



**NAM LONG**

**PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2017**



HƠN MỘT PHẦN TƯ THẾ KỈ PHÁT TRIỂN CÙNG NHỮNG THẮNG TRẦM CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN, NAM LONG THẤU HIỂU SÂU SẮC GIÁ TRỊ CỦA SỰ “PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG”. VIỆC CÂN BẰNG GIỮA TĂNG TRƯỞNG NÓNG VÀ NHỮNG TĂNG TRƯỞNG VỪA ĐÁP ỨNG ĐƯỢC NHU CẦU CỦA KHÁCH HÀNG, CỔ ĐÔNG, VỪA ĐẢM BẢO ĐƯỢC NGUỒN LỰC ĐỂ PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI LUÔN LÀ ĐIỀU MÀ NAM LONG HƯỚNG TỚI.

MỖI CHIẾN LƯỢC NAM LONG ĐI, TỪ VIỆC KIẾN TẠO NHỮNG TỔ ẤM AN CƯ CHO KHÁCH HÀNG CÓ NHU CẦU “Ở THẬT”, ỦNG HỘ CHIẾN LƯỢC NHÀ Ở QUỐC GIA VỚI DÒNG SẢN PHẨM EHOME, EHOMES; ĐẢM BẢO LỢI ÍCH CHO CỔ ĐÔNG, NHÀ ĐẦU TƯ BẰNG DÒNG SẢN PHẨM FLORA, VALORA; HẠN CHẾ VAY MÀ HUY ĐỘNG DÒNG CHẢY TÀI CHÍNH QUỐC TẾ; TẠO NGUỒN THU ỔN ĐỊNH BẰNG VIỆC KHAI THÁC BẤT ĐỘNG SẢN TRONG CÁC HỆ SINH THÁI CỦA KHU ĐÔ THỊ... ĐỀU LÀ NHỮNG CHIẾN LƯỢC ĐẢM BẢO CHO SỰ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA TẬP ĐOÀN KHÔNG CHỈ NGÀY HÔM NAY MÀ TRONG RẤT NHIỀU NĂM SẮP TỚI...

# MỤC LỤC

## I. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

THÔNG điệp CHỦ TỊCH	06
BÁO CÁO TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN	08
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT	12
CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU	14
CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2017	22

## II. GIỚI THIỆU CHUNG VỀ TẬP ĐOÀN

THÔNG TIN TỔNG QUAN	28
TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - GIÁ TRỊ CỐT LÕI	30
QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	32
LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI	34
CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT	36
THÔNG TIN CỔ ĐÔNG	38

## III. BÁO CÁO QUẢN TRỊ

MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG	42
SƠ ĐỒ TỔ CHỨC	44
GIỚI THIỆU HĐQT VÀ BKS	46
GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	48

## IV. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN NĂM 2017	52
DANH MỤC DỰ ÁN	54
PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	56
DANH HIỆU VÀ GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2017	62
TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ	64

## V. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

74
----



## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Thông điệp chủ tịch.....	06
Báo cáo tổng giám đốc tập đoàn.....	08
Các chỉ tiêu tài chính nổi bật.....	12
Các dự án tiêu biểu.....	14
Các sự kiện nổi bật trong năm 2017.....	22

# THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HĐQT



**NĂM BÙNG NỔ CỦA PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ 2018 SẼ LÀ NĂM BÙNG NỔ CỦA NAM LONG VỀ MẢNG PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ. CÁC KHU ĐÔ THỊ CỦA NAM LONG SẼ KHÔNG CHỈ BAO GỒM CÁC SẢN PHẨM VỀ NHÀ Ở MÀ LÀ MỘT HỆ SINH THÁI BẤT ĐỘNG SẢN- NƠI CÁC HÌNH THÁI BẤT ĐỘNG SẢN NHƯ BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI, TRƯỜNG HỌC, BỆNH VIỆN, DỊCH VỤ- GIẢI TRÍ, KHU PHỨC HỢP, VĂN PHÒNG...ĐƯỢC PHÁT TRIỂN ĐỒNG BỘ, TẠO NÊN NHỮNG CỘNG ĐỒNG AN CƯ CHẤT LƯỢNG VÀ CÓ PHONG CÁCH SỐNG RIÊNG.**

## 2017- KHẲNG ĐỊNH GIÁ TRỊ

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

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

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

Những thành tựu của Nam Long đã được công nhận bởi các tổ chức đánh giá uy tín trong và ngoài nước bằng các giải thưởng danh giá như Top 500 doanh nghiệp lớn và phát triển

nhất; Top 50 Công ty hoạt động hiệu quả; Giải thưởng quốc tế International Property Awards cho dự án...

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

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

## 2018 - PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN

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

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

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

điểm thị trường mới, đem lại những cơ hội mới cho nhân viên, tập đoàn, đối tác và đặc biệt là các cổ đông.

### Năm bùng nổ của PHÁT TRIỂN khu đô thị

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

### PHÁT TRIỂN nguồn vốn sạch, mạnh và chuyên nghiệp

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

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

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

### VỮNG BỀN với việc nâng cao năng lực quản trị

Năm 2018, Nam Long sẽ tiếp tục nâng cao năng lực quản lý, đồng thời xây dựng chính sách lương thưởng, hệ thống giao việc và đánh giá chuẩn mực của cả tập đoàn. Một số kế hoạch như thưởng cổ phiếu cho các quản lý cấp cao ESG, các chính sách đào tạo và gìn giữ nhân tài, các hoạt động tạo động lực cho bộ máy vẫn tiếp tục được đẩy mạnh. Đặc biệt, đây là năm Nam Long sẽ đặc biệt chú trọng đến việc phát triển năng lực về quản lý dự án - một trong những năng

lực quan trọng nhất của các tập đoàn bất động sản chuyên nghiệp.

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

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

### VỮNG BỀN với văn hóa làm việc chuyên nghiệp

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

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

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

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công.



**Nguyễn Xuân Quang**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

## BÁO CÁO TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN



▶ TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2017, TẬP ĐOÀN TIẾP TỤC ĐẠT ĐƯỢC SỰ PHÁT TRIỂN TO LỚN. DOANH SỐ TĂNG 77%, TỪ 2.634 TỶ ĐỒNG NĂM 2016 LÊN 4.669 TỶ ĐỒNG TRONG NĂM 2017. DOANH THU TĂNG 25% ĐẠT 3.161 TỶ ĐỒNG SO VỚI 2.534 TỶ ĐỒNG NĂM 2016.

Steven Chu Chee Kwang



Lễ ký kết hợp tác chiến lược với tập đoàn hàng đầu Nhật Bản Anabuki Housing

### TỔNG QUAN TÌNH HÌNH TẬP ĐOÀN NĂM 2017

Trong năm tài chính 2017, Tập đoàn tiếp tục đạt được sự phát triển to lớn. Doanh số tăng 77%, từ 2.634 tỷ đồng năm 2016 lên 4.669 tỷ đồng trong năm 2017. Doanh thu tăng 25% đạt 3.161 tỷ đồng so với 2.534 tỷ đồng năm 2016. Lợi nhuận sau thuế tăng 55% đạt 535 tỷ đồng so với mức 345 tỷ năm 2016. Tập đoàn đã có được những kết quả khả quan theo đúng định hướng chiến lược đã đặt ra, lợi nhuận sau thuế đạt 100% so với kế hoạch. Giá cổ phiếu của Tập đoàn cũng tăng mạnh với mức tăng trưởng 50% từ 20.000 đồng/cổ phiếu vào tháng 01/2017 lên 30.100 đồng/cổ phiếu vào cuối tháng 12/2017.

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

Trong năm 2017, chúng tôi đã bán thành công 4.000 căn hộ, Tăng 56% so với 2.528 căn năm 2016. Chiến lược đa dạng hóa sản phẩm và thâm nhập thị trường được thực hiện trong năm 2016 nhằm mở rộng nguồn khách hàng và thị trường mục tiêu, cũng như tăng thêm sự lựa chọn đối với dòng sản phẩm vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thực của đại đa số các gia đình Việt Nam đến nay đã rất thành công. Các dòng sản phẩm của Nam Long như EHome, EHome S và Valora được thị trường chấp nhận rộng rãi. Những dự án Flora anh đào - Quận 9; Fuji residences - Quận 9; Kikyo residences - Quận 9, Camellia Garden Bình Chánh và Dalia Garden Cần Thơ đã được thi công, bàn giao trong năm 2017 và quý 1 năm 2018. Dự án đô thị tích hợp Mizuki Park được khởi công vào cuối quý 3, mở bán thành công giai đoạn 1A vào tháng 11 năm 2017 với 500 căn hộ được tiêu thụ trong vòng 1 tháng.

## BÁO CÁO TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN (Tiếp Theo)



Nam Long nhận giải thưởng Asian Property Award 2017



Lễ ký kết hợp tác phát triển 26Ha khu đô thị Mizuki park với 2 đối tác Nhật Bản Hankyu Realty và Nishinipon Realty

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

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

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

- Ký kết thỏa thuận cuối cùng trong tháng 3 cho dự án Mizuki Park - Bình Chánh với diện tích 26 hecta bao gồm 4000 căn hộ Flora và 170 biệt thự Valora.
- Ký kết thỏa thuận ban đầu trong tháng 12 cho dự án Hoàng Nam - Bình Tân rộng 8,8 hecta, bao gồm 4600 căn hộ Flora. Các thỏa thuận cuối cùng dự kiến sẽ ký kết trong quý 1 hoặc 2 năm 2018

Với hai thỏa thuận trên, chúng tôi sẽ có 5 dự án với các đối tác chiến lược Nhật Bản. Những thành tựu liên tiếp này đã chứng minh rõ năng lực mạnh mẽ của Nam Long trong việc huy động vốn, đồng thời thông qua các dự án Nam Long đã tạo dựng được sự tin nhiệm và tin tưởng của đối tác. Do đó tạo được sự khác biệt trong thị trường bất động sản với đối tác và khách hàng.

### NHỮNG THAY ĐỔI TIẾP THEO

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

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

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

### BƯỚC SANG 2018

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

Tương tự như năm 2017, chúng tôi dự kiến sẽ có sự cạnh

tranh khốc liệt trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền. Là một đơn vị hàng đầu trong thị trường nhà ở vừa túi tiền, Nam Long sẽ tiếp tục phát huy nền tảng để mang lại hiệu quả hoạt động tốt nhất hướng tới sự phát triển bền vững.

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

Dự án Nguyễn Sơn và Kikyo sẽ cung cấp cho thị trường 3000 căn hộ EHomeS với hơn 2100 căn đã được bán kể từ ngày ra mắt năm 2017. Chúng tôi dự đoán doanh thu sẽ tiếp tục tăng và các sản phẩm sẽ được bán hết trong năm 2018.

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

Hiện Tập đoàn vẫn đang tìm các quỹ đất mới trong khu vực Thành phố Hồ Chí Minh cũng như những thành phố khác. Chúng tôi đã mua lại dự án mới ARECO ở Thủ Đức trong quý 3 năm 2017 với diện tích khoảng 1,1 ha và dự kiến sẽ cung cấp được 580 căn hộ. Nam Long tin tưởng vào việc đảm bảo quỹ đất tiềm năng trong năm 2018 để duy trì sự tăng trưởng trong tương lai.

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

### LỜI CẢM ƠN

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

Xin chân thành cảm ơn!

**Steven Chu Chee Kwang**  
Tổng Giám đốc Tập đoàn

## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH NỔI BẬT

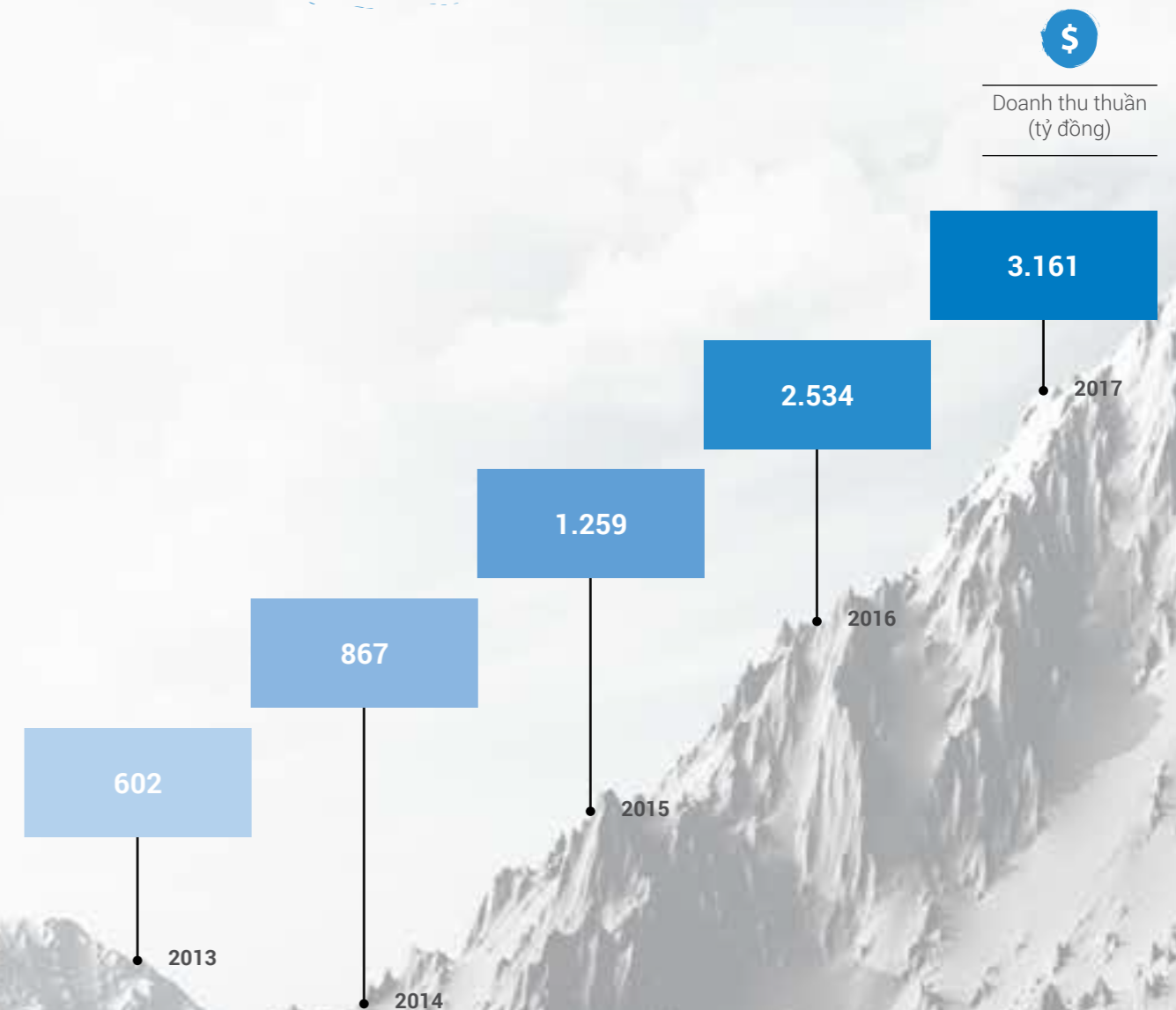
Năm/Chỉ tiêu	2013	2014	2015	2016	2017
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH (TỶ ĐỒNG)</b>					
Tổng giá trị tài sản	3.324	3.929	5.022	6.209	7.906
Doanh thu thuần	602	867	1.259	2.534	3.161
Lợi nhuận trước thuế	56	139	276	484	950
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	21	96	206	345	535
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS)	232	782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

TỔNG TÀI SẢN

**7.906** TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ 2017

**950** TỶ ĐỒNG



## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU



Diện tích: 26,2 ha  
 Vị trí: Quận Bình Chánh  
 Thời điểm triển khai: 2017 - 2023  
 Valora: 170 căn  
 Flora: 3959 căn

### DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MIZUKI PARK

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

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

### DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ AKARI CITY

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



## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (Tiếp Theo)



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

### DỰ ÁN KIKYO RESIDENCES

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

Diện tích: 5,4 ha  
 Vị trí: Quận 9  
 Thời điểm triển khai: 2016 - 2018  
 VALORA: 84 căn  
 FLORA: 789 căn

### DỰ ÁN FUJI RESIDENCES

Ấn tượng với phong cách condominium đậm chất Nhật, condo vừa túi tiền Flora Fuji dành cho khách hàng có thu nhập trung bình - khá, chỉ sau hơn 6 tháng ra mắt thị trường đã bán được hơn 95% số lượng sản phẩm và dự kiến sẽ được bàn giao toàn bộ dự án trong quý I/2018.

## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (Tiếp Theo)



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

### DỰ ÁN CAMELLIA GARDEN

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.



**Diện tích:** 1,1 ha  
**Vị trí:** Quận 9  
**Thời điểm triển khai:** 2015 - 2016  
**FLORA:** 500 căn

### DỰ ÁN 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.

## CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU (Tiếp Theo)



Diện tích: 355 ha

Vị trí: Long An

Thời điểm triển khai: 2018 - 2024  
(Giai đoạn 1: 164ha)

### DỰ ÁN WATERPOINT

Là dự án lớn nhất của Nam Long tính đến thời điểm hiện nay, nằm ở cửa ngõ "giao thương kép" của TPHCM và các tỉnh Đồng Bằng Sông Cửu Long; 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.

## CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2017



1

### HỢP TÁC CÙNG HANKYU REALTY VÀ NISHI NIPPON RAILROAD

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



2

### KỶ NIỆM SINH NHẬT LẦN THỨ 25 CỦA NAM LONG

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



3

### NĂM 2017 NAM LONG LÃI KỶ LỤC

Tính đến cuối năm 2017 tổng cộng tài sản Nam Long đạt 7.920 tỷ đồng, tăng hơn 7906 tỷ đồng so với thời điểm đầu năm. Lũy kế cả năm 2017 Nam Long đạt hơn 756 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, tăng gần gấp đôi lợi nhuận đạt được năm 2016. Đây cũng là mức lãi kỷ lục Nam Long đạt được trong 1 năm. Với kết quả này, Nam Long đã vượt 15% chỉ tiêu lợi nhuận cả năm mà ĐHCĐ giao phó. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 535 tỷ đồng.



4

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

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



5

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

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



6

### CHÁY HÀNG BIỆT THỰ VALORA KIKYO

Hơn 800 tỷ đồng doanh thu sau 01 ngày mở bán tại dự án Kikyo Valora. Kết quả, chỉ trong một buổi sáng, 97% trên tổng số 110 căn biệt thự Valora Kikyo đã tìm được chủ nhân với mức giá từ 7,5 tỷ đồng/căn (đã bao gồm VAT). Đây là một kỷ lục bán hàng của chủ đầu tư (Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long và tập đoàn Nishi Nippon Railroad - Nhật Bản).

## CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2017 (Tiếp Theo)



7

### 100% SỐ LƯỢNG BIỆT THỰ VALORA ISLAND ĐƯỢC ĐẶT CHỖ

Toàn bộ 44 căn biệt thự đảo Valora Island có diện tích từ 119m<sup>2</sup> đến 281m<sup>2</sup> được thiết kế theo phong cách Nhật Bản đã có khách đặt chỗ dù sản phẩm chưa chính thức công bố ra thị trường. Đây cũng là sản phẩm đầu tiên của dự án khu đô thị Mizuki Park tại khu Nam Sài Gòn.



8

### CHÀO BÁN THÀNH CÔNG GẦN 300 CĂN HỘ FLORA KIKYO

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



9

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

Sau hơn 3 tuần ra mắt cùng 3 đợt bốc thăm đặt chỗ, 90% căn hộ thuộc dự án EhomeS Nam Sài Gòn – dự án nhà ở xã hội thứ hai của Nam Long với hơn 1400 căn tọa lạc tại mặt tiền đại lộ Nguyễn Văn Linh có diện tích từ 38 – 67m<sup>2</sup> đã được đặt chỗ thành công.



10

### NAM LONG NHẬN CÚ ĐÚP GIẢI THƯỞNG DANH GIÁ

Năm 2017, Nam Long vinh dự được vinh danh “Top 10 Công ty niêm yết Uy tín” và “Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam” do Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam phối hợp cùng Báo VietNamNet - Bộ Thông tin & Truyền thông tổ chức và đánh giá dựa trên nhiều tiêu chí rất khắt khe.



11

### NAM LONG NHẬN CHỨNG CHỈ EDGE CỦA IFC

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



## GIỚI THIỆU CHUNG VỀ TẬP ĐOÀN

Thông tin tổng quan.....	28
Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi.....	30
Quá trình hình thành và phát triển.....	32
Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi.....	34
Các công ty con, công ty liên doanh liên kết.....	36
Thông tin cổ đông.....	38

## THÔNG TIN TỔNG QUAN



▶ LÀ MỘT TRONG NHỮNG CHỦ ĐẦU TƯ CÓ KINH NGHIỆM LÂU ĐỜI NHẤT CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM VỚI 3 DÒNG SẢN PHẨM CHÍNH: EHOME, FLORA VÀ VALORA, NAM LONG TỰ HÀO ĐÃ MANG ĐẾN KHÔNG GIAN SỐNG CHẤT LƯỢNG CHO HƠN 15.000 GIA ĐÌNH VIỆT NAM.

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

Tên Tiếng Anh: Nam Long Investment Corporation

Vốn điều lệ: 1.572.264.090.000 đồng



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



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



Website: [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)  
Email: [info@namlongvn.com](mailto:info@namlongvn.com)

## VỐN ĐIỀU LỆ

# 1.572 TỶ ĐỒNG





## TẦM NHÌN ĐẾN 2020

- Đứng trong top 3 Nhà phát triển đô thị hàng đầu Việt Nam thông hiểu và đáp ứng tốt nhất nguyện vọng của khách hàng.
- Đứng trong top 3 Nhà phát triển dòng sản phẩm "Nhà ở vừa túi tiền" tại Việt Nam.
- Chuyên nghiệp trong Quản lý dự án, Quản lý tài chính, Tiếp thị và Kinh doanh sản phẩm.
- Đội ngũ tổ chức: sẵn sàng nhận và chịu trách nhiệm, có năng lực và tổ 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 Đola".

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI



### CHÍNH TRỰC

Trân trọng và thực hiện đúng cam kết của mình.



### CHUYÊN NGHIỆP

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

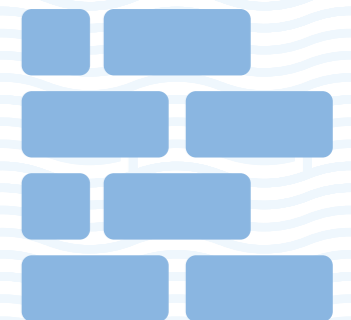


### TỰ CHỦ

Ưu tiên lợi ích của tổ chức lên hàng đầu.

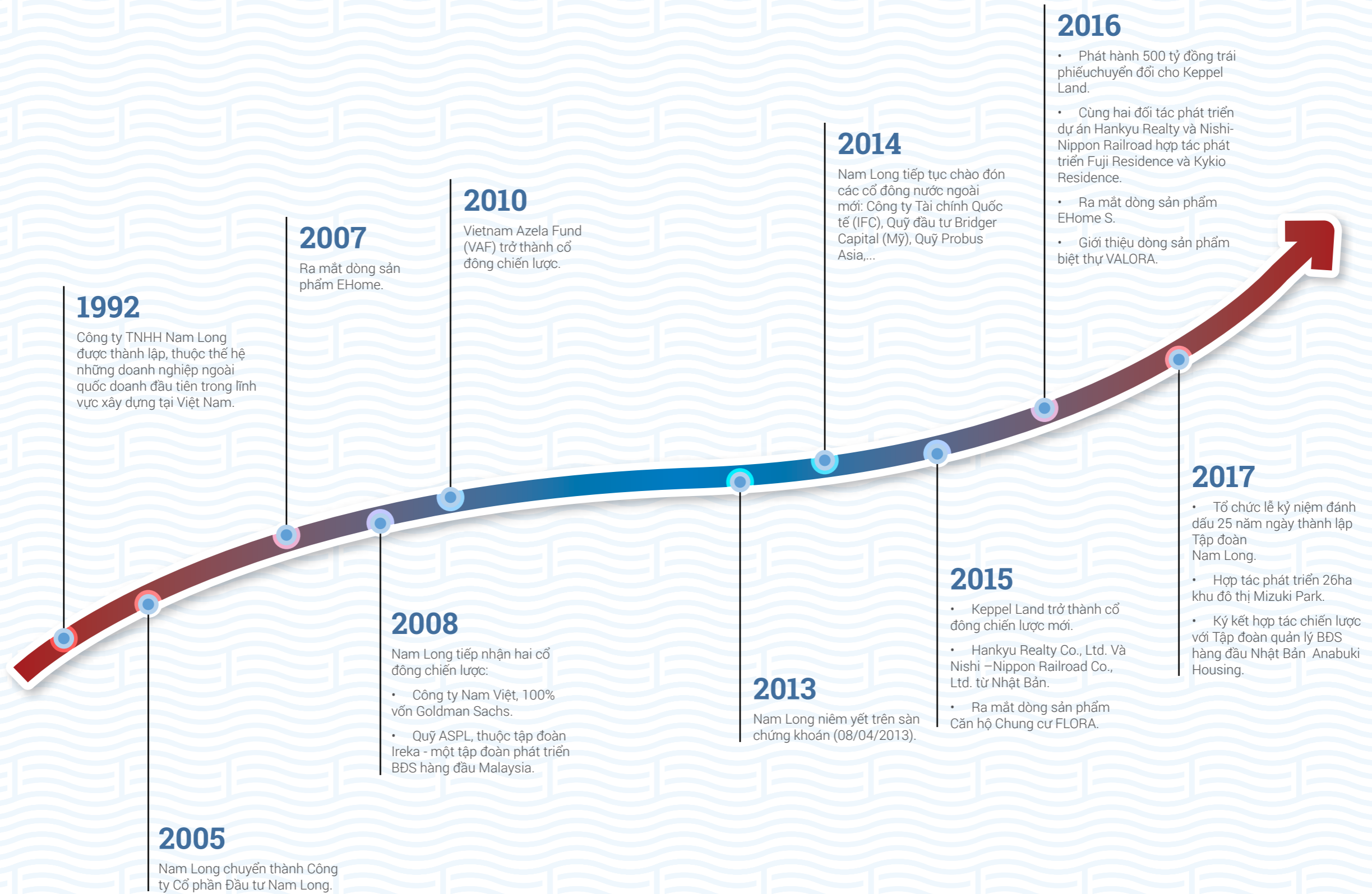
## SỨ MỆNH

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





## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



## LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI



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

### PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ

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

#### CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ TIÊU BIỂU:

- **Khu đô thị Mizuki Park**  
Q.Bình Chánh, TPHCM: 26ha
- **Khu đô thị Kikyo Residences**  
Q.9, TPHCM: 18ha
- **Khu đô thị Fuji Residences**  
Q.9, TPHCM: 5ha
- **Khu dân cư phước Long B**  
Q9, TPHCM: 33ha
- **Khu dân cư Tân Thuận Đông**  
Q7,TPHCM: 28ha
- **Khu biệt thự Thảo Nguyên Sài Gòn**  
Q9,TPHCM: 7,7ha
- **Khu dân cư Dalia Garden**  
Cần Thơ: 15ha

### PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

Nam Long tự hào là một trong những doanh nghiệp đầu tiên xây dựng các khu nhà ở hoàn chỉnh để cung cấp cho thị trường bất động sản từ năm 1999. Với hơn 25 năm kinh nghiệm, Nam Long đã trở thành chủ đầu tư mang lại dấu ấn trên thị trường với các sản phẩm đa dạng đáp ứng nhu cầu của các phân khúc thị trường. Trong hạng mục phát triển nhà ở, Nam Long hiện đang thực hiện "Chiến lược phát triển ba dòng sản phẩm" bao gồm EHome, Flora và Valora được phát triển dựa trên một nền tảng chung: sử dụng thiết kế hiệu quả để tối ưu không gian sản phẩm và dự án nhằm mang lại cho khách hàng những ngôi nhà để sở hữu nằm trong môi trường sống chất lượng và đầy đủ tiện ích.



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

#### CÁC KHU CĂN HỘ EHOME ĐÃ HÌNH THÀNH:

- EHome S Nam Sài Gòn, Q.Bình Chánh
- EHome 3 Tây Sài Gòn, Q Bình Tân
- EHome 4 Bắc Sài Gòn, Bình Dương
- EHome S Phú Hữu, Q9



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

#### CÁC DỰ ÁN FLORA ĐÃ HÌNH THÀNH:

- The Bridgeview, Q7
- Flora Anh Đào, Q9
- Flora Fuji, Q9
- Flora Kikyo, Q9



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

#### CÁC DỰ ÁN VALORA ĐÃ HÌNH THÀNH:

- Valora Fuji, Q9
- Valora Kikyo, Q9
- Camelia garden-Quận Bình Chánh
- Biệt thự Thảo Nguyên Sài Gòn-Q9
- Biệt thự Nam Phú Q7

### 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.

#### DỰ ÁN THƯƠNG MẠI TIÊU BIỂU CỦA NAM LONG

- Tòa nhà Capital Tower, Q.7
- Siêu thị Vincom +, Q.7
- Trung tâm giao/tiểu học, Q.7

## CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN DOANH LIÊN KẾT

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

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

### PHÁT TRIỂN VĂN PHÒNG & THƯƠNG MẠI

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

### XÂY DỰNG & DỊCH VỤ

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

### CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT

CTCP NNH Mizuki	Kinh doanh bất động sản	1.500	50%
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	2,8	30,59%



## THÔNG TIN CỔ ĐÔNG

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

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG
<b>CỔ ĐÔNG BÊN TRONG</b>	<b>85</b>		
HĐQT, BKS, BGD, KTT	17	42.386,454	26.96%
CBCNV	68	144,908	0.09%
<b>CỔ ĐÔNG BÊN TRONG</b>	<b>2644</b>		
Cá nhân trong nước	2485	29.417,776	18.71%
Tổ chức trong nước	33	16.368,842	10.41%
Cá nhân nước ngoài	47	274,345	0.17%
Tổ chức nước ngoài	79	68.634,084	43.65%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2729</b>	<b>157.226,409</b>	<b>100.00%</b>

#### GHI CHÚ

- Cổ phiếu quỹ: Tại ngày 05/02/2017 số lượng cổ phiếu quỹ của Tập đoàn do Công ty TNHH MTV ĐT XD PT Nam Khang nắm giữ 7.149.180 cổ phiếu.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu, tỷ lệ 9,96% tương đương với 14.157.215 cổ phiếu, và phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty, số lượng 958.160 cổ phiếu, vào ngày 07/07/2017. Số lượng cổ

phiếu sau khi phát hành là 157.266.409 cổ phiếu.

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

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP TẠI THỜI ĐIỂM 05/02/2018

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	24.418,923	15.53%
2	Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	9.883,865	6.29%
3	Ông Trần Thanh Phong	8.608,409	5.48%
4	Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	7.150,000	4.55%
5	CTY TNHH MTV ĐT XD PT Nam Khang	7.149,780	4.55%
6	Ông Đỗ Ngọc Minh	940,555	0.60%
7	Bà Lâm Xuân Hoàng Lan	6,236	0.00%
8	Bà Nguyễn Thị Hương	3,000	0.00%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.160,768</b>	<b>36.99%</b>

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

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG
1	NGUYỄN XUÂN QUANG	24.418,923	15.53%
2	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	10.642,533	6.77%
3	Nguyễn Thị Bích Ngọc	9.883,865	6.29%
4	Trần Thanh Phong	8.608,409	5.48%
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.553.730</b>	<b>34,07%</b>

#### PHỤ LỤC

Danh sách cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành và cổ đông lớn là người có liên quan nắm giữ cổ phần của Công ty tại thời điểm 05/02/2018

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>			
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	24.418,923	15.53%
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT	8.608,409	5.48%
Ông Linson Lim Soon Kooi	TV. HĐQT (Đại diện IBEWORTH PTE., LTD)	7.807,160	4.97%
Ông Bùi Đức Khang	TV. HĐQT (Đại diện Nam Khang - Sở hữu cá nhân)	7.637,774	4.9%
Ông Cao Tấn Thạch	TV. HĐQT	402,046	0.26%
Ông Lai Voon Hon	TV. HĐQT		
Ông Chad Ryan Ovel	TV. HĐQT		
Ông Trịnh Văn Tuấn	TV. HĐQT		
Ông Ziang Tony Ngo	TV. HĐQT		
Ông Ngian Siew Siong	TV. HĐQT		
<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>			
Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	319,826	0.20%
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	14,219	0.01%
Bà Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	60,605	0.04%
<b>CỔ ĐÔNG LỚN LÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TV.HĐQT</b>			
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Cổ đông lớn	6.3%	9,883,865

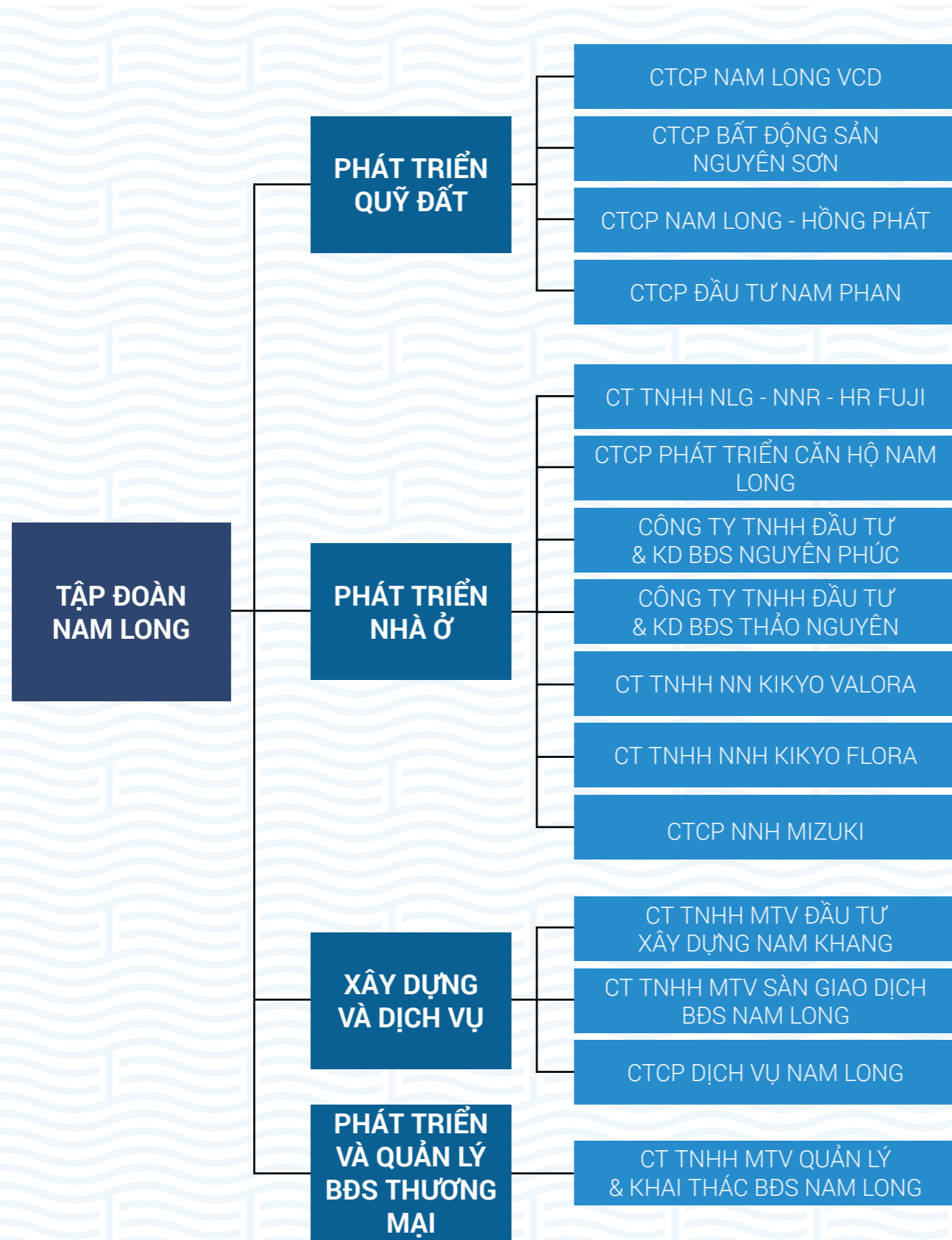


## BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Mô hình hoạt động.....	42
Sơ đồ tổ chức.....	44
Giới thiệu HĐQT và BKS.....	46
Giới thiệu ban tổng giám đốc.....	48

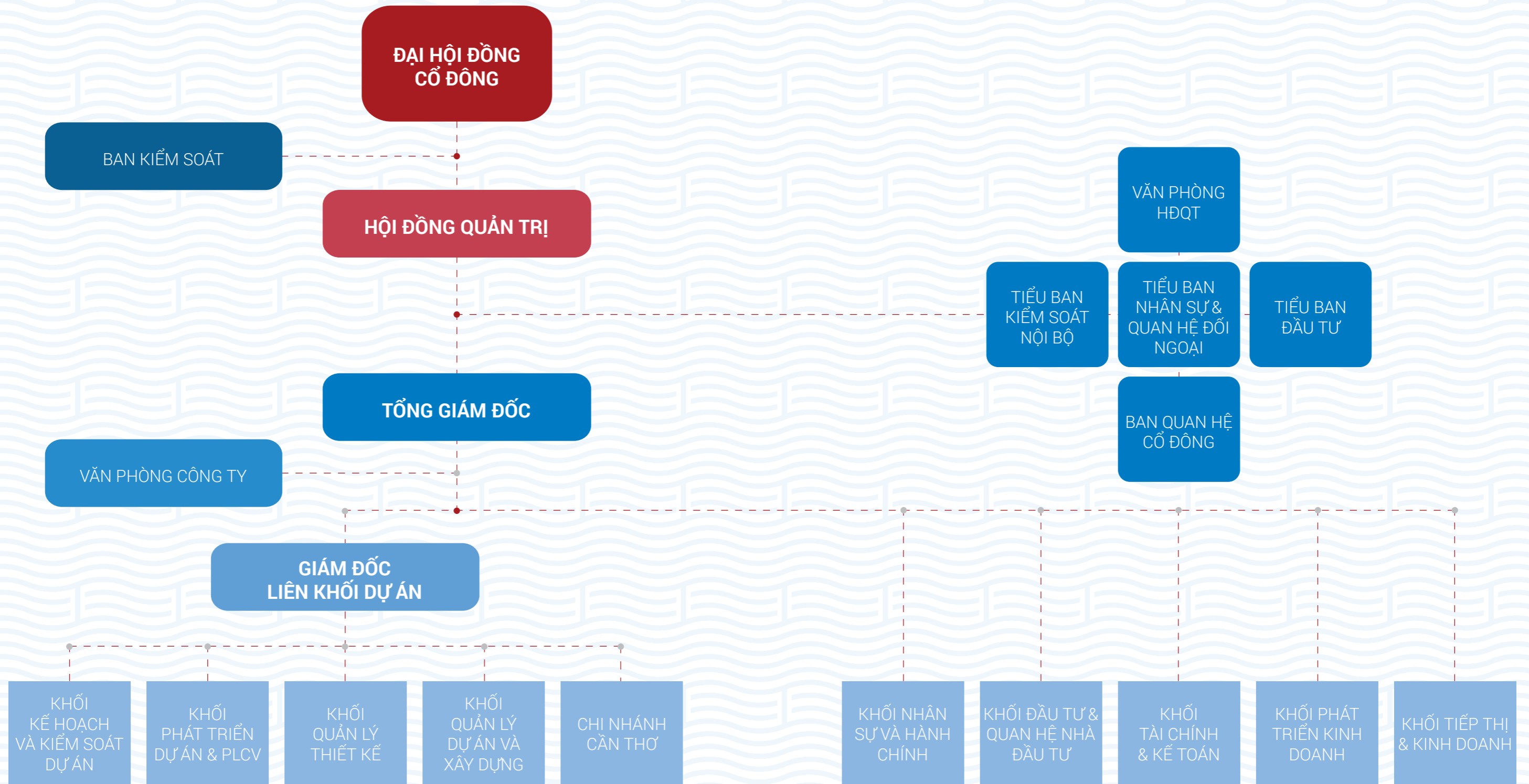


# MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG



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

# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



## GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông

**NGUYỄN XUÂN QUANG**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị

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



Ông **TRẦN THANH PHONG**

Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng Quản trị

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



Ông **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 **LINSON LIM SOON KOOI**

Thành viên Hội đồng Quản trị

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



Ông **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 **BUI 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 **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).

## GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



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 **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 **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.



Bà **NGUYỄN LƯU TUYỀN**

Trưởng Ban Kiểm soát

Thạc sĩ kinh tế ACCA, Vương quốc Anh. Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán.



Ông **ĐẶNG HỒNG TÂN**

Thạc sĩ Quản trị kinh doanh Viện kiểm toán viên nội bộ (IIA)

Hội kiểm toán viên Việt Nam (VACPA). Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán.



Bà **NGUYỄN THỊ THANH THẢO**

Thành viên Ban Kiểm soát

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



## GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông  
**STEVEN CHU CHEE KWANG**  
Tổng Giám đốc

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

### LIÊN KHỐI DỰ ÁN



Ông **NGUYỄN NGỌC HUYỀN**  
Giám đốc Liên Khối Dự án

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



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

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



Ông **DƯƠNG TẤN VINH**  
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**  
Giám đốc Khối Kế hoạch & Kiểm soát Dự án

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



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 **QUÁCH KIM ĐÔNG**  
Giám đốc Chi nhánh Cần Thơ

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

### LIÊN KHỐI KINH TẾ & ĐẦU TƯ



Bà **NGUYỄN THANH HƯƠNG**  
Giám đốc đầu tư tập đoàn

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



Ông **CHÂU QUANG PHÚC**  
Giám đốc tài chính tập đoàn

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 tập đoàn

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



Ông **NGUYỄN MINH QUANG**  
Giám đốc khối tiếp thị & Kinh doanh

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



Ông **LÊ CHIẾN THẮNG**  
Giám đốc Khối Phát triển Kinh doanh

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



Bà **LƯƠNG THỊ KIM THOÀ**  
Kế toán trưởng

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



## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG

Tình hình đầu tư và thực hiện dự án năm 2017	52
Danh mục dự án.....	54
Phân tích tình hình tài chính.....	56
Các giải thưởng đạt được trong năm 2017.....	62
Tổ chức và nhân sự.....	64



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

## DỰ ÁN KIKYO RESIDENCE



### GIẢI ĐOẠN XÂY DỰNG

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



### GIẢI ĐOẠN XÂY DỰNG

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



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

## DỰ ÁN FUJI RESIDENCE



### GIẢI ĐOẠN XÂY DỰNG

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



### GIẢI ĐOẠN XÂY DỰNG

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

## DỰ ÁN MIZUKI PARK



### Nhà mẫu căn hộ Flora Mizuki thuộc dự án Mizuki Park

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

# DANH MỤC DỰ ÁN

STT	DỰ ÁN	VỊ TRÍ	SỞ HỮU	DT. ĐẤT (ha)	SẢN PHẨM	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ BÁN HÀNG (tr. USD)	TIẾN ĐỘ	THỜI GIAN
1	Ehome 3 - West Saigon	Q. Bình Tân, TP.HCM	100%	6.4	Flora/Ehome	2,204	98	Bàn giao	2013 - 2016
2	Ehome 4 - Low rise	Bình Dương	100%	12.7	Namlong Home	144	24	Bàn giao	2013 - 2016
3	Ehome 4 - Apartment		100%		Flora/Ehome	1,288	28	Bàn giao	
4	Ehome 5 (Bridgeview)	Q.7, TP.HCM	100%	2	Flora/Ehome	578	37	Bàn giao	2014 - 2015
5	Flora Anh Đào	Q.9, TP.HCM	50%	1.2	Flora/Ehome	500	25	Bàn giao	2015 - 2016
6	Nam Long Hung Thanh	Tp. Cần Thơ	100%	23.5	Land lot	N/A	-	Hoàn thành bàn giao	2014 - 2016
7	Camellia Garden	Bình Chánh, TP.HCM	60%	5.9	Valora	102	27	Hoàn thành bàn giao	2016 - 2017
					Villa Valora	84			
8	Fuji Residences	Q.9, TP.HCM	50%	5.6	Valora	84	25	Hoàn thành bàn giao 2018	2016 - 2018
					Flora	789			
9	Dalia Garden	Tp. Cần Thơ	75%	15.4	Land lot	606	23	Hoàn thành bàn giao 2018	2016 - 2018
10	Mizuki Park	Bình Chánh, TP.HCM	50%	26.4	Valora	170	475	Bàn giao đợt 1 năm 2019	2017 - 2024
	Flora				3,959				
	EhomeS Nam Sài Gòn		87%	11	EhomeS	1,678	50	Bàn giao năm 2019	2017 - 2019
	Valora island				Villa	44	13	Bàn giao năm 2018	2017
11	Kikyo Residences	Q.9, TP.HCM	50%	17.8	Valora	110	36	Bàn giao năm 2018	2017 - 2019
			100%		EhomeS	1,240	38		
12	Akari City	Bình Tân, TP.HCM	100%	8.8	Flora/Ehome	4,617	436	Khởi động năm 2018	2017 - 2024
13	Areco	Thủ Đức, TP.HCM	100%	1.1	Flora	518	43	Khởi động năm 2018	2018 - 2019
14	Waterpoint	Tỉnh Long An	100%	355.1	Khu dân cư	N/A	900	Khởi động năm 2018	2018 - 2024
15	Nam Long 2	Tp. Cần Thơ	100%	43	Land lot	1,200	80	Khởi động năm 2018	2019 - 2021
16	New Flora	TP.HCM, Hà Nội & Hải Phòng	100%	20-50 ha	Flora	N/A	200	Khởi động năm 2019	2018 - 2022
17	New Ehome		100%		Ehome	N/A	130	Khởi động năm 2019	2018 - 2022
18	New Valora		100%		Valora	N/A	80	Khởi động năm 2019	2018 - 2022

# PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



**TỔNG TÀI SẢN**  
**7.906** TỶ ĐỒNG

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

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

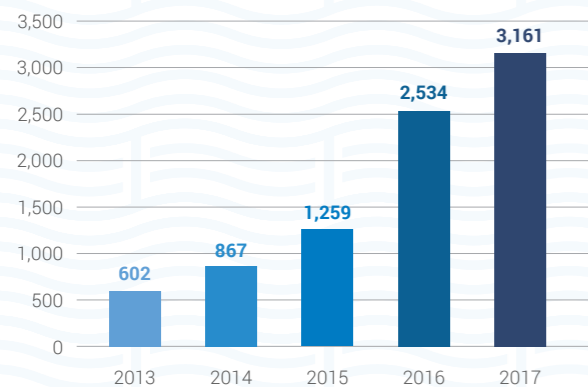
## CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

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

# PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG 5 NĂM GẦN NHẤT

NỘI DUNG	2013	2014	2015	2016	2017
Doanh thu	602	867	1.259	2.534	3.161
Lợi nhuận trước thuế	56	139	276	484	950
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	21	96	206	345	535
EPS	232	782	1.424	2.159	3.314



Biểu đồ cơ cấu doanh thu

### DOANH THU THUẦN

Doanh thu 2017 tăng 25% so với năm 2016, đạt 3,161 tỷ đồng. Phân khúc căn hộ (Ehome/Flora) vẫn là sản phẩm trọng tâm của Tập đoàn, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng số doanh thu (khoảng 40%) dù có giảm 34% so với năm 2016 do các dự án cũ như Ehome 3,4,5, Flora Anh Đào đã hoàn tất trong khi các dự án mới như Ehome S Nam Sài Gòn, Flora Kikyo, Flora Mizuki đang trong quá trình xây dựng. Năm 2017, Tập đoàn có thêm doanh thu đóng góp từ 2 dự án mới là Ehome S Phú Hữu và Flora Fuji.

Năm 2017 chứng kiến sự tăng trưởng vượt bậc ở dòng sản phẩm Valora đến từ dự án Valora Fuji và Valora Kikyo, tăng hơn 3 lần so với năm 2016, chiếm 22% trong tổng số doanh thu 2017.

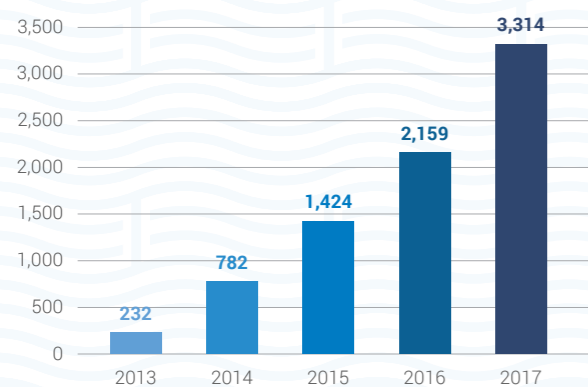
Doanh thu từ bán đất nền cũng tăng trưởng 68% so với năm 2016, chiếm 9% trong tổng số doanh thu 2017 chủ yếu tại dự án Dalia Garden, TP. Cần Thơ.

Cũng trong năm 2017, sự thành công từ thương vụ M&A với đối tác Nhật cũng đóng góp doanh thu ấn tượng từ việc chuyển nhượng dự án cho Công ty Mizuki (liên doanh giữa Nam Long và đối tác Nhật) 838 tỷ đồng, chiếm 27% tổng số doanh thu.

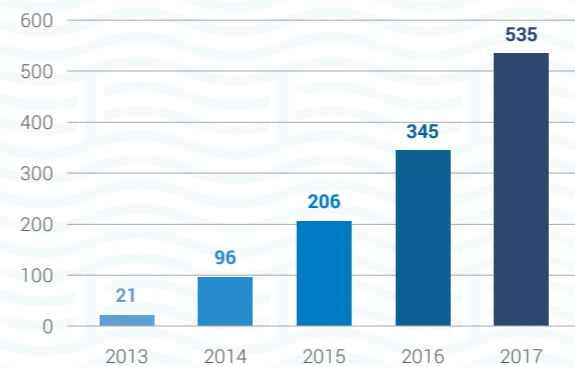
### LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ

Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ có mức tăng trưởng 55% đạt 535 tỷ đồng nhờ duy trì các dòng sản phẩm ổn định và sự thành công thương vụ M&A với đối tác Nhật.

Cùng với sự tăng trưởng lợi nhuận ổn định, Công ty đã trả cổ tức bằng tiền mặt đều đặn từ năm 2014 đến nay với tỷ lệ khoảng 5% - 7% trên mệnh giá. Ngoài ra, Công ty cũng thay đổi chính sách chia cổ tức qua việc phát hành cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 9.96% trong năm 2017.



Biểu đồ lợi nhuận sau thuế công ty mẹ

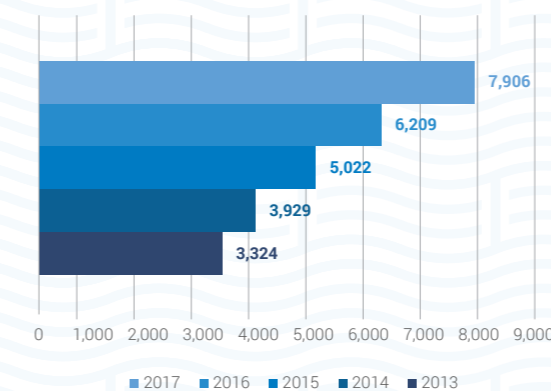


Biểu đồ lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS)

### LỢI NHUẬN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (EPS)

Trong 5 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 124% và 94%. Tốc độ tăng trưởng của EPS thấp hơn từ việc Nam Long phát hành riêng lẻ cổ phiếu trong năm 2014 (12.955.756 cổ phiếu), 2015 (7.100.000 cổ phiếu); phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong năm 2016 (542.353 cổ phiếu), năm 2017 (958.160 cổ phiếu); chia cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 9.96% (14.153.739 cổ phiếu) trong năm 2017

NỘI DUNG	2013	2014	2015	2016	2017
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN</b>					
Vốn điều lệ	955	1.340	1.416	1.421	1.572
Equity	1.290	1.934	2.218	2.484	2.920
Tổng tài sản	3.324	3.929	5.022	6.209	7.906
Vay và nợ	770	618	637	1.166	916
Giá trị sổ sách/ cổ phiếu (đồng)	13.384	14.778	17.057	22.054	23.596



Biểu đồ cân đối kế toán

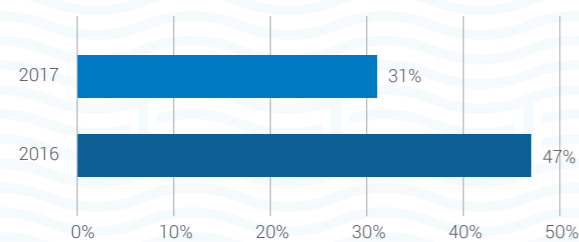
### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tổng tài sản CTCP Đầu tư Nam Long tăng trưởng khá ổn định. Năm 2017 tăng trưởng 27% (2016: 24%), từ 6.209 lên 7.906 tỷ đồng. Trong đó, tiền và tương đương tiền tăng hơn 1,150 tỷ đồng chủ yếu là tiền thu được từ các dự án hiện hành. Các khoản phải thu giảm 516 tỷ do trong năm nhờ Công ty thúc đẩy công tác làm chủ quyền cho khách hàng, và hoàn tất công tác pháp lý ghi nhận hàng tồn kho dự án Hoàng Nam. Bên cạnh đó, trong năm Công ty cũng thành lập liên doanh Mizuki với đối tác Nhật với số vốn đầu tư là 750 tỷ đồng.

Các khoản nợ phải trả tăng 37% so với năm 2016 chủ yếu từ phần tiền ứng trước của khách hàng cho các dự án đang thực hiện và khoản lợi nhuận mà Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Nguyễn Sơn cho Công ty Mizuki, theo tỷ lệ sở hữu của Công ty trong liên doanh này. Đây là 2 nguồn doanh thu/lợi nhuận tương lai cho những năm tới của Tập đoàn. Ngược lại Tập đoàn quản lý nợ vay khá tốt. Dự nợ vay 2017 giảm 23% so với năm 2016 sau khi tất toán một phần các khoản vay ngân hàng.

# PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

NỘI DUNG	2013	2014	2015	2016	2017
<b>CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH</b>					
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>					
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,98	2,30	2,24	2,67	2,21
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,35	0,53	0,49	0,98	0,95
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu nợ trên vốn</b>					
Vốn vay/Vốn chủ sở hữu	60%	32%	29%	47%	31%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	135%	100%	117%	123%	143%
Nợ phải trả/Tổng tài sản	52%	49%	52%	49%	53%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
Vòng quay hàng tồn kho	0,16	0,23	0,27	0,46	0,49
Vòng quay tổng tài sản	0,19	0,24	0,28	0,45	0,45
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
Tỷ suất lợi nhuận gộp	38%	35%	33%	32%	41%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	4%	11%	16%	14%	17%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Tổng vốn chủ sở hữu	2%	6%	10%	15%	20%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Tổng tài sản	1%	3%	5%	6%	8%



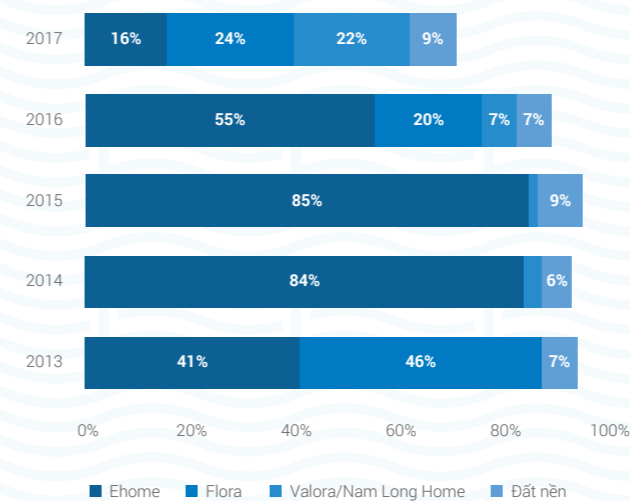
Biểu đồ cơ cấu nợ trên tổng tài sản

## CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán năm 2017 tuy có giảm so với năm 2016 nhưng vẫn đảm bảo ở mức an toàn. Nhìn chung qua các năm, Công ty đều duy trì khả năng thanh toán ổn định.

- Cơ cấu nợ trên tổng tài sản được duy trì ở mức ổn định ở mức 49%-53%. Tỷ suất nợ vay/vốn chủ sở hữu giảm từ 47% xuống 31% trong năm 2017. Trong năm, công ty chủ yếu sử dụng nguồn tiền thu từ bán sản phẩm và cân đối trả nợ vay ngân hàng.
- Các chỉ số về khả năng sinh lời đều cải thiện so với năm 2016 do tỷ suất lợi nhuận gộp từ chuyển nhượng dự án và dòng sản phẩm Valora khá cao.

NỘI DUNG	2013	2014	2015	2016	2017
<b>DOANH THU THEO DÒNG SẢN PHẨM</b>					
<b>Sản phẩm</b>					
Ehome	247	728	1.068	1.405	494
Flora	-	-	-	519	768
Valora/Nam Long Home	278	30	21	166	699
Đất nền	41	48	109	166	279
Chuyển nhượng dự án	-	-	-	-	838
Khác	35	61	61	278	83
<b>Tổng số</b>	<b>602</b>	<b>867</b>	<b>1.259</b>	<b>2.534</b>	<b>3.161</b>
Ehome	41%	84%	85%	55%	16%
Flora	0%	0%	0%	20%	24%
Valora/Nam Long Home	46%	4%	2%	7%	22%
Đất nền	7%	6%	9%	7%	9%
Chuyển nhượng dự án	0%	0%	0%	0%	27%
Khác	6%	7%	5%	11%	3%
<b>Tổng số</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Biểu đồ cơ cấu doanh thu theo dòng sản phẩm

## CƠ CẤU DOANH THU

Nhìn chung, dòng sản phẩm căn hộ vẫn chiếm tỷ lệ lớn nhất trong cơ cấu doanh thu qua các năm. Công ty đã và đang tiến hành phát triển thêm dòng sản phẩm nhà/biệt thự và các sản phẩm đất nền, nên tỷ trọng của 2 dòng sản phẩm này có chuyển biến tích cực qua các năm.

## DANH HIỆU VÀ CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM 2017

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



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

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

**CHỨNG CHỈ EDGE DỰ ÁN FLORA FUJI**

**CHỨNG CHỈ EDGE DỰ ÁN FLORA KIKYO**

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

**GIẢI THIẾT KẾ BĐS TIÊU BIỂU NĂM 2017**  
11/01/2018 do Tạp chí Nhip Cầu đầu tư tổ chức.

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

**GIẢI SOUTH EAST ASIA'S BEST OF THE BEST RIVERSIDE TOWNSHIP (DOT PROPERTY AWARDS) 2018 - MIZUKI PARK TOWNSHIP**  
11/01/2018

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

**GIẢI BEST APARTMENT**  
International property awards dự án Flora Fuji - 26/05/2017 tại Thái Lan.

**TOP 50 CÔNG TY KINH DOANH HIỆU QUẢ NHẤT VIỆT NAM**  
09/06/2017, do Báo Nhip Cầu đầu tư Tổ chức.

**TOP 500 DOANH NGHIỆP TĂNG TRƯỞNG NHANH NHẤT VIỆT NAM NĂM 2017 (FAST500)**  
12/04/2017, do Cty CP Báo cáo Đánh giá Việt Nam phối hợp cùng Báo VietNamNet - Bộ Thông tin & Truyền thông chính thức tổ chức

**DỰ ÁN MIZUKI PARK NHẬN GIẢI THƯƠNG VỤ BĐS TIÊU BIỂU 2017**

**GIẢI THƯƠNG HIỆU XÂY DỰNG QUỐC GIA 2017**  
20/08/2017 do báo Xây dựng - cơ quan ngôn luận của Bộ Xây dựng tổ chức.

**TOP 500 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT VIỆT NAM THEO MÔ HÌNH CỦA FORTUNE 500 (VNR500)**  
19/01/2017 do Cty CP Báo cáo Đánh giá Việt Nam phối hợp cùng Báo VietNamNet - Bộ Thông tin & Truyền thông chính thức tổ chức.

**TOP 10 CÔNG TY NIÊM YẾT UY TÍN" VÀ "TOP 500 DOANH NGHIỆP LỚN NHẤT VIỆT NAM" NĂM 2017 - 2018**  
19/01/2018 do Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam phối hợp cùng Báo VietNamNet - Bộ Thông tin & Truyền thông tổ chức.



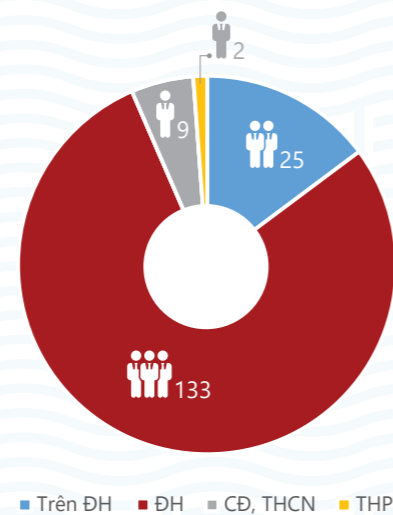
# TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

## TỔNG SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ

**168** CBNV

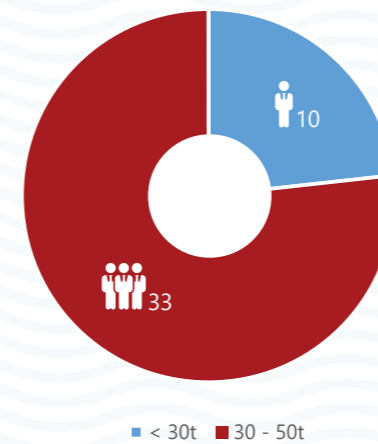
Tính đến ngày 31/12/2017

## TRÌNH ĐỘ NHÂN SỰ



Biểu đồ trình độ nhân sự (ĐVT: Người)

## NHÂN SỰ TUYỂN MỚI TRONG 2017



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

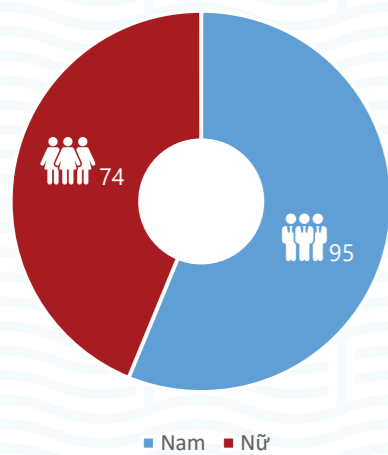
## CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO & PHÁT TRIỂN

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

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

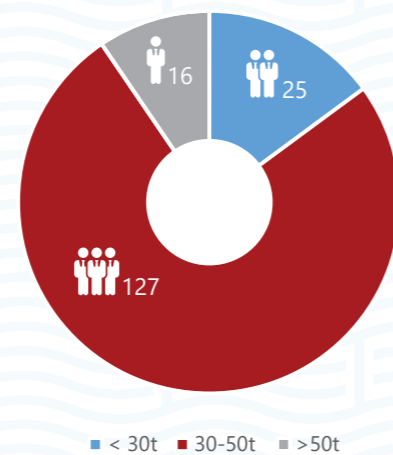
- Xây dựng văn hóa thành tích cao trong tổ chức
- Tuyển dụng và lựa chọn đúng người
- Hệ thống đánh giá thành tích rõ ràng
- Tạo động lực cho nhân viên phát triển các năng lực cần thiết đem lại thành công cho bản thân và tổ chức.

## NHÂN SỰ THEO GIỚI TÍNH



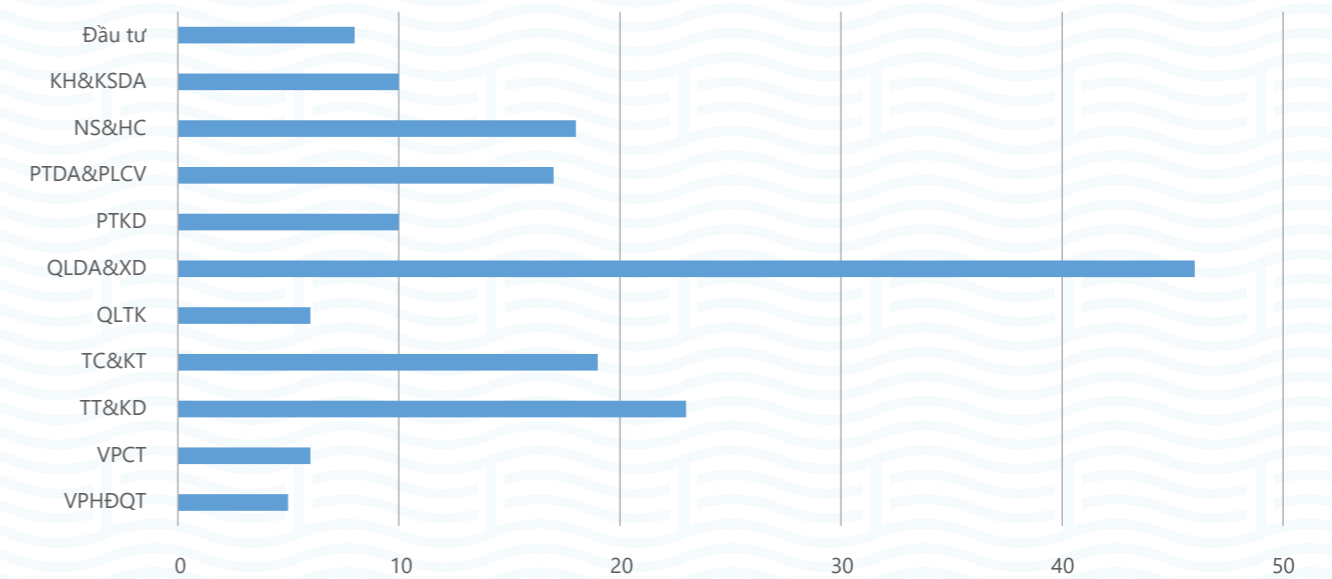
Biểu đồ trình độ nhân sự theo giới tính (ĐVT: Người)

## NHÂN SỰ THEO ĐỘ TUỔI

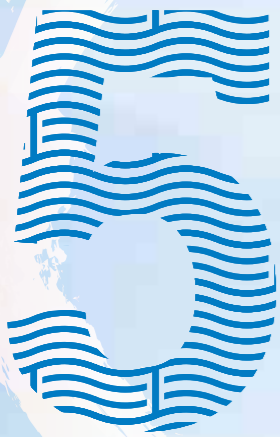


Biểu đồ trình độ nhân sự theo độ tuổi (ĐVT: Người)

## NHÂN SỰ THEO PHÒNG BAN



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



## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Môi trường và xã hội..... 68



## MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

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

### MẬT ĐỘ XÂY DỰNG

27%

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

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

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

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



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

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

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

## MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI (Tiếp Theo)



phần cao hơn nhưng Nam Long vẫn giữ mức giá ổn định của sản phẩm và xem việc ứng dụng EDGE là một trách nhiệm của tập đoàn trong việc gìn giữ môi trường tại Việt Nam.

Với vai trò là thành viên Hiệp hội Bất động sản TP.HCM, nhà phát triển đô thị hàng đầu Việt Nam, trong những năm qua Nam Long đã tích cực tham gia đóng góp ý kiến, đưa ra các giải pháp chống ngập cho khu dân cư, xây dựng nhà trên nền đất yếu... Ngoài các hội thảo, năm 2017 Nam Long đã đồng hành cùng Sở xây dựng TP.HCM tổ chức cuộc thi “Thiết kế điển hình nhà ở xã hội” nhằm chọn ra những thiết kế tiện ích nhất, giảm thiểu giá thành xây dựng ở mức thấp nhất để những người có thu nhập thấp có thể tiếp cận và sở hữu những căn hộ phù hợp với thu nhập của mình. Năm qua, Nam Long đã đồng hành cùng các cơ quan chính quyền ở địa phương có dự án Nam Long đã và đang triển khai. Đó là các hoạt động hỗ trợ quà tặng tết cho các hộ nghèo ở quận 9, Bình Tân, Bình Chánh, tặng vở cho học sinh Long An, nhà tình nghĩa cho phường An Lạc Bình Chánh. Đặc biệt, Nam Long chọn việc hỗ trợ cho giáo dục là hướng đi đúng đắn và nhắm đến lợi ích lâu dài cho cộng đồng. Năm 2017, Nam Long đã đồng hành cùng các hoạt động hỗ trợ sinh viên nghèo vượt khó của các trường Đại học Kiến trúc TP.HCM, Đại học Kinh tế... Không chỉ dừng lại ở khu vực TP.HCM, Nam Long cũng đã cùng báo VietnamNet, báo Dân Trí mang đến cho các trẻ em nghèo vùng lũ những món quà nhỏ nhưng đậm tình nghĩa của CBCNV Nam Long. Bên cạnh các hoạt động chung của công ty phát động, CBCNV gia đình Nam Long cũng đã cùng nhau quyên góp để mang đến cho các bệnh nhân nhi ở Bệnh viện Nhi Đồng 1 những phần quà nhỏ chia sẻ bớt gánh nặng với gia đình các em. Tinh thần tương thân tương ái, lá lành đùm lá rách được lan toả rộng rãi từ lãnh đạo đến từng thành viên của Nam Long trong suốt quá trình hình thành và phát triển, là một trong những yếu tố góp phần vào sự phát triển bền vững của Nam Long như hôm nay.





## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính.....	74
Thông tin chung.....	75
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc...	77
Báo cáo kiểm toán độc lập.....	78
Bảng cân đối kế toán hợp nhất.....	80
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	83
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	84
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	86

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

Báo cáo tài chính hợp nhất  
Ngày 31 tháng 12 năm 2017

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
Thông tin chung	75 - 76
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	77
Báo cáo kiểm toán độc lập	78 - 79
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	80 - 82
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	83
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	84 - 85
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	86 - 126

**CÔNG TY**

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

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

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

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

## THÔNG TIN CHUNG (TIẾP THEO)

### CÔNG TY (TIẾP THEO)

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông <b>Chu Chee Kwang</b>	Tổng Giám đốc
Ông <b>Châu Quang Phúc</b>	Giám đốc Tài chính
Bà <b>Nguyễn Thanh Hương</b>	Giám đốc Đầu tư

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

**Chu Chee Kwang**  
Tổng Giám đốc

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

Số tham chiếu: 60755865/19324218-HN

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 9 tháng 2 năm 2018 và được trình bày từ trang 80 đến trang 126, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

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

**Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

**Dương Lê Anthony**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2223-2018-004-1

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

**Phạm Thị Cẩm Tú**  
Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2266-2018-004-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017

B01-DN/HN

VND

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

B01-DN/HN

VND

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

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

B01-DN/HN

VND

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

**Phạm Hồng Hạnh**  
Người lập

Ngày 9 tháng 2 năm 2018

**Lương Thị Kim Thoa**  
Kế toán trưởng



**Chu Chee Kwang**  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B02-DN/HN

VND

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

**Phạm Hồng Hạnh**  
Người lập

Ngày 9 tháng 2 năm 2018

**Lương Thị Kim Thoa**  
Kế toán trưởng



**Chu Chee Kwang**  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

B03-DN/HN

VND

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

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

B03-DN/HN

VND

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

**Phạm Hồng Hạnh**

Người lập

Ngày 9 tháng 2 năm 2018

**Lương Thị Kim Thoa**

Kế toán trưởng

**Chu Chee Kwang**

Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

B09-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (TIẾP THEO)**

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

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

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

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

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

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

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

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

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.2 Hàng tồn kho**

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

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

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

**Dự phòng giảm giá hàng tồn kho**

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

**3.4 Tài sản cố định**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 8 năm
Phần mềm vi tính	3 - 5 năm
Quyền sử dụng đất	47 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

**3.8 Chi phí đi vay**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

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

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

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

**3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại**

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

*Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

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

- » nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- » nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.
- » Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:
  - » các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
  - » các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

**3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

- » *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- » *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

- » *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.17 Lãi trên cổ phiếu**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

*Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng*

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

*Tiền cho thuê*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở 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.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**3.20 Trái phiếu chuyển đổi (tiếp theo)**

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

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

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

**3.21 Các bên liên quan**

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

**3.22 Thông tin bộ phận**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

VND

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

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

**5. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

VND

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

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY (TIẾP THEO)**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

VND

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**10. HÀNG TỒN KHO**

VND

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

(\*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 22):  
 - Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An;  
 - Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

VND

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

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

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

*Thuyết minh bổ sung:*

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

VND

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

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

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

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)****15.1 Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh**

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

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

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

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)****15.2 Các khoản đầu tư tài chính khác**

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

**16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

VND

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

VND

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

**22. VAY VÀ NỢ**

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

B09-DN/HN

**22. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)**

**22.1 Vay ngắn hạn**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn như sau:

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

**22. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)**

**22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**22. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)**

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

VND

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

**23. TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

VND

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

**24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

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

**25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

B09-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

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

VND

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

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

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông trên, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức chi cổ tức bằng tiền mặt là 5% trên vốn điều lệ tại ngày 31 tháng 12 năm 2016.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

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

**26.3 Cổ tức**

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

VND

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

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

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

VND

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

VND

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

**29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

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

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

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

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

**31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**32.1 Chi phí thuế TNDN**

VND

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

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

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

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

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

VND

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

VND

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

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

VND

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

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị	8.733.803.167	6.762.000.000
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	6.995.757.380	8.028.240.852
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.729.560.547</b>	<b>14.790.240.852</b>

**34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

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

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

- (i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2016 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2017 ("NQĐHĐCĐ 2016"). Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến được trích lập với tỷ lệ 7% lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2017 theo NQĐHĐCĐ 2016.
- (ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 10% vào ngày 17 tháng 7 năm 2017.
- (iii) Như trình bày tại TM số 23 của báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo, vào ngày 8 tháng 4 năm 2016, Nhóm Công ty đã phát hành 500.000.000.000 VND trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu. Các trái phiếu này có thể có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong tương lai như đã được tính toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 và 2016.

**35. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Dưới một năm	13.778.381.205	2.596.923.678
Từ một đến năm năm	15.614.462.606	9.219.026.569
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.392.843.811</b>	<b>11.815.950.247</b>

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

VND

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

B09-DN/HN

	Năm nay	Năm trước
Dưới một năm	14.492.892.666	5.327.026.280
Từ một đến năm năm	21.276.505.140	15.741.304.299
Trên năm năm	-	18.374.978.680
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.769.397.806</b>	<b>39.443.309.259</b>

**Các cam kết vốn**

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

VND

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

**36. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

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

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

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

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

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


**Phạm Hồng Hạnh**

Người lập

Ngày 9 tháng 2 năm 2018




**Lương Thị Kim Thoa**

Kế toán trưởng

**Chu Chee Kwang**

Tổng Giám đốc





**NAM LONG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM  
W: [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)

T : (+84-28) - 54 16.17.18  
F : (+84-28) - 54 17.18.19  
E : [info@namlongvn.com](mailto:info@namlongvn.com)