đô thị trước đây kết hợp cùng lợi thế sẵn sàng triển khai các quỹ đất rộng như Mizuki Park, Hoàng Nam, Waterpoint...Nam Long sẽ tìm kiếm đối tác đầu tư và phát triển các khu đô thị quy mô lớn. Sự kết hợp giữa phát triển chiều rộng là các khu đô thị song song với phát triển theo chiều sâu là các dòng sản phẩm EHome, Flora, Valora sẽ mang lại cho sản phẩm của Nam Long một đẳng cấp mới. Giá trị một ngôi nhà của Nam Long sẽ không chỉ nằm ở bản chất ngôi nhà đó, mà còn là giá trị thụ hưởng về mặt quy hoạch, tiện ích, dịch vụ trên quy mô đô thị, trở thành những cộng đồng an cư, điểm đến văn hóa của người dân Thành phố.

Tìm kiếm và phát triển những quỹ đất mới phù hợp với tiêu chí của từng dòng sản phẩm EHome, Flora và Valora để phát triển trong ngắn, trung và dài hạn.

- Điển hình hóa và công nghiệp hóa việc xây dựng sản phẩm, đồng thời lựa chọn những nhà thầu có tên tuổi để có những sản phẩm ổn định về mặt chất lượng và giá thành.
- Mở rộng thị trường nhà ở “vừa túi tiền” sang các tỉnh thành tiềm năng khác (Hà Nội, Cần Thơ...)

Khẳng định lộ trình hội nhập quốc tế với việc tối ưu kinh nghiệm kinh doanh từ các đối tác quốc tế hàng đầu.

Nam Long đã chuẩn bị cho việc hội nhập hơn 12 năm và từng bước chinh phục niềm tin của các đối tác, cổ đông quốc tế như IFC (Worldbank), Keppel Land, Goldman Sachs, Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad. Năm 2017 sẽ là năm Nam Long tối ưu những kinh nghiệm, năng lực cốt lõi cũng như những kiến thức học hỏi được từ các tổ chức chuyên nghiệp này để tăng tốc phát triển:

- Cùng các đối tác chinh phục thị trường bằng các sản phẩm chất lượng, vòng xoay vốn nhanh và ổn định
- Kêu gọi những quan hệ hợp tác ở các dự án có tầm cỡ với quy mô rộng hơn và mức đầu tư cao.
- Tiếp tục củng cố niềm tin cho các đối tác với các kế hoạch phát triển dài hạn trên cơ sở đôi bên cùng có lợi: Nam Long giúp đối tác quốc tế mở rộng thị trường mới, đối tác hỗ trợ Nam Long về chuẩn mực quản trị, tài chính và kinh nghiệm phát triển sâu rộng.

Khẳng định năng lực của Nam Long trong việc phát triển ngành kinh doanh mới – Quản lý, Kinh doanh và Khai thác Bất động sản thương mại.

Nam Long sẽ khai thác tối đa mảng Kinh doanh mới: “Quản lý, Kinh doanh và Khai thác Bất động sản Thương mại” tại các quỹ đất sẵn có, cũng như các quỹ đất tương lai trong các khu đô thị quy mô lớn. Điều này, bên cạnh việc gia tăng giá trị cho các dự án của Nam Long, sẽ mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định cho sự phát triển bền vững của tập đoàn trong thời gian tới.



Khẳng định giá trị của chuỗi gia tăng giá trị bất động sản bằng việc quản lý chuyên nghiệp và xây dựng văn hóa tập đoàn.

- Hợp nhất hệ thống tài chính, kế toán và nhân sự của tập đoàn để có thể quản lý và phối hợp một cách hiệu quả.

Chuyên nghiệp trong công tác quản lý đầu tư tập đoàn, đảm bảo hệ thống phân công tập đoàn và năng lực các công ty thành viên, cùng nhau gia tăng chuỗi giá trị bất động sản theo kế hoạch kinh doanh 3 năm đã cam kết.

- Kiên định với ba giá trị cốt lõi của Nam Long: Professionalism, Integrity và Ownership trong việc phát triển nhân sự và văn hóa tập đoàn, tạo môi trường tốt cho nhân tài phát triển và nỗ lực cống hiến.
- Tiếp tục đào tạo và nâng cấp năng lực quản lý cho các Quản lý cấp cao, xây dựng và phát triển đội ngũ kế thừa, chuẩn bị cho sự phát triển của Nam Long trong những năm kế tiếp.

Khẳng định giá trị Nam Long bằng kết quả kinh doanh, chỉ số tài chính và thương hiệu vượt trội.

- Kiên định với chiến lược phát triển bền vững cùng các dòng sản phẩm “vừa túi tiền”
Tối ưu hóa các chỉ số tài chính tập đoàn thông qua việc mở khóa các quỹ đất như Mizuki Park và Hoàng Nam cùng các tổ chức đầu tư dày dặn kinh nghiệm quốc tế.
- Chú trọng phát triển thương hiệu Nam Long, đầu tư và ứng dụng công nghệ tân tiến trong hệ thống kinh doanh, Marketing và chăm sóc khách hàng theo chuẩn quốc tế như booking online, digital marketing, CRM...

- Triển khai công tác IR một cách chuyên nghiệp và hiệu quả, hiện thực hóa giá trị cổ phiếu NLG mang lại giá trị cho cổ đông lớn và nhỏ.

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.

Trân trọng,

Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN



Steven Chu Chee Kwang

“ Nam Long hoàn toàn tin tưởng vào sự phát triển bền vững của thị trường nhà ở “vừa túi tiền” và đã có kế hoạch doanh số, doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2017 tăng trưởng 50% so với năm 2016”



Lễ Ký kết phát hành 500 tỷ trái phiếu chuyển đổi với Keppel Land

TỔNG QUAN 2016

Kết thúc năm tài chính 2016, Tập đoàn Nam Long đã đạt được những bước tăng trưởng vượt bậc. Doanh số bán hàng của Tập đoàn đạt 3.006 tỷ đồng tăng 63% so với 1.847 tỷ năm 2015, doanh thu của tập đoàn đạt 2.534 tỷ đồng tăng hơn 100% so với 1.259 tỷ đồng năm 2015. Lợi nhuận thuần sau thuế tăng 67% tương đương 345 tỷ đồng so với 206 tỷ đồng năm 2015. Kết quả thực hiện đáp ứng đúng theo kỳ vọng của kế hoạch kinh doanh đã đề ra với lợi nhuận ròng sau thuế đạt 96% kế hoạch được phê duyệt.

Củng cố và tăng tốc các dự án đang triển khai

Trong năm 2016, chúng tôi đã mở bán thành công và bán được khoảng 2.528 sản phẩm thuộc 3 dòng sản phẩm chiến lược Ehome / Flora / Valora gồm các dự án tại thành phố Hồ Chí Minh như Ehome 3 (Bình Tân), Bridgeview

(Quận 7), Flora Anh Đào, Flora Fuji, Valora Fuji và Valora Kikyo (Quận 9), Camellia Garden (Bình Chánh) và một số dự án tại các tỉnh lân cận như Ehome 4 (Bình Dương), Dalia Garden (Cần Thơ). Nam Long sẽ thúc đẩy hoàn thành những dự án này trong năm 2016-2017.

Các thương hiệu thuộc 3 dòng sản phẩm của Nam Long như Ehome, Flora, Valora cũng đã tạo được các dấu ấn riêng và đáp ứng nhu cầu cho đại đa số người Việt với giá cả “vừa túi tiền” cho mọi phân khúc và vị trí lưu thông dễ dàng.

Chiến lược đa dạng hóa sản phẩm được đặt ra và triển khai nhằm giảm thiểu các rủi ro về mặt kinh doanh thông qua việc mở rộng thị trường và đối tượng khách hàng cũng như tạo ra nhiều sản phẩm vừa túi tiền cho các gia đình Việt.



Ký kết hợp tác giữa Nam Long, NNR & Hankyu phát triển dự án Fuji Residence

Tiếp tục chuyển hóa

Năm 2015 - 2016, Nam Long phát triển tập trung theo một lộ trình chiến lược và đạt được nhiều cột mốc quan trọng. Chúng tôi sẽ tiếp tục cải thiện và nâng cấp lộ trình này, tập trung vào những chiến lược quan trọng để củng cố bộ máy vận hành và quản lý dựa trên ba giá trị cốt lõi: tính chuyên nghiệp, tính cam kết, và tính tự chủ.

Mục đích ưu tiên nhất là củng cố nền móng phát triển, từ đó có được sự vận hành hiệu quả mang lại mức tăng trưởng bền vững cho doanh số, doanh thu và lợi nhuận của công ty trong tương lai.

Đối tác chiến lược

Với những nỗ lực cống hiến không ngừng nghỉ của bộ máy quản trị, Tập đoàn Nam Long năm 2016 tự hào đạt được những thành tựu sau:

- Phát hành thành công 500 tỷ đồng (22,4 triệu USD) trái phiếu chuyển đổi với tập đoàn bất động sản hàng đầu Singapore Keppel Land thông qua công ty thành viên Ibeworth Pte. Ltd.

- Ký kết hợp tác thành công với tập đoàn Hankyu Realty từ Osaka và Nishi Nippon Railroad từ Fukuoka, Nhật Bản cho hai dự án:
 - Fuji Residence, quận 9, gồm 789 căn hộ biệt lập (condominium) Flora Fuji và 84 căn biệt thự Valora Fuji.
 - Kikyo Residence, quận 9, gồm 234 căn hộ biệt lập (condominium) Flora Kikyo và 110 căn biệt thự Valora Kikyo

Bao gồm cả hai dự án kể trên, chúng tôi có tất cả ba dự án hợp tác với các đối tác chiến lược đến từ Nhật Bản.

Những thành công đó đã mang lại giá trị cho Nam Long, tạo nên những cơ hội, sự khác biệt của công ty đối với các đối thủ trên thương trường, cũng như gia tăng sự tự tin của chúng tôi đối với khách hàng và thị trường bất động sản.

Các giải thưởng

Sự ghi nhận của thị trường là một yếu tố quan trọng cho Tập đoàn Nam Long cũng như cho khách hàng và các cổ đông chiến lược của chúng tôi. Trong năm 2016, Nam Long đã nhận được 2 giải thưởng đáng tự hào:

- Nhà phát triển bất động sản tốt nhất Việt Nam 2016
- Doanh nghiệp có trách nhiệm xã hội tốt nhất Việt Nam 2016



Ký kết hợp tác giữa Nam Long, NNR & Hankyu phát triển dự án Kikyo Residence

Để tiếp tục duy trì những thành tựu tốt đẹp này, chúng tôi sẽ không ngừng nâng cao về dịch vụ, chất lượng sản phẩm và cơ cấu tổ chức

Hướng tới năm 2017

Các yếu tố kinh tế vĩ mô trong năm 2017 vẫn tích cực, tốc độ tăng trưởng GDP trên 6% là một trong những tỷ lệ tăng trưởng cao nhất trong khu vực. Việt Nam đồng vẫn tương đối ổn định so với USD. Môi trường lãi suất tốt càng củng cố mức tăng trưởng tín dụng. Về yếu tố ngành, bất động sản vẫn là một trụ cột kinh tế xã hội của Việt Nam và vẫn đang có xu hướng tăng trưởng.

Việt Nam và thành phố Hồ Chí Minh với cơ cấu dân số trẻ, tăng trưởng của tầng lớp trung lưu cùng với tốc độ đô thị hóa cao, tỉ lệ sở hữu nhà thấp sẽ tiếp tục gia tăng nhu cầu cho nhà ở vừa túi tiền.

Năm nay, sự tham gia thị trường nhà ở "vừa túi tiền" của các chủ đầu tư lớn chuyên về phân khúc trung và cao cấp sẽ làm cho quỹ đất ngày càng khan hiếm và đắt đỏ. Tuy nhiên, Nam Long - chủ đầu tư đang dẫn dắt phân khúc "vừa túi tiền" sẽ

vượt qua những thách thức to lớn đó. Trong năm 2017, chúng tôi sẽ khai thác và phát triển khu đô thị Mizuki Park có tổng quy mô 37,4 hecta, tọa lạc tại Bình Chánh và dự án Hoàng Nam 8,8 hecta với hơn 17.000 sản phẩm bất động sản "vừa túi tiền". Chúng tôi cũng kì vọng vào những thỏa thuận đầu tư mới trong năm nay. Nam Long hoàn toàn tin tưởng vào sự phát triển bền vững của thị trường nhà ở "vừa túi tiền" và đã có kế hoạch doanh số, doanh thu và lợi nhuận sau thuế với mức tăng trưởng hơn 50% so với năm 2016.

Lời cảm ơn

Tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành đến Hội Đồng Quản Trị vì những cam kết cho sự phát triển bền vững và liên tục của Nam Long. Tôi cũng gửi sự cảm kích của tôi đến Ban giám đốc và các nhân viên tận tâm tại Tập đoàn. Và cuối cùng là lời tri ân đến toàn bộ khách hàng, nhà đầu tư cá nhân, cổ đông chiến lược đã, đang và sẽ hỗ trợ, tin tưởng và đồng hành cùng Nam Long.

Steven Chu Chee Kwang
Tổng giám đốc Tập đoàn

CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM



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



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

- Diện tích: 8,8 ha
- Vị trí: Quận Bình Tân
- Căn hộ Flora: 4.624 căn
- Thời điểm triển khai: 2017 - 2022



DỰ ÁN KIKYO RESIDENCE

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

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



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 TP.HCM 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.

- Diện tích: 355 ha
- Vị Trí: Long An
- Thời điểm triển khai: 2018 - 2024

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Thành công của Nam Long thể hiện rõ qua danh sách đối tác. Nam Long hiện có đối tác chiến lược - hợp tác trên quy mô tập đoàn và đối tác phát triển dự án - tham gia đồng phát triển từng dự án với triết lý 2 bên cùng thắng.

Ở QUY MÔ TẬP ĐOÀN:

Nam Long có các cổ đông và nhà đầu tư nước ngoài lớn như Kepple Land (Singapore), IFC, Công ty Nam Việt với 100% vốn đầu tư từ ngân hàng Goldman Sachs (Mỹ), đã và đang đóng góp cho sự phát triển bền vững của Nam Long. Ngoài thành công trong việc kêu gọi quỹ đầu tư, Nam Long còn thu hút được các công ty danh tiếng cùng ngành. Điển hình như Kepple Land, một tên tuổi lớn của bất động sản châu Á, chuyên tập trung vào phân khúc cao cấp, quyết định trở thành đối tác chiến lược của Nam Long. Chính uy tín của Nam Long là cơ sở vững chắc cho sự hợp tác thành công của hai bên dù có sự khác biệt về chiến lược kinh doanh.

Ở CẤP ĐỘ DỰ ÁN:

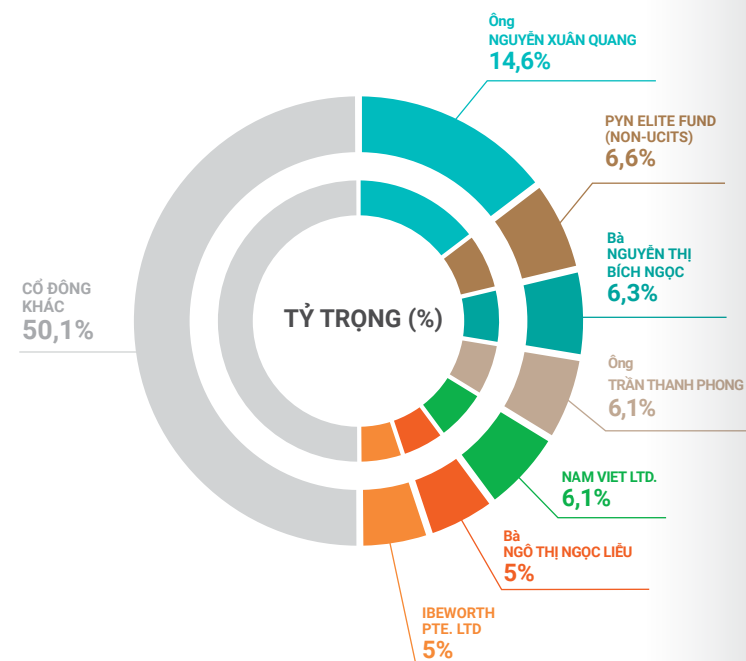
Nam Long cũng "hấp dẫn" được nhiều đối tác nước ngoài, điển hình như hai doanh nghiệp đến từ Nhật Bản Hankyu Realty Co., Ltd và Nishi - Nippon Railroad đã cùng Nam Long phát triển các dự án Flora Anh Đào, Fuji Residence, Kikyo Residence. Hai doanh nghiệp đã có hơn 100 năm kinh nghiệm đầu tư đa ngành, nhất là lĩnh vực phát triển hạ tầng và bất động sản.

Việc hợp tác sẽ mang đến nhiều lợi ích cho cả hai, các tập đoàn nước ngoài sẽ hỗ trợ cho Nam Long về mặt chuyên môn và kinh nghiệm từ các thị trường phát triển. Ngược lại, Nam Long sẽ hỗ trợ đối tác về hiểu biết thị trường và thị hiếu khách hàng nội địa.



DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẴM GIỮ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN TẠI THỜI ĐIỂM 05/02/2017

CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN
1. Ông Nguyễn Xuân Quang	20.819.039
2. Pyn Elite Fund (Non-Ucits)	9.413.200
3. Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	8.988.601
4. Ông Trần Thanh Phong	8.738.095
5. Nam Viet Ltd.	8.658.140
6. Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	7.150.001
7. IBEWORTH PTE.LTD	7.100.000
TỔNG CỘNG	70.867.076



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CỦA CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM 05/02/2017

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
CỔ ĐÔNG BÊN TRONG	84		
HĐQT, BKS, BTGD, KTT	7	43.990.838	31,0%
CB CNV	77	1.352.264	1,0%
CỔ ĐÔNG BÊN NGOÀI	740		
Cá nhân trong nước	660	24.719.405	17,4%
Tổ chức trong nước	16	10.692.032	7,5%
Cá nhân nước ngoài	15	398.981	0,3%
Tổ chức nước ngoài	49	60.960.990	42,9%
TỔNG CỘNG	824	142.114.510	100,0%

* Ghi chú:

• Cổ phiếu quỹ: Tại ngày 31/12/2016, 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 6.502.165 cổ phiếu.

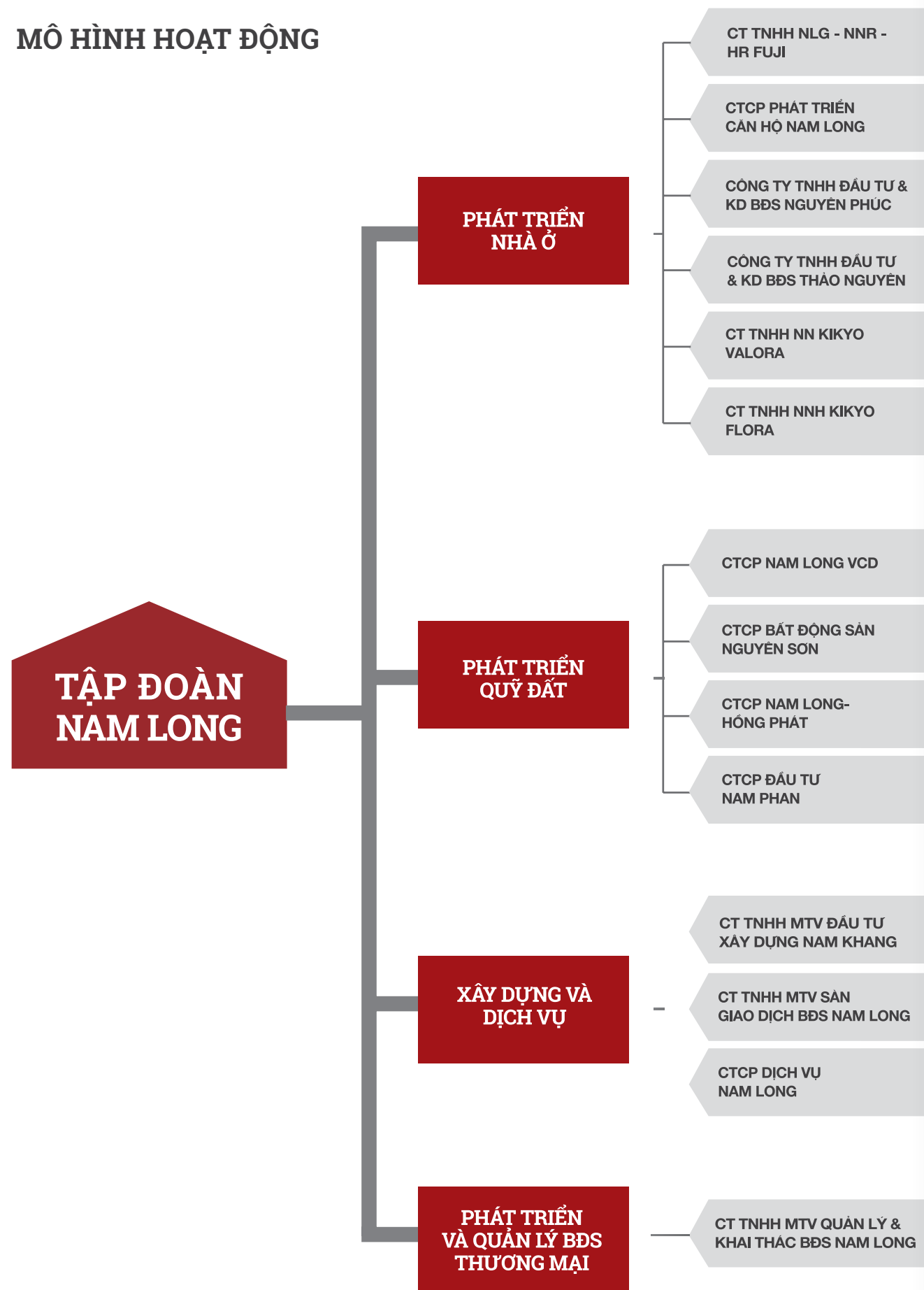
• Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty vào ngày 12/08/2016, số lượng 542.353 cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành là 142.114.510 cổ phiếu.

• 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 21.276.000 cổ phiếu.

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ



MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG



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 (1)	Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị mới	1.128,9	90,4%
CTCP Bất Động Sản Nguyễn Sơn	Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	573,2	87,33%
CTCP Nam Long - Hồng Phát (2)	Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	60,0	75,25%
CTCP Đầu tư Nam Phan (3)	Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	158,1	99,96%
PHÁT TRIỂN NHÀ Ở			
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%
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 Nguyễn Phúc	Kinh doanh bất động sản	60,0	50%
Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh BĐS Thảo Nguyên	Kinh doanh bất động sản	54,0	50%
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	50,8	50%
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%
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%
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%
Công ty TNHH 01 thành viên Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	6,0	100%
CTCP Dịch vụ Nam Long	Dịch vụ khu đô thị và xây lắp	2,0	71,29%
CÔNG TY LIÊN KẾT			
Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long	Đầu tư xây dựng khu biệt thự để bán và cho thuê		30%

(1) Nam Long sở hữu trực tiếp 90,4% CTCP Nam Long VCD và Nam Khang (100% sở hữu của Nam Long) sở hữu 9,5%.
 (2) Nam Long sở hữu trực tiếp 75,25% CTCP Nam Long – Hồng Phát và Nam Khang (100% sở hữu của Nam Long) sở hữu 24,73%.
 (3) Nam Long sở hữu trực tiếp 99,96% CTCP Đầu tư Nam Phan, Nam Khang (100% sở hữu của Nam Long) sở hữu 0,02%, và Công ty TNHH 01 thành viên Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long (100% sở hữu của Nam Long) sở hữu 0,02%.

BA DÒNG SẢN PHẨM CHÍNH CỦA NAM LONG

Thị trường bất động sản Việt Nam hiện vẫn chưa giải quyết được nghịch lý: 80% người có nhu cầu mua nhà ở nhưng không có khả năng tài chính để mua. Ngược lại, 20% còn lại sở hữu khối tài sản dồi dào nhưng không có nhu cầu.

Trước thực trạng đó, Nam Long xác định sứ mệnh "kiến tạo tổ ấm cho mọi gia đình Việt", đã phát triển ba dòng sản phẩm nhà ở chủ lực, phù hợp với năng lực tài chính và kỳ vọng của từng nhóm khách hàng.

EHOME S CĂN HỘ VỪA TÚI TIỀN

EHome là dòng căn hộ vừa túi tiền được thiết kế dựa trên 3 tiêu chí chính Economy (kinh tế), Ecology (sinh thái) và Efficiency (hiệu quả trong thiết kế). Đáng chú ý là dù có giá chỉ dưới 1 tỉ đồng nhưng ngay trong mỗi dự án thuộc dòng sản phẩm EHome đều có đủ những tiện ích sống chất lượng như hồ bơi, sân bóng rổ, nhà trẻ, nhà thuốc tây, cửa hàng tiện ích, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống chữa cháy tại chỗ, truyền hình cáp, điện thoại toàn khu kết hợp cùng các tiện ích công cộng hoàn chỉnh... Tất cả đều xuất phát từ mong muốn đem

đến cho đại đa số người dân Việt Nam - những người có thu nhập trung bình - vẫn có thể sở hữu một môi trường sống chất lượng, một không gian sống, làm việc, vui chơi thoải mái và có thể sử dụng những dịch vụ tốt ngay trong chính tại nơi ở của mình. Chỉ tính trong năm 2016 đã có hơn 1.484 sản phẩm EHome được tiêu thụ. Hiện Nam Long đang phát triển thêm dòng sản phẩm EHomeS (Social Housing - Nhà ở Xã hội) thuộc EHome dành riêng cho đối tượng công nhân viên chức nhà nước.



FLORA CONDOMINIUM VỪA TÚI TIỀN

Flora là dòng sản phẩm căn hộ biệt lập (Condominium) được Nam Long phát triển dựa trên tiêu chí 3G: Getable (trong tầm tay), Green (không gian xanh mát), Greater (nâng tầm cuộc sống). Tại thị trường Việt Nam, condominium hầu hết đều thuộc phân khúc cao cấp do tiêu chuẩn biệt lập với các tiện ích chỉ sử dụng riêng cho người dân nội khu. Nam Long là chủ đầu tư tiên phong đem chất lượng sống condominium với một mức giá "vừa túi tiền" nhất cho người Việt có thu nhập trung khá thông qua dòng sản phẩm Flora. Hiện nay Nam Long đã cho ra mắt

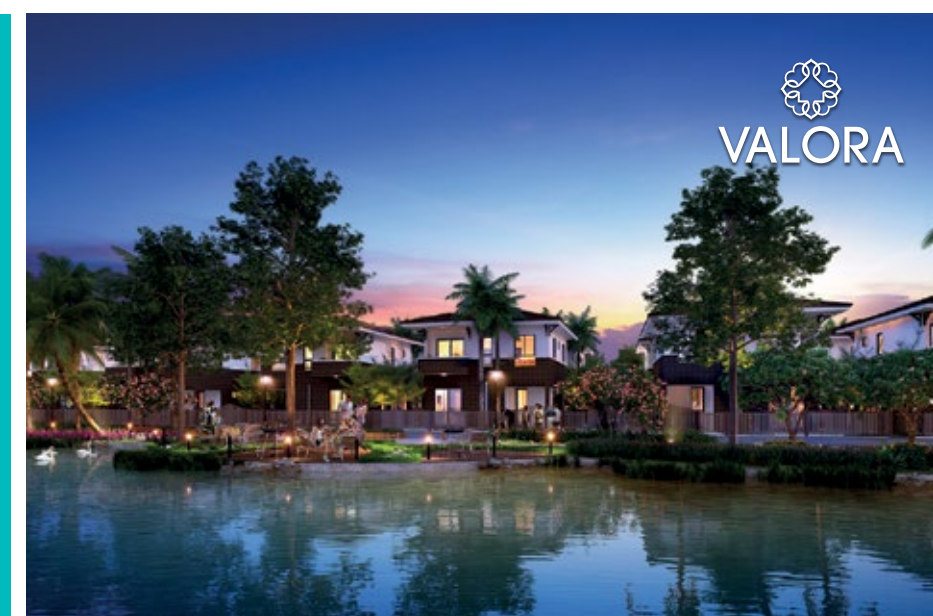
thị trường các sản phẩm thuộc dòng Flora như condo Flora Anh Đào, condo Flora Fuji, condo Flora Kikyo... với mức giá chỉ từ 1,1 tỉ đồng/căn. Các condo của Nam Long đều sở hữu hệ thống an ninh 24/24h cùng nhiều tiện ích dành cho cả gia đình như hồ bơi, khu BBQ - café, khu thể dục thể thao ngoài trời, khu giặt là, khu mua sắm... Ý tưởng của sản phẩm này đã thuyết phục được hai đối tác lớn từ Nhật Bản là Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad hợp tác cùng phát triển và đạt được kết quả kinh doanh khá tốt trong những dự án đầu tiên.



VALORA BIỆT THỰ ĐỂ SỞ HỮU

Valora là sản phẩm được Nam Long phát triển dựa trên tiêu chí 3P: Peaceful (Sống là An), Proficiency (Thiết kế tối ưu) và Perspective (Mô hình sống lý tưởng). Được xây dựng theo tiêu chuẩn compound quốc tế (khu quy hoạch biệt lập) với các dịch vụ nội khu khép kín đảm bảo các sinh hoạt và sự an ninh cho cư dân, Valora là một sản phẩm hội ngộ các ưu điểm mạnh nhất của chung cư và nhà phố, biệt thự tự xây dựng tại Việt Nam. Với ý tưởng (concept) sản phẩm sát với nhu cầu thực tế của người sử dụng, mỗi sản phẩm thuộc dòng sản phẩm Valora

như Valora Camellia, Valora Fuji, Valora Kikyo... đều có vị trí dễ tiếp cận với trung tâm Thành phố, nằm trong khu vực có môi trường sống lý tưởng như sông nước, cây xanh, thiết kế hiệu quả đến từng cm, và một mức giá "dễ sở hữu" cho người thu nhập trung cao, chỉ từ 2,5 tỷ đồng /căn nhà phố và 5 tỷ đồng/căn biệt thự. Sau dòng sản phẩm EHome và Flora, Valora tiếp tục là một mô hình chuẩn hóa nữa được Nam Long nghiên cứu và phát triển một cách thận trọng và bài bản, do đó đã nhận được kết quả kinh doanh khá quan với gần 300 biệt thự/ nhà phố được đặt chỗ trong năm 2016.



02.

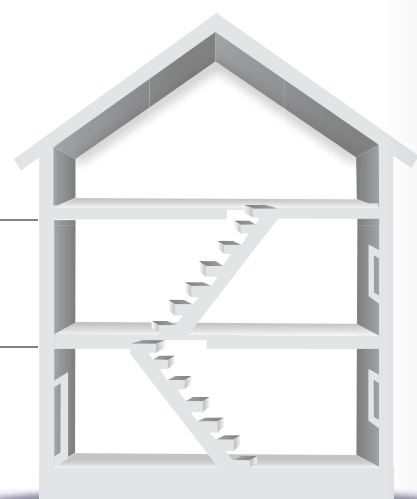
TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2016



13,7%

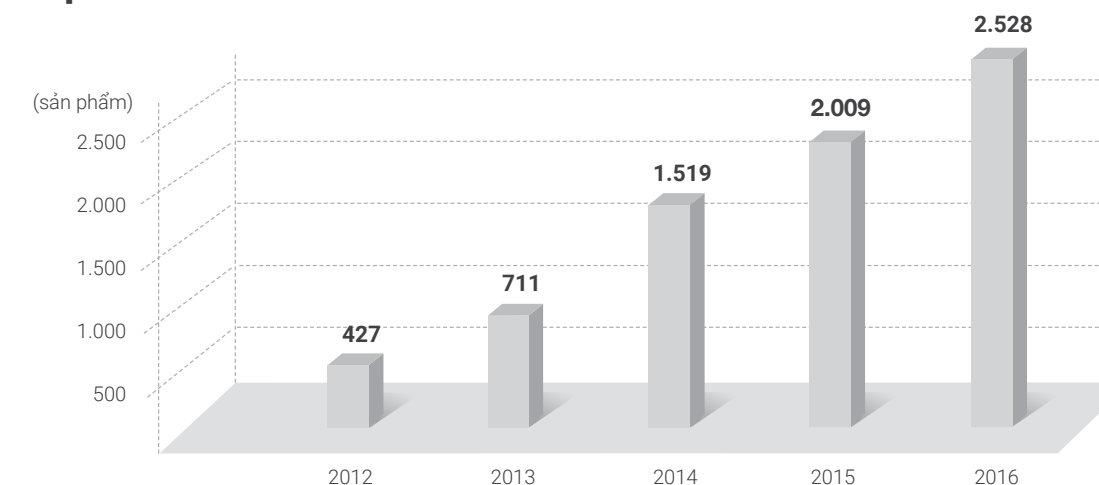
THỊ PHẦN NHÀ Ở VỪA TÚI TIỀN TẠI TP. HCM TRONG NĂM 2016 (SAVILLS)

SỐ **1** THỊ PHẦN NHÀ Ở VỪA TÚI TIỀN TẠI TP.HCM



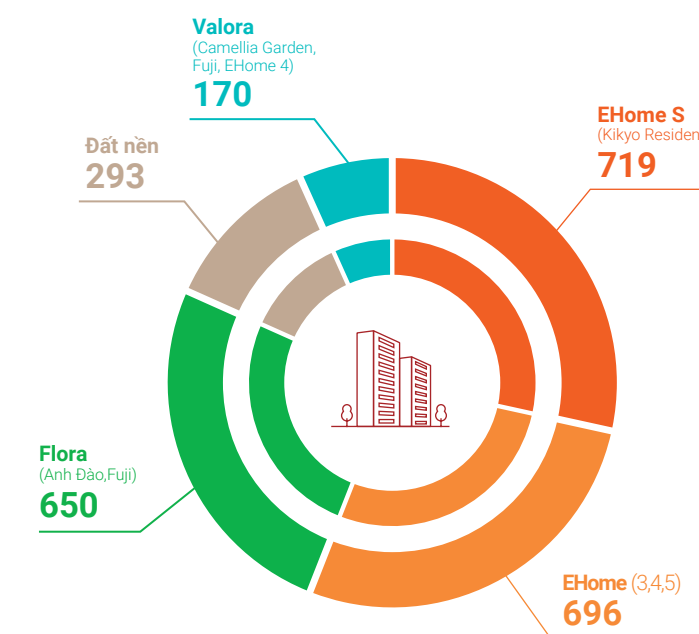
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

BÁN HÀNG
(theo sản phẩm)



CƠ CẤU DOANH SỐ THEO SẢN PHẨM NĂM 2016

DOANH SỐ	THEO SẢN PHẨM
Ehome S (Kikyo Residence)	719
Ehome (3,4,5)	696
Flora (Anh Đào, Fuji)	650
Đất nền	293
Valora (Camellia Garden, Fuji, Ehome 4)	170
TỔNG CỘNG	2.528



Doanh số bán hàng năm 2016

2.528

sản phẩm

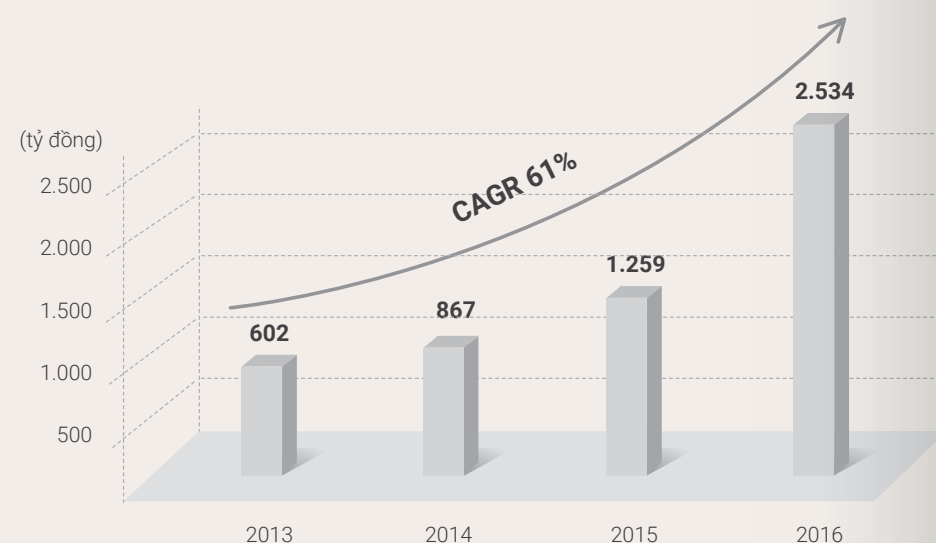
Tăng **26%** so với năm 2015

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (tt)

DOANH THU THUẦN (TỶ ĐỒNG)

Trong năm 2016, doanh thu Nam Long tăng gấp đôi, đạt 2.534 tỷ đồng. Trong đó phân khúc căn hộ, chiếm 76% doanh thu, tăng trưởng 80%, cụ thể công ty bàn giao gần 2.000 sản phẩm từ các dự án Ehome 3, Ehome 4, Ehome 5 và Flora Anh Đào.

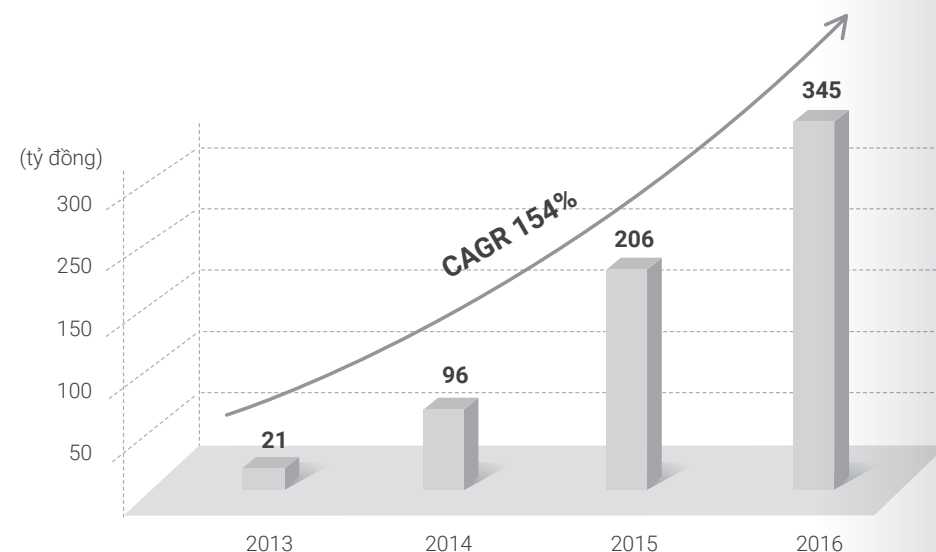
Ngoài ra, doanh thu từ khai thác BĐS thương mại và sản phẩm nhà phố đều tăng trưởng ấn tượng gần 8 lần, đạt lần lượt 189 và 166 tỷ đồng. Với sản phẩm đất nền, công ty ghi nhận mức tăng trưởng hơn 50% đạt 166 tỷ đồng, chủ yếu tại dự án Dalia Garden, Tp. Cần Thơ.



LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ (TỶ ĐỒNG)

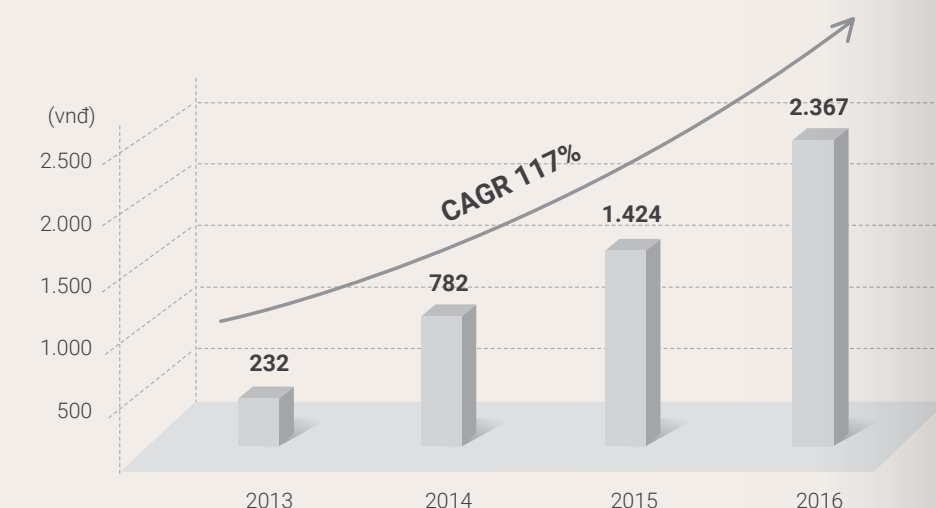
Lợi nhuận sau thuế năm 2016 có mức tăng trưởng 67%, đạt 345 tỷ đồng.

Trong năm 2015 công ty ghi nhận 111 tỷ đồng lợi nhuận khác từ việc tăng tỷ lệ sở hữu lên 100% tại công ty TNHH ASPL - Nam Long (nay được chuyển đổi thành Công ty TNHH NLG - NNR - HR Fuji). Nếu trừ lợi nhuận khác ròng thì lợi nhuận sau thuế tăng hơn 200% so với 2015.



LỢI NHUẬN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (EPS) (VNĐ)

Trong 4 năm liên tục, tốc độ tăng trưởng bình quân (CAGR) của lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ và EPS lần lượt là 154% và 117%. Tốc độ tăng trưởng của EPS thấp hơn là do Nam Long đã phát hành riêng lẻ cổ phiếu trong năm 2014 (12.955.756 cổ phiếu), 2015 (7.100.000 cổ phiếu) và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong năm 2016 (542.353 cổ phiếu)



Tỷ VNĐ

CHỈ TIÊU	2013	2014	2015	2016
Doanh thu thuần	602	867	1.259	2.534
Lợi nhuận gộp	231	304	418	823
Lợi nhuận hoạt động	56	115	145	478
Lợi nhuận sau thuế	34	104	209	388
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	21	96	206	345
EPS	232	782	1.424	2.367
Tăng trưởng doanh thu	30%	44%	45%	101%
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	-14%	351%	116%	67%
Tỷ suất LN gộp	38%	35%	33%	32%
Tỷ suất LN hoạt động	9%	13%	12%	19%
Tỷ suất LN ròng sau thuế công ty mẹ	4%	11%	16%	14%
Tăng trưởng EPS	-12%	237%	82%	66%

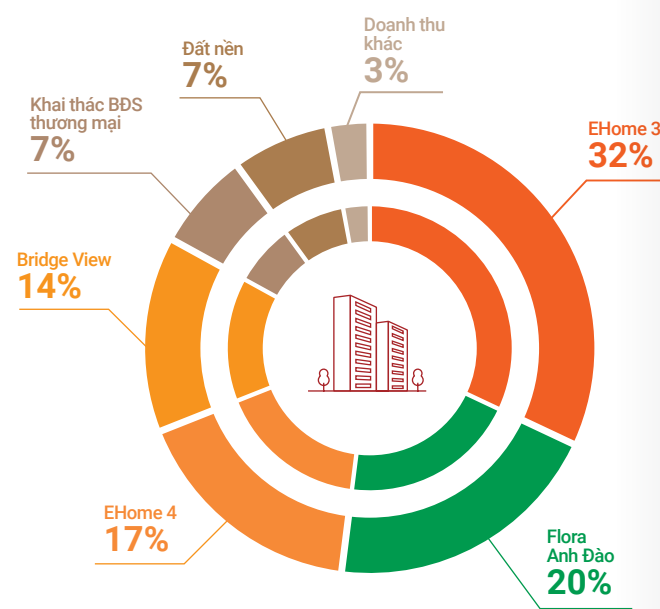
Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ

345
tỷ đồng

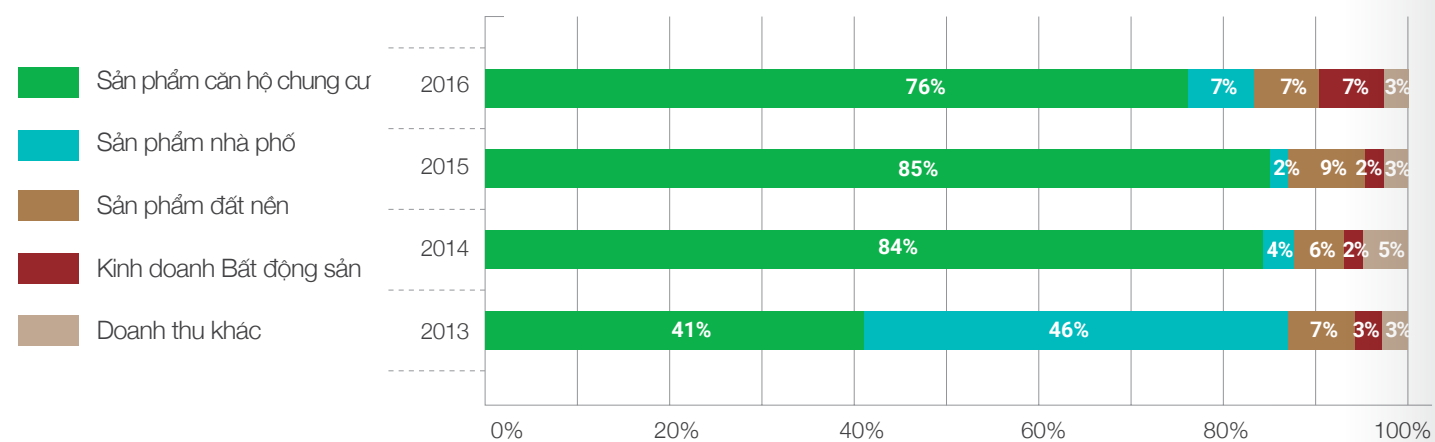
Tăng **67%** so với năm 2015

CƠ CẤU DOANH THU THEO SẢN PHẨM

DỰ ÁN	GIÁ TRỊ (tỷ đồng)	TỶ LỆ
Ehome 3	791	32%
Flora Anh Đào	519	20%
Ehome 4	420	17%
The Bridgeview	360	14%
Khai thác BĐS thương mại	189	7%
Đất nền	166	7%
Doanh thu khác	89	3%



TỶ VND	2013	2014	2015	2016
Sản phẩm căn hộ chung cư	247	728	1.068	1.924
Sản phẩm nhà phố	278	30	21	166
Sản phẩm đất nền	41	48	109	166
Khai thác Bất động sản thương mại	17	20	25	189
Doanh thu khác	19	41	36	89
TỔNG CỘNG	602	867	1.259	2.534



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Kết thúc năm tài chính 2016, tổng tài sản CTCP Đầu tư Nam Long tăng hơn 1.100 tỷ đồng lên 6.209 tỷ đồng, trong đó tiền mặt tăng hơn 500 tỷ đồng và các khoản phải thu ngắn hạn tăng gần 600 tỷ đồng, chủ yếu là các khoản trả trước cho hoạt động xây dựng, phát triển dự án mới và mở rộng quỹ đất trong năm.

Khoản nợ phải trả tăng 18% so với năm 2015 chủ yếu do tăng phần chi phí trích trước phải trả cho các thầu phụ của các dự án chưa hoàn thành và chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng.

Tỷ suất nợ vay/ vốn chủ sở hữu tăng từ 26% năm 2015 lên 37% năm 2016, tuy nhiên vẫn ở mức khá an toàn. Nợ vay tăng do đầu năm 2016, Nam Long đã phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 500 tỷ đồng cho nhà đầu tư chiến lược.

CHỈ TIÊU	2013	2014	2015	2016
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,98	2,30	2,24	2,67
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,35	0,53	0,49	0,98
2. Chỉ tiêu về cơ cấu nợ trên vốn				
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	135%	100%	117%	123%
Nợ phải trả/Tổng tài sản	52%	49%	52%	49%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	0,16	0,23	0,27	0,46
Vòng quay tổng tài sản	0,22	0,24	0,28	0,45
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Tổng tài sản	0,66%	2,64%	4,60%	6,15%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Tổng vốn chủ sở hữu	1,64%	5,93%	9,92%	14,68%

Tổng tài sản cuối năm 2016

6.209
tỷ đồng

Tăng **24%** so với năm 2015

SỰ KIỆN NỔI BẬT 2016

THÁNG
2



NAM LONG VÀ KEPPEL LAND KÝ KẾT ĐẦU TƯ 500 TỶ TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI.

Tập đoàn Keppel Land (Singapore) đã thông qua công ty con của mình là Ibeworth Pte. Ltd. (Ibeworth) ký kết thỏa thuận với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long để đăng ký mua 500 tỷ đồng (tương đương với 30,4 triệu Đô la Singapore) trái phiếu chuyển đổi vào ngày 8/4/2016. Trong trường hợp toàn bộ lượng trái phiếu này được chuyển đổi sang cổ phiếu, doanh nghiệp Singapore sẽ nắm giữ tổng cộng khoảng 15% cổ phần của Công ty Nam Long.



NAM LONG CÔNG BỐ LỄ KÝ KẾT HỢP TÁC DỰ ÁN FUJI RESIDENCE VỚI 2 NHÀ ĐẦU TƯ NHẬT BẢN

Công ty CP Đầu tư Nam Long một lần nữa khẳng định uy tín và sự tin nhiệm của các nhà đầu tư quốc tế bằng việc tiếp tục hợp tác cùng hai nhà đầu tư hàng đầu Nhật Bản là Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad để phát triển dự án mới – Fuji Residence, quận 9, TP HCM.

THÁNG
5



DỰ ÁN FLORA ANH ĐÀO NHẬN GIẢI ASIA PACIFIC PROPERTY AWARDS 2016

Tại Giải thưởng Bất động sản châu Á - Thái Bình Dương 2016 (Asia Pacific Property Awards 2016) vừa tổ chức tại Kuala Lumpur (Malaysia), dự án Flora Anh Đào của Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long đã nhận giải thưởng năm sao hạng mục "Khu căn hộ biệt lập tốt nhất Việt Nam" (Best Condominium)

Phát biểu về giải thưởng, ông Chu Chee Kwang, Tổng giám đốc Nam Long, nhấn mạnh: "Việc giành được giải thưởng năm sao của Asia Pacific Property Award 2015 là một vinh dự rất lớn và là bảo chứng cho các sản phẩm của Nam Long. Đây là hành trang vững chắc giúp dòng sản phẩm mới Flora của chúng tôi có được chỗ đứng vững chắc trên thị trường như chúng tôi đã từng thành công với dòng sản phẩm EHome"

THÁNG
6



NAM LONG ĐẠT GIẢI "NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TỐT NHẤT 2016"

Trong đêm gala Giải thưởng Bất động sản Việt Nam thường niên 2016 (Vietnam Property Awards), Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã vinh dự đạt giải thưởng "Nhà phát triển Bất động sản tốt nhất 2016". Đây là giải thưởng danh giá nhất trong hệ thống giải thưởng Vietnam Property Awards 2016. Bên cạnh đó, Nam Long cũng vinh dự nhận được giấy Chứng nhận đặc biệt cho Trách nhiệm xã hội doanh nghiệp và giải đề cử cho dự án biệt thự/nhà phố Valora Camellia Garden.



NAM LONG CÔNG BỐ DÒNG SẢN PHẨM NHÀ PHỐ, BIỆT THỰ VALORA.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã tiến hành lễ công bố dòng sản phẩm nhà phố/ biệt thự Valora với khoảng 450 sản phẩm sẽ ra mắt trong năm nay.

Được xây dựng theo tiêu chuẩn compound quốc tế (khu quy hoạch biệt lập) với các dịch vụ nội khu khép kín đảm bảo các sinh hoạt và sự an ninh cho cư dân, Valora là một sản phẩm hội ngộ các ưu điểm mạnh nhất của chung cư và nhà phố, biệt thự tự xây dựng tại Việt Nam.

THÁNG
7



NAM LONG RA MẮT DỰ ÁN FUJI RESIDENCE - PHÁT TRIỂN CÙNG ĐỐI TÁC NHẬT BẢN

Tháng 7/2016, dự án khu dân cư Fuji residence do Công ty CPĐT Nam Long và hai nhà đầu tư Nhật Bản Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad hợp tác phát triển đã khai trương nhà mẫu và chính thức ra mắt thị trường, bao gồm 2 dự án thành phần: Flora Fuji gồm 789 căn hộ và Valora Fuji gồm 84 biệt thự được xây dựng theo tiêu chuẩn compound (khu quy hoạch biệt lập với các dịch vụ nội khu khép kín đảm bảo các sinh hoạt và sự an ninh cho cư dân)

THÁNG
9



SỰ KIỆN 'MUA NHÀ KHÔNG KHÓ - RA MẮT DÒNG SẢN PHẨM EHOME S

Làm thế nào để mua nhà với ngân sách hạn chế là một trong những vấn đề nhận được sự quan tâm nhiều nhất của hơn 500 khách mời tham dự chương trình tư vấn "Mua nhà không khó" do Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long tổ chức tại nhà văn hóa Thanh Niên, quận 1, TP HCM và được phát trực tiếp trên VnExpress vào sáng ngày 11/9.

THÁNG
11



NAM LONG TIẾP TỤC CÙNG HANKYU REALTY VÀ NISHI NIPPON RAILROAD PHÁT TRIỂN DỰ ÁN KIKYO RESIDENCE - TRUNG TÂM QUẬN 9

Ngày 08 tháng 11 năm 2016, Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long cùng hai nhà đầu tư Nhật Bản – Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad chính thức công bố cùng hợp tác phát triển dự án Kikyo Residence tại Quận 9. Đây là dự án thứ ba liên tiếp Nam Long kết hợp với hai nhà đầu tư Nhật Bản sau Flora Sakura và Fuji Residence.

Theo hợp đồng đã ký, hai nhà đầu tư Nhật và Nam Long cùng góp vốn theo tỷ lệ 50% - 50% để thực hiện dự án Kikyo Residence trong 2 năm.

CÁC GIẢI THƯỞNG TRONG NĂM 2016



- Vietnam Asia Property Awards:
 - Giải “Nhà phát triển Bất động sản tốt nhất 2016”
 - Chứng nhận đặc biệt về Trách nhiệm xã hội doanh nghiệp
 - Giải đề cử cho dự án biệt thự/nhà phố Valora Camellia Garden (Asia Property Awards- Highly Recommended)
- Asia Property Awards 2016 – “Căn hộ biệt lập tốt nhất cho dự án Flora Anh Đào” (Best Condominium).
- Top 50 Doanh nghiệp được niêm yết tốt nhất do tạp chí Forbes VN bình chọn
- Giải thương hiệu mạnh năm 2016
- Top 10 doanh nghiệp Việt Nam 2016



Nam Long vinh dự đón nhận giải thưởng “Nhà phát triển Bất Động sản tốt nhất năm 2016 - Vietnam Asia Property Awards 2016

NHỮNG DỰ ÁN MANG DẤU ẤN NAM LONG TRONG NĂM 2016



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 đặc 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

* Phát triển bởi:  

Valora Fuji


Biệt thự đơn lập vừa túi tiền Valora Fuji được xây dựng theo tiêu chuẩn compound với các tiện ích cao cấp khép kín. Với concept “hiệu quả không gian”, thiết kế biệt thự gọn gàng, không có chi tiết dư thừa tạo một sản phẩm villa đơn lập “dễ mua” nhất hiện nay. Valora Fuji là một dự án đang thu hút sự quan tâm của thị trường Bất động sản. Dự án dự kiến bàn giao vào quý IV/2017

* Phát triển bởi:  

Dalia Garden

DaLia Garden là dự án “tâm điểm” của Nam Long tại thành phố Cần Thơ. Từ dự án chỉ mất khoảng 5-10 phút di chuyển để đến khu vực trung tâm Cần Thơ thông qua những tuyến đường giao thông huyết mạch như cầu Quang Trung, cầu Hưng Lợi,...

Chỉ trong vòng 1 năm đưa ra thị trường, Dalia Garden đã tiêu thụ thành công 100% sản phẩm của giai đoạn 1, dự kiến hoàn tất dự án vào năm 2018.

* Phát triển bởi: 



Flora Anh Đào

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

* Phát triển bởi:   



Flora Fuji

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.

* Phát triển bởi:   



EHome 3


Là sản phẩm căn hộ “vừa túi tiền” dành cho khách hàng có thu nhập trung bình và ổn định thuộc dòng EHome. Dự án EHome 3 là một trong những “hiện tượng” tại khu Tây Sài Gòn với hơn 2.000 căn hộ đã được chào bán thành công và đang chuẩn bị bàn giao block cuối cùng trong quý I/2017.

* Phát triển bởi: 



EHome S Phú Hữu

Nhằm thỏa mãn nhu cầu an cư của đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình, EHome S Phú Hữu thuộc dòng nhà ở xã hội (social housing) đã ra mắt thị trường 1.300 căn vào tháng 10/2016. Trong vòng 3 tháng dự án đã được đặt chỗ 100% tất cả các sản phẩm đưa ra thị trường. Dự kiến sẽ được bàn giao vào quý IV/2017.

* Phát triển bởi: 



03.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

CẤU TRÚC TỔ CHỨC



GIỚI THIỆU HĐQT, BKS, BGD

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
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.



Bà
NGUYỄN THỊ THANH THẢO

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.



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
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
YIP CHONG KUAN

Thành viên Ban Kiểm Soát

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



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 Havard và Stanford. Gần 15 năm kinh nghiệm trên thị trường tài chính Mỹ.



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
VƯƠNG THUẬN

Thành viên Ban Kiểm Soát

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



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.

BAN KIỂM SOÁT

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 QUẢN LÝ DỰ ÁN



Ông

CAO TẤN THẠCH

Quyền Giám Đốc Liên Khối Dự án kiêm Giám đốc Khối Kế hoạch & Kiểm soát Dự án

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



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

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.

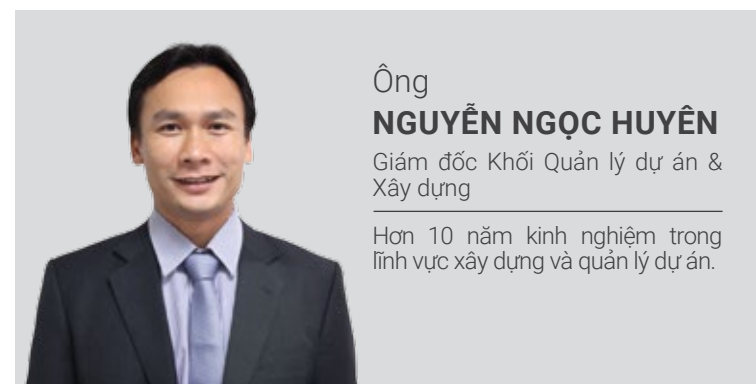


Ông

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.



Ông

NGUYỄN NGỌC HUYÊN

Giám đốc Khối Quản lý dự án & Xây dựng

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



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.



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

LÊ CHIẾN THẮNG

Giám đốc Khối Phát triển Kinh doanh

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



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

NGUYỄN MINH QUANG

Quyền Giám đốc Khối Tiếp thị & Kinh doanh

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



Bà

LƯƠNG THỊ KIM THOA

Kế toán trưởng

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

LIÊN KHỐI KINH TẾ & ĐẦU TƯ

04. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ VÀ PHÚC LỢI:

Nhằm tạo môi trường văn hóa làm việc thuận lợi và công bằng, cũng như tạo động lực phát triển cho cán bộ công nhân viên, Tập Đoàn Nam Long đã xây dựng hệ thống hệ thống đánh giá nhân viên theo phương pháp quản lý “Bảng Đánh Giá Cân Bằng” (Balanced Scorecard). Hệ thống sẽ giúp công ty đạt được 3 mục tiêu chính:

- Hoàn Thành Mục Tiêu Công Ty khi mục tiêu từng cá nhân hoàn thành.
- Công bằng trong chế độ xét duyệt, trợ cấp, thưởng và phúc lợi.
- Phát triển nhân viên và lựa chọn nhân viên tiềm năng, xuất sắc cho các đội ngũ kế thừa.

Trong năm 2016, Công ty đã thực hiện được 22 chương trình đào tạo dành cho các cấp cán bộ công nhân viên. Các chương trình đào tạo đội ngũ kế cận cũng được thực hiện (succession plan) để đảm bảo tính liên tục cho sự phát triển công ty. Cụ thể:

- Chính sách Tuyển dụng và Chăm sóc Tuyển dụng
- Chính sách Giới thiệu Tuyển dụng
- Chương trình thể dục thể thao cho cán bộ nhân viên
- Chương trình Thông tin nhân viên thường niên
- Năm 2016 Nam Long đã phát hành 542.353 cổ phiếu cho 38 cán bộ cấp cao

- Các chương trình đào tạo, phát triển nhân viên: chuyên môn, kỹ năng mềm, kỹ năng lãnh đạo quản lý,

Bên cạnh đó, Công ty cũng có các chương trình khác như:

- Bảo hiểm toàn diện PVI Care cho cán bộ công nhân viên.
- Thực hiện các chương trình có cán bộ công nhân viên nghỉ mát trong và ngoài nước.
- Các chương trình thể dục thể thao cũng được công ty hỗ trợ như Tennis, cầu lông, yoga, và khiêu vũ.

TỔNG SỐ LAO ĐỘNG CỦA TẬP ĐOÀN

STT	KHỐI	NLIC	NL VCD	NL ADC	SÀN GD BDS	NL DỊCH VỤ	NAM KHANG	CẦN THƠ	TỔNG CỘNG
1	Ban Giám Đốc	11	1	2	4	2	5		25
2	Ban Giám Đốc - Khác								
3	Văn Phòng Công Ty	4	1		1				6
4	Văn phòng HDQT	4							4
5	Nhân sự & Hành chính	16	3	3	4	1	6		33
6	Tài chính & Kế toán	16	2	5	4	4	9		40
7	Đầu tư & Quan hệ Nhà đầu tư	9							9
8	Kế hoạch và Kiểm soát Dự Án	12	1	2			3		18
9	Phát triển Dự án & Pháp lý Công vụ	13							13
10	Quản lý Thiết kế	7					3		10
11	Quản lý Dự án và Xây dựng	37		8		27	106		178
12	Tiếp thị & Kinh doanh	24		7	93	1			125
13	Phát triển Kinh doanh	8							8
14	Quản lý Khu Dân Cư								1
15	Chi nhánh Cần Thơ							18	18
16	Dịch vụ khác								
TỔNG CỘNG		161	8	27	106	35	132	18	487

* Chú thích: Không bao gồm NV thời vụ, Chuyên gia tư vấn và Outsourcing của Công ty thành viên



Hoạt động team building do Công ty tổ chức



Kỷ niệm 24 năm thành lập Công ty Nam Long



Tiệc tất niên Công ty 2016

CƠ CẤU LAO ĐỘNG CỦA NLIC (TÍNH TỚI 12/2016)

PHÂN THEO TRÌNH ĐỘ HỌC VẤN	SỐ LƯỢNG	TỈ LỆ (%)
Đại học và trên Đại học	147	91,3%
Cao đẳng	10	6,3%
Trung cấp và sơ cấp	2	1,2%
Lao động phổ thông	2	1,2%

PHÂN THEO LOẠI HỢP ĐỒNG	SỐ LƯỢNG	TỈ LỆ (%)
Không xác định	87	54,03%
Thời hạn từ 1 - 3 năm	74	45,97%

2. MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Bảo vệ gìn giữ môi trường sống là mục tiêu đầu tiên và quan trọng nhất của Nam Long khi đầu tư, phát triển các dự án. Trong năm 2016, Tập Đoàn Nam Long cũng đã nhận được giải thưởng CSR (trách nhiệm xã hội) của Vietnam Asia Property Awards.

Nam Long đã lập ra Quy chế quản lý khu dân cư với các điều khoản nghiêm ngặt về bảo vệ môi trường trong quá trình xây dựng, sinh sống của cư dân trong dự án. Ngoài ra Nam Long còn hình thành một đội bảo vệ chuyên nghiệp để tuần tra, giám sát và nhắc nhở các đơn vị thi công, cũng như cư dân có biện pháp thu gom, xử lý rác sinh hoạt, xà bần, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến môi trường bên trong và bên ngoài dự án. Đồng thời luôn đảm bảo các biện pháp che chắn không gây ảnh hưởng về bụi, khí thải, ồn, rung đến môi trường xung quanh. Ở mỗi dự án, Nam Long đều yêu cầu các đơn vị thi công ứng dụng các công nghệ mới bảo vệ môi trường như:

- Sử dụng phụ gia Miclayco để cải tạo sét, muối trong cát vật liệu đá tại chỗ thành vữa và bê tông xi măng, dùng cho các hạng mục giao thông, kè ... giảm thiểu việc sử dụng các cốt liệu xây dựng quý hiếm cần được bảo tồn.
- Khuyến khích sử dụng ván khuôn đổ bê tông bằng nhựa để có thể tái sử dụng thay vì khuôn gỗ, tiết kiệm tối đa việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên.

Ở mỗi dự án, Nam Long đều tách hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước bẩn riêng. Hệ thống thoát nước bẩn được tập trung xử lý trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Đồng thời, tăng tỷ lệ cây xanh, công viên trong quy hoạch dự án.

Nam Long luôn tìm tòi và hướng đến việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật tiên tiến nhằm bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường.

Những đô thị mới của Công ty đều được thực hiện với tiêu chí “đô thị xanh và không ngập nước” với hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

Các dự án Nam Long đều đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải với công nghệ đáp ứng yêu cầu của Bộ Luật Môi trường và được Sở Tài Nguyên Môi trường kiểm tra và nghiệm thu cấp giấy phép xả thải. Nước thải sau khi xử lý đều đạt quy định.

Những khu dân cư Nam Long đều đạt giấy chứng nhận môi trường đạt tiêu chuẩn do sở Khoa học Công nghệ và Môi trường cấp.



Buổi hoà nhạc Việt - Hàn tổ chức tại khu dân cư Nam Long



Nam Long trao tặng Tủ Sách Hiếu Học cho trường tiểu học Bình Thạnh



Nam Long nhận giải thưởng EDGE - công trình xanh

TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

Bên cạnh những hoạt động kinh tế, Nam Long luôn chú trọng các hoạt động hỗ trợ với tầm nhìn chiến lược, nhằm đến lợi ích lâu dài cho cả cộng đồng. Đơn cử như, Nam Long đã tham gia tài trợ các hội thảo khoa học bao gồm dự án chống ngập cho khu dân cư, giải pháp xây dựng nhà trên nền đất yếu, tài trợ các cuộc thi thiết kế, hội thảo chuyên đề về quy hoạch đô thị, tài trợ xuất bản sách khoa học “Giải pháp chống ngập lụt đô thị và phát triển đô thị

bền vững” cùng nhiều chương trình xã hội thiết thực khác. Về hoạt động từ thiện, Nam Long dành hẳn một quỹ riêng tài trợ thường niên cho các hoạt động từ thiện như tài trợ học bổng, sách vở cho học sinh nghèo đến trường, tài trợ xây dựng trường học tình Long An, tài trợ học sinh nghèo thường niên), tài trợ sách báo cho thư viện các trường đại học hàng năm (Đại học Kinh tế, Bách Khoa, Kiến Trúc, ĐH Cần Thơ, thư

viện tỉnh Long An, Bình Dương...) tài trợ các giải thể thao học sinh (giải cầu lông quận Tân Phú), xây nhà tình nghĩa, chăm sóc bà Mẹ Việt Nam Anh hùng, xây dựng Câu Lạc Bộ Ông- Bà- Cháu, tài trợ hoá họa, bảo lụt, thiên tai... Từ năm 2010, Nam Long đã tổ chức giải Golf từ thiện hàng năm gây quỹ học bổng cho các sinh viên nghèo vượt khó thuộc khối Đại học Quốc Gia TPHCM... và thực hiện thêm nhiều chương trình phúc lợi ý nghĩa khác.

05.

PHỤ LỤC 1

CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG

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	20.819.039	14,6%
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	8.738.095	6,1%
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên HĐQT	- Đại diện IBEWORTH PTE., LTD	5,0%
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên HĐQT	- Đại diện Nam Khang - Sở hữu cá nhân	4,9%
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	273.468	0,2%
Ông Lai Voon Hon	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Trịnh Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	-	-
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	-	-
BAN GIÁM ĐỐC			
Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	170.655	0,12%
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	93.729	0,1%
KẾ TOÁN TRƯỞNG			
Bà Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	20.549	0,0%
CỔ ĐÔNG LỚN LÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN VỚI THÀNH VIÊN HĐQT			
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Cổ đông lớn	7.150.001	5,0%
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Cổ đông lớn	8.988.601	6,3%

GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

CÔNG TY CON

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NAM KHANG

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

Vốn điều lệ: 116.000.000.000 vnd

Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Khang được thành lập từ năm 2004 và được chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên từ ngày 22/7/2015.

Năm 2015, Công ty Nam Khang đã nỗ lực phấn đấu hoàn thành được kế hoạch mà Công ty mẹ - Công ty CP Đầu tư Nam Long - giao với doanh thu đạt 860 tỷ, đồng thời, thực hiện bàn giao đúng tiến độ với các block chung cư Ehome 3, Ehome 4, Ehome 5 và các công trình nhà phố, biệt thự khác, đáp ứng được nhu cầu của Tập đoàn và khách hàng.

Trong năm 2016, Công ty Nam Khang sẽ phát triển theo mục tiêu chất lượng và hiệu quả bằng cách đổi mới trang thiết bị, nâng cao chất lượng thi công, an toàn lao động đáp ứng được mục tiêu của Tập đoàn đề ra, đáp ứng được nhu cầu của khách hàng, phấn đấu trở thành một trong những công ty chuyên nghiệp trong lĩnh vực thi công xây dựng của Thành phố Hồ Chí Minh.

CTCP PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG (NAM LONG ADC)

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

Vốn điều lệ: 300.000.000.000 vnd

Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long (gọi tắt là Nam Long ADC) ra đời vào tháng 11/2007 với vốn điều lệ 300 tỉ đồng, bắt nguồn từ ý tưởng thành lập công ty bất động sản đầu tiên trên thị trường chuyên đầu tư, phát triển phân khúc căn hộ giá trung bình (affordable housing), kế thừa 20 năm kinh nghiệm phát triển bất động sản của công ty sáng lập là Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long.

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN QUẢN LÝ VÀ KHAI THÁC BẤT ĐỘNG SẢN NAM LONG (NAM LONG PMD)

Trụ sở: Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 71.047.900.000 vnd

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long (chuyển đổi từ Công ty CP Phát triển Nam Long) được thành lập năm 2007 với mục tiêu phát triển, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản thương mại của Nam Long Group. Nam Long PMD tập trung vào các sản phẩm như: cao ốc văn phòng, căn hộ dịch vụ và biệt thự cho thuê, khu du lịch, bệnh viện, trường học quốc tế và các dự án bất động sản thương mại khác.

Hiện tại Công ty đang điều hành, quản lý tòa cao ốc Capital Tower (Tòa Nhà Văn Phòng Cho Thuê) - dự án đầu tay của Nam Long PMD - tọa lạc tại khu thương mại tài chính Phú Mỹ Hưng và cũng là nơi đặt trụ sở hoạt động chính của Nam Long Group. Capital Tower được đưa vào hoạt động từ năm 2009 với tỷ lệ lấp đầy được duy trì trong 3 năm qua xấp xỉ 100% và giá thuê ở mức cao nhất trong khu vực.

CÔNG TY TNHH 01 THÀNH VIÊN SÀN GIAO DỊCH BĐS NAM LONG

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

Vốn điều lệ: 6.000.000.000 vnd

Công ty TNHH Sàn Giao Dịch Bất động sản Nam Long được thành lập năm 2010 với mục đích phân phối các sản phẩm của hệ thống Nam Long Group ra thị trường một cách công khai và minh bạch.

Sàn Giao Dịch Nam Long có đầy đủ các ngành nghề kinh doanh của một sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp như: giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua, môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá và tư vấn bất động sản..., đảm bảo hỗ trợ cho khách hàng thực hiện giao dịch một cách tiện lợi, an toàn, hiệu quả nhờ các trang thiết bị hiện đại cùng đội ngũ nhân sự nhiệt tình và chuyên nghiệp.

Với tổng số lượng nhân sự gần 120 nhân viên, 01 văn phòng giao dịch hơn 250m2 ngay tại trung tâm quận 1 và nhiều văn phòng kinh doanh tại các dự án chính của Nam Long, Sàn Giao Dịch Bất động sản Nam Long dự kiến sẽ đạt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh của tập đoàn trong năm 2017.

CTCP DỊCH VỤ NAM LONG

Trụ sở: 73-75, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM
Vốn điều lệ: 2.000.000.000 VNĐ

Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nam Long ra đời năm 2005 nhằm chuyên môn hóa công tác hậu mãi và cung cấp dịch vụ đô thị, khép kín chu trình phát triển bất động sản, gia tăng giá trị tập đoàn cho Nam Long Group.

Hiện nay Công ty Dịch vụ Nam Long đang quản lý dịch vụ cho các khu dân cư trong và ngoài Nam Long Group như dịch vụ vệ sinh môi trường, lập vườn ươm cây cảnh, dịch vụ giữ xe, bảo vệ, điện nước ... phục vụ sinh hoạt cho người dân.

Trong thời gian tới, thông qua Công ty Dịch Vụ Nam Long, tập đoàn Nam Long sẽ tập trung nâng cao, hoàn thiện chất lượng dịch vụ nhằm đem đến cho khách hàng sự hài lòng nhất khi sống trong cộng đồng dân cư Nam Long.

CTCP NAM LONG VCD

Trụ sở: 21 -23, Đường số 3, Khu dân cư Nam Long, Phường An Thạch, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

Văn phòng đại diện tại Tp.HCM: Lầu 5B, Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM.

Vốn điều lệ: 1.128.991.150.000 VNĐ

Văn phòng đại diện tại Tp.HCM: Lầu 5B, Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM.

Công ty CP Nam Long VCD được thành lập nhằm tập trung phát triển khu đô thị mới Waterpoint có quy mô 355 ha tọa lạc tại Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An. Đây là dự án có quy mô lớn nhất của Nam Long Group.

CTCP NAM LONG - HỒNG PHÁT

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

Vốn điều lệ: 60.000.000.000 VNĐ

Nam Long – Hồng Phát được thành lập năm 2007 với mục đích phát triển quỹ đất tại khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long. Hiện tại, Công ty đang tiến hành triển khai dự án khu dân cư Nam Long Hồng Phát có quy mô 15,9 ha, tọa lạc tại Xã Hưng Thạnh, Thành phố Cần Thơ. Dự án đã được mở bán thành công giai đoạn 1 các sản phẩm nhà phố và biệt thự trong năm 2016, và được kỳ vọng sẽ tiếp tục gặt hái thành công trong đợt mở bán giai lần 2 vài năm 2017.

CTCP BẤT ĐỘNG SẢN NGUYÊN SƠN

Trụ sở: Lầu 5B, Nam Long Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM
Vốn điều lệ: 573.222.130.000 VNĐ

Công ty Nguyên Sơn được thành lập năm 1999, với mục đích phát triển quỹ đất tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn đang được đánh giá là một trong những đô thị trung tâm trong tương lai. Hiện tại, Công ty đang tập trung triển khai dự án Nguyên Sơn quy mô 37,4 ha kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh.

Với vị trí chiến lược, quy mô lớn và quy hoạch ấn tượng, dự án chắc chắn thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư, phát triển bất động sản trong và ngoài nước.

CTCP ĐẦU TƯ NAM PHAN

Trụ sở: 151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp. HCM.

Vốn điều lệ: 158.167.670.000 VNĐ

CTCP Đầu tư Nam Phan hiện đang triển khai dự án có quy mô 17,5 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM. Đồng thời, công ty CP Đầu tư Nam Phan là chủ đầu tư của dự án Nhà ở xã hội đầu tiên được Nam Long Group triển khai trong năm 2016. Dự án này đã đáp ứng được nhu cầu lớn cho khách hàng có thu nhập thấp.

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ & KINH DOANH BĐS NGUYÊN PHÚC

Trụ sở: Lầu 5B, Tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 60.000.000.000 VNĐ

Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh BĐS Nguyên Phúc được thành lập vào tháng 12 năm 2012 nhằm triển khai dự án Flora Anh Đào tọa lạc tại mặt tiền đường Đỗ Xuân Hợp, Phường Phước Long B, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất 11.236 m2 được quy hoạch phát triển chung cư với tầng cao lên đến 16 tầng với 500 căn hộ mang phong cách Nhật Bản, mỗi loại căn hộ được thiết kế phù hợp với xu hướng hiện đại.

Flora Anh Đào là dự án bước ngoặt đánh dấu sự hợp tác chiến lược giữa Nam Long và các đối tác chuyên nghiệp đến từ Nhật Bản (Hankyu Realty Co., LTD và Nishi-Nippon Railroad Co., LTD). Dự án đã được mở bán trong năm 2015 và đang trong giai đoạn hoàn thiện để bàn giao cho khách hàng trong năm 2016 này.

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ & KINH DOANH BĐS THẢO NGUYÊN

Trụ sở: Lầu 9, Tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Vốn điều lệ: 54.000.000.000 VNĐ

Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh BĐS Thảo Nguyên được thành lập vào tháng 12 năm 2012 nhằm triển khai dự án tọa lạc tại Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích đất 8.571,6 m2 được quy hoạch phát triển chung cư cao tầng.

Tiếp nối thành công từ việc hợp tác tại dự án Flora Anh Đào, Nam Long và hai đối tác Nhật Bản (Hankyu Realty Co., LTD và Nishi-Nippon Railroad Co., LTD) đã ký kết thỏa thuận về việc tiếp tục hợp tác phát triển dự án này.

Công ty TNHH NLG – NNR – HR FUJI

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

Vốn điều lệ: 50.821.000.000 VNĐ

Công ty TNHH NNH Kikyo Flora được thành lập để tiếp tục hợp tác phát triển dự án với hai đối tác Nhật Bản (Hankyu Realty Co., LTD và Nishi-Nippon Railroad Co., LTD) tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM. Dự án Kikyo Flora với quy mô 5.339 m2, dự kiến phát triển 224 căn hộ chung cư.

Dự án này hứa hẹn sẽ đóng góp vào nguồn doanh thu và lợi nhuận của Tập đoàn trong năm 2017

CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN GAMUDA – NAM LONG

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

Vốn điều lệ: 142.809.333.333 VNĐ

Gamuda là tập đoàn hàng đầu của Malaysia trong lĩnh vực bất động sản. Việc hợp tác liên doanh với Gamuda đã giúp Nam Long



CÔNG TY TNHH NN KIKYO VALORA

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

Vốn điều lệ: 198.000.000.000 VNĐ

Công ty TNHH NN Kikyo Valora được thành lập để tiếp tục hợp tác phát triển dự án với đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., LTD) tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM. Dự án Kikyo Valora với quy mô 47.790 m², dự kiến phát triển 110 căn hộ biệt thự cao cấp.

Group nâng cao kinh nghiệm điều hành và quản lý, đồng thời khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản Việt Nam.

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

TÓM TẮT CÁC DỰ ÁN CỦA NAM LONG

TÊN DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH	TÊN THƯƠNG MẠI	VỊ TRÍ	TỶ LỆ SỞ HỮU	QUY MÔ DỰ ÁN (m ²)	DÒNG SẢN PHẨM	SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM	DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (m ²)	THỜI GIAN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
Tiến Hùng	Ehome 3 - Tây Sài Gòn	Bình Tân, HCM	100%	63.891	EHome	2.204	144.740	2013 - 2016
Tân Thuận Đông	EHome 5 - The Bridgeview	Quận 7, HCM	100%	20.185	EHome	578	49.521	2014 - 2015
Phước Long B - Cao tầng	Flora Anh Đào	Quận 9, HCM	50%	11.628	Flora	500	37.581	2015 - 2016
9B7	Camellia Garden	Quận Bình Chánh, HCM	60%	59.593	Nhà phố	102	8.783	2016 - 2017
					Biệt thự	84	13.914	
Dự án Casa	Fuji Residence	Quận 9, HCM	50%	54.346	Flora	789	59.775	2016 - 2018
					Valora	84	10.285	
Khu dân cư 8C	Dalia Garden	Cần Thơ	75,25% (1)	159.875	Đất nền	588	N/A	2016 - 2018
					Biệt thự xây sẵn	29		
Cần Thơ 23	Nam Long Hưng Thạnh		100%	230.000	Đất nền	548	N/A	2016 - 2018
Phú Hữu	Kikyo Residence	Quận 9, HCM	50%	178.287	Valora	110	15.940	
					Flora	224	18.880	2017 - 2019
			100%		EhomeS	1.420	78.468	
Hoàng Nam	Hoàng Nam	Quận Bình Tân, HCM	100%	88.659	Flora	4.624	397.345	2017 - 2022
Long An	Water point	Long An	90,4% (2)	3.551.435	Khu đô thị	N/A	N/A	2018 - 2028
Nguyễn Sơn	Mizuki Park	Quận Bình Chánh, HCM	87,33%	374.123	Valora	384	27.118	2017 - 2023
					Flora	6.402	405.470	
					Ehome S	1.726	101.425	2017 - 2025
	Biệt thự Nam Long				Đất nền biệt thự	44	N/A	2016 - 2017

(1) Nam Long sở hữu trực tiếp 75,25% CTCP Nam Long – Hồng Phát và Nam Khang (100% sở hữu của Nam Long) sở hữu 24,73%.

(2) Nam Long sở hữu trực tiếp 90,4% CTCP Nam Long VCD và Nam Khang (100% sở hữu của Nam Long) sở hữu 9,5%.

CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC



CẬP NHẬP CÁC THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN GIÁM ĐỐC VÀ NHÂN SỰ TẬP ĐOÀN

CÁC THAY ĐỔI TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT:

Toàn bộ các thành viên Hội đồng quản trị được tái bầu cử nhiệm kỳ mới 2016 – 2021 tại Phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 vào ngày 23/04/2016.

- Ông Timothy Thiên Châu miễn nhiệm chức vụ Thành viên Ban Kiểm soát ngày 23/04/2016
- Ông David Yip miễn nhiệm chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát và được bổ nhiệm chức vụ Thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2016 – 2021 ngày 23/04/2016.
- Bổ nhiệm Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo vào chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2016 - 2021 ngày 23/04/2016.
- Bổ nhiệm Ông Vương Thuận vào chức vụ Thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2016 – 2021 ngày 23/04/2016.

CÁC THAY ĐỔI TRONG BAN GIÁM ĐỐC:

- Bổ nhiệm ông Nguyễn Ngọc Huyền giữ chức vụ Giám đốc Khối Quản lý Dự án và Xây dựng từ ngày 14/02/2016
- Miễn nhiệm ông Lê Chiến Thắng thôi giữ chức vụ Giám đốc Khối Tiếp thị & Kinh doanh từ ngày 23/01/2016
- Bổ nhiệm ông Phạm Tuấn Nam giữ chức vụ Quyền Giám đốc Khối Tiếp thị & Kinh doanh từ ngày 23/01/2016
- Bổ nhiệm ông Lê Chiến Thắng giữ chức vụ Giám đốc Khối Phát triển Kinh doanh từ ngày 01/02/2016
- Miễn nhiệm ông Phạm Tuấn Nam thôi giữ chức vụ Quyền Giám đốc Khối Tiếp thị & Kinh doanh từ ngày 20/09/2016
- Bổ nhiệm ông Nguyễn Minh Quang giữ chức vụ Quyền Giám đốc Khối Tiếp thị & Kinh doanh từ ngày 21/09/2016
- Miễn nhiệm ông Nguyễn Hữu Nhơn thôi giữ chức vụ Giám đốc Chi nhánh Cần Thơ từ ngày 01/04/2016
- Bổ nhiệm ông Quách Kim Đông giữ chức vụ Giám đốc Chi nhánh Cần Thơ từ ngày 01/04/2016
- Ông Cao Tấn Thạch thôi kiêm nhiệm chức vụ Giám đốc Khối Kế hoạch và Kiểm soát Dự án từ ngày 14/10/2016. Hiện tại ông Thạch vẫn tiếp tục giữ chức vụ Quyền Giám đốc Liên Khối Dự án.
- Bổ nhiệm ông Trần Quốc Thắng giữ chức vụ Quyền Giám đốc Khối Kế hoạch và Kiểm soát Dự án từ ngày 14/10/2016
- Miễn nhiệm ông Nguyễn Phúc thôi giữ chức vụ Giám đốc Khối Phát triển Dự án và Pháp lý Công vụ từ ngày 01/06/2016.
- Bổ nhiệm ông Dương Tấn Vinh giữ chức vụ Quyền Giám đốc Khối Phát triển Dự án và Pháp lý Công vụ từ ngày 01/06/2016.

06.

PHỤ LỤC 2

Báo Cáo Kiểm Toán

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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 5 tháng 9 năm 2016.

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 2016, Nhóm Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

CÔNG TY	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH
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
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long (“Dịch vụ Nam Long”)	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát (“Nam Long - Hồng Phát”)	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn (“Nguyên Sơn”)	TPHCM	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long (“Nam Long ADC”) TPHCM	TPHCM	Xây dựng và bất động sản
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
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang (“Nam Khang”)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên (“Nam Viên”)	TPHCM	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang (“Xây Dựng Nam Khang”)	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (“Nam Long VCD”)	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan (“Nam Phan”)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Nguyên Phúc (“Nguyên Phúc”)	TPHCM	Bất động sản
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Thảo Nguyên (“Thảo Nguyên”)	TPHCM	Bất động sản
Công ty TNHH NLG – NNR – HR Fuji (“NLG – NNR – HR Fuji”)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora (“Kikyo Flora”)	TPHCM	Bất động sản
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (“Kikyo Valora”)	TPHCM	Bất động sản
CÔNG TY LIÊN DOANH		
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long (“Gamuda – Nam Long”)	TPHCM	Bất động sản
CÔNG TY LIÊN KẾT		
Công ty TNHH Okamura Tokyo	TPHCM	Bất động sản

THÔNG TIN CHUNG

Hoạt động chính 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 Slew 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 Thị Thanh Thảo	Trưởng Ban kiểm soát	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2016
Ông Yip Chong Kuan	Trưởng Ban kiểm soát	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2016
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2016
Ông Vương Thuận	Thành viên	
Ông Timothy Thiên Châu	Thành viên	miễn nhiệm ngày 23 tháng 4 năm 2016

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 2016.

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 2016.

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 2016, 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 6 tháng 3 năm 2017

Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 60755865/18591923-HN

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 6 tháng 3 năm 2017 và được trình bày từ trang 6 đến trang 47, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Ernst & Young Việt Nam



Dương Lê Anthony

Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223 - 2013 - 004 - 1
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 6 tháng 3 năm 2017

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 2016, 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.

Phạm Thị Cẩm Tú

Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266 - 2013 - 004 - 1

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

ngày 31 tháng 12 năm 2016

B01-DN/HN

VNĐ

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.828.216.387.403	4.699.301.116.653
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	931.562.883.084	423.195.907.688
111	1. Tiền		391.805.138.578	311.195.907.688
112	2. Các khoản tương đương tiền		539.757.744.506	112.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	38.869.085.285	16.636.025.899
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		38.869.085.285	16.636.025.899
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.094.934.187.907	516.419.212.557
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	340.384.104.224	161.835.378.672
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	556.785.295.674	261.657.351.595
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	41.780.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	160.823.879.547	97.863.848.386
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(4.839.091.538)	(4.937.366.096)
140	IV. Hàng tồn kho		3.698.432.512.033	3.673.388.910.652
141	1. Hàng tồn kho	10	3.700.202.039.743	3.673.388.910.652
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.769.527.710)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		64.417.719.094	69.661.059.857
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	7.423.269.944	11.417.452.846
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		56.962.394.171	52.438.921.019
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		32.054.979	5.804.685.992
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		380.593.080.263	322.717.058.314
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		124.874.169.981	85.684.209.409
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng		151.739.000	900.551.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	124.722.430.981	84.783.658.409
220	II. Tài sản cố định		55.173.350.327	50.178.439.885
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	42.094.934.637	38.519.919.078
222	Nguyên giá		75.999.017.018	67.426.067.523
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(33.904.082.381)	(28.906.148.445)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	13.078.415.690	11.658.520.807
228	Nguyên giá		17.927.596.237	15.733.694.202
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.849.180.547)	(4.075.173.395)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	39.335.877.272	56.822.725.097
231	1. Nguyên giá		54.222.910.307	79.604.413.956
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.887.033.035)	(22.781.688.859)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	262.801.148
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	262.801.148
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	30.520.390.516	29.680.999.956
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	15.1	24.797.751.856	24.198.842.309
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)	(460.142.353)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		130.689.292.167	100.087.882.819
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	48.237.961.214	10.161.449.598
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	68.614.084.713	70.925.102.370
269	3. Lợi thế thương mại	16	13.837.246.240	19.001.330.851
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		6.208.809.467.666	5.022.018.174.967

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2016

B01-DN/HN

VNĐ

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.061.535.857.828	2.595.523.472.612
310	I. Nợ ngắn hạn		2.179.393.749.379	2.101.740.888.702
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	199.476.008.760	198.261.908.912
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	651.548.705.368	998.895.163.496
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	166.366.982.121	127.893.160.997
314	4. Phải trả người lao động		20.358.866.753	27.917.490.446
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	604.558.704.171	231.850.184.841
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	172.835.810.056	284.741.797.335
320	7. Vay ngắn hạn	22	353.654.528.674	224.500.478.171
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.594.143.476	7.680.704.504
330	II. Nợ dài hạn		882.142.108.449	493.782.583.910
337	1. Phải trả dài hạn khác	21	7.971.859.607	8.101.840.437
338	2. Vay và nợ dài hạn	22	349.613.387.000	412.995.740.905
339	3. Trái phiếu chuyển đổi	23	463.083.450.079	-
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31.3	55.331.868.345	60.556.424.403
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		6.141.543.418	12.128.578.165
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.147.273.609.838	2.426.494.702.355
410	I. Vốn chủ sở hữu		3.147.273.609.838	2.426.494.702.355
411	1. Vốn cổ phần	24.1	1.421.145.100.000	1.415.721.570.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.421.145.100.000	1.415.721.570.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24.1	492.161.147.061	492.337.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	24.1	40.503.427.830	-
415	4. Cổ phiếu quỹ	24.1	(60.464.200.000)	(60.464.200.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	24.1	10.929.726.999	10.929.726.999
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	24.1	1.081.198.777	1.115.488.341
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24.1	578.402.902.765	358.306.808.042
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		277.746.420.785	173.481.865.767
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		300.656.481.980	184.824.942.275
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	25	663.514.306.406	208.548.161.912
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		6.208.809.467.666	5.022.018.174.967

NGUYỄN THỊ THU HIỀN
Người lập
Ngày 6 tháng 3 năm 2017

LUƠNG 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 2016

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	26.1	2.533.798.820.045	1.267.221.417.021
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	(8.677.878.248)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.533.798.820.045	1.258.543.538.773
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.710.918.684.683)	(840.782.402.552)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		822.880.135.362	417.761.136.221
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	25.688.673.908	16.565.348.949
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	29	(28.610.444.253)	(16.550.976.269)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(20.554.703.566)</i>	<i>(10.560.127.150)</i>
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết		598.909.547	197.425.839
25	9. Chi phí bán hàng	28	(188.619.929.874)	(118.736.024.011)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(154.386.517.693)	(154.374.884.096)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		477.550.826.997	144.862.026.633
31	12. Thu nhập khác	30	11.012.029.151	148.046.652.354
32	13. Chi phí khác	30	(4.221.939.695)	(16.880.842.305)
40	14. Lợi nhuận khác	30	6.790.089.456	131.165.810.049
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		484.340.916.453	276.027.836.682
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(99.684.284.976)	(54.177.297.565)

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

B02-DN/HN

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
52	17. Lợi nhuận (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.3	2.913.538.401	(13.261.871.723)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		387.570.169.878	208.588.667.394
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		345.217.739.625	206.244.169.156
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		42.352.430.253	2.344.498.238
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	2.367	1.424
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	33	2.149	1.424

NGUYỄN THỊ THU HIẾN
Người lập
Ngày 6 tháng 3 năm 2017

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 2016

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		484.340.916.453	276.027.836.682
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13,14,16	13.735.081.154	14.290.975.762
03	Các khoản dự phòng		1.430.772.139	(292.679.174)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	2.549.497.346
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(43.708.871.266)	(50.596.447.301)
06	Chi phí lãi vay	29	20.554.703.566	10.560.127.150
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		476.352.602.046	252.539.310.465
09	Tăng các khoản phải thu		(566.792.764.022)	(74.783.878.536)
10	Tăng hàng tồn kho		(35.055.433.091)	(280.245.329.022)
11	Tăng các khoản phải trả		27.371.102.993	242.319.582.597
12	(Giảm) tăng chi phí trả trước		(34.082.328.714)	488.704.214
14	Tiền lãi vay đã trả		(34.165.987.336)	(10.560.127.150)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(80.824.364.594)	(54.186.323.541)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.961.844.924)	(16.680.928.201)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(261.159.017.642)	58.891.010.826
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	12,13,14	(7.916.759.074)	(1.575.858.091)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		35.601.770.596	528.334.020
23	Tiền chi cho vay		(64.013.059.386)	(636.025.899)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(246.410.911.921)	(248.096.476.237)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		211.584.308.448	81.154.388.649
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức	26.2	25.688.673.908	5.754.246.837
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(45.465.977.429)	(162.871.390.721)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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	24.1	40.503.427.830	145.573.822.374
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		345.459.240.000	50.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	22.4, 23	865.185.286.783	301.867.740.905
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.4	(339.607.527.274)	(282.848.937.760)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	24.3, 25	(96.548.456.872)	(61.412.876.632)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		814.991.970.467	153.179.748.887
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		508.366.975.396	49.199.368.992
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	4	423.195.907.688	373.996.538.696
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	931.562.883.084	423.195.907.688



NGUYỄN THỊ THU HIỀN
Người lập
Ngày 6 tháng 3 năm 2017



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 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B03-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 vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 15 vào ngày 5 tháng 9 năm 2016.

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 2016, Công ty có mười hai công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một đơn vị 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 Cổ phần Dịch vụ Nam Long ("Dịch vụ Nam Long")	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	71,29
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	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư 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 TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long ("Gamuda - Nam Long")	TPHCM	Bất động sản	30,00
CÔNG TY LIÊN KẾT			
Công ty TNHH Okamura Tokyo	TPHCM	Bất động sản	31,10

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Hoạt động chính 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 2016 là: 624 (ngày 31 tháng 12 năm 2015: 456).

2. CƠ SỞ LẬP 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.

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 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 2016.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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 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 và 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, đến 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 (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa 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 năm.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 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 (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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 và thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận chuyển	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 khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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

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

3.8 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.

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 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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tt)

Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười 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 số 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.

Đầu tư vào 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

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 ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. 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 trong kỳ 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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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.

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.

- 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 (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 và 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 và quỹ khen thưởng 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 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 kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (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 kỳ 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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tt)

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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 thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải 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. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (được bù trừ với 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

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Nhóm Công ty.

Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Nhóm Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan. Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	4.103.225.059	3.568.746.299
Tiền gửi ngân hàng	387.701.913.519	307.627.161.389
Các khoản tương đương tiền (*)	539.757.744.506	112.000.000.000
TỔNG CỘNG	931.562.883.084	423.195.907.688

(*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,3 – 5,5%/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 5,3%/năm đến 6,4%/năm.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu các khách hàng khác	340.042.349.127	161.447.651.685
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	341.755.097	387.726.987
TỔNG CỘNG	340.384.104.224	161.835.378.672

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	477.881.353.363	208.532.133.047
- Công ty TNHH Hoàng Nam	471.400.000.000	206.406.869.085
- Khác	6.481.353.363	2.125.263.962
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	70.998.535.407	48.324.118.507
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	14.317.824.472	9.112.823.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương		6.500.000.000
- Khác	56.680.710.935	32.711.295.507
Ký quỹ	7.905.406.904	4.801.100.041
TỔNG CỘNG	556.785.295.674	261.657.351.595

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu về cho vay cá nhân	41.780.000.000	-

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

BÊN VAY	SỐ CUỐI NĂM	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT
Ông Nguyễn Thành Đồng			
Thỏa thuận vay ngày 30 tháng 12 năm 2016	23.180.000.000	Ngày 30 tháng 12 năm 2017	7,0
Bà Vũ Bích Lan			
Thỏa thuận vay ngày 28 tháng 12 năm 2016	18.600.000.000	Ngày 28 tháng 12 năm 2017	7,0
	41.780.000.000		

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đến bù	111.354.640.763	29.564.479.516
Tạm ứng khác cho nhân viên	14.261.932.186	12.159.465.000
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	9.213.961.104	10.812.576.880
Phải thu do thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD")	6.210.353.467	-
Ký quỹ cho các khoản vay	-	18.841.428.377
Khác	19.782.992.027	24.485.935.304
Phải thu khác từ các bên liên quan	-	1.999.963.309
	160.823.879.547	97.863.848.386
Dài hạn		
Đầu tư vào các HDHTKD (i)	117.264.530.680	78.934.497.680
Tạm ứng nhân viên	-	5.849.160.729
Ký quỹ	7.457.900.301	-
	124.722.430.981	84.783.658.409
TỔNG CỘNG	285.546.310.528	182.647.506.795
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.653.330.043)	(4.823.235.536)
GIÁ TRỊ THUẬN	280.892.980.485	177.824.271.259
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	280.892.980.485	175.824.307.950
Phải thu các bên liên quan	-	1.999.963.309

(i) Khoản này chủ yếu thể hiện phần đầu tư vào HDHTKD 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 HDHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Bất động sản dở dang (*)	3.653.677.010.465	3.648.140.790.364
Dịch vụ tổng thầu	44.069.063.208	24.438.542.886
Thành phẩm	1.687.790.909	169.234.947
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	768.175.161	640.342.455
TỔNG CỘNG	3.700.202.039.743	3.673.388.910.652

(*) Bất động sản dở dang bao gồm:

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dự án Long An (i) (ii)	1.410.132.529.019	1.372.672.355.842
Dự án Casa (ii)	693.986.174.349	355.560.197.731
Dự án Nguyễn Sơn (ii)	581.124.624.485	334.586.969.131
Dự án Phú Hữu	515.253.842.875	355.148.920.824
Khu dân cư 8C	160.568.491.597	113.995.287.413
Dự án Phước Long B - Mở rộng	72.484.697.580	59.708.453.218
Dự án Tân Thuận Đông (ii)	66.297.696.252	227.862.292.437
Dự án Cần Thơ (i)	48.647.599.538	55.199.336.366
Dự án Thảo Nguyên	48.142.041.859	46.199.374.859
Dự án Phước Long B - Cao tầng (i)	13.050.022.077	244.292.610.089
Dự án Ehome Tây Sài Gòn ("Dự án Ehome 3") (i) (ii)	8.867.612.807	227.935.804.332
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4") (ii)	6.677.696.256	224.801.319.063
Dự án Nhơn Trạch	211.865.659	10.838.215.659
Khác	28.232.116.112	19.339.653.400
TỔNG CỘNG	3.653.677.010.465	3.648.140.790.364

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

- Quyền sử dụng đất tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ;
- 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.

(ii) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 68.367.854.650 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 53.272.512.168 VND). Các khoản vay mượn này được dùng để tài trợ việc xây dựng và phát triển dự án căn hộ, biệt thự và mua đất để xây dựng căn hộ cho các dự án Ehome 3, Ehome 4, Long An, Tân Thuận Đông và Hoàng Nam.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	3.987.948.691	2.567.770.089
Chi phí hoạt động	2.960.621.998	2.029.218.634
Chi phí hoa hồng môi giới	-	6.820.464.123
Khác	474.699.255	-
	7.423.269.944	11.417.452.846
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	46.037.828.520	6.585.650.053
Công cụ, dụng cụ	2.069.793.214	1.504.229.831
Khác	130.339.480	2.071.569.714
	48.237.961.214	10.161.449.598
TỔNG CỘNG	55.661.231.158	21.578.902.444

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN	THIẾT BỊ VẠN PHÒNG	TÀI SẢN KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá						
Số đầu năm	44.533.057.668	10.639.518.709	5.928.055.293	5.342.102.007	983.333.846	67.426.067.523
Chuyển từ bất động sản đầu tư	8.109.909.370	-	-	-	-	8.109.909.370
Mua mới	321.760.383	1.813.699.283	2.595.149.112	152.700.000	156.000.000	5.039.308.778
Thanh lý, nhượng bán	(2.185.151.938)	(749.951.920)	(1.542.501.122)	(98.663.673)	-	(4.576.268.653)
Số cuối 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
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	349.211.061	171.890.000	1.346.238.364	2.040.011.375	983.333.846	4.890.684.646
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	(14.766.694.706)	(6.158.583.305)	(4.388.996.266)	(2.608.540.322)	(983.333.846)	(28.906.148.445)
Khấu hao trong năm	(2.242.201.272)	(1.095.132.191)	(1.312.430.506)	(579.874.929)	(5.200.000)	(5.234.838.898)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(2.525.927.625)	-	-	-	-	(2.525.927.625)
Thanh lý, nhượng bán	1.345.863.323	426.765.271	891.540.320	98.663.673	-	2.762.832.587
Số cuối năm	(18.188.960.280)	(6.826.950.225)	(4.809.886.452)	(3.089.751.578)	(988.533.846)	(33.904.082.381)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	29.766.362.962	4.480.935.404	1.539.059.027	2.733.561.685	-	38.519.919.078
Số cuối năm	32.590.615.203	4.876.315.847	2.170.816.831	2.306.386.756	150.800.000	42.094.934.637
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố/ thế chấp (Thuyết minh số 22)	28.852.509.243	-	-	-	-	28.852.509.243

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN VÔ HÌNH

VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
Nguyên giá			
Số đầu năm	11.690.254.979	4.043.439.223	15.733.694.202
Chuyển từ bất động sản đầu tư	1.673.370.966	-	1.673.370.966
Mua mới	-	896.262.296	896.262.296
Thanh lý, nhượng bán	(235.521.227)	(140.210.000)	(375.731.227)
Số cuối năm	13.128.104.718	4.799.491.519	17.927.596.237
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	386.040.600	386.040.600
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(1.001.655.290)	(3.073.518.105)	(4.075.173.395)
Khấu trừ trong năm	(203.516.723)	(456.654.859)	(660.171.582)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(287.870.426)	-	(287.870.426)
Thanh lý, nhượng bán	33.824.856	140.210.000	174.034.856
Số cuối năm	(1.459.217.583)	(3.389.962.964)	(4.849.180.547)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	10.688.599.689	969.921.118	11.658.520.807
Số cuối năm	11.668.887.135	1.409.528.555	13.078.415.690
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố/ thế chấp (Thuyết minh số 22)	7.899.586.078	-	7.899.586.078

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHA CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá			
Số đầu năm	14.458.202.755	65.146.211.201	79.604.413.956
Kết chuyển từ hàng tồn kho	-	8.242.304.000	8.242.304.000
Mua mới	-	1.981.188.000	1.981.188.000
Thanh lý	(5.039.962.143)	(20.781.753.170)	(25.821.715.313)
Kết chuyển vào bất động sản chủ sở hữu sử dụng	-	(9.783.280.336)	(9.783.280.336)
Số cuối năm	9.418.240.612	44.804.669.695	54.222.910.307
Trong đó: Đã khấu hao hết	-	816.491.827	816.491.827
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(8.947.051.112)	(13.834.637.747)	(22.781.688.859)
Tăng trong kỳ	(170.864.163)	(2.505.121.901)	(2.675.986.064)
Thanh lý	638.829.908	7.118.013.928	7.756.843.836
Kết chuyển vào bất động sản chủ sở hữu sử dụng	-	2.813.798.052	2.813.798.052
Số cuối năm	(8.479.085.367)	(6.407.947.668)	(14.887.033.035)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	5.511.151.643	51.311.573.454	56.822.725.097
Số cuối năm	939.155.245	38.396.722.027	39.335.877.272

Thuyết minh bổ sung:

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

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	20.377.823.683	24.745.587.012
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(9.450.300.155)	(12.582.946.035)

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

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 2016. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (Thuyết minh số 15.1)	24.797.751.856	24.198.842.309
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 15.2)	5.942.300.000	5.942.300.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(219.661.340)	(460.142.353)
GIÁ TRỊ THUẦN	30.520.390.516	29.680.999.956

15.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH

TÊN CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 2015	
		TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VNĐ)
Công ty TNHH Đầu tư Gamuda - Nam Long	Bất động sản	30	22.400.000.000
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Bất động sản	31,1	834.000.000

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh liên kết này bao gồm:

VNĐ

	CÔNG TY TNHH OKAMURA TOKYO	GAMUDA - NAM LONG	TỔNG
Giá trị đầu tư			
Số đầu năm và số cuối năm	834.000.000	22.400.000.000	23.234.000.000
Phân lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua			
Số đầu năm	(565.958.825)	1.530.801.134	964.842.309
Phân lãi từ công ty liên kết, liên doanh	100.674.816	498.234.731	598.909.547
Số cuối năm	(465.284.009)	2.029.035.865	1.563.751.856
Giá trị ghi sổ			
Số đầu năm	268.041.175	23.930.801.134	24.198.842.309
Số cuối năm	368.715.991	24.429.035.865	24.797.751.856

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tt)**15.2 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH KHÁC**

VNĐ

	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 và 2015		
	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VNĐ)
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

VNĐ

	Lợi thế thương mại phát sinh từ khoản đầu tư vào		TỔNG CỘNG
	NGUYÊN SƠN	NAM LONG HỒNG PHÁT	
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	32.906.583.473	2.336.088.442	35.242.671.915
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	(14.037.611.328)	(2.203.729.736)	(16.241.341.064)
Khấu trừ trong kỳ	(5.031.725.905)	(132.358.706)	(5.164.084.611)
Số cuối năm	(19.069.337.233)	(2.336.088.442)	(21.405.425.675)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	18.868.972.145	132.358.706	19.001.330.851
Số cuối năm	13.837.246.240	-	13.837.246.240

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải trả cho người bán khác	199.476.008.760	190.543.508.912
<i>Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh</i>	51.254.292.144	-
<i>Công ty Cổ phần 6D</i>	25.517.601.720	31.537.339.100
<i>Công ty TNHH Việt Nam Uni Eastern</i>	12.523.635.523	-
<i>Công ty CP QH Plus</i>	10.405.912.933	6.655.408.412
<i>Phải trả cho các nhà thầu phụ khác</i>	99.774.566.440	152.350.761.400
Phải trả cho bên liên quan	-	7.718.400.000
TỔNG CỘNG	199.476.008.760	198.261.908.912

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	TĂNG TRONG NĂM	GIẢM TRONG NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thuế thu nhập doanh nghiệp	69.358.572.449	97.403.687.446	(80.824.364.594)	85.937.895.301
Thuế giá trị gia tăng	53.570.252.697	267.682.038.044	(286.194.423.922)	35.057.866.819
Tiền sử dụng đất	4.964.335.851	77.910.628.126	(37.503.743.976)	45.371.220.001
TỔNG CỘNG	127.893.160.997	442.996.353.616	(404.522.532.492)	166.366.982.121

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí hoàn thành các dự án đã ghi nhận doanh thu	494.846.884.624	184.820.883.491
Chi phí lãi vay phải trả	36.325.426.027	16.074.883.773
Trích trước chi phí bảo hành cho dự án	21.983.341.011	19.517.356.135
Các khoản chi phí hoạt động khác	51.403.052.509	11.437.061.442
TỔNG CỘNG	604.558.704.171	231.850.184.841

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì các dự án Ehome	98.663.839.102	40.269.102.714
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	40.874.681.511	33.410.275.452
Phải trả các nhà đầu tư của HDHTKD	7.764.901.664	32.983.198.438
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	1.846.051.299	224.911.050
Ký quỹ đã nhận	755.635.000	982.135.000
Mua quyền sở hữu trong ASPL	-	147.062.264.265
Khác	22.930.701.480	22.801.110.416
Phải trả khác cho các bên liên quan	-	7.008.800.000
	172.835.810.056	284.741.797.335
Dài hạn		
Ký quỹ thuê văn phòng	7.971.859.607	8.101.840.437
TỔNG CỘNG	180.807.669.663	292.843.637.772

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

22. VAY

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 22.1)	69.894.565.335	79.028.478.171
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	82.126.096.080	13.750.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	99.690.509.259	94.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	101.943.358.000	37.722.000.000
	353.654.528.674	224.500.478.171
Vay dài hạn		
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	451.556.745.000	279.870.745.000
- Vay dài hạn đến hạn trả	101.943.358.000	37.722.000.000
- Vay dài hạn	349.613.387.000	242.148.745.000
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.3)	99.690.509.259	244.000.000.000
- Trái phiếu phát hành đến hạn trả	99.690.509.259	94.000.000.000
- Trái phiếu phát hành dài hạn	-	150.000.000.000
Vay dài hạn từ cá nhân và tổ chức	-	20.846.995.905
	349.613.387.000	412.995.740.905
TỔNG CỘNG	703.267.915.674	637.496.219.076

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

22. VAY (tt)**22.1 VAY NGẮN HẠN**

Chi tiết khoản vay ngắn hạn như sau:

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VNĐ)	KỶ HẠN TRẢ GỐC	MỤC ĐÍCH VAY	LAI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO (Thuyết minh số 12, 13)
Vay từ cá nhân					
Vay ngắn hạn từ cá nhân	69.894.565.335	Ngày 9 tháng 12 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5 – 10,5	Tin chấp
Vay từ ngân hàng					
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	56.928.466.222	Tháng 3 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,0	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	12.197.629.858	Tháng 1 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,0	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 Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh	13.000.000.000	Tháng 11 năm 2017	Tài trợ dự án Ehome, Long An và Nguyễn Sơn	9,5	1 quyền sử dụng đất tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ; và 1 quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
TỔNG CỘNG	82.126.096.080				

VNĐ

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tt)**22.2 VAY DÀI HẠN TỪ NGÂN HÀNG**

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	KỶ HẠN TRẢ GÓC	MỤC ĐÍCH VAY	LAI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO (Thuyết minh số 12, 13)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Khoản vay 1	127.004.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 6 tháng 5 năm 2018	Tài trợ dự án Ehome 3	9,7	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
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Khoản vay 2	275.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,9	Được bảo lãnh bởi Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng – Thương mại Hoàng Nam
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông – Khoản vay 3	45.352.000.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 26 tháng 12 năm 2023	Tài trợ dự án Nguyễn Sơn	10,7	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Nam Long VCD và Dự án Nguyễn Sơn tại Huyện Bình Chánh
Ngân hàng TNHH CTBC – Chi nhánh TP Hồ Chí Minh	4.200.000.000	Trả theo quý tới ngày 19 tháng 1 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,5	Tài sản gắn liền với đất thế chấp, các tầng 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, tầng hầm, tầng lửng và tầng lượng của Tòa nhà Văn phòng Nam Long tại Cr 3-4 – Cr 3-5, khu A Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh

TỔNG CỘNG**451.556.745.000**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

101.943.358.000

Vay dài hạn

349.613.387.000

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22.3 TRÁI PHIẾU

Vào ngày 28 tháng 7 năm 2014, Công ty đã phát hành 350 trái phiếu không chuyển đổi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông Việt Nam với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 8,78%/năm cho nửa năm đầu tiên, được thanh toán vào ngày phát hành, và lãi suất 2,5% cộng với lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng bình quân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông Việt Nam cho những năm tiếp theo. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 28 tháng 7 năm 2017 và được dùng tài trợ cho các dự án Ehome.

Điều khoản thế chấp khoản vay

Năm mươi chín quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (Thuyết minh số 13).

22.4 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM CÁC KHOẢN VAY VÀ TRÁI PHIẾU TRONG KỶ

VND

	VAY	TRÁI PHIẾU	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	393.496.219.076	244.000.000.000	637.496.219.076
Tiền thu từ đi vay	405.688.714.613	-	405.688.714.613
Tiền chi trả nợ gốc	(195.607.527.274)	(144.000.000.000)	(339.607.527.274)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(309.490.741)	(309.490.741)
Số cuối năm	603.577.406.415	99.690.509.259	703.267.915.674

23. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

Vào ngày 8 tháng 4 năm 2016, Hội đồng Quản trị Công ty thông qua phương án và kế hoạch chi tiết thực hiện việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trị giá 500.000.000.000 VND cho Ibeworth Pte. Ltd, một công ty do Keppel Land Limited nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu, phù hợp với các nội dung của phương án phát hành đã được các cổ đông thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 18 tháng 3 năm 2016. Vào ngày 15 tháng 4 năm 2016, 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. 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.

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

VND

Ngày 31 tháng 12 năm 2016	
Giá trị trái phiếu chuyển đổi	500.000.000.000
Cơ cấu vốn chủ sở hữu (Thuyết minh số 24.1)	(40.503.427.830)
Cơ cấu nợ gốc ghi nhận ban đầu	459.496.572.170
Cộng: Giá trị phân bổ lũy kế phần giá trị chiết khấu	3.586.877.909
Cơ cấu nợ gốc tại ngày cuối năm	463.083.450.079

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**24.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	VND							
	VỐN CỐ PHẦN	VỐN THẶNG DƯ VỐN CỐ PHẦN	CỔ PHIẾU QUỸ	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHUA PHÂN PHỐI	QUYỀN CHỌN CHUYỂN ĐỔI TRẠI PHIẾU	TỔNG CỘNG
NĂM TRƯỚC								
Số đầu năm	1.339.692.790.000	422.792.104.687	(60.464.200.000)	10.929.726.999	1.827.848.341	218.912.408.731	-	1.933.690.678.758
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	76.028.780.000	69.545.042.374	-	-	-	-	-	145.573.822.374
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	206.244.169.156	-	206.244.169.156
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(60.071.816.382)	-	(60.071.816.382)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-	(10.040.407.661)	-	(10.040.407.661)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(712.360.000)	-	-	(712.360.000)
Tặng khác	-	-	-	-	-	3.262.454.198	-	3.262.454.198
Số cuối 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
NĂM NAY								
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
Phát hành trái phiếu chuyển đổi (Thuyết minh số 23)	-	-	-	-	-	-	40.503.427.830	40.503.427.830
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	345.217.739.625	-	345.217.739.625
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(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	1.415.721.570.000	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

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(*) Vào ngày 12 tháng 8 năm 2016, Công ty đã phát hành 542.353 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho lãnh đạo cấp cao 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 quỹ khen thưởng và phúc lợi, và được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2016/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2016 và theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị có liên quan.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã mua thêm/chuyển nhượng sở hữu trong một số công ty con nhưng không mất quyền kiểm soát tại các công ty này. Chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá trị ghi sổ của phần chuyển nhượng cho/mua thêm từ cổ đông không kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận chưa phân phối.

24.2 CỔ PHIẾU

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
	Số lượng	Số lượng
Cổ phiếu đã được duyệt	142.114.510	141.572.157
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	142.114.510	141.572.157
Cổ phiếu phổ thông	142.114.510	141.572.157
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	6.502.165	6.502.165
Cổ phiếu phổ thông	6.502.165	6.502.165
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	135.612.345	135.069.992

24.3 CỔ TỨC

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Vốn cố phần đã góp		
Vốn góp đầu năm	1.415.721.570.000	1.339.692.790.000
Tăng trong năm	5.423.530.000	76.028.780.000
Vốn góp cuối năm	1.421.145.100.000	1.415.721.570.000
Cổ tức công bố (sẽ được thanh toán bằng tiền)	97.655.580.121	60.071.816.382
Cổ tức đã trả	96.034.439.872	59.846.905.332

25. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vốn điều lệ đã góp	599.906.143.470	152.963.455.026
Thặng dư vốn	26.412.286.830	20.768.642.586
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	125.693.756	125.693.756
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	846.532.269	94.403.051
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	35.638.600.611
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (lỗ lũy kế)	36.816.111.592	(386.353.118)
TỔNG CỘNG	663.514.306.406	208.548.161.912

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

	VNĐ	
	NĂM NAY	
Số đầu năm	208.548.161.912	
Nhận chuyển nhượng lợi ích từ Nhóm Công ty	189.771.970.622	
Góp vốn thêm	360.514.530.000	
Thoái vốn	(65.000.000.000)	
Phân phối lợi nhuận	42.352.430.253	
Chuyển lợi ích của cổ đông thiểu số sang Nhóm Công ty	(72.054.351.099)	
Chia cổ tức	(514.017.000)	
Góp quỹ	(104.418.282)	
Số cuối năm	663.514.306.406	

26. DOANH THU**26.1 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng doanh thu	2.533.798.820.045	1.267.221.417.021
Trong đó		
<i>Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự</i>	2.479.838.501.617	1.228.069.415.072
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	33.582.494.745	14.406.414.937
<i>Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư</i>	20.377.823.683	24.745.587.012
Trừ		
<i>Hàng bán bị trả lại</i>	-	(8.677.878.248)
Doanh thu thuần	2.533.798.820.045	1.258.543.538.773
Trong đó:		
<i>Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ</i>	2.479.838.501.617	1.219.391.536.824
<i>Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp</i>	33.582.494.745	14.406.414.937
<i>Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư</i>	20.377.823.683	24.745.587.012
Trong đó:		
<i>Doanh thu với khách hàng khác</i>	2.533.798.820.045	1.258.543.538.773

26.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi ngân hàng	18.976.347.441	5.754.246.837
Lãi được chia từ HĐHTKD	6.210.353.467	-
Cổ tức được nhận	501.973.000	-
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư	-	10.811.102.112
TỔNG CỘNG	25.688.673.908	16.565.348.949

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự (*)	1.669.369.283.118	816.956.724.260
Giá vốn dịch vụ cung cấp	32.099.101.410	11.242.732.257
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	9.450.300.155	12.582.946.035
TỔNG CỘNG	1.710.918.684.683	840.782.402.552
(*) Chi tiết của khoản giá vốn hàng hóa bất động sản như sau:		
	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí thực tế đã phát sinh	1.284.918.289.880	804.535.810.024
Giá trị trích trước vào chi phí vào ngày 31 tháng 12	384.450.993.238	12.420.914.236
Tổng cộng giá vốn ghi nhận trong năm	1.669.369.283.118	816.956.724.260

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

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí bán hàng		
- Chi phí hoa hồng bán hàng	70.668.124.394	38.891.847.674
- Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	31.825.380.779	15.781.628.495
- Chi phí nhân viên	27.929.894.511	21.986.558.293
- Phí tư vấn	19.254.849.729	14.635.739.550
- Khác	38.941.680.461	27.440.249.999
	188.619.929.874	118.736.024.011
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí lương nhân viên	110.869.605.453	96.892.442.094
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.175.728.643	21.607.608.886
- Chi phí thuê	2.178.868.003	2.113.309.350
- Khấu hao	2.031.459.342	1.165.897.513
- Khác	18.130.856.252	32.595.626.253
	154.386.517.693	154.374.884.096
TOTAL	343.006.447.567	273.110.908.107

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay đối với trái phiếu phát hành và lãi vay ngân hàng	20.554.703.566	10.560.127.150
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	2.549.497.346
Chi phí tài chính khác	8.055.740.687	3.441.351.773
TỔNG CỘNG	28.610.444.253	16.550.976.269

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập khác	11.012.029.151	148.046.652.354
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	5.698.061.496	935.061.715
Cho thuê đất	1.594.571.123	-
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	33.833.673.323
Lợi nhuận liên quan đến dự án Phước Long B	-	111.071.460.611
Các khoản khác	3.719.396.532	2.206.456.705
Chi phí khác	(4.221.939.695)	(16.880.842.305)
Tiền lãi chậm nộp	(904.737.630)	(14.245.992.904)
Các khoản khác	(3.317.202.065)	(2.634.849.401)
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	6.790.089.456	131.165.810.049

31. 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 qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí thuế TNDN hiện hành	98.555.565.526	52.762.741.914
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước	1.128.719.450	1.414.555.651
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 31.3)	(2.913.538.401)	13.261.871.723
TỔNG CỘNG	96.770.746.575	67.439.169.288

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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:

	VNĐ	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	484.340.916.453	276.027.836.682
Thuế TNDN theo thuế suất phổ thông (năm 2016: 20%, năm 2015: 22%)	96.868.183.291	60.726.124.070
Thuế TNDN được giảm trừ	-	(2.375.853.015)
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)		
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	1.032.816.922	1.165.217.621
Lỗ phát sinh trong năm của các công ty con	97.633.888	895.917.000
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	995.235.394	428.269.600
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(5.497.051.732)	(43.433.685)
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.742.586.387)	-
Chi phí không được khấu trừ khác	3.887.795.749	5.228.372.046
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các kỳ trước	1.128.719.450	1.414.555.651
Chi phí thuế TNDN	96.770.746.575	67.439.169.288

31.2 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.

31.3 THUẾ TNDN HOẢN 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:

	VNĐ		VNĐ	
	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	50.473.975.502	55.912.148.612	(5.438.173.110)	(17.371.145.965)
Chi phí phải trả	15.852.626.714	13.755.515.281	2.097.111.433	1.996.893.450
Trợ cấp thời việc	437.989.175	372.434.000	65.555.175	(65.599.662)
Chênh lệch tạm thời chi phí lãi vay	647.954.204	855.047.802	(207.093.598)	(1.021.859.951)
Lỗ đầu tư vào công ty con	1.201.539.118	29.956.675	1.171.582.443	-
	68.614.084.713	70.925.102.370		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế hoãn lại	(2.696.372.478)	(2.696.372.478)	-	204.284.927
Chênh lệch giá vốn	-	(5.224.556.058)	5.224.556.058	2.995.555.478
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(52.635.495.867)	(52.635.495.867)	-	-
	(55.331.868.345)	(60.556.424.403)		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			2.913.538.401	(13.261.871.723)

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	VND	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	Cổ tức phải trả	2.175.785.655	4.019.523.700
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Chuyển tiền mua cổ phần	20.412.500.000	24.291.250.000
		Cổ tức phải trả	5.183.940.711	8.518.757.940
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Hoàn trả gốc vay	5.000.000.000	1.000.000.000
		Vay	5.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	203.534.000	-
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyên	Bên liên quan	Hoàn trả gốc vay	4.692.821.000	1.281.100.000
		Tạm ứng mua đất	1.560.085.727	-
		Mua cổ phần trong Nguyễn Phúc	-	22.084.500.000
		Vay	-	2.675.966.000
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	2.238.161.649	4.314.756.460
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Tạm ứng mua căn hộ	1.312.559.042	-
		Cổ tức phải trả	1.780.350.249	-

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

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	VND	
			SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu khách hàng ngắn hạn (Thuyết minh số 6)				
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000	231.750.000
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	110.005.097	155.976.987
			341.755.097	387.726.987

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

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thù lao Hội đồng Quản trị	6.762.000.000	5.641.666.667
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	8.028.240.852	5.006.260.139
TỔNG CỘNG	14.790.240.852	10.647.926.806

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

33. 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:

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận sau thuế (VND)	345.217.739.625	206.244.169.156
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)(i)	(24.165.241.774)	(13.158.377.992)
Tiền lãi sau thuế của trái phiếu chuyển đổi hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (VND)	16.062.809.514	-
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	337.115.307.365	193.085.791.164
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (VND)	135.612.345	135.612.345
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) (ii)	21.276.596	-
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	156.888.941	135.612.345
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.367	1.424
	2.149	1.424

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 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 2015 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2016 ("NQĐHĐCĐ 2015").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 7% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2016 theo NQĐHĐCĐ 2015.

(ii) Như trình bày tại Thuyết minh số 23 của báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo, vào ngày 8 tháng 4 năm 2016, 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 2016.

34. SỐ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một số số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay.

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 2016, 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	2.596.923.678	11.732.276.491
Từ một đến năm năm	8.811.533.769	27.486.746.979
Trên năm năm	407.492.800	3.923.975.000
TỔNG CỘNG	11.815.950.247	43.142.998.470

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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	5.327.026.280	18.950.018.773
Từ một đến năm năm	15.741.304.299	31.288.805.857
Trên năm năm	18.374.978.680	-
TỔNG CỘNG	39.443.309.259	50.238.824.630

CÁC CAM KẾT VỐN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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 Fuji Residence	240.053.717.070	(68.533.153.992)	171.520.563.078
Dự án Tiến Hùng	193.304.759.891	(138.404.089.963)	54.900.669.928
Dự án Nguyễn Sơn	95.028.478.660	(58.019.447.986)	37.009.030.674
Dự án Phú Hữu	57.145.267.353	(25.465.403.283)	31.679.864.070
Dự án Kykio Residence	45.396.580.000	-	45.396.580.000
Dự án Thế kỷ 21	38.472.457.672	(14.448.649.467)	24.023.808.205
Dự án Bình Dương	26.131.658.439	(24.277.838.658)	1.853.819.781
Dự án Flora Anh Đào	23.415.308.491	(14.614.756.548)	8.800.551.943
Dự án Nam Long Hồng Phát	17.924.861.892	(5.174.224.090)	12.750.637.802
Các dự án khác	68.875.040.328	(44.533.970.334)	24.341.069.994
Tổng cộng	805.748.129.796	(393.471.534.321)	412.276.595.475

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2016 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

36. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THỨC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Nhóm Công ty.

NGUYỄN THỊ THU HIỀN
Người lập
Ngày 6 tháng 3 năm 2017

LUƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng



CHU CHEE KWANG
Tổng giám đốc



NAM LONG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

ĐC : 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

ĐT : (+84-8) 54 16 17 18

Fax: (+84-8) 54 17 18 19

Email: info@namlongvn.com

Web: www.namlongvn.com