



NAM LONG

NLG

TĂNG TỐC

**BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN**

2018

TĂNG TỐC

Sau một năm 2018 phát triển vững bền bất chấp những thách thức của thị trường, 2019 là một năm tăng tốc của Nam Long với mục đích hiện thực hóa tầm nhìn 2020 của tập đoàn: trở thành nhà phát triển Khu đô thị hàng đầu tại Việt Nam và gia nhập hàng ngũ các Công ty có giá trị “tỷ đôla”

01.

GIỚI THIỆU CHUNG VỀ TẬP ĐOÀN

- 06 • Tổng quan
- 07 • 26 năm hình thành và phát triển
- 08 • Các chỉ số nổi bật năm 2018
- 10 • Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
- 12 • Báo cáo của Tổng giám đốc
- 16 • Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi
- 20 • Cơ cấu cổ đông

02.

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2018

- 24 • Phân tích tình hình tài chính
- 30 • Sự kiện nổi bật năm 2018
- 31 • Các giải thưởng trong năm 2018
- 32 • Tình hình đầu tư & thực hiện các dự án năm 2018
- 34 • Danh sách dự án

03.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 38 • Mô hình hoạt động
- 40 • Cấu trúc tổ chức
- 42 • Giới thiệu HĐQT, BKS, BGD

NỘI DUNG

06.

PHỤ LỤC 2

- 60 • Thông tin chung

04.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 48 • Chính sách Nhân sự và phúc lợi
- 50 • Môi trường và xã hội

05.

PHỤ LỤC

- 54 • Giới thiệu các Công ty thành viên

01.

GIỚI THIỆU CÔNG TY

- Tổng quan
- 26 năm hình thành và phát triển
- Các chỉ số nổi bật năm 2018
- Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
- Báo cáo của Tổng giám đốc
- Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi
- Cơ cấu cổ đông

Khu đô thị Nam Long Waterpoint

📍 An Thạnh, Long An



TỔNG QUAN

Tên Công ty :	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
Tên Tiếng Anh :	Nam Long Investment Corporation
Vốn điều lệ :	2.391.369.180.000
Trụ sở chính :	Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, TP. HCM
Điện thoại :	(+84-8) - 54 16 17 18
Fax :	(+84-8) - 54 17 18 19
Website :	www.namlongvn.com
Email :	info@namlongvn.com

SỨ MỆNH

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Professionalism/ Tính chuyên nghiệp
- Integrity/ Tính chính trực
- Ownership/ Tính tự chủ

TẦM NHÌN ĐẾN 2020

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

2018

Mở khóa thành công 02 dự án khu đô thị lớn. Tập đoàn Nam Long hợp tác với Hankyu Hanshin properties và Nishi Nippon Road lần thứ 5 liên tiếp hợp tác triển khai dự án Akari city. Nam Long, các nhà đầu tư nhật bản Nishi Nippon Road, TBS group và Công ty TNHH đầu tư Tân Hiệp sẽ cùng góp vốn đầu tư 6.900 tỷ VNĐ để thực hiện giai đoạn 1 của khu đô thị Waterpoint 355ha



26 NĂM HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

2017

Nam Long hợp tác với Haykyu Realty và Nishi Nippon Road tiếp tục phát triển 26ha của dự án Mizuki Park
Nam Long và Công ty quản lý nhà Anabuki nhận được thư điện mừng của thủ tướng nhật bản Shinzo Abe vào ngày ký hợp đồng hợp tác chiến lược.

2016

Nam Long mở rộng những hợp tác mới:
• Phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho Keppel Land
• Cùng hai đối tác phát triển dự án Hankyu Realty Co. Ltd. và Nishi-Nippon Railroad Co. Ltd hợp tác phát triển Fuji Residence and Kykio Residence.

2013

Nam Long chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán.

2014

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

2015

Nam Long vui mừng chào đón:
• Keppel Land nhà phát triển bất động sản hàng đầu Châu Á, trở thành cổ đông chiến lược mới.
• Hankyu Realty Co. Ltd. và Nishi-Nippon Railroad Co. Ltd, từ Nhật Bản, trở thành đối tác phát triển dự án FLORA

2010

• Nam Long chào đón Vietnam Azela Fund (VAF), thuộc công ty quản lý Mekong Capital - một trong những công ty Quản lý Quỹ nước ngoài đầu tiên tại Việt Nam.
• Nâng vốn điều lệ lên 482.6 tỷ đồng.

1996-2005

Nam Long chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, với vốn điều lệ tăng gấp 78 lần so với lúc mới thành lập.

1992

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



CÁC CHỈ SỐ NỔI BẬT 2018

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ VNĐ)

Tổng giá trị tài sản

9,574

Tổng tài sản tăng 1.668 tỷ đồng so với năm 2017 chủ yếu đến từ việc tăng vốn chủ sở hữu và lợi nhuận thực hiện trong năm 2018

Doanh thu thuần

3,480

Doanh thu thuần tăng 10% tương ứng 319 tỷ đồng so với năm 2017

Lợi nhuận trước thuế

1,128

Lợi nhuận trước thuế tăng 19% tương ứng 178 tỷ đồng so với năm 2017

Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ

763

Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ tăng 43% tương ứng 228 tỷ đồng so với năm 2017

Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS)

3,521

EPS tăng 529 đồng tương ứng 18% so với năm 2017



Mizuki Park, Bình Chánh, Tp. HCM



Valora Kikyo, Quận 9, Tp. HCM

KẾT QUẢ BÁN HÀNG SẢN PHẨM (sản phẩm)

Flora

1,776

Năm 2018, dòng sản phẩm Flora bán ra tăng mạnh 54% so với năm 2017, tương ứng 620 đơn vị sản phẩm.

Đất nền

222

Sản phẩm đất nền bán ra tăng 35 đơn vị, tương ứng 19% so với năm 2017.

Ehome/EhomeS

1,112

Số lượng sản phẩm Ehome/ Ehome S đạt 1.112 căn hộ, giảm 158 căn tương ứng 12% so với năm 2017

Valora

162

Dòng sản phẩm Valora giảm 178 đơn vị so với năm 2017, tương ứng 52%.

Tổng cộng

3,272

Mặc dù cơ cấu sản phẩm bán ra có sự thay đổi, tuy nhiên tổng sản phẩm bán ra tăng 319 đơn vị tương ứng 11% so với năm 2017.

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính thưa Quý cổ đông, Quý đối tác cùng toàn thể nhân viên Tập đoàn Nam Long (NLG)!

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị, tôi xin trình bày cùng Quý vị những thành tựu ấn tượng của năm 2018 và chiến lược tăng tốc của Nam Long năm 2019.

2019 - PHÁT TRIỂN VỮNG BỀN

Năm 2018 là một bức tranh mang nhiều màu sắc của thị trường Bất động sản. Ở góc độ vĩ mô các chỉ số kinh tế đều đạt mức tích cực, GDP đạt mức cao nhất trong 11 năm qua, đạt 7,08%; FDI đầu tư vào ngành bất động sản đạt 6,6 tỷ USD, gấp đôi năm 2017; lạm phát thấp... Trong những tháng đầu năm, bất động sản đạt mức tăng trưởng nóng, tuy nhiên, vào nửa cuối năm thị trường đã có những điều chỉnh thanh lọc với những bước đi thận trọng hơn, đặc biệt về vấn đề pháp lý. Trong bối cảnh thăng trầm đó của thị trường, Nam Long vẫn nỗ lực duy trì mức tăng trưởng lợi nhuận cao ở mức 42% để chuẩn bị tăng tốc cho những bước phát triển mới.

Năm 2018, Nam Long đã:

- Hợp tác thành công với 2 nhà đầu tư Nhật Hankyu Hanshin, Nishitetsu và các nhà đầu tư trong nước Thái Bình Group, Tân Hiệp... để mở khóa các quỹ đất lớn như Akari 8,5 hecta và Southgate Long An (Waterpoint giai đoạn 1) 165 hecta.
- Triển khai cùng lúc 3 khu đô thị mới Mizuki, Akari và Waterpoint. Trong đó, Mizuki Park (Nguyễn Sơn) đã hoàn tất công tác bán hàng giai đoạn 1 gần 3000 sản phẩm nhà phố/biệt thự Valora, condominium Flora và căn hộ EHomeS với kết quả kinh doanh nhanh kỷ lục và tiến hành bàn giao một phần cho khách hàng theo đúng tiến độ.
- Thành công trong việc mở rộng thị trường kinh doanh ra phía Bắc và các tỉnh lân cận với hơn 200 hecta quỹ đất mới.
- Đạt được những giải thưởng danh giá như Top 10 Công ty niêm yết uy tín nhất Việt Nam, Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam (Forbes bình chọn), Top 50 thương hiệu có giá trị nhất Việt Nam (Brand Finance) cùng hàng loạt các giải thưởng quốc tế cho cấp độ 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. Tập đoàn cũng thực hiện các chương trình an sinh xã hội, ủng hộ các chương trình phát triển nhà ở quốc gia, xây dựng các dự án nhà ở xã hội và ra mắt quỹ học bổng thường niên "Swing for dream" của tập đoàn dành cho học sinh nghèo hiếu học.

“ 2019 là một năm tăng tốc của Nam Long với mục đích hiện thực hóa tầm nhìn 2020 của tập đoàn: trở thành nhà phát triển Khu đô thị hàng đầu tại Việt Nam và gia nhập hàng ngũ các Công ty có giá trị “tỷ đôla”.

2019 - TĂNG TỐC

Sau một năm 2018 phát triển vững bền bất chấp những thách thức của thị trường, 2019 là một năm tăng tốc của Nam Long với mục đích hiện thực hóa tầm nhìn 2020 của tập đoàn: trở thành nhà phát triển Khu đô thị hàng đầu tại Việt Nam và gia nhập hàng ngũ các Công ty có giá trị “tỷ đôla”. Đây là một năm Nam Long sẽ:

TĂNG TỐC triển khai các dự án phục vụ chiến lược phát triển khu đô thị.

Chỉ trong năm 2018, lượng quỹ đất của Nam Long mua được đã tăng rất nhanh, gần bằng ½ lượng quỹ đất tích lũy trong giai đoạn 25 năm trước đây. Các quỹ đất đều có quy mô lớn, từ 20 – 200 hecta, nằm tại những thành phố trọng điểm kinh tế của Việt Nam với tốc độ tăng dân số cơ học cao và nhu cầu nhà ở lớn như Đồng Nai, Long An, một số tỉnh thành phía Bắc... Điều này khẳng định quyết tâm của Nam Long trong việc hình thành các khu đô thị mới phục vụ nhu cầu an cư và đầu tư của người dân.

Sản phẩm chính của Nam Long sẽ không chỉ là những cụm dân cư vừa và nhỏ mà còn là những khu đô thị với hệ sinh thái bất động sản bao gồm những dòng sản phẩm quen thuộc như EHome, Flora, Valora và những hình thái sản phẩm mới như bất động sản thương mại, trường học, bệnh viện, dịch vụ- giải trí, khu phức hợp, văn phòng... Việc này sẽ giúp Nam Long không chỉ kiếm được lợi nhuận từ việc bán sản phẩm mà còn có dòng tiền ổn định từ việc cho thuê và khai thác các dự án bất động sản thương mại trong khu đô thị.

TĂNG TỐC tìm kiếm nguồn vốn quốc tế.

Chiến lược hợp tác quốc tế của Nam Long ở mức độ Công ty và dự án đã được chuẩn bị và triển khai trong suốt 10 năm qua. 2019 là thời điểm khẳng định chiến lược này của Nam Long là hoàn toàn đúng đắn khi khả năng tiếp cận nguồn vốn vay của các doanh nghiệp bất động sản khác gặp khó khăn, liên quan đến việc tăng trưởng tín dụng chỉ khoảng 16%/năm và việc các ngân hàng thương mại không được sử dụng quá 40% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn. Năm nay, Nam Long sẽ triệt để khai thác lợi thế về kinh nghiệm kêu gọi huy động vốn quốc tế và danh mục các đối tác quốc tế mạnh đã đồng hành cùng Nam Long như Hankyu Hanshin, Nishitetsu, Keppel Land... để tăng tốc trong việc gọi vốn triển khai các dự án, nắm bắt cơ hội phát triển nhanh hơn thị trường, đem lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông và tập đoàn.

TĂNG TỐC củng cố nội lực và xây dựng văn hóa làm việc hiệu quả.

Để phát triển hàng loạt các khu đô thị lớn như Waterpoint, Mizuki Park, Akari City, Đồng Nai Waterfront, Đồng Nai Paragon Đại Phước... hướng tới trở thành top 3 nhà phát triển khu đô thị hàng đầu, bên cạnh việc liên tục học hỏi các đối tác nước ngoài đầu tư vào dự án, Nam Long cũng đã có lộ trình tăng tốc đẩy mạnh năng lực của đội ngũ phát triển dự án từ sơ khai đến hoàn chỉnh; từ R&D, phát triển quỹ đất đến thiết kế, xây dựng, tiếp thị bán hàng, hậu mãi, khai thác bất động sản và vận hành khu đô thị. Bên cạnh các chuyển công tác, học tập chuyên môn tại Nhật Bản, Malaysia..., Nam Long cũng xây dựng các khóa đào tạo quản trị mang tầm quốc tế, xây dựng tinh thần và văn hóa làm việc hiệu quả. Trong năm nay việc tuân thủ các quy trình, cam kết giữa các phòng ban, giữa cá nhân với tổ chức sẽ được chú tâm để tạo nên một môi trường làm việc chuyên nghiệp, sẵn sàng cho sự phát triển tương lai của tập đoàn.

Bên cạnh các hoạt động Kinh doanh, Nam Long vẫn không quên những bổn phận với quốc gia và xã hội. Trong năm 2019, Nam Long cũng sẽ tiếp tục tìm kiếm quỹ đất phát triển dòng nhà ở xã hội EHome Social (EHome S) không chỉ tại TPHCM mà còn ở các tỉnh thành khác để tiếp tục xây dựng những mái ấm với mức giá hợp lý phục vụ chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân xã hội.

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 tăng tốc cho giai đoạn tăng trưởng mới một cách tự tin và vững chắc.

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công.

Trân trọng,

Nguyễn Xuân Quang

Chủ tịch HĐQT

BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN



Steven Chu Chee Kwang

Trong năm tài chính 2018, Tập đoàn tiếp tục đạt được sự phát triển bền vững. Doanh số bán sản phẩm tăng 25% từ 4,138 tỷ đồng năm 2017 lên 5,214 tỷ đồng năm 2018. Doanh thu tập đoàn tăng 11% từ 3,161 tỷ đồng năm 2017 lên 3,480 tỷ đồng năm 2018. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ tăng 43% từ 535 tỷ đồng năm 2017 lên 763 tỷ đồng năm 2018.

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH TẬP ĐOÀN NĂM 2018

Trong năm tài chính 2018, Tập đoàn tiếp tục đạt được sự phát triển bền vững. Doanh số bán sản phẩm tăng 25% từ 4,138 tỷ đồng năm 2017 lên 5,214 tỷ đồng năm 2018. Doanh thu tập đoàn tăng 11% từ 3,161 tỷ đồng năm 2017 lên 3,480 tỷ đồng năm 2018. Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ tăng 43% từ 535 tỷ đồng năm 2017 lên 763 tỷ đồng năm 2018. Kết quả kinh doanh khả quan theo đúng định hướng chiến lược đã đặt ra, lợi nhuận sau thuế đạt 124% so với kế hoạch.

TRIỂN KHAI THÀNH CÔNG CÁC DỰ ÁN

Thị trường bất động sản năm 2018 rất sôi động và đầy triển vọng. Theo báo cáo thị trường của JLL, tính đến Quý 4 năm 2018, thị trường bất động sản nhà ở TP. Hồ Chí Minh đã hoạt động tích cực với tổng số lượng mở bán chính thức vào khoảng 25,800 sản phẩm (bao gồm căn hộ và nhà phố/ biệt thự) với tỷ lệ bán hàng hơn 92%. Hơn 80% trong số này là phân khúc nhà ở trung cấp đến vừa túi tiền.



Lễ ký kết với đối tác chiến lược dự án Akari City - Tháng 4 năm 2018

Trong năm 2018, Nam Long đã mở bán thành công các sản phẩm nhà ở với tổng giá trị 4,360 tỷ đồng so với 3,376 tỷ đồng năm 2017, mức tăng 29%. Về phương diện đóng góp doanh thu theo sản phẩm, Căn hộ chiếm 51%, Biệt thự và nhà phố chiếm 33% và sản phẩm đất nền 16%. Các dự án Fuji Residence tại Quận 9, Kikyo Residence Quận 9 và Dalia Garden tại Cần Thơ đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng trong năm 2018. Các dự án Mizuki – Giai đoạn 1 tại Huyện Bình Chánh, dự án Novia tại quận Thủ Đức đang được triển khai xây dựng và dự kiến bàn giao tới khách hàng từ 2019.

Với mục tiêu mang lại chất lượng cuộc sống cao hơn qua việc cải tiến thiết kế và các tiện ích của dự án cho khách hàng, việc mở bán hai dự án Akari tại quận Bình Tân và Waterpoint – Giai đoạn 1 sẽ được triển khai trong năm 2019.

MỞ KHÓA QUỸ ĐẤT VÀ TẠO RA GIÁ TRỊ PHÁT TRIỂN THÔNG QUA HỢP TÁC CHIẾN LƯỢC

Với nỗ lực không ngừng nghỉ, kỷ luật và sự cố gắng, Nam Long đã đạt được những thành tựu to lớn trong năm 2018. Chúng tôi đã mở khóa quỹ đất lớn tại các dự án chiến lược thông qua việc hợp tác với các đối tác Nhật Bản uy tín.

- Ngày 20-4-2018, Ký kết Hợp đồng hợp tác với hai đối tác Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad để phát triển dự án Akari City tại Quận Bình Tân. Dự án có tổng diện tích 8.5 ha và sẽ cung cấp trên 4,600 căn hộ dòng Flora.
- Ngày 14-7-2018, ký kết Hợp đồng hợp tác với Nishi Nippon Railroad, Thai Binh Shoes và Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp để phát triển dự án Waterpoint – Giai đoạn 1 (Southgate) – 165ha (trên tổng 355ha dự án). Công tác xây dựng hạ tầng đã được triển khai trong năm 2018 và mục tiêu sẽ mở bán dự án trong Quý 2 năm 2019.

Với các thỏa thuận hợp tác trên, chúng tôi đã có tổng cộng 6 dự án hợp tác với các đối tác chiến lược Nhật Bản, minh chứng cho năng lực triển khai dự án của Nam Long cũng như sự tin nhiệm và tin tưởng của đối tác.



Lễ động thổ Waterpoint - Tháng 6 năm 2018

Bằng việc mở khóa dự án Waterpoint, chỉ trong thời gian ngắn 3 năm trở lại đây, Nam Long đã thành công tạo sự chuyển biến cho 3 dự án lớn Mizuki, Akari và Waterpoint thành giá trị phát triển to lớn và đóng góp lợi nhuận đáng kể cho Tập đoàn. Cả 3 dự án này đều đã bắt đầu triển khai xây dựng và tiềm năng bán hàng đều rất triển vọng.

NHÀ PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ HÀNG ĐẦU MỞ RỘNG KINH DOANH TĂNG CƯỜNG CÁC HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỐT LÕI

Nam Long đang hiện thực hóa tầm nhìn 2020 của chúng tôi trở thành một trong những Nhà phát triển đô thị hàng đầu tại Việt Nam. Các dự án quy mô lớn hiện tại của chúng tôi bao gồm Mizuki, Akari và Waterpoint có thể duy trì sự phát triển công ty trong hơn 10 năm tới.

Năm 2018/2019, chúng tôi tiếp tục mở rộng hoạt động kinh doanh thông qua việc mua lại ba (3) dự án Khu đô thị lớn cho chiến lược trung và dài hạn của chúng tôi:

- Ngày 30-5-2018, Ký kết Thỏa thuận với VSIP để mua dự án quy mô 21.5 ha tại huyện Thủy Nguyên, TP. Hải Phòng. Hợp đồng nguyên tắc dự kiến sẽ ký trong Quý 2 năm 2019, và mục tiêu sẽ mở bán sản phẩm trong Quý 1 năm 2020.
- Ngày 26-10-2018, Ký kết Hợp đồng mua dự án Paragon Đại Phước 45 ha tại huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai từ tập đoàn DIC
- Tháng 1 năm 2019, Ký kết hợp đồng mua vốn góp 70% của công ty TNHH Thành phố Đồng Nai Waterfront để phát triển dự án Đồng Nai Waterfront 170ha tại Đồng Nai với Keppel Land.

Chiến lược mở rộng quỹ đất của Nam Long là luôn luôn tìm kiếm các dự án phù hợp để mua.

Kế hoạch mở rộng kinh doanh của Nam Long là mở rộng sự hiện diện và thị phần của chúng tôi ra tới thị trường phía Bắc. Với việc mua lại dự án tại VSIP Hải Phòng, Nam Long đã chính thức bắt đầu mở rộng thương hiệu và kinh nghiệm phát triển dự án của chúng tôi ra các thành phố Hải Phòng và Hà Nội.

Với tất cả các dự án khu đô thị có quy mô lớn này, Nam Long cũng đang phân bổ hợp lý và củng cố các hoạt động kinh doanh cốt lõi của chúng tôi, đóng góp cho trong các hoạt động kinh doanh và lợi nhuận của công ty.

- Phát triển đất
- Phát triển sản phẩm bất động sản
- Bất động sản thương mại
- Xây dựng
- Hoạt động thầu dịch vụ bao gồm Quản lý tài sản, Quản lý dự án và xây dựng, Tiếp thị & bán hàng, Dịch vụ pháp lý và các hoạt động khác.

LIÊN TỤC CẢI TIẾN

Chúng tôi tập trung vào lộ trình chiến lược để liên tục cải tiến 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 2018, chúng tôi đã tập trung cao độ vào việc củng cố Khối Pháp Lý và Phát triển dự án, bộ phận cực kỳ quan trọng trong việc theo sát, đệ trình và xin phê duyệt dự án và các vấn đề pháp lý liên quan. Chúng tôi cũng đã thực hiện tái cấu trúc Khối Quản Lý



Lễ kí kết với đối tác chiến lược Giai đoạn 1 dự án Khu đô thị Waterpoint - Tháng 7 năm 2018

Thiết kế để nâng cao hiệu quả làm việc và chất lượng các sản phẩm thiết kế mà vẫn đảm bảo các mục tiêu ngân sách và thời gian.

Chúng tôi lên kế hoạch tiến hành cải tiến nhiều hơn trong năm 2019 để tiếp tục tăng cường năng lực điều hành và quản lý cũng như văn hóa làm việc chuyên nghiệp.

BƯỚC SANG NĂM 2019

Ngành bất động sản và nền kinh tế Việt Nam nói chung vẫn tích cực và đầy triển vọng, đặc biệt tại TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội. Dự án tại Cần Thơ của chúng tôi cũng đã rất thành công, và nghiên cứu thị trường cũng chỉ ra rằng Hải Phòng cũng là thị trường đầy triển vọng. Là một đơn vị hàng đầu trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền, kết quả kinh doanh năm 2018 của Nam Long đã minh chứng rõ ràng nhu cầu thực tế rất lớn của phần lớn các gia đình tại Việt Nam với phân khúc nhà ở vừa túi tiền.

Nam Long đã mở khóa thành công cả 3 dự án lớn Mizuki, Akari và Waterpoint hợp tác với các đối tác chiến lược Nhật Bản và đối tác trong nước. Cả 3 dự án này sẽ cung cấp ra thị trường hơn 13,000 sản phẩm nhà ở vừa túi tiền và cũng là nguồn đóng góp chính cho lợi nhuận của Tập đoàn. Các sản phẩm giai đoạn 1 của dự án Mizuki và Waterpoint dự kiến sẽ được bàn giao tới khách hàng trong năm 2019.

Nam Long bắt đầu tập trung mở rộng phát triển bất động sản thương mại trong các dự án Mizuki, Akari và Waterpoint, theo đó chiến lược đề ra là tạo ra doanh thu đều đặn trong tương lai và cũng tăng cường sự phát triển các khu đô thị nói chung.

Để đảm bảo chiến lược kinh doanh và tăng trưởng bền vững, Nam Long đã mua lại 3 dự án lớn mới là 21,5 ha - VSIP Hải Phòng,

45 ha Đại Phước – Nhơn Trạch và 170 ha Đồng Nai Waterfront. Đây là các dự án trung và dài hạn và cùng với các dự án mới sẽ đủ khả năng đóng góp cho NLG thêm 10 năm nữa. NL tin tưởng vào việc đảm bảo quỹ đất tiềm năng năm 2019 để duy trì tăng trưởng trong tương lai.

Nam Long cũng đang chuyển mình, tập trung vào liên tục cải tiến để tăng cường sự phát triển của chúng tôi, nhằm mang lại hiệu quả hoạt động tốt nhất để đảm bảo sự tăng trưởng bền vững.

Tập đoàn cũng rất lạc quan với phân khúc nhà ở vừa túi tiền và lên kế hoạch cho doanh thu và lợi nhuận sau thuế 2019 sẽ cao hơn năm 2018.

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 xin được gửi lời cảm ơn tới 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, quý cổ đông cùng các bên liên quan về sự tin tưởng, đồng hành và hỗ trợ của quý vị trong suốt thời gian qua.

Xin chân thành cảm ơn.

Steven Chu Chee Kwang

Tổng Giám đốc Tập đoàn

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

1. PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ



26 NĂM

KINH NGHIỆM
TRONG LĨNH VỰC
PHÁT TRIỂN BĐS

**20 CÔNG TY CON
& LIÊN DOANH**



18.000

GIA ĐÌNH ĐÃ CHỌN
NAM LONG

8
KHU ĐÔ THỊ
đã được hình thành
& phát triển

QUỸ ĐẤT **803 ha**

NHÂN VIÊN **620 người**

TỔNG TÀI SẢN **9.574 tỷ**



28
ha

Khu đô thị
**NAM LONG -
TÂN THUẬN ĐÔNG**
Quận 7, TP. HCM

37
ha

Khu đô thị
**NAM LONG -
MIZUKI**
Bình Chánh, TP. HCM

34.7
ha

Khu đô thị
**NAM LONG -
PHƯỚC LONG B**
Quận 9, TP. HCM

12.55
ha

Khu đô thị
**NAM LONG -
BẮC SÀI GÒN**
Thuận An, Bình Dương

17.5
ha

Khu đô thị
**NAM LONG -
AKARI CITY**
Bình Tân, TP. HCM

17.5
ha

Khu đô thị
**NAM LONG -
PHÚ HỮU**
Quận 9, TP. HCM

355
ha

Khu đô thị
**NAM LONG -
WATERPOINT**
An Thạnh, Long An

80
ha

Khu đô thị
**NAM LONG -
CẦN THƠ**
Cái Răng, Cần Thơ

2. 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

- Tòa nhà Capital Tower, Q.7
- Siêu thị Vincom +, Trần Trọng Cung, Q. 7
- Trường mẫu giáo Sunflower Tuệ Đức
- Trường song ngữ Quốc tế Emasi Nam Long, Q. 7



CARA coffee & lounge - Capital Tower, Q. 7, Tp. HCM

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (tiếp theo)

3. PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VỚI 3 DÒNG SẢN PHẨM CHÍNH



EHome 1

EHome 2

EHome 3

EHome 4

EHome S - Phu Huu

EHome S - Nam Sai Gon



AFFORDABLE HOUSING



The Bridgeview

Flora Sakura

Flora Fuji

Flora Kikyo

Flora Mizuki

Flora Novia



AFFORDABLE CONDOMINIUM



Camellia Garden

Valora Fuji

Valora Kikyo

Valora Island

Valora Dalia

Valora Shophouse

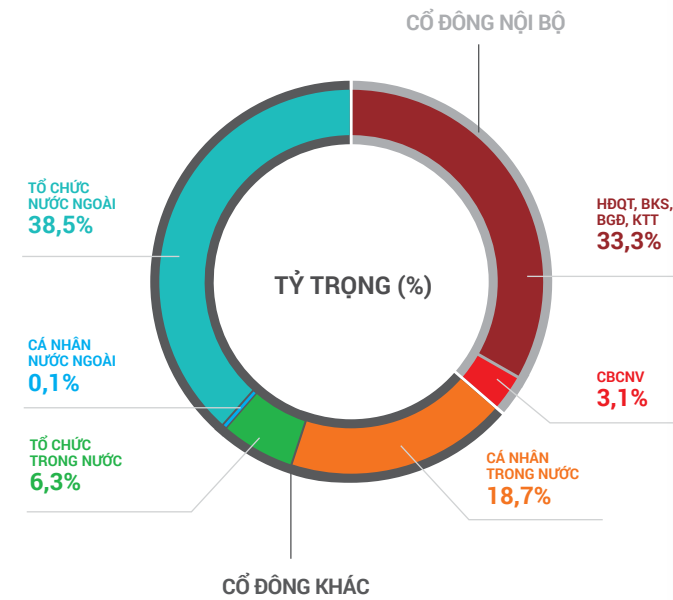


AFFORDABLE VILLA

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM 01/02/2019

CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN
CỔ ĐÔNG NỘI BỘ	86,938,498
HDQT, BKS, BGD, KTT	79,562,634
CBCNV	7,375,886
CỔ ĐÔNG KHÁC	152,198,420
Cá nhân trong nước	44,731,896
Tổ chức trong nước	15,138,861
Cá nhân nước ngoài	337,266
Tổ chức nước ngoài	91,990,375
TỔNG CỘNG	239,136,918



* Ghi chú:

Cổ phiếu quỹ: tại ngày 01/02/2019, số lượng cổ phiếu quỹ của Tập đoàn do Công ty TNHH MTV ĐT XD PT Nam Khang nắm giữ là: 9.544.956 cổ phiếu

Công ty cổ phần đầu tư Nam Long đã phát hành Quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, 31.445.281 cổ phiếu vào ngày 02/02/2018. Chi trả cổ tức đợt 2 năm 2017 bằng cổ phiếu, 21.224.257 cổ phiếu vào ngày 06/06/2018. Phát hành cổ phiếu

theo chương trình lựa chọn cho người lao động, 1.680.616 cổ phiếu ngày 27/08/2018. Chuyển đổi 500 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, 27.560.355 cổ phiếu vào ngày 15/10/2018.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP TẠI THỜI ĐIỂM 01/02/2019

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	32,154,634	13.4%
2	Trần Thanh Phong	11,535,605	4.8%
3	Nguyễn Thị Bích Ngọc	10,348,708	4.3%
4	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NAM KHANG	9,544,956	4.0%
5	Ngô Thị Ngọc Liễu	7,754,376	3.2%
6	Đỗ Ngọc Minh	1,161,857	0.5%
7	Nguyễn Thị Hương	29,358	0.0%
8	Lâm Xuân Hoàng Lan	6,937	0.0%
TỔNG CỘNG		72,536,431	30,3%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẮM GIỮ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN TẠI THỜI ĐIỂM 01/02/2019

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	32,154,634	13.4%
2	Ibeworthy Pte. Ltd	23,927,133	10.0%
3	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	14,207,780	5.9%
TỔNG CỘNG		70,289,547	29.4%

CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG NỘI BỘ

STT	HỌ & TÊN	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	32,154,634	13.4%
2	Linson Lim Soon Koi	Thành viên HĐQT (Đại diện IBEWORTH PTE., LTD)	23,927,133	10.0%
3	Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch thường trực HĐQT	11,535,605	4.8%
4	Bùi Đức Khang	Thành viên HĐQT (Đại diện Nam Khang và sở hữu cá nhân)	10,196,427	4.3%
5	Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	538,553	0.2%
6	Lai Voon Hon	Thành viên HĐQT	-	0.0%
7	Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	-	0.0%
8	Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	-	0.0%
9	Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	-	0.0%
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC				
1	Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	910,435	0.4%
2	Châu Quang Phúc	Giám đốc tài chính	153,502	0.1%
3	Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	139,383	0.1%
BAN KIỂM SOÁT				
1	Nguyễn Lưu Tuyền	Trưởng BKS	4,487	0.0%
2	Đặng Hồng Tân	Thành viên BKS	-	0.0%
3	Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên BKS	2,475	0.0%

02.

TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2018

- Phân tích tình hình tài chính
- Sự kiện nổi bật năm 2018
- Các giải thưởng trong năm 2018
- Tình hình đầu tư & thực hiện các dự án năm 2018
- Danh sách dự án

Khu đô thị Nam Long Mizuki

📍 Bình Chánh, TP. HCM



PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ đồng)

TỶ VNĐ

CHỈ TIÊU	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018
Tổng giá trị tài sản	3.929	5.022	6.209	7.906	9.574
Doanh thu thuần	867	1.259	2.534	3.161	3.480
Lợi nhuận trước thuế	139	276	484	950	1.128
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	96	206	345	535	763
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS)	782	1.424	2.159	3.314	3.521

KẾT QUẢ BÁN HÀNG (sản phẩm)

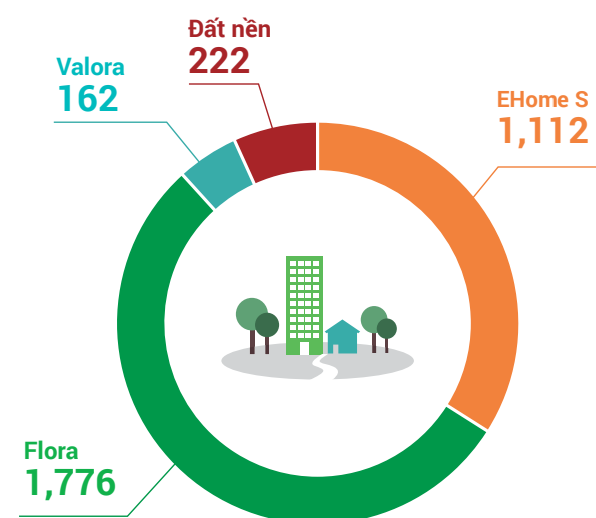
TỶ VNĐ

CHỈ TIÊU	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018
Ehome/EhomeS	1.374	1.809	1.415	1.270	1.112
Flora	-	-	650	1.156	1.776
Valora	17	74	170	340	162
Đất nền	128	86	293	187	222
Tổng cộng	1.519	1.969	2.528	2.953	3.272

Doanh số bán hàng năm 2018

3.272
sản phẩm

Tăng **11%** so với năm 2017



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TỶ VNĐ

CHỈ TIÊU	NĂM 2017	NĂM 2018	TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	7,906	9,574	21%
Doanh thu	3,165	3,480	10%
Doanh thu thuần	3,161	3,480	10%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	944	1,119	19%
Lợi nhuận khác	6	9	50%
Lợi nhuận trước thuế	950	1,128	19%
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	535	763	43%
Thuế và các khoản phải nộp	248	185	-25%

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

TỶ VNĐ

CHỈ TIÊU	NĂM 2017	NĂM 2018
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2.21	2.72
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN		
Hệ số nợ/tổng tài sản	53%	45%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	143%	93%
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG		
Vòng quay hàng tồn kho	49%	55%
Doanh thu thuần/tổng tài sản	45%	40%
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI		
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	17%	22%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	20%	20%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	8%	9%

Tổng tài sản năm 2018

9.574
tỷ đồng

PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ đồng)

TỶ VNĐ

CHỈ TIÊU	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018
Doanh thu	867	1,259	2,534	3,161	3,480
Lợi nhuận trước thuế	139	276	484	950	1,128
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	96	206	345	535	763
EPS	782	1,424	2,159	3,314	3,521

DOANH THU THUẦN (tỷ đồng)

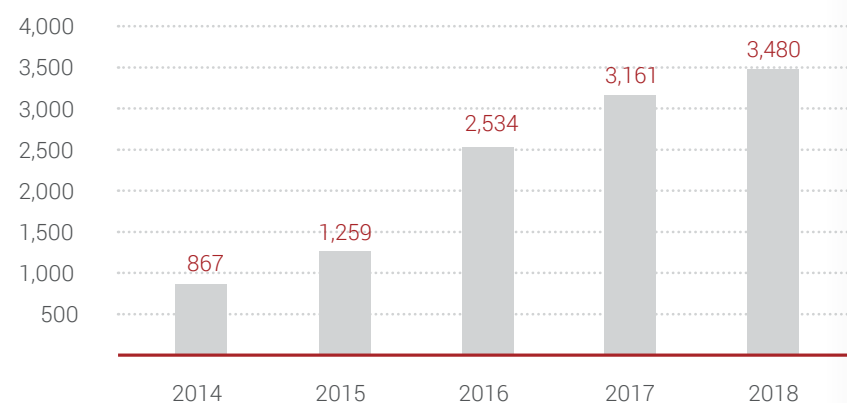
TỶ VNĐ

Doanh thu 2018 tăng 10% so với 2017, đạt 3,480 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 35%) dù có giảm 5% so với 2017. Năm 2018, tập đoàn có thêm doanh thu từ EhomeS Nam Sài Gòn và Kikyo Flora.

Doanh thu từ Valora/Nam Long Home tăng trưởng 14% so với năm 2017, chiếm 23% tổng doanh thu 2018 chủ yếu từ dự án Valora Fuji, Valora Kikyo và Valora Island.

Doanh thu từ bán đất nền tăng trưởng 29% so với năm 2017, chiếm 10% trong tổng doanh thu 2018 chủ yếu tại dự án Dalia Garden, TP Cần Thơ và Dự án Long An 36ha.

Cũng trong 2018, sự thành công từ thương vụ M&A với đối tác Nhật, đóng góp doanh thu ấn tượng từ việc chuyển nhượng dự án cho công ty cổ phần Southgate (liên doanh giữa Nam Long và đối tác Nhật) 792 tỷ đồng chiếm 23% tổng số doanh thu.

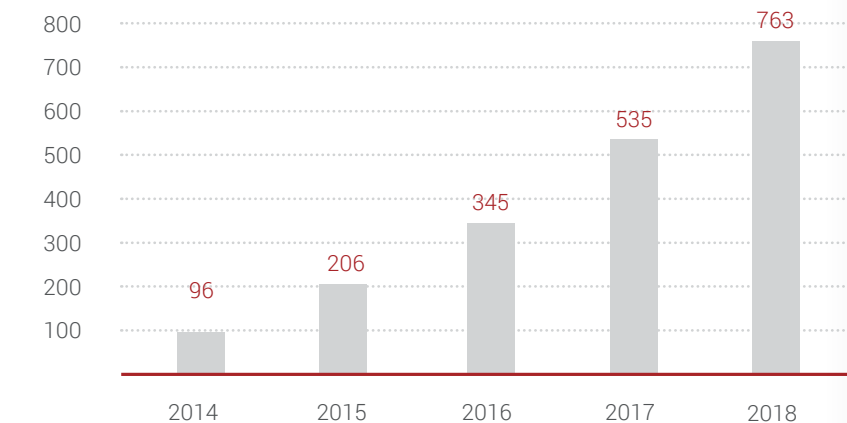


LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ (tỷ đồng)

TỶ VNĐ

Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ có mức tăng trưởng 43% đạt 763 tỷ đồng nhờ duy trì các dòng sản phẩm ổn định và sự thành công thương vụ M&A với đối tác Nhật.

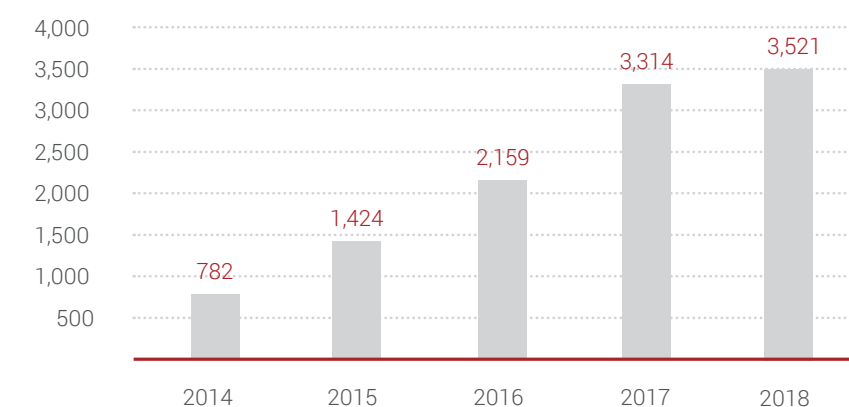
Cùng với sự tăng trưởng ổn định, công ty đã trả cổ tức bằng tiền mặt đều đặn từ 2014 đến nay với tỷ lệ 5% - 7% trên mệnh giá. Công ty cũng thay đổi chính sách chia cổ tức qua việc phát hành cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 9.96% trong năm 2017 và 11.25% trong năm 2018. Ngoài ra, trong năm 2018, Công ty còn bán ưu đãi cổ phiếu tỷ lệ 5:1 với giá 18.000 đồng/cổ phiếu.



LỢI NHUẬN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (EPS)

TỶ VNĐ

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 68% và 46%. Tốc độ tăng trưởng 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); năm 2018 (1.680.616 cổ phiếu). Chia cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 9.96% (14.153.739 cổ phiếu) trong năm 2017 và tỷ lệ 11.25% (20.259.037 cổ phiếu). Trong năm 2018, công ty đã chuyển đổi trái phiếu thành 27.560.355 cổ phiếu.



NỘI DUNG

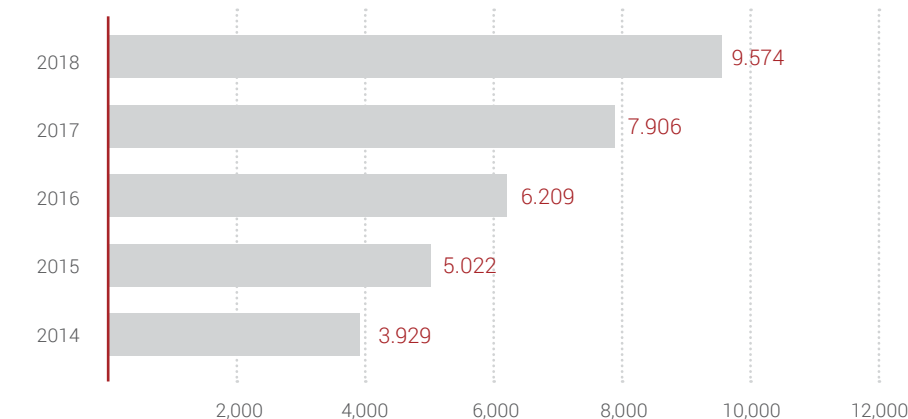
TỶ VNĐ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018
Vốn điều lệ	1,340	1,416	1,421	1,572	2,391
Equity	1,934	2,218	2,484	2,920	4,600
Tổng tài sản	3,929	5,022	6,209	7,906	9,574
Vay và nợ	618	637	1,166	916	1,007
Giá trị sổ sách/cổ phiếu (đồng)	14,778	17,057	22,054	23,596	22,045

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TỶ VNĐ

Tổng tài sản CTCP Đầu tư Nam Long tăng trưởng khá ổn định. Năm 2018 tăng trưởng 21% (năm 2017: 27%), từ 7.906 tỷ đồng lên 9.574 tỷ đồng. Trong đó, các khoản phải thu ngắn hạn tăng 1.254 tỷ đồng chủ yếu cho Công ty tạm ứng mua cổ phần của Công ty Đầu tư Việt Thiên Lâm 802 tỷ đồng.

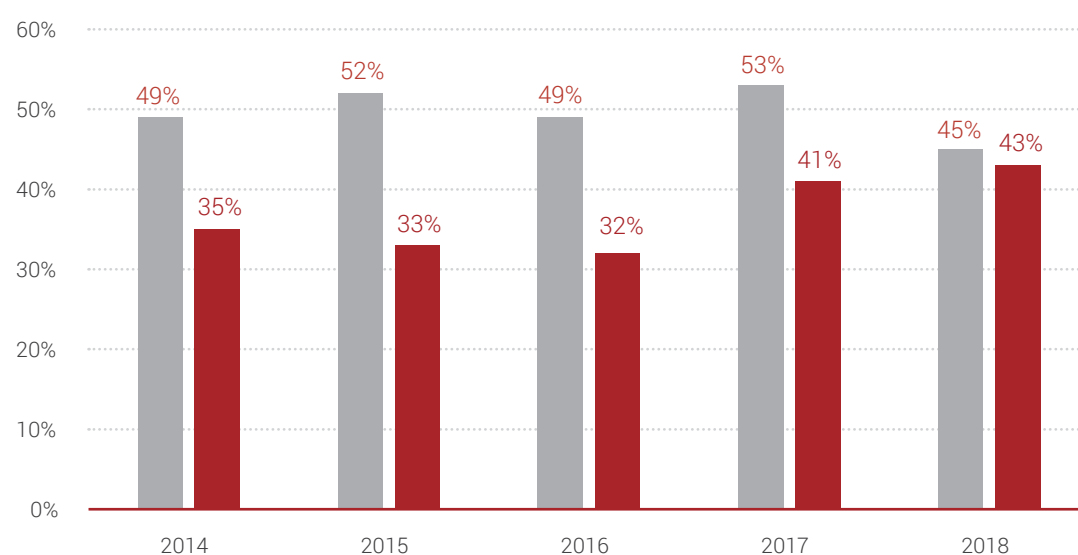


PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

CHỈ TIÊU	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	2.30	2.24	2.67	2.21	2.72
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0.53	0.49	0.98	0.95	1.51
2. Chỉ tiêu về cơ cấu nợ trên vốn					
Vốn vay/Vốn chủ sở hữu	32%	29%	47%	31%	22%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	100%	117%	123%	143%	93%
Nợ phải trả/Tổng tài sản	49%	52%	49%	53%	45%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	0.23	0.27	0,46	0.49	0.55
Vòng quay tổng tài sản	0.24	0.28	0,45	0.45	0.40
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Tỷ suất lợi nhuận gộp	35%	33%	32%	41%	43%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	11%	16%	14%	17%	22%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Vốn chủ sở hữu	6%	10%	15%	20%	20%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Tổng tài sản	3%	5%	6%	8%	9%

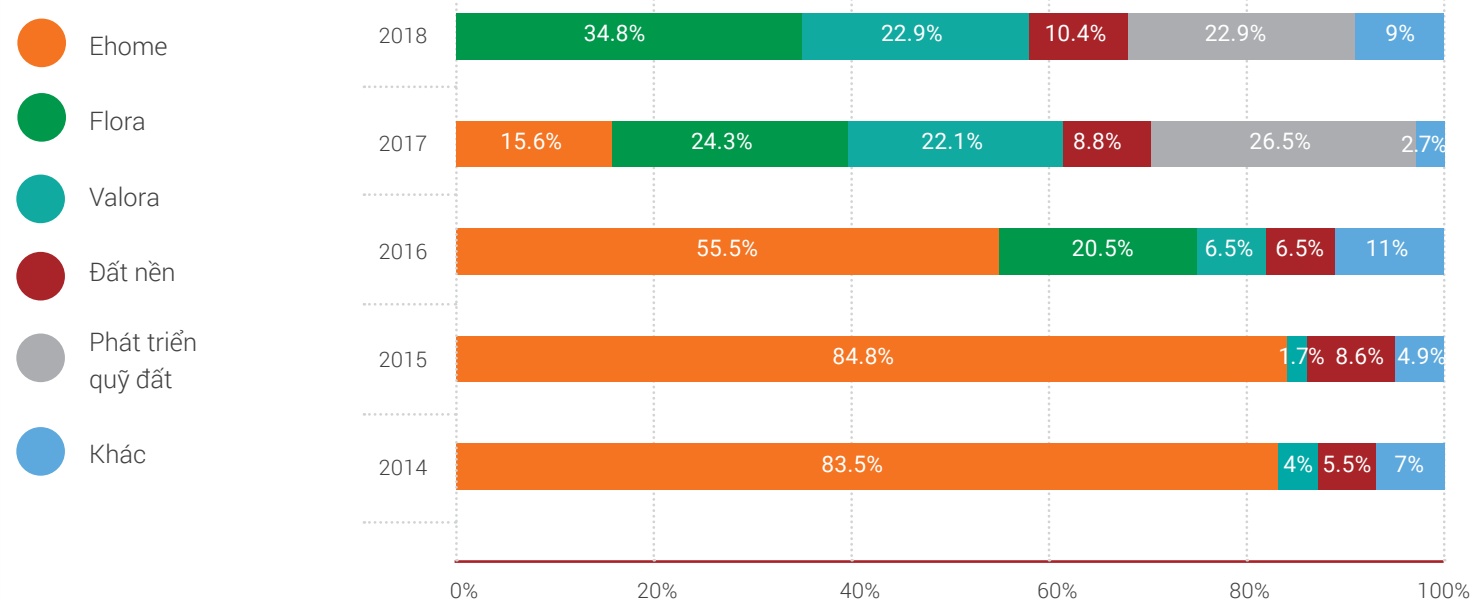
- Nợ phải trả/
Tổng tài sản
- Tỷ suất
lợi nhuận gộp



DOANH THU THEO DÒNG SẢN PHẨM

TỶ VNĐ

DỰ ÁN	NĂM 2014	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018
Ehome	728	1,068	1,405	494	655
Flora	-	-	519	768	565
Valora/Nam Long Home	30	21	166	699	794
Đất nền	48	109	166	279	360
Chuyển nhượng dự án	-	-	-	838	795
Khác	61	61	278	83	310
Tổng số	867	1,259	2,534	3,161	3,480
Ehome	84%	85%	55%	16%	19%
Flora	0%	0%	20%	24%	16%
Valora/Nam Long Home	4%	2%	7%	22%	23%
Đất nền	6%	9%	7%	9%	10%
Chuyển nhượng dự án	0%	0%	0%	27%	23%
Khác	7%	5%	11%	3%	9%
Tổng số	100%	100%	100%	100%	100%



SỰ KIỆN NỔI BẬT 2018

Tháng 1



Ra mắt dự án Nhà phố thương mại Mizuki

Ra mắt dự án Nhà phố thương mại Valora Mizuki, Flora Mizuki

- Tháng Tình yêu Mizuki với chuỗi sự kiện tại Cánh đồng Cá Koi đầu tiên tại Việt Nam
- Khu đô thị Mizuki Park điểm đến văn hóa Nhật Bản nổi bật tại Nam Sài Gòn

Tháng 2



Mizuki với sự kiện Cánh đồng cá Koi đầu tiên tại Việt Nam

- Lễ công bố dự án Akari City và ký kết hợp tác với Hankyu Hanshin Properties, Nishitesu Group
- Đại hội cổ đông Nam Long

Tháng 6



Lễ động thổ Khu đô thị Waterpoint

Lễ hội thiếu nhi Nhật Bản Kodomonohi, lập kỷ lục Guinness Việt Nam "Cờ Cá Koi vẽ tay dài nhất Việt Nam" tại Khu đô thị Mizuki Park

Lễ động thổ dự án Khu đô thị Waterpoint, Long An

Lễ ký kết hợp tác phát triển Khu đô thị Waterpoint với Nishitetsu Group, TBS Group và Tân Hiệp Invest

Tháng 8



Lễ giới thiệu Flora Novia

- Dự án Flora Kikyo bàn giao trước hạn 3 tháng
- Lễ giới thiệu Flora Novia – dự án thứ 6 của dòng sản phẩm căn hộ biệt lập Flora

Chính thức giới thiệu dự án Akari City: 2.000 Sales tham gia đào tạo bán hàng và 1.100 khách hàng tham gia "Chương trình Tiết kiệm Nhà ở"

Tháng 9



Chương trình Tiết kiệm Nhà ở

Bàn giao biệt thự Valora Island

Tháng 12



Nam Long Friendship Golf Tournament 2018

Chào mừng 26 năm thành lập Tập đoàn Nam Long

- Nam Long Friendship Golf Tournament 2018 thành lập quỹ "Swing For Dreams" và vận động 360 triệu đồng hỗ trợ cho sinh viên nghèo, hiếu học.
- Bàn giao dự án EHome S Nam Sài Gòn

CÁC GIẢI THƯỞNG TRONG NĂM

Tháng

1

- Nhận giải Top 10 Công ty niêm yết uy tín nhất Việt Nam
- Nhận giải Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam

Tháng

2

- Nhận giải Top 500 doanh nghiệp phát triển nhanh nhất Việt Nam (FAST 500)
- Nhận giải Thiết kế BĐS tiêu biểu năm 2018 – Khu đô thị Mizuki Park

Tháng

3

- Nhận cú đúp giải thưởng quốc tế Asia Property Awards 2018 "Khu Phức Hợp Tốt Nhất" (Best Mixed use Development) – Khu đô thị Mizuki Park
- "Khu Căn Hộ Biệt Lập Tốt Nhất" (Best Condominium) – Flora Mizuki Park
- Kỷ lục Guinness Việt Nam "Cờ Cá Koi vẽ tay dài nhất Việt Nam" tại Khu đô thị Mizuki Park

Tháng

4

Nhận giải thưởng Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam

Tháng

5

Nhận giải Top 50 Công Ty Niêm Yết Tốt Nhất Việt Nam do Forbes bình chọn

Tháng

6

Nhận giải Top 45 Doanh nghiệp Niêm yết có hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư tốt nhất 2018

Tháng

7

Tháng

8

Tháng

9

Tháng

10

Nhận danh hiệu Doanh nghiệp TP. HCM tiêu biểu năm 2018

Tháng

11

Tháng

12

- Nhận giải "Chủ đầu tư của năm 2018" do Hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam tổ chức.
- Top 50 thương hiệu có giá trị nhất Việt Nam năm 2018 theo đánh giá của Brand Finance



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN NĂM 2018



EHome S Phú Hữu (Quận 9)

Khởi công	Quý 4 2017
Phân móng	Quý 1 2018
Hoàn thiện	Quý 4 2018
Bàn giao	Quý 4 2018 Quý 1 2019



EHome S Nam Sài Gòn (Bình Chánh)

Khởi công	Quý 1 2018
Phân móng	Quý 1 2018
Hoàn thiện	Quý 4 2018
Bàn giao	Quý 4 2018 Quý 1 2019



Flora Kikyo (Quận 9)

Khởi công	Quý 4 2016
Phân móng	Quý 2 2017
Hoàn thiện	Quý 2 2018
Bàn giao	Quý 3 2018



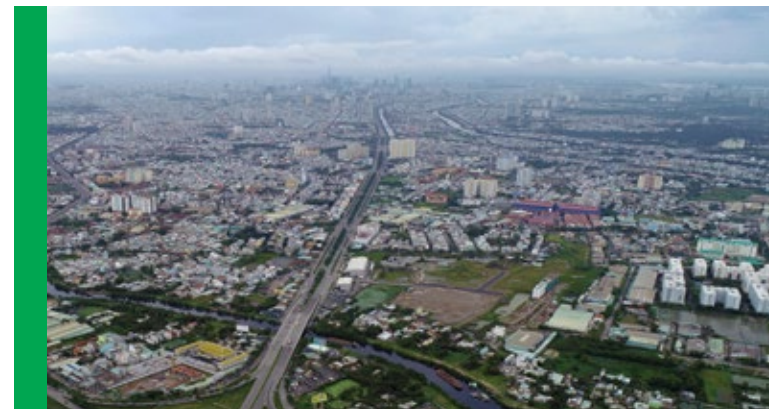
Dalia Garden (Cần Thơ)

Khởi công	Quý 1 2017
Phân móng	Quý 1 2017
Hoàn thiện	Quý 3 2018
Bàn giao	Quý 3 - Quý 4 2018



Flora Mizuki (Bình Chánh) Phase 1

Khởi công	Quý 2 2018
Phân móng	Quý 3 2018
Hoàn thiện	Quý 4 2019
Bàn giao	Quý 4 2019



Akari City (Bình Tân)

Khởi công	Quý 2 2019
Phân móng	Quý 4 2019
Hoàn thiện	Quý 1 2021
Bàn giao	Quý 1 2021



Southgate (Long An) Waterpoint Phase 1

Khởi công	Quý 4 2018
Phân móng	NA
Hoàn thiện	Quý 4 2019
Bàn giao	Quý 4 2019

DANH SÁCH DỰ ÁN

STT	DỰ ÁN	VỊ TRÍ	SỞ HỮU	DT. ĐẤT (ha)	SẢN PHẨM	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ BÁN HÀNG (tr. USD)	% BÀN GIAO	THỜI GIAN	CẬP NHẬT
CÁC DỰ ÁN ĐANG PHÁT TRIỂN										
1	Khu dân cư An Thạnh	Tỉnh Long An	100%	35.5	Khu đô thị					
2	Camellia Garden	Bình Chánh, Tp. HCM	60%	5.9	Valora	102	27	100%	2017	
					Valora	84		100%	2017	
3	Dalia Garden	TP. Cần Thơ	99.98%	15.4	Đất nền	606	23	100%	2016 - 2018	
4	Fuji Residences	Q.9, TP.HCM	50%	5.6	Valora	84	25	100%	2016 - 2018	
					Flora	789	42	100%	2016 - 2018	
5	Kikyo Residences	Q.9, TP.HCM	50%	17.8	Valora	110	35.7	100%	2016 - 2018	
	EHome S Phú Hữu		100%		Flora	234	14.4	100%	2017 - 2018	
	EhomeS Nam Sài Gòn		100%		EHome	1.240	38	Bàn giao 2018 - 2019	2017 - 2019	Đã bán hết
6	Mizuki Park	Bình Chánh TP. HCM	50%	26.4	Valora	1678	50	Bàn giao 2018 - 2019	2017 - 2019	Đã bán hết
	Valora Island		50%		Flora	100	475	Bàn giao 2018 - 2019	2017 - 2024	
	56 căn Nhà phố		100%		Valora	5251		Bàn giao GD 1 - 2019		Đã bán hết P1 ~1,400 căn
7	Akari City (Hoàng Nam)	Bình Tân	50%	8.8	Valora	44	13.49	Bàn giao 2018 - 2019	2017	Đã bán hết
					Valora	56		Bàn giao 2019	2018	Đã bán hết
8	Flora Novia (Areco)	Bình Tân	50%	8.8	Flora	5221	436	Bán hàng 2019	2017 - 2024	Ký SPA 10/2019
8	Flora Novia (Areco)	Thủ Đức	100%	1.1	Flora	518	43	Bàn giao 2019	2018-2019	Đã bán hết
TỔNG CỘNG				117		16,117	1223			
CHUẨN BỊ PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN										
9	Nam Long 2	Tp. Cần Thơ	100%	43	Khu đô thị	1200	80		2019 - 2021	San lấp Kiến tạo môi trường sống cho dự án Mở bán 2020
10	Southgate / Waterpoint P1	Long An	50%	165	Khu đô thị	3000	468		2018 - 2022	San lấp Kiến tạo môi trường sống cho dự án Mở bán 2019
11	Waterpoint (P2)	Long An	100%	190	Khu đô thị	NA	NA			
12	VSIP Hải Phòng	Hải Phòng	100%	22	EHome	2100	260		2018-2022	Mở bán 2019
					Valora	850				
13	Đại Phước Paragon	Đồng Nai	100%	45	Valora	600	250			Đã hoàn thành mua dự án 100% đất dự án đã giải phóng mb Huy động vốn cho dự án trong 2019
14	Waterfront City	Đồng Nai	70%	192	Khu đô thị	7000	700			Hoàn thành việc mua dự án Đền bù, giải phóng mb ~ 90% Huy động vốn cho dự án 2019-2020
TỔNG CỘNG				117		14,750	1223			
ĐẤT MỚI										
15	Đất mới	TP HCM, Cần Thơ, Hà Nội, Hải Phòng		20	Flora, VALORA, Ehome		N/A			Tìm kiếm thêm quỹ đất mới theo các tiêu chí đầu tư của NL Chuẩn bị cho tăng trưởng giai đoạn trung hạn (2021-2026)
TỔNG CỘNG				20						

03.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

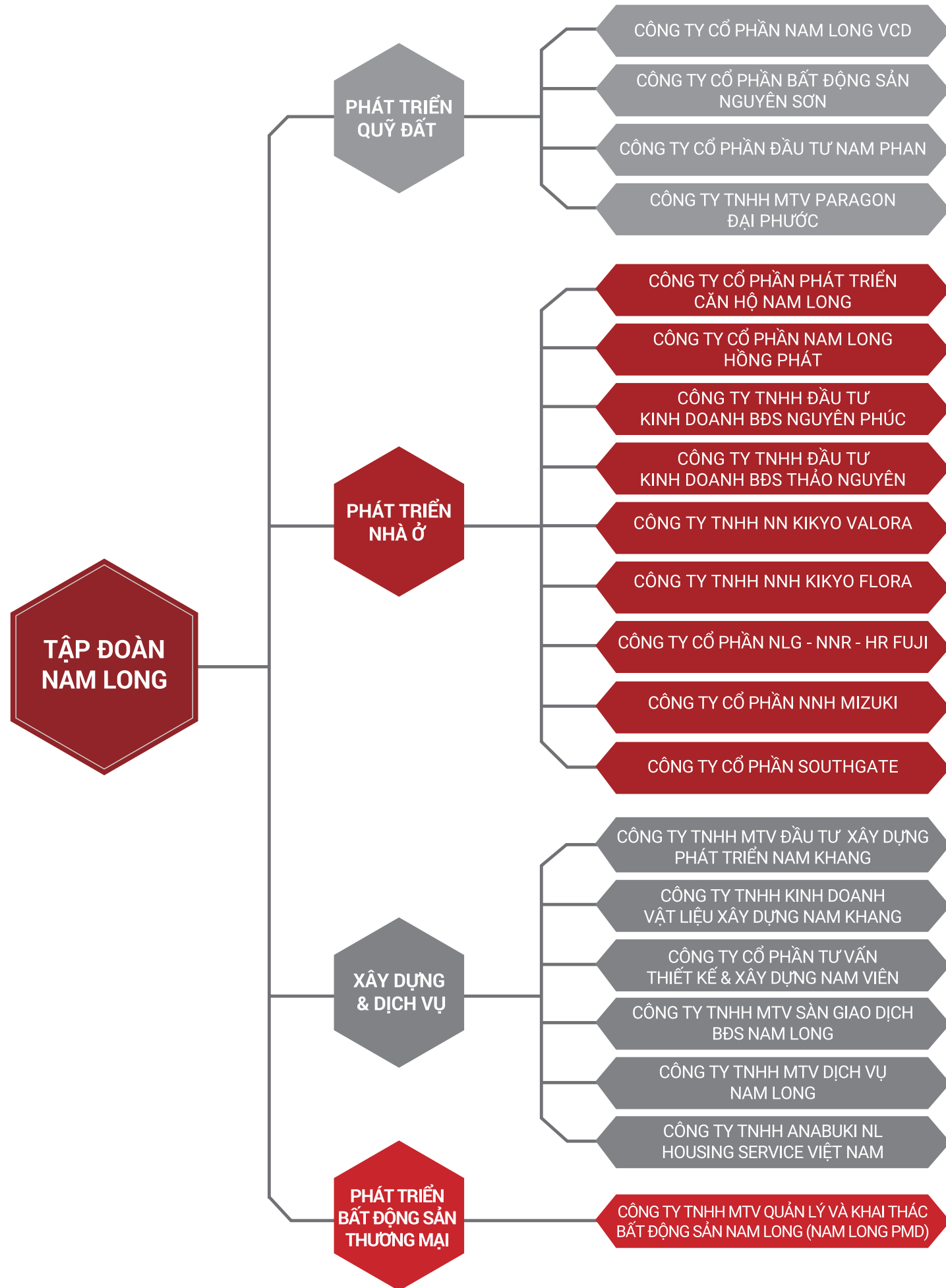
- Mô hình hoạt động
- Cấu trúc tổ chức
- Giới thiệu HĐQT, BKS, BGD

Khu đô thị Nam Long Akari

📍 Bình Tân, TP. HCM

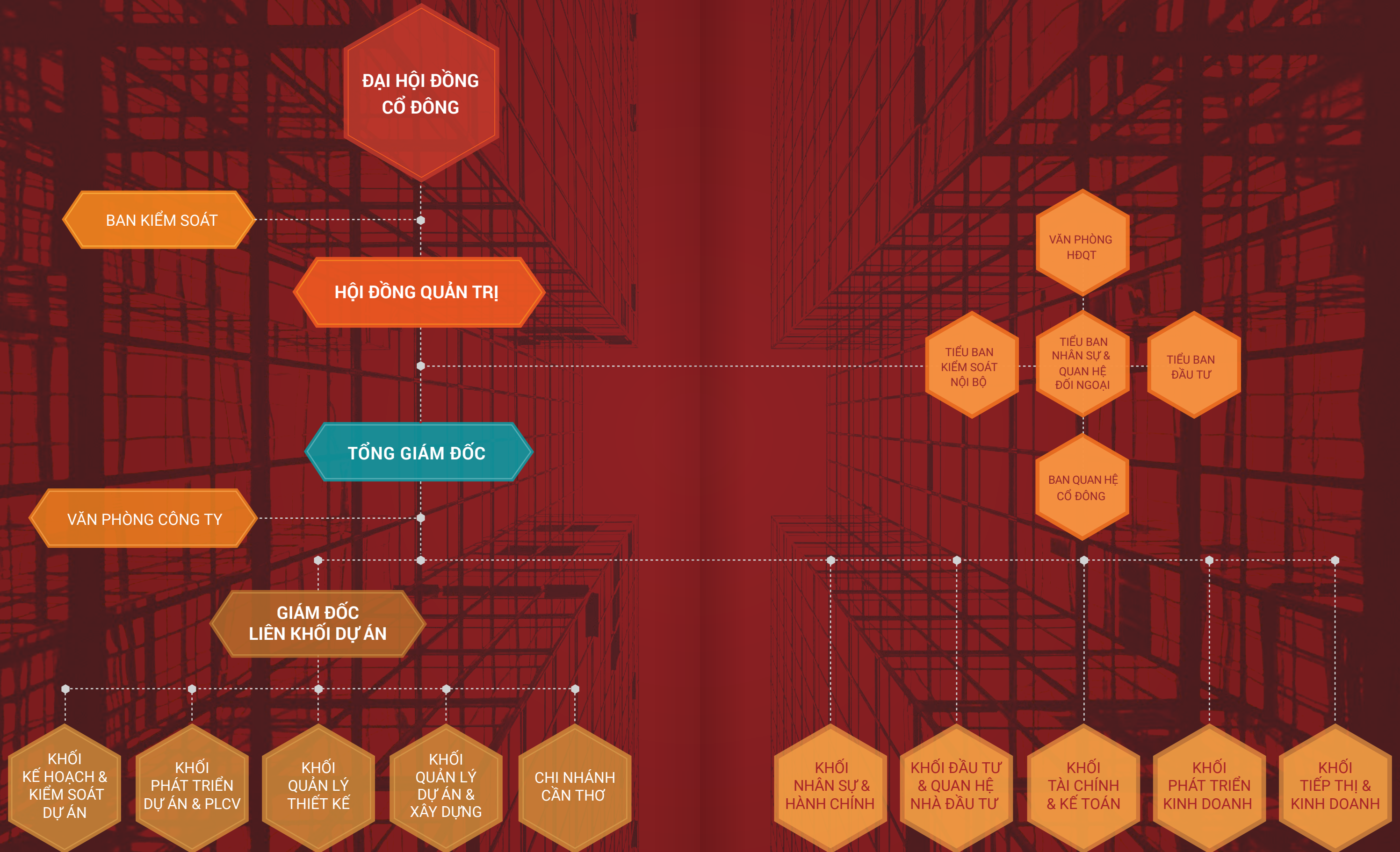


MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	VỐN ĐIỀU LỆ (tỷ đồng)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị mới	1.128,9	89,33%
Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	243,2	87,33%
Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	448,2	99,96%
Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	1.228,5	100%
Kinh doanh, quản lý bất động sản. Sản phẩm đặc thù là căn hộ EHome	300,0	97,14%
Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	60,0	75,25%
Kinh doanh bất động sản	20,0	50,00%
Kinh doanh bất động sản	54,0	50,00%
Kinh doanh bất động sản	198,0	50,00%
Kinh doanh bất động sản	20,0	50,00%
Kinh doanh bất động sản	690,0	50,00%
Kinh doanh bất động sản	1.500	50,00%
Kinh doanh bất động sản	1.833	50,00%
Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh Bất động sản	116,0	100,00%
Sản xuất và kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng	6,0	100,00%
Tư vấn & thiết kế kết cấu công trình	1,0	81,25%
Kinh doanh dịch vụ bất động sản	6,0	100,00%
Dịch vụ khu đô thị và xây lắp	2,8	100,00%
Kinh doanh dịch vụ bất động sản	2,7	30,59%
Kinh doanh bất động sản; dịch vụ quản lý Bất động sản; kinh doanh nhà hàng ăn uống	71,0	100,00%

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



GIỚI THIỆU HĐQT, BKS, BGĐ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

2. 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.

4. 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.

6. 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.



1

2

3

4

5

6

1. 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.

2. Ông **BÙI ĐỨC KHANG**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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

5. Ông **NGIAN SIEW SIONG**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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

Hiện là cố vấn cho GĐĐH Mah Sing Group. Ông từng là GĐĐH Sunway City Bhd & cố vấn cho Chủ tịch Pavilion Group.

BAN KIỂM SOÁT

7. 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.

9. 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.

11. Bà **NGUYỄN LƯU TUYỀN**

Trưởng Ban Kiểm Soát

Tiến sĩ kinh tế, ACCA, CIA, VACPA. Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính kế toán.



7

8

9

10

11

12

8. 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.

10. Ông **ĐẶNG HỒNG TÂN**

Thành viên Ban Kiểm Soát

Thạc sĩ QTKD; Hội viên IIA; Chứng chỉ CPA Việt Nam.

12. 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.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Ông
STEVEN CHU CHEE KWANG
Tổng Giám đốc Tập đoàn

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

LIÊN KHỐI QUẢN LÝ DỰ ÁN

3. 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.

5. Ông
PHẠM QUỐC HƯNG
Quyền Giám Đốc Khối QLTK

Gần hai mươi năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế, kiến trúc và quản lý các dự án xây dựng trong nước cũng như nước ngoài.

7. 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.



1 2 3 4 5 6 7

2. 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.

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

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

6. 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.

LIÊN KHỐI KINH TẾ & ĐẦU TƯ

9. 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.

11. Bà
LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán trưởng

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

13. Ông
LÊ CHIẾN THẮNG
Giám đốc Khối KH&KSDA

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



8 9 10 11 12 13

8. Ông
NGUYỄN MINH QUANG
Giám đốc Khối Tiếp thị & Kinh doanh

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

10. Ông
PHẠM ĐÌNH HUY
Quyền Giám Đốc Đầu tư Tập Đoàn

Đã có hơn mười hai năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, tài chính và phát triển kinh doanh tại các tập đoàn trong và ngoài nước.

12. Ông
CHÂU QUANG PHÚC
Giám Đốc Khối Tài chính & Kế toán

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

04.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

Dự án Nam Long Đại Phước

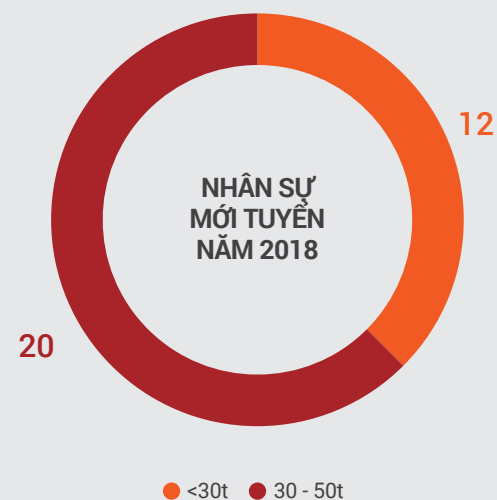
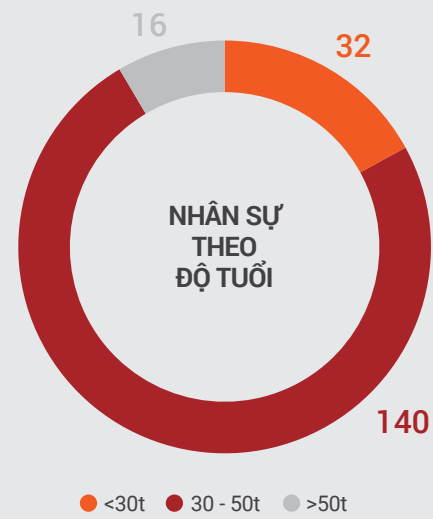
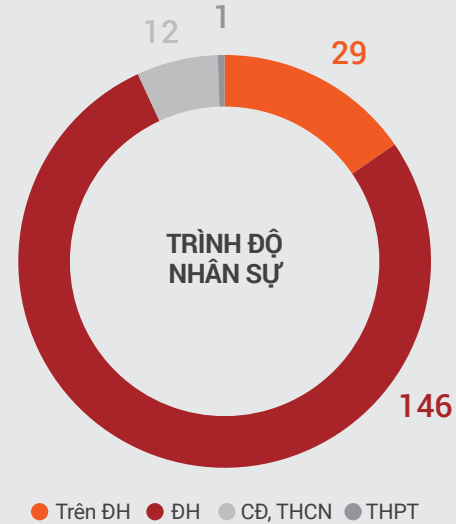
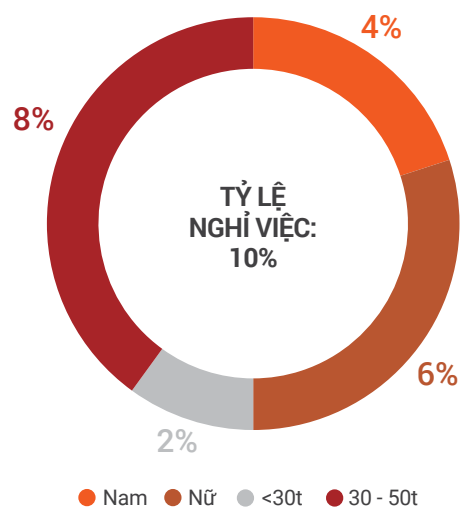
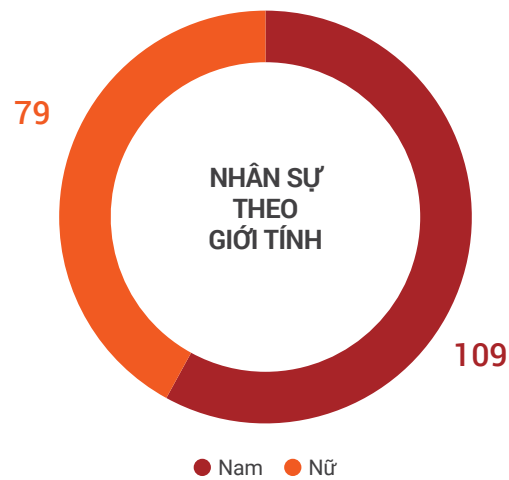
📍 Nhơn Trạch, Đồng Nai



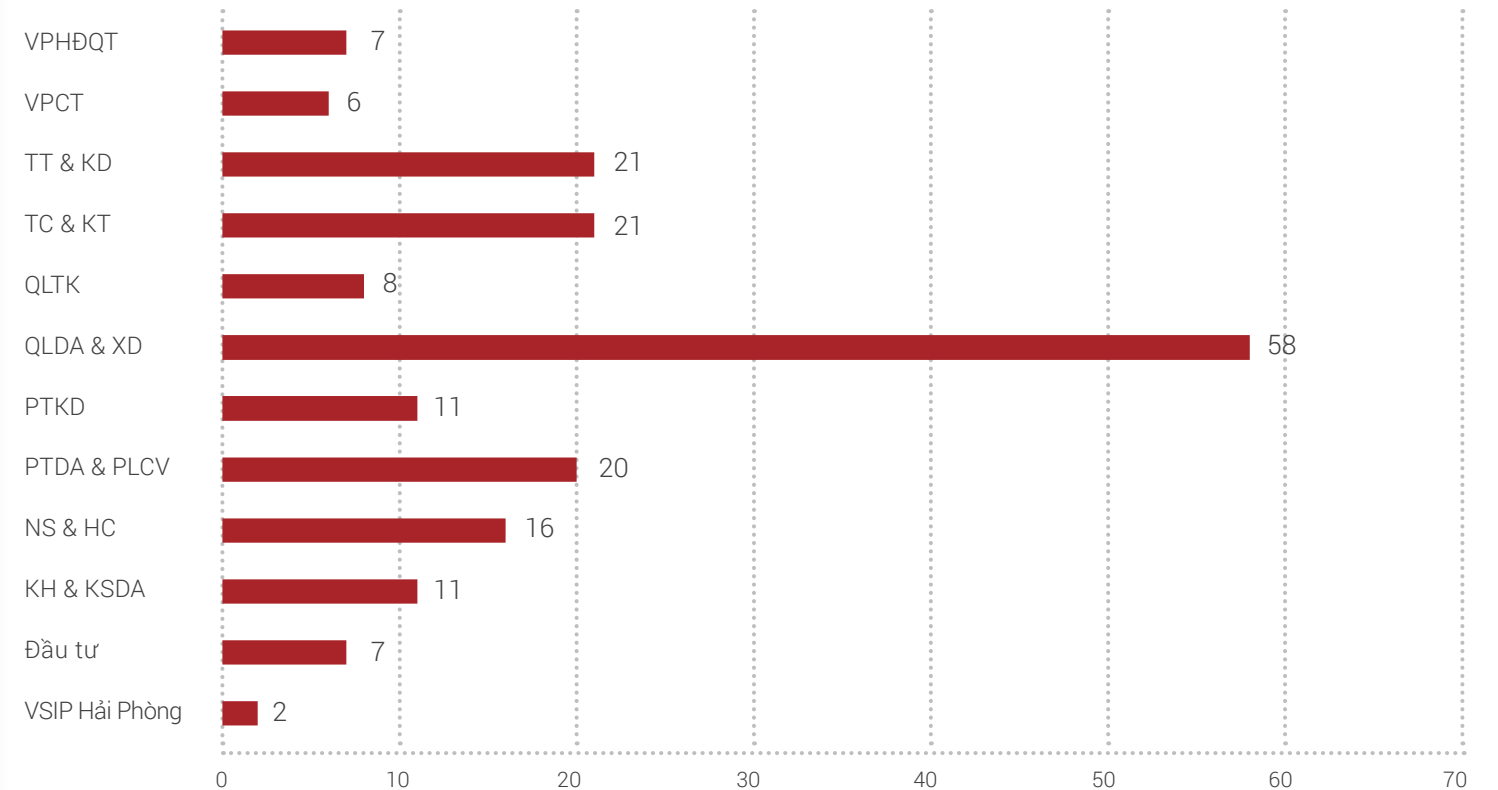
CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ & PHÚC LỢI



TỔNG SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ
188 CBNV
 tính đến ngày 31/12/2018



NHÂN SỰ THEO PHÒNG BAN



CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO VÀ PHÁT TRIỂN:

Năm 2018, Nam Long tập trung phát triển kỹ năng quản lý cho Quản lý cấp cao và cấp trung, song song với việc phát triển các kỹ năng chuyên môn và kỹ năng mềm cho đội ngũ quản lý và nhân viên thông qua các chương trình đào tạo: Kỹ năng quản lý cho quản lý cấp trung, Kỹ năng thương lượng và đàm phán, Quản lý dự án theo chuẩn PMI, Quản lý nhân sự quốc tế, Báo cáo tài chính hợp nhất, Tiếng Anh thương mại. Bên cạnh đó, Nam Long còn chú trọng 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 2018, Nam Long kết hợp cùng đơn vị đào tạo toàn cầu Franklin Covey đã tiến hành chương trình đào tạo "Tốc độ niềm tin" cho đội ngũ Quản lý cấp cao và Quản lý chủ chốt. Chương trình khởi đầu cho chuỗi tái thiết văn hóa doanh nghiệp với ý nghĩa nâng cao niềm tin trong tổ chức nhằm kiểm soát thay đổi một cách tốt hơn và dẫn dắt đội ngũ hiệu quả cao ngày một nhạy bén, hợp tác, sáng tạo và gắn kết.

CHÍNH SÁCH GÌN GIỮ NHÂN TÀI:

Ngoài những chính sách thu nhập, chế độ đãi ngộ và thưởng công bằng, minh bạch, cạnh tranh trên thị trường lao động đã được Nam Long áp dụng từ nhiều năm qua, năm 2018 Nam Long còn xây dựng chính sách Thưởng Đặc biệt dành cho Quản lý cấp cao và nhân viên xuất sắc nhằm đo lường,

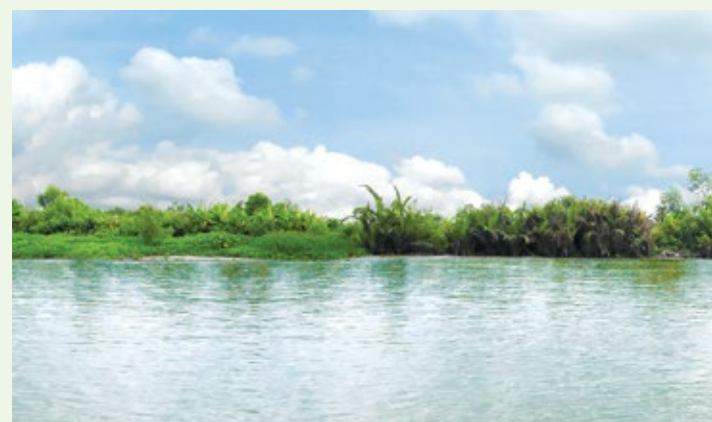
thừa nhận và phân biệt mức độ tương thưởng đối với nhân sự có hiệu quả làm việc xuất sắc hàng đầu, nhân sự tiềm năng, nhân tài, những người có mức độ ảnh hưởng tác động cao đến hoạt động kinh doanh của công ty.

MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Với tâm huyết đóng góp những giá trị thiết thực cho xã hội, Nam Long tiếp tục kiên định với những giá trị phát triển bất động sản bền vững qua xây dựng những công trình xanh, bảo vệ môi trường, ủng hộ các chương trình phát triển nhà ở xã hội quốc gia và các hoạt động xã hội tích cực để hỗ trợ cộng đồng địa phương, đặc biệt là hỗ trợ giáo dục.

Bảo vệ và kiến tạo môi trường

Trong tất cả các khu đô thị đã và đang được phát triển bởi Nam Long với đa dạng các sản phẩm từ nhà ở xã hội, trung bình đến cao cấp, tất cả đều được xây dựng trên tiêu chí kiến tạo những môi trường sống xanh từ quy hoạch mật độ xây dựng thấp chỉ 16% đến 30%, bảo tồn cân bằng hệ sinh thái tự nhiên thiên nhiên của lợi thế vị trí tại các dự án giáp sông nước, dành phần lớn diện tích cho cây xanh, các công trình cộng đồng, hồ cảnh quan,... Tại các khu đô thị mới của Nam Long như Mizuki Park, Waterpoint, Nam Long đặc biệt chú tâm đến việc bảo vệ hệ sinh thái cây xanh ven sông. Với Waterpoint, Nam Long bảo toàn toàn bộ vành đai 50m thảm thực vật tự nhiên ven sông nhằm tôn trọng thiên nhiên, cân bằng hệ sinh thái. Thiết kế hồ cảnh quan, kênh đào điều tiết nước nhân tạo len lỏi trong các khu đô thị có chất lượng nước thải được xử lý tại nguồn với công nghệ đáp ứng yêu cầu của Luật Môi trường và được Sở Tài nguyên môi trường kiểm tra nghiệm thu cấp giấy phép xả thải. Đó là một thách thức với chủ đầu tư khi cân đối giữa tính bài toán lợi nhuận và bài toán đem lại môi trường sống tốt hơn cho cộng đồng và xã hội.



Cây xanh ven sông khu đô thị Waterpoint

Ý thức bảo vệ môi trường, 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 dân cư lân cận. Các dự án của Nam Long đều được đánh giá tác động môi trường trước khi triển khai. 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.

Công trình xanh

Thực hiện tiêu chí xanh và thân thiện môi trường, Nam Long là một trong những đơn vị tiên phong áp dụng quy chế của Bộ xây dựng, đã đưa gạch không nung vào sử dụng ở các dự án từ năm 2013 và được duy trì đến nay. Việc sử dụng gạch không nung đã góp phần rất lớn vào việc giảm bớt các khí thải từ lò nung đang gây ô nhiễm môi trường và hướng đến việc quen dần với các sản phẩm thân thiện 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.

The Bridgeview là một trong những dự án đầu tiên tại Việt Nam được trao Chứng chỉ EDGE của Tổ chức IFC (Ngân hàng Thế Giới) vào năm 2014, sau đó vào năm 2017, 2018 lần lượt dự án Flora Fuji, Flora Kikyo cũng nhận được chứng



Flora Kikyo nhận giải thưởng EDGE - công trình xanh

nhận công trình xanh EDGE, công nhận sử dụng tài nguyên hiệu quả, vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường và giúp tiết kiệm ít nhất 20% mức tiêu thụ năng lượng khi sinh sống trong các căn hộ 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... qua đó tiết kiệm chi phí sinh hoạt và giúp giảm phát thải khí nhà kính.

Xây dựng nhà ở xã hội, ủng hộ chiến lược phát triển nhà ở quốc gia

Mục tiêu góp phần cùng chính quyền thành phố Hồ Chí Minh chăm lo tốt hơn cho những người thu nhập thấp, vượt qua những vấn đề nan giải trong đầu tư xây dựng Nhà ở xã hội và xu hướng chi phí leo thang trong thị trường bất động sản thành phố 2018, Nam Long vẫn nỗ lực hoàn thành xây dựng và bàn giao gần 1,000 căn hộ thuộc dòng sản phẩm Nhà ở xã hội EHomeS. Các đối tượng được hưởng chính sách nhà ở xã hội dù mức thu nhập chỉ dưới 9 triệu đồng đã sở hữu được căn nhà đầu tiên tại thành phố Hồ Chí Minh trong khu chung cư đầy đủ tiện ích sinh hoạt, đảm bảo đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và giao thông kết nối với đô thị khu vực xung quanh với mức giá rẻ nhất thị trường từ 560 triệu đồng cho căn hộ 2 phòng ngủ. Những kết quả đó là viên gạch Nam Long chung sức đóng góp tạo quỹ Nhà ở xã hội cho Thành phố.

TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG



Nam Long ra mắt quỹ học bổng thường niên "Swing for dreams" đồng hành cùng các hoạt động hỗ trợ sinh viên nghèo vượt khó của các trường Đại học

Nam Long luôn ý thức được việc thực hiện đầy đủ trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp một cách trung thực và tự nguyện, Điều đó thể hiện qua sự đóng góp ngày càng lớn cho ngân sách nhà nước hàng năm, công tác an sinh xã hội, giải quyết việc làm ổn định cho hàng trăm lao động và nhiều các chương trình từ thiện xã hội khác. Năm qua, Nam Long đã đồng hành cùng các cơ quan chính quyền ở nhiều địa phương thực hiện các hoạt động như hỗ trợ nhà tình nghĩa cho phường An Lạc Bình Tân, quà tặng tết cho các hộ nghèo ở quận 9, Bình Tân, Bình Chánh, phát triển thư viện sách nói Hướng Dương dành cho người mù xuyên suốt trong 20 năm 1998-2018...

Bên cạnh các hoạt động xã hội tích cực để hỗ trợ cộng đồng địa phương, Nam Long chọn việc hỗ trợ cho giáo dục là hướng đi chính bởi tập đoàn tin rằng giáo dục nuôi dưỡng các nhà lãnh đạo tương lai từ lứa tuổi thanh thiếu niên là một hướng đi đúng đắn và là quá trình dài hạn để mang đến lợi ích lâu dài cho xã hội. Trong năm 2018, Nam Long đã chính thức ra mắt quỹ học bổng thường niên "Swing for dreams" đồng hành cùng các hoạt động hỗ trợ sinh viên nghèo vượt khó của các trường Đại học. Bên cạnh đó, tập đoàn cũng tài trợ học bổng cho học sinh, sinh viên có hoàn cảnh khó khăn - Ban liên lạc truyền thống Bộ Đội Biên phòng ... Không chỉ dừng lại ở khu vực TP.HCM, Nam Long đóng góp vào quỹ khuyến học "Tiếp bước cho em đến trường" tỉnh Bình Thuận, hỗ trợ xây dựng

lại trường THPT Mù Cang Chải, tỉnh Yên Bái, tài trợ tập vở cho học sinh ở huyện Bến Lức, tỉnh Long An mỗi năm và cũng đã cùng báo VietnamNet trao học bổng cho các em học sinh nghèo hiếu học tại tỉnh Hà Tĩnh,...

Ngoài ra, 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.

05.

PHỤ LỤC

• Giới thiệu các Công ty thành viên

Dự án Nam Long Waterfront

📍 Long Hưng, Đồng Nai



GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

CTCP Nam Long VCD

Vốn điều lệ: 1.128.991.150.000 VNĐ

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

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

Công ty CP Nam Long VCD được thành lập nhằm tập trung phát triển khu đô thị mới Waterpoint có quy mô 359 ha tọa lạc tại Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An. Đây là dự án có quy mô lớn nhất của Nam Long Group. Trong năm 2018, Nam Long Group đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với các đối tác Nhật (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Tập đoàn Thái Bình và Công ty TNHH Đầu Tư Tân Hiệp nhằm phát triển khu đất 164,9 ha trong tổng số 359 ha.

CTCP Bất Động Sản Nguyễn Sơn

Vốn điều lệ: 243.222.130.000 VNĐ

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

Công ty Nguyễn Sơn được thành lập năm 1999, với mục đích phát triển quỹ đất tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn đang được đánh giá là một trong những đô thị trung tâm trong tương lai. Hiện tại, Công ty đang tập trung hoàn tất việc xây dựng và bàn giao các hạng mục thành phần bao gồm: nhà ở xã hội, nhà phố liền kề và biệt thự của dự án Nguyễn Sơn quy mô 10,2ha kề cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh.

Với vị trí chiến lược, quy mô lớn và quy hoạch ấn tượng, dự án đã thu hút sự quan tâm đặc biệt của các nhà đầu tư, phản ánh thông qua việc hầu hết các sản phẩm thuộc các phân khúc của dự án đã hoàn tất việc bán hàng.

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

CTCP Phát triển Căn hộ Nam Long (Nam Long ADC)

Vốn điều lệ: 300.000.000.000 VNĐ

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

Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long (gọi tắt là Nam Long ADC) ra đời vào tháng 11/2007 với vốn điều lệ 300 tỉ đồng, bắt nguồn từ ý tưởng thành lập công ty bất động sản đầu tiên trên thị trường chuyên đầu tư, phát triển phân khúc căn hộ giá trung bình (affordable housing), kế thừa 25 năm kinh nghiệm phát triển bất động sản của cổ đông sáng lập là Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long.

Hiện tại, Nam Long ADC đang tham gia đầu tư và phát triển dòng sản phẩm nhà ở xã hội Ehome S của Tập đoàn Nam Long tại 2 cụm dự án tọa lạc tại quận 9 và huyện Bình Chánh, Tp. HCM.

CTCP Đầu tư Nam Phan

Vốn điều lệ: 448.167.670.000 VNĐ

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

CTCP Đầu tư Nam Phan hiện đang trong quá trình hoàn tất các hạng mục thành phần còn lại của dự án Khu Dân cư Phú Hữu với tổng quy mô 17,8 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM. Trong đó, Ehome S Phú Hữu (với gần 1000 căn hộ đã bàn giao) là dự án Nhà ở xã hội đầu tiên được Nam Long Group triển khai nhằm đáp ứng nhu cầu rất lớn cho đối tượng khách hàng có thu nhập thấp.

Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước

Vốn điều lệ: 1.228.500.000.000 VNĐ

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

Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước được thành lập vào ngày 20 tháng 11 năm 2018 nhằm đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm là chủ đầu tư của dự án khu biệt thự Đại Phước Paragon tại phân khu 8, Cù lao Ông Cồn, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với quy mô 454.757 m2.

CTCP Nam Long - Hồng Phát

Vốn điều lệ: 60.000.000.000 VNĐ

Trụ sở: A201 (Lầu 3), Đường số 10, Khu dân cư Nam Long, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP Cần Thơ.

Nam Long – Hồng Phát được thành lập năm 2007 với mục đích phát triển quỹ đất tại khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long. Hiện tại, Công ty đang tiến hành triển khai dự án khu dân cư Dalia Garden có quy mô 15,9 ha, tọa lạc tại Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. Tính đến cuối năm 2018, 130/149 khu đất nền và 76/91 biệt thự đã hoàn tất bán hàng. Phần còn lại kỳ vọng sẽ được bán hết trong năm 2019.

Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh BĐS Nguyễn Phúc

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VNĐ

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

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

Flora Anh Đào là dự án bước ngoặt đánh dấu sự hợp tác chiến lược giữa Nam Long và các đối tác chuyên nghiệp đến từ Nhật Bản (Hankyu Realty Co., LTD và Nishi-Nippon Railroad Co., LTD). Tính đến cuối năm 2018, toàn bộ 500 căn hộ của dự án đã được bán và 495 căn được bàn giao cho khách hàng.

Công ty TNHH NN Kikyo Valora

Vốn điều lệ: 198.000.000.000 VNĐ

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

Công ty TNHH NN Kikyo Valora được thành lập để tiếp tục hợp tác phát triển dự án với đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., LTD) tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM. Dự án Kikyo Valora với quy mô 47.790 m2. Trong năm 2017, 109 căn đã ký hợp đồng và đặt cọc 1 căn, tổng cộng 110/110 căn đã được bán hết. Trong năm 2018, 107/110 căn đã được bàn giao cho khách hàng.

CTCP NLG – NNR – HR FUJI

Vốn điều lệ: 690.000.000.000 VNĐ

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

Công ty TNHH NLG – NNR – HR FUJI (“Fuji”) là một liên doanh tiếp theo giữa Nam Long và hai đối tác Nhật Bản (Hankyu Realty Co., LTD và Nishi-Nippon Railroad Co., LTD).

Công ty Fuji đã đầu tư và phát triển thành công dự án chung cư cao cấp Flora Fuji và dự án biệt thự cao cấp Valora Fuji tại Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM. Tính đến 31/12/2018, dự án Flora Fuji đã ký hợp đồng 789/789 căn, và toàn bộ 789 căn đã được bàn giao. Đối với dự án 84 căn biệt thự Valora Fuji đã hoàn tất việc bán và bàn giao cho khách hàng.

Ngoài ra, trong năm 2018, Công ty Fuji tiếp tục nhận chuyển nhượng dự án có quy mô 85.374 m2 tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để phát triển 4.617 căn chung cư.

Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh BĐS Thảo Nguyễn

Vốn điều lệ: 54.000.000.000 VNĐ

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

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

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

Công ty TNHH NNH Kikyo Flora

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VNĐ

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

Công ty TNHH NNH Kikyo Flora được thành lập để tiếp tục hợp tác phát triển dự án với hai đối tác Nhật Bản (Hankyu Realty Co., LTD và Nishi-Nippon Railroad Co., LTD) tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM. Dự án Kikyo Flora có quy mô 5.339 m2, toàn bộ 234 căn hộ chung cư đã được ký hợp đồng trong năm 2017, trong năm 2018 đã hoàn tất bàn giao 228/234 căn hộ.

Công ty Cổ phần NNH Mizuki

Vốn điều lệ: 1.500.000.000.000 VNĐ

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

Công ty Cổ phần NNH Mizuki được thành lập để tiếp tục hợp tác phát triển dự án Muziki Park với hai đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., LTD và Hankyu Realty Co., LTD) tọa lạc tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. HCM. Dự án Mizuki Park với quy mô 26,2 ha, với ba dòng sản phẩm chính là căn hộ, nhà phố và biệt thự. Dự án sẽ tung ra thị trường 3.972 căn hộ, 62 căn nhà phố và 36 căn biệt thự. Đến cuối năm 2018, dự án đã mở bán thành công giai đoạn 1, cụ thể 1,365/3,972 căn Flora và toàn bộ 33/33 căn biệt thự Valora đã được đặt cọc.

GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN (tiếp theo)

Công ty Cổ phần Southgate

Vốn điều lệ: 1.833.000.000 vnd

Trụ sở: 21-23 Đường số 3, Khu dân cư Nam Long, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Southgate được thành lập vào ngày 09 tháng 07 năm 2018 do sự hợp tác giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long và đối tác Nhật Bản (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình, Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp từ việc nhận chuyển nhượng một phần dự án diện tích 164,9 ha để triển khai xây dựng biệt thự, nhà liền kề, các khu chức năng phức hợp và các cơ sở thương mại.



XÂY DỰNG & DỊCH VỤ

Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang

Vốn điều lệ: 116.000.000.000 vnd

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

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

Năm 2018, Công ty Nam Khang đã nỗ lực phấn đấu hoàn thành kế hoạch mà Công ty mẹ - Công ty CP Đầu tư Nam Long - giao với doanh thu đạt 1.000 tỷ; thực hiện bàn giao trước tiến độ chung cư Flora Kikyo (quận 9) và đúng tiến độ các Block căn hộ của dự án nhà ở xã hội Nam Sài Gòn.

Trong thời gian tới, Công ty Nam Khang đặt mục tiêu phấn đấu trở thành một trong những công ty chuyên nghiệp trong lĩnh vực thi công xây dựng của Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang

Vốn điều lệ: 6.000.000.000 vnd

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

Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang được thành lập năm 2010 với mục tiêu là đơn vị gia công và cung cấp cấu kiện bê tông đúc sẵn như cọc, cấu kiện hạ tầng giao thông... cho công ty mẹ Nam Khang.

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long

Vốn điều lệ: 2.834.000.000 vnd

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

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

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

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

CTCP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 vnd

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

Công ty Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên được thành lập từ năm 2004 và là thành viên không thể thiếu trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội ngoại thất công trình, thẩm tra thiết kế, quản lý dự án, tư vấn xây dựng cho Nam Long Group.

Công ty TNHH MTV Sàn Giao dịch BĐS Nam Long

Vốn điều lệ: 6.000.000.000 vnd

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

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

Sàn Giao Dịch Nam Long có đầy đủ các ngành nghề kinh doanh của một sàn giao dịch bất động sản chuyên nghiệp như: giao dịch mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua, môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá và tư vấn bất động sản..., đảm bảo hỗ trợ cho khách hàng thực hiện giao dịch một cách tiện lợi, an toàn, hiệu quả nhờ các trang thiết bị hiện đại cùng đội ngũ nhân sự nhiệt tình và chuyên nghiệp. Hiện Sàn Giao Dịch Nam Long có tổng số lượng nhân sự hơn 100 nhân viên, 01 văn phòng giao dịch ngay tại trung tâm quận 1 và nhiều văn phòng kinh doanh tại các dự án chính của Nam Long.

Ngày 14/4, Lễ trao giải Giải thưởng Quốc gia Bất động sản Việt Nam đã được tổ chức tại Trung tâm Hội nghị Quốc gia Việt Nam. Tại Lễ trao giải này, Sàn Giao Dịch BĐS Nam Long đã vinh dự được tôn vinh ở hạng mục Sàn giao dịch BĐS xuất sắc nhất. Đây là giải thưởng khẳng định thương hiệu và sự cố gắng của Sàn Nam Long trong thời gian qua. Sàn Nam Long đã trở thành thương hiệu lớn và có uy tín trong lĩnh vực phân phối bất động sản trong cả nước.

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long (Nam Long PMD)

Vốn điều lệ: 71.047.900.000 vnd

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

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



Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam

Vốn điều lệ: 2.726.400.000 vnd

Anabuki NL Housing Service Việt Nam có tiền thân là Công ty TNHH Okamura Tokyo được thành lập năm 2012 từ sự hợp tác của Công ty Okamura Home và một Công ty thành viên của Tập đoàn Nam Long, với chức năng hoạt động chính là Quản lý Bất Động Sản. Trong năm 2017, Công ty chào đón sự tham gia của đối tác chiến lược mới - Anabuki Housing Service - một trong những Công ty quản lý Bất động sản hàng đầu Nhật Bản.

Theo thỏa thuận, Anabuki Housing Service, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long (100% sở hữu của Tập đoàn Nam Long) và Okamura cùng góp vốn và vận hành Anabuki NL Housing Service trở thành công ty chuyên cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản trọn gói hướng đến tiêu chuẩn Nhật Bản lần đầu tiên xuất hiện ở Việt Nam cho các khu dân cư và các bất động sản thương mại. Việc hợp tác cùng Anabuki Housing Service một lần nữa chứng minh thế mạnh của Nam Long trong việc hợp tác với các đối tác chiến lược nước ngoài trong hơn 25 năm hình thành và phát triển. Hiện Anabuki là đơn vị được lựa chọn quản lý cho các dự án của Tập đoàn Nam Long như tòa văn phòng Capital Tower, Khu biệt thự Valora Kikyo, Valora Fuji, Valora Mizuki, Khu chung cư Flora Kikyo, Flora Fuji, Camelia... và một số dự án bất động sản của các chủ đầu tư khác.

Hiện tại Công ty đang điều hành, quản lý tòa cao ốc Capital Tower (Tòa Nhà Văn Phòng Cho Thuê) - dự án đầu tay của Nam Long PMD - tọa lạc tại khu thương mại tài chính Phú Mỹ Hưng và cũng là nơi đặt trụ sở hoạt động chính của Nam Long Group. Capital Tower được đưa vào hoạt động từ năm 2009 với tỷ lệ lấp đầy được duy trì trong 3 năm qua xấp xỉ 100% và giá thuê ở mức cao nhất trong khu vực. Ngoài ra, Nam Long PMD đang đóng vai trò chủ chốt trong kế hoạch tập trung hóa các bất động sản thương mại của Tập đoàn Nam Long với mục tiêu phấn đấu trở thành doanh nghiệp có quy mô ngàn tỷ trong thời gian tới.

06.

PHỤ LỤC 2

Dự án Nam Long Hải Phòng
📍 Thủy Nguyên, Hải Phòng



THÔNG TIN CHUNG

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 18 vào ngày 13 tháng 7 năm 2018.

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 2018, Công ty có mười lăm công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

CÔNG TY	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	TỶ LỆ SỞ HỮU VÀ BIỂU QUYẾT %
CÔNG TY CON			
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh (“TPHCM”)	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TPHCM	Dịch vụ và xây lắp	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn	TPHCM	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	XD và BĐS	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	XD và BĐS	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	XD và BĐS	100
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	XD và BĐS	100
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thảo Nguyên (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	TPHCM	XD và BĐS	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	TPHCM	Bất động sản	100

CÔNG TY LIÊN DOANH

Công ty Cổ phần NNR Mizuki	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)	TPHCM	Bất động sản	50,00

CÔNG TY LIÊN KẾT

Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59
--	-------	--------------	-------

(*) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty này.

CÔNG TY (TIẾP THEO)

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch	
Ông Lai Voon Hon	Thành viên	
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên	
Ông Trịnh Văn Tuấn	Thành viên	(từ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2018)
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên	
Ông Ngian Slew Siong	Thành viên	
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Trưởng Ban
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo	Thành viên
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư	(từ nhiệm ngày 30 tháng 9 năm 2018)

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 2018.

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 2018.

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 số 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 số 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 11 tháng 3 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 60755865/20265108-HN

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 27 tháng 2 năm 2019 và được trình bày từ trang 6 đến trang 49, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Ernst & Young Việt Nam



Ernest Yoong Chin Kang

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 1891-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 11 tháng 3 năm 2019

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 2018, 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.

Từ Thái Sơn

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 1543-2018-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

VNĐ

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		7.320.034.818.646	6.778.557.325.555
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	2.084.176.325.661	2.082.081.217.039
111	1. Tiền		841.915.446.237	533.848.457.083
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.242.260.879.424	1.548.232.759.956
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	16.178.807.337	60.497.573.374
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.178.807.337	60.497.573.374
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.832.507.767.959	578.555.109.172
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	268.856.020.497	227.021.799.046
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	307.611.434.177	119.806.708.954
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	236.988.551.748	41.780.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	1.022.571.125.785	194.628.783.843
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.519.364.248)	(4.682.182.671)
140	IV. Hàng tồn kho		3.261.228.583.832	3.884.006.891.979
141	1. Hàng tồn kho	10	3.258.040.598.178	3.884.006.891.979
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		125.943.333.857	173.416.533.991
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	26.461.807.547	101.406.541.726
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		97.550.380.553	72.009.992.265
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.931.145.757	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.254.364.856.218	1.127.390.245.958
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		199.045.017.753	76.493.640.565
211	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	39.200.000.000	36.052.361.840
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	159.845.017.753	40.441.278.725
220	II. Tài sản cố định		52.491.473.219	56.457.856.789
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	39.813.635.254	43.554.221.659
222	Nguyên giá		83.429.658.852	83.335.050.710
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(43.616.023.598)	(39.780.829.051)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	12.677.837.965	12.903.635.130
228	Nguyên giá		19.546.459.659	18.807.252.681
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(6.868.621.694)	(5.903.617.551)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	37.683.595.233	32.840.444.705
231	1. Nguyên giá		56.880.619.198	48.420.861.668
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(19.197.023.965)	(15.580.416.963)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		10.187.750.884	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		10.187.750.884	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	1.684.420.672.741	755.471.854.094
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	15.1	1.680.011.672.741	749.529.554.094
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15.2	4.409.000.000	5.942.300.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		270.536.346.388	206.126.449.805
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	11.549.574.972	2.853.976.159
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	255.850.574.117	194.466.953.311
269	3. Lợi thế thương mại	16	3.773.794.430	8.805.520.335
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.574.399.674.864	7.905.947.571.513

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B01-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2018

VNĐ

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.289.895.463.441	4.183.199.455.758
310	I. Nợ ngắn hạn		2.693.609.144.909	3.060.690.524.841
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	269.917.220.581	291.482.426.792
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	1.080.291.603.266	1.249.940.580.322
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	184.899.755.044	248.423.269.410
314	4. Phải trả người lao động		32.928.846.314	26.266.188.068
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	505.732.677.153	665.601.811.062
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	311.856.078.410	284.783.545.233
320	7. Vay ngắn hạn	22	201.421.232.295	215.966.663.982
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	62.570.904.230	49.303.529.600
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26.4	43.990.827.616	28.922.510.372
330	II. Nợ dài hạn		1.596.286.318.532	1.122.508.930.917
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	718.151.289.307	324.012.523.608
337	2. Phải trả dài hạn khác		9.100.824.610	7.664.486.992
338	3. Vay và nợ dài hạn	22	805.983.254.317	228.548.210.000
339	4. Trái phiếu chuyển đổi	23	-	471.345.926.226
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	12.180.096.634	36.636.898.067
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	25	50.870.853.664	54.300.886.024
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5,284,504,211,423	3,722,748,115,755
410	I. Vốn chủ sở hữu		5.284.504.211.423	3.722.748.115.755
411	1. Vốn cổ phần	26.1	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	26.1	988.508.364.367	492.051.147.061
413	3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	26.1, 23	-	40.503.427.830
415	4. Cổ phiếu quỹ	26.1	(86.203.408.000)	(60.464.200.000)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	26.1	10.709.490.423	10.929.726.999
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	26.1	2.216.611.139	1.088.759.118
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.1	1.293.714.724.748	863.748.460.570
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		575.474.126.064	363.065.489.892
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		718.240.598.684	500.682.970.678
429	8. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	27	684.189.248.746	802.626.704.177
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.574.399.674.864	7.905.947.571.513



NGUYỄN QUỐC ANH
Người lập
Ngày 11 tháng 3 năm 2019



LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng



CHU CHEE KWANG
Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

B02-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.479.607.604.703	3.164.844.260.274
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	3.479.607.604.703	3.161.311.646.166
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(1.976.149.458.962)	(1.866.368.242.306)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.503.458.145.741	1.294.943.403.860
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	129.045.327.116	94.750.864.340
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	31	(37.014.682.063)	(29.336.737.626)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(36.407.185.577)</i>	<i>(28.535.115.775)</i>
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	15.1	13.982.118.647	(2.868.197.762)
25	9. Chi phí bán hàng	30	(251.780.398.726)	(218.510.752.801)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(238.797.348.671)	(195.173.267.757)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.118.893.162.044	943.805.312.254
31	12. Thu nhập khác		18.875.891.161	9.752.434.133
32	13. Chi phí khác		(9.764.277.917)	(3.315.804.062)
40	14. Lợi nhuận khác		9.111.613.244	6.436.630.071
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.128.004.775.288	950.241.942.325
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(326.015.025.537)	(338.630.474.712)

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
(TIẾP THEO)**

B02-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
52	17. Lợi nhuận (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	85.202.825.107	144.553.313.939
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		887.192.574.858	756.164.781.552
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		763.470.215.198	535.017.043.345
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27	123.722.359.660	221.147.738.207
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	3.521	2.992
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	3.521	2.703



NGUYỄN QUẾ ANH
Người lập
Ngày 11 tháng 3 năm 2019



LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng



CHU CHEE KWANG
Tổng giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

B03-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		1.128.004.775.288	950.241.942.325
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13,14,16	13.448.531.597	13.601.703.671
03	Hoàn nhập dự phòng		(1.782.592.423)	(1.303.957.804)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(143.027.445.763)	(92.122.431.293)
06	Chi phí lãi vay	31	36.407.185.577	28.535.115.775
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.033.050.454.276	898.952.372.674
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(382.167.749.558)	634.063.948.014
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		620.738.369.683	(179.157.167.918)
11	Tăng các khoản phải trả		78.741.442.291	1.274.541.211.952
12	(Giảm) tăng chi phí trả trước		66.249.135.366	(48.599.286.727)
14	Tiền lãi vay đã trả		(69.651.977.223)	(68.338.896.954)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(346.201.254.439)	(238.256.382.482)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.295.074.718)	(12.230.025.509)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		991.463.345.678	2.260.975.773.050
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(15.346.636.339)	(5.773.665.945)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		-	500.000.000
23	Tiền chi cho vay		(240.625.303.873)	(108.628.488.089)
24	Tiền thu hồi cho vay		44.318.766.037	10.100.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.718.722.444.493)	(750.840.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.533.300.000	22.400.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		99.270.518.743	45.749.249.770
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.829.571.799.925)	(786.492.904.264)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B03-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		540.037.378.000	-
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	78.016.750.000
	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số		(93.427.250.000)	(20.000.000.000)
33	Tiền thu từ đi vay	22.4	1.002.998.294.569	217.005.924.465
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22.4	(402.732.301.956)	(476.068.456.898)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	26.3, 27	(206.672.557.744)	(122.918.752.398)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính		840.203.562.869	(323.964.534.831)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		2.095.108.622	1.150.518.333.955
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.082.081.217.039	931.562.883.084
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	2.084.176.325.661	2.082.081.217.039



NGUYỄN QUẾ ANH
Người lập
Ngày 11 tháng 3 năm 2019



LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng



CHU CHEE KWANG
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B03-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp vào ngày 27 tháng 12 năm 2005, và Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 18 vào ngày 13 tháng 7 năm 2018.

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 2018, Công ty có mười lăm công ty con trực tiếp, hai công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

CÔNG TY	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
CÔNG TY CON			
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long ("Nam Long PMD")	Tp. Hồ Chí Minh ("TPHCM")	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Nguyên Phúc ("Nguyên Phúc")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Kinh Doanh và Đầu Tư Bất Động Sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NLG - NNR - HR Fuji ("NLG - NNR - HR Fuji")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora ("Kikyo Flora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora ("Kikyo Valora")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Paragon Đại Phước		Bất động sản	
CÔNG TY LIÊN DOANH			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	100,00
CÔNG TY LIÊN KẾT			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là 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 2018 là 555 (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 514).

2. CƠ SỞ LẬP TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ 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 số kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của 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 2018.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

Căn hộ, nhà phố và biệt thự đang xây dựng để bán được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc xây dựng 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 năm.

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

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 căn 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 năm. 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 và 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 Nhóm công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

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

3.5 Thuê tài sản

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 47 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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 vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất..

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.

Đầu tư vào liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư 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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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.

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 và phát triển*

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

- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

- *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.

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 kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

Đối với các biệt thự, nhà phố và căn hộ mà Nhóm Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được 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.

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

B09-DN/HN

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

B09-DN/HN

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

Tiền lãi được ghi nhận khi 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

Cổ tức 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 năm.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

B09-DN/HN

3.1. Thuế

B09-DN/HN

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

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

3.20 Trái phiếu chuyển đổi

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

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

Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (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 Nhóm Công ty 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 Nhóm Công ty 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	9.409.688.849	7.930.386.094
Tiền gửi ngân hàng	832.505.757.388	525.918.070.989
Các khoản tương đương tiền (*)	1.242.260.879.424	1.548.232.759.956
TỔNG CỘNG	2.084.176.325.661	2.082.081.217.039

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

Các khoản tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền có giá trị 198.966.146.949 VND được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 22).

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.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu các khách hàng khác	263.013.848.415	220.067.135.620
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	5.842.172.082	6.954.663.426
TỔNG CỘNG	268.856.020.497	227.021.799.046

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	162.309.631.117	32.251.024.452
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	111.676.676.364	-
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	19.308.017.957	27.984.607.179
- Khác	31.324.936.796	4.266.417.273
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	137.806.490.994	145.301.803.060
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	17.361.072.153	17.361.072.153
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	16.371.653.270	21.014.887.330
- Khác	104.073.765.571	64.398.154.838
Khác	7.495.312.066	2.142.642.334
TỔNG CỘNG	307.611.434.177	119.806.708.954

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn	236.988.551.748	41.780.000.000
Dài hạn	39.200.000.000	36.052.361.840
TỔNG CỘNG	276.188.551.748	77.832.361.840

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

BÊN VAY	SỐ CUỐI NĂM (VNĐ)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%)
Công ty Cổ phần Việt Thiên Lâm	210.625.303.873	Ngày 24 tháng 12 năm 2019	6,0
Ông Nguyễn Thành Đồng	20.289.812.545		
- Khoản vay 1	20.000.000.000	Ngày 20 tháng 12 năm 2019	6,0
- Khoản vay 2	289.812.545	Ngày 5 tháng 7 năm 2019	6,0
Bà Vũ Bích Lan	45.273.435.330		
- Khoản vay 1	6.073.435.330	Ngày 24 tháng 4 năm 2019	6,0
- Khoản vay 2	17.000.000.000	Ngày 21 tháng 6 năm 2020	6,0
- Khoản vay 3	13.000.000.000	Ngày 25 tháng 6 năm 2020	6,0
- Khoản vay 4	2.000.000.000	Ngày 26 tháng 9 năm 2020	6,0
- Khoản vay 5	2.000.000.000	Ngày 7 tháng 10 năm 2020	6,0
- Khoản vay 6	2.000.000.000	Ngày 5 tháng 11 năm 2020	6,0
- Khoản vay 7	1.200.000.000	Ngày 6 tháng 11 năm 2020	6,0
- Khoản vay 8	2.000.000.000	Ngày 27 tháng 12 năm 2020	6,0
TỔNG CỘNG	276.188.551.748		

Trong đó:

Cho vay ngắn hạn	236.988.551.748
Cho vay dài hạn	39.200.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn		
Tạm ứng mua cổ phần (i)	802.222.444.493	-
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	124.934.334.187	79.533.369.186
Tạm ứng khác cho nhân viên	22.577.107.890	14.612.053.758
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD")	27.747.860.897	64.440.255.459
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	15.334.876.069	19.270.300.089
Khác	29.754.502.249	16.772.805.351
	<u>1.022.571.125.785</u>	<u>194.628.783.843</u>
Dài hạn		
Đầu tư vào các HDHTKD (ii)	31.603.067.476	34.391.676.806
Ký quỹ	128.241.950.277	6.049.601.919
	<u>159.845.017.753</u>	<u>40.441.278.725</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.182.416.143.538</u>	<u>235.070.062.568</u>
Trong đó:		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>1.182.416.143.538</i>	<i>234.520.062.568</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 33)</i>	<i>-</i>	<i>550.000.000</i>

(i) Khoản này thể hiện phần tạm ứng để mua cổ phần từ các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thiên Lâm, công ty đang sở hữu dự án Khu Biệt thự Đại Phước Paragon với quy mô 454.757 m² tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, theo các Hợp đồng Tổng thể ngày 26 tháng 10 năm 2018 và các Hợp đồng Chuyển nhượng cổ phần trong năm 2018. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, giao dịch chuyển nhượng này vẫn chưa hoàn thành theo các điều kiện tiên quyết quy định trong các Hợp đồng Tổng thể.

(ii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HDHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HDHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HDHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Bất động sản dở dang (i)	3.252.989.532.591	3.872.952.698.924
Dịch vụ tổng thầu	2.960.800.502	10.818.336.538
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	5.278.250.739	235.856.517
TỔNG CỘNG	<u>3.700.202.039.743</u>	<u>3.884.006.891.979</u>

(i) Bất động sản dở dang bao gồm:

	VNĐ	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dự án Long An (*) (**)	885.412.148.518	1.480.845.916.553
Dự án Hoàng Nam (*) (**)	832.464.045.050	708.214.359.402
Dự án Nguyễn Sơn	555.929.824.366	185.707.541.848
Dự án Phú Hữu	344.987.198.111	672.413.436.691
Dự án Areco	261.613.512.658	173.402.496.527
Dự án Tân Thuận Đông	127.212.426.394	79.287.084.075
Dự án Phước Long B - Mở rộng	76.737.170.946	74.029.045.476
Dự án Thảo Nguyên	48.142.041.859	48.142.041.859
Dự án Cần Thơ	40.551.601.822	41.525.135.447
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	21.934.910.691	13.621.926.254
Dự án Fujii	4.803.147.988	270.846.102.154
Dự án Nam Long – Hồng Phát	2.394.288.973	87.767.753.797
Dự án Phước Long B - Cao tầng	389.782.187	2.130.493.914
Khác	50.417.433.028	35.019.364.927

(*) 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; và

- 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 55.491.788.360 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017: 74.200.742.123 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ	11.417.757.397	7.449.389.729
Chi phí hoa hồng môi giới	9.910.007.709	81.398.301.995
Chi phí hoạt động	4.592.102.003	10.526.654.269
Khác	541.940.438	2.032.195.733
	<u>26.461.807.547</u>	<u>101.406.541.726</u>
Dài hạn		
Chi phí xây dựng nhà mẫu	6.106.689.470	-
Công cụ, dụng cụ	3.447.391.698	2.568.726.010
Hoa hồng môi giới	1.686.882.478	-
Khác	308.611.326	285.250.149
	<u>11.549.574.972</u>	<u>2.853.976.159</u>
TỔNG CỘNG	<u>38.011.382.519</u>	<u>104.260.517.885</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VNĐ

	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN	THIỆT BỊ VĂN PHÒNG	TÀI SẢN KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá						
Số đầu 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
Mua mới	-	3.056.181.818	311.818.182	189.285.455	52.200.000	3.609.485.455
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(3.514.877.313)	-	-	-	-	(3.514.877.313)
Số cuối năm	50.564.213.810	16.186.307.587	8.957.294.366	6.197.309.243	1.524.533.846	83.429.658.852
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	3.738.339.282	3.115.209.990	1.705.921.744	2.427.567.201	1.292.036.145	12.279.074.362
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	(21.369.919.107)	(7.454.784.102)	(6.250.849.856)	(3.650.901.862)	(1.054.374.124)	(39.780.829.051)
Khấu hao trong năm	(1.614.547.726)	(1.435.469.857)	(1.662.647.675)	(479.389.323)	(95.974.167)	(5.288.028.748)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	1.452.834.201	-	-	-	-	1.452.834.201
Số cuối năm	(21.531.632.632)	(8.890.253.959)	(7.913.497.531)	(4.130.291.185)	(1.150.348.291)	(43.616.023.598)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	32.709.172.016	5.675.341.667	2.394.626.328	2.357.121.926	417.959.722	43.554.221.659
Số cuối năm	29.032.581.178	7.296.053.628	1.043.796.835	2.067.018.058	374.185.555	39.813.635.254

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VNĐ

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
Nguyên giá			
Số đầu năm	13.333.272.526	5.473.980.155	18.807.252.681
Mua mới	-	1.549.400.000	1.549.400.000
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(810.193.022)	-	(810.193.022)
Số cuối năm	12.523.079.504	7.023.380.155	19.546.459.659
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	889.165.600	889.165.600
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(1.797.269.486)	(4.106.348.065)	(5.903.617.551)
Hao mòn trong năm	(260.865.461)	(863.591.564)	(1.124.457.025)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	159.452.882	-	159.452.882
Số cuối năm	(1.898.682.065)	(4.969.939.629)	(6.868.621.694)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	11.536.003.040	1.367.632.090	12.903.635.130
Số cuối năm	10.624.397.439	2.053.440.526	12.677.837.965

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá			
Số đầu năm	8.673.072.804	39.747.788.864	48.420.861.668
Chuyển từ hàng tồn kho	-	4.134.687.195	4.134.687.195
Chuyển từ tài sản cố định	810.193.022	3.514.877.313	4.325.070.335
Số cuối năm	9.483.265.826	47.397.353.372	56.880.619.198
Trong đó:			
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	816.491.827	816.491.827
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(8.517.217.981)	(7.063.198.982)	(15.580.416.963)
Tăng trong năm	(154.986.386)	(1.849.333.533)	(2.004.319.919)
Chuyển từ tài sản cố định	(159.452.882)	(1.452.834.201)	(1.612.287.083)
Số cuối năm	(8.831.657.249)	(10.365.366.716)	(19.197.023.965)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	155.854.823	32.684.589.882	32.840.444.705
Số cuối năm	651.608.577	37.031.986.656	37.683.595.233

Thuyết minh bổ sung:

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

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	21.581.285.073	14.925.009.199
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(12.470.927.889)	(8.406.346.165)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh 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 2018. 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 (Thuyết minh số 15.1)	1.680.011.672.741	749.529.554.094
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 15.2)	4.409.000.000	5.942.300.000
TỔNG CỘNG	1.684.420.672.741	755.471.854.094

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 Southgate (i)	Bất động sản	50	916.500.000.000	-	-
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50	750.000.000.000	50	750.000.000.000
Công TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			1.667.334.000.000		750.834.000.000

(i) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông trên quy mô diện tích 165 hecta tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

(ii) 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 ANABU-KI NL HOUSING SERVICE VIỆT NAM	NNH MIZUKI	SOUTHGATE	TỔNG CỘNG
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	-	750.834.000.000
Tăng trong năm	-	-	916.500.000.000	916.500.000.000
Số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	1.667.334.000.000
Phần lũy kế (lỗ) lợi nhuận sau khi mua				834.000.000
Số đầu năm	(166.507.471)	(1.137.938.435)	-	(1.304.445.906)
Phần lãi từ công ty liên kết, liên doanh	844.593.527	11.863.067.172	1.274.457.948	(1.304.445.906)
Số cuối năm	678.086.056	10.725.128.737	1.274.457.948	13.982.118.647
Giá trị ghi sổ				12.677.672.741
Số đầu năm	667.492.529	748.862.061.565	-	749.529.554.094
Số cuối năm	1.512.086.056	760.725.128.737	917.774.457.948	1.680.011.672.741

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VND

	SỐ CUỐI NĂM			SỐ ĐẦU NĂM		
	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VND)	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	200.000	4,00	2.000.000.000	353.330	7,00	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	150.000	1,25	2.409.000.000	150.000	1,25	2.409.000.000
TỔNG CỘNG			4.409.000.000			5.942.300.000

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

LỢI THẾ THƯƠNG MẠI PHÁT SINH TỪ KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO NGUYÊN SƠN	
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	32.906.583.473
Giá trị hao mòn	
Số đầu năm	(24.101.063.138)
Hao mòn trong năm	(5.031.725.905)
Số cuối năm	(29.132.789.043)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	8.805.520.335
Số cuối năm	3.773.794.430

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải trả cho người bán khác		
Công ty Cổ phần 6D	28.343.887.982	30.880.311.020
Công ty Cổ phần Phan Vũ	17.111.417.456	22.794.549.217
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	16.716.758.252	364.833.650
Công ty Cổ phần Bê tông Hồng Hà	12.743.196.496	-
Công ty Cổ phần QH Plus	9.616.845.583	3.793.193.267
Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương	-	70.000.000.000
Công ty TNHH Hoàng Nam	-	39.632.500.000
Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	185.385.114.812	124.017.039.638
TỔNG CỘNG	269.917.220.581	291.482.426.792

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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. Chi tiết như sau:

	SỐ CUỐI NĂM	TĂNG TRONG NĂM
Trả trước từ các khách hàng khác	1.036.391.527.754	1.236.617.106.019
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 33)	43.900.075.512	13.323.474.303
TỔNG CỘNG	1.080.291.603.266	1.249.940.580.322

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	TĂNG TRONG NĂM	GIẢM TRONG NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thuế thu nhập doanh nghiệp	186.311.987.531	326.015.025.537	(346.201.254.439)	166.125.758.629
Thuế giá trị gia tăng	56.585.582.507	222.121.995.369	(272.289.512.758)	6.418.065.118
Thuế thu nhập cá nhân	5.523.209.929	48.952.450.294	(45.827.375.536)	8.648.284.687
Các loại thuế khác	2.489.443	10.546.681.318	(6.841.524.151)	3.707.646.610
TỔNG CỘNG	248.423.269.410	607.636.152.518	(671.159.666.884)	184.899.755.044

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	458.622.173.443	569.448.527.064
Chi phí lãi vay phải trả	5.995.682.503	22.936.423.760
Các khoản chi phí hoạt động khác	41.114.821.207	73.216.860.238
TỔNG CỘNG	505.732.677.153	665.601.811.062

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải trả hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HDHTKD") (*)	144.776.195.356	21.600.000.000
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	79.243.562.079	105.242.355.855
Đặt cọc của khách hàng	16.280.685.173	68.942.494.930
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	15.303.273.059	30.824.354.511
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	10.250.040.391	1.556.124.131
Hợp tác với Mizuki	5.650.000.000	-
Ký quỹ đã nhận	920.385.000	895.135.000
Khác	39.431.937.352	55.723.080.806
TỔNG CỘNG	311.856.078.410	284.783.545.233
Trong đó:		
<i>Phải trả cho các bên khác</i>	<i>306.206.078.410</i>	<i>284.783.545.233</i>
<i>Phải trả cho bên liên quan (TM 33)</i>	<i>5.650.000.000</i>	-

(*) Khoản này bao gồm phần đầu tư vào HDHTKD với Công ty Cổ phần Khai Sáng với số tiền là 144.776.195.356 VNĐ để xây dựng dự án trường học trên quy mô diện tích 8.844 m² tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, dự án này vẫn đang trong giai đoạn xây dựng.

22. VAY VÀ NỢ

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay ngắn hạn		
<i>Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 22.1)</i>	<i>146.577.301.995</i>	<i>113.644.486.982</i>
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 22.2)</i>	<i>54.843.930.300</i>	<i>99.522.177.000</i>
<i>Vay ngắn hạn từ cá nhân</i>	<i>-</i>	<i>2.800.000.000</i>
	<u>201.421.232.295</u>	<u>215.966.663.982</u>
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 22.3)	622.623.620.017	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 22.2)	183.359.634.300	228.548.210.000
	<u>805.983.254.317</u>	<u>228.548.210.000</u>
TỔNG CỘNG	1.007.404.486.612	444.514.873.982

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

22. VAY VÀ NỢ (tt)**22.1 VAY NGẮN HẠN TỪ NGÂN HÀNG**

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

VND

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH VAY	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh - khoản vay 1	56.054.287.400	Từ ngày 15 tháng 6 năm 2019 đến ngày 5 tháng 11 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,0	Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền (TM số 4)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh - khoản vay 2	20.523.069.600	Từ ngày 11 tháng 7 năm 2019 đến ngày 19 tháng 10 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,5	Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền (TM số 4)
Ngân hàng Standard Chartered Việt Nam	69.999.944.995	Ngày 22 tháng 3 năm 2019	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	5,3-6,4	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 10)
TỔNG CỘNG	146.577.301.995				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

22. VAY VÀ NỢ (TT)**22.2 VAY DÀI HẠN TỪ NGÂN HÀNG**

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

VND

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH VAY	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO (Thuyết minh số 10, 12, 13)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	214.257.852.000	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2019 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Mua dự án Hoàng Nam	9,0	Quyền sử dụng đất của dự án Hoàng Nam (TM số 10)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	23.945.712.600	Từ ngày 2 tháng 1 năm 2019 đến ngày 30 tháng 3 năm 2021	Hỗ trợ phát triển dự án	9,3	Tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền (TM số 4)
TỔNG CỘNG	238.203.564.600				

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 54.843.930.300

Vay dài hạn 183.359.634.300

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

22. VAY VÀ NỢ (TT)

22.3 TRÁI PHIẾU

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2018, Công ty đã phát hành 120 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam), 30 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam và 510 trái phiếu không chuyển đổi cho Công ty TNHH Manulife (Việt Nam) với mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, lãi suất 6,5%/năm. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 19 tháng 6 năm 2025 và được dùng tài trợ cho các dự án.

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

VND

	VAY	TRÁI PHIẾU	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	444.514.873.982	-	444.514.873.982
Tiền thu từ đi vay	342.998.294.569	660.000.000.000	1.002.998.294.569
Tiền chi trả nợ gốc	(402.732.301.956)	-	(402.732.301.956)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(37.376.379.983)	(37.376.379.983)
Số cuối năm	384.780.866.595	622.623.620.017	1.007.404.486.612

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.

Theo đơn đề nghị chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành cổ phần phổ thông ngày 28 tháng 9 năm 2018 từ các trái chủ, Công ty đã phát hành riêng lẻ 27.560.355 cổ phần phổ thông để chuyển đổi 500 trái phiếu với mệnh giá 275.603.550.000 VND thành cổ phiếu. Việc phát hành này đã được thực hiện theo Hợp đồng mua trái phiếu chuyển đổi ngày 15 tháng 4 năm 2016, Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông số 01/2016/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 18 tháng 3 năm 2016 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 40/2018/NQ/HĐQT/NLG ngày 11 tháng 10 năm 2018.

Việc phát hành trên đã được hoàn thành vào ngày 31 tháng 10 năm 2018, với tổng số cổ phiếu mới được phát hành cho các trái chủ là 27.560.355 cổ phiếu theo mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu và giá chuyển đổi là 18.142 VND/cổ phiếu. Vào ngày 31 tháng 10 năm 2018, Công ty đã nhận được Công văn Số 7344/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về kết quả chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu của Công ty.

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 Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, và một phần dự án Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông cho Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này. Chi tiết như sau:

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dự án Mizuki	322.199.904.307	324.012.523.608
Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông	395.951.385.000	-
TỔNG CỘNG	718.151.289.307	324.012.523.608

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 (TIẾP THEO)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

VND

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VỐN CHỦ SỞ HỮU	THĂNG DƯ VỐN CHỦ SỞ HỮU	CỔ PHIẾU QUỸ	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI	QUYỀN CHỌN CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU	TỔNG CỘNG
NĂM TRƯỚC								
Số đầu năm	1.421.145.100.000	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	9.581.600.000	(110.000.000)	-	-	-	(141.537.390.000)	-	9.471.600.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	141.537.390.000	-	-	-	-	535.017.043.345	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	(67.534.715.430)	-	535.017.043.345
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(40.032.548.968)	-	(67.534.715.430)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	3.913.667.677	(3.906.107.336)	-	(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
NĂM NAY								
Số đầu 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
Phát hành cổ phiếu (i)	331.258.970.000	250.839.856.000	-	-	-	-	-	582.098.826.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(25.739.208.000)	-	-	-	-	(25.739.208.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	212.242.570.000	-	-	-	-	(212.242.570.000)	-	-
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi (TM số 23)	275.603.550.000	245.617.361.306	-	-	-	-	(40.503.427.830)	480.717.483.476
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	763.470.215.198	-	763.470.215.198
Cổ tức công bố (iii)	-	-	-	-	-	(79.266.995.820)	-	(79.266.995.820)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	9.289.552.591	(41.994.385.200)	-	(32.704.832.609)
Sử dụng quỹ	-	-	-	(220.236.576)	(8.161.700.570)	-	-	(8.381.937.146)
Số cuối năm	2.391.369.186.000	998.508.364.367	(86.203.408.000)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.293.714.724.748	40.503.427.830	4.600.314.962.677

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

(i) Vào ngày 17 tháng 4 năm 2018, Công ty đã phát hành 31.445.281 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành là 18.000 VND/cổ phiếu. Việc phát hành cổ phiếu này được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 31 tháng 10 năm 2017 và theo các Nghị quyết Hội đồng Quản trị có liên quan.

Vào ngày 7 tháng 9 năm 2018, Công ty đã nhận được Công văn số 5806/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc phát hành mới cổ phiếu phổ thông theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty. Theo đó, Công ty phát hành mới 1.680.616 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ quản lý cấp cao Công ty phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 4 năm 2018 và các Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 25a/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 9 tháng 7 năm 2018 và Số 32/2018/NQ/HDQT/NLG ngày 27 tháng 8 năm 2018. Vào ngày 24 tháng 9 năm 2018, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 19, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

(ii) Vào ngày 21 tháng 6 năm 2018, Công ty đã phát hành 21.224.257 cổ phiếu theo tỷ lệ 11,25% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 13/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 5 năm 2018. Công ty đã nhận được GCNĐKKD thay đổi lần thứ 18 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13 tháng 7 năm 2018 cập nhật việc tăng vốn này.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2018/NQ/HDQT/NLG ngày 16 tháng 4 năm 2018, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2017 bằng tiền mặt tại mức 1,89% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Theo Nghị Quyết Đại Hội đồng Thường niên số 01/2018/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 21 tháng 4 năm 2018, Công ty đang tạm ứng cổ tức bằng tiền tại mức 2,5% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

26.2 CỔ PHIẾU

VND

	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
	Số lượng cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu
Cổ phiếu đã được duyệt	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	239.136.918	157.226.409
- Cổ phiếu phổ thông	239.136.918	157.226.409
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	(9.544.956)	(7.149.780)
- Cổ phiếu phổ thông	(9.544.956)	(7.149.780)
Cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	229.591.962	150.076.629

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2017: 10.000 VND/cổ phiếu).

26.3 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CỔ PHẦN

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	1.572.264.090.000	1.421.145.100.000
Tăng trong năm	819.105.090.000	151.118.990.000
Vốn góp cuối năm	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	212.242.570.000	141.537.390.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	79.266.995.820	67.534.715.430
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	70.573.079.560	67.824.642.598

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26.4 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	28.922.510.372	10.594.143.476
Tăng trong năm	32.704.832.609	36.118.881.291
Giảm trong năm	(17.636.515.365)	(17.790.514.395)
Số cuối năm	43.990.827.616	28.922.510.372

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vốn điều lệ đã góp	522.386.883.970	618.195.623.970
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	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	648.746.284	731.528.491
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	135.271.329.338	157.817.262.562
TỔNG CỘNG	684.189.248.746	802.626.704.177

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	802.626.704.177	663.514.306.406
Góp vốn thêm	-	155.516.750.000
Thoái vốn trong năm	(95.808.740.000)	(136.927.250.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	123.722.359.660	221.147.738.207
Chuyển lợi ích của cổ đông thiểu số sang Nhóm Công ty	-	(273.168.858)
Cổ tức đã trả	(146.268.292.884)	(100.236.667.800)
Quỹ	(82.782.207)	(115.003.778)
Số cuối năm	684.189.248.746	802.626.704.177
Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	136.099.478.184	55.094.109.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí bán hàng	251.780.398.726	218.510.752.801
- Chi phí hoa hồng bán hàng	117.614.552.117	78.912.122.056
- Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	76.215.429.501	44.236.137.120
- Chi phí nhân viên	17.171.782.122	33.737.693.578
- Phí tư vấn	7.652.542.590	13.651.610.765
- Khác	33.126.092.396	47.973.189.282
Chi phí quản lý doanh nghiệp	238.797.348.671	195.173.267.757
- Chi phí lương nhân viên	162.196.604.556	135.497.727.757
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.285.405.683	31.078.275.970
- Chi phí thuê	4.354.913.104	3.681.731.832
- Khấu hao	2.690.868.904	2.029.051.681
- Khác	29.269.556.424	22.886.480.517
TỔNG CỘNG	490.577.747.397	413.684.020.558

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	36.407.185.577	28.535.115.775
Chi phí tài chính khác	607.496.486	801.621.851
TỔNG CỘNG	37.014.682.063	29.336.737.626

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

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thuế TNDN hiện hành	314.978.657.956	337.849.984.186
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	11.036.367.581	780.490.526
Chi phí thuế TNDN hiện hành	326.015.025.537	338.630.474.712
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (TM số 32.3)	(85.202.825.107)	(144.553.313.939)
TỔNG CỘNG	240.812.200.430	194.077.160.773

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.128.004.775.288	950.241.942.325
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	218.960.615.961	190.048.388.469
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
- Thuế TNDN được miễn, giảm	-	(855.971.184)
- Chi phí chênh lệch giữa lãi suất thực tế và lãi suất danh nghĩa liên quan đến phát hành trái phiếu chuyển đổi	1.289.239.073	1.181.440.047
- Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	1.006.345.181	1.006.345.181
- Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(8.168.399.769)	(8.689.332.788)
- Lỗ phát sinh trong năm của các công ty con	-	27.584.120
- Lỗ năm trước chuyển sang	(6.143.487.020)	(1.227.779.445)
- Chi phí không được khấu trừ khác	33.071.519.423	9.183.825.285
- Lỗ thuế chưa được ghi nhận	-	2.622.170.562
- Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	796.367.581	780.490.526
Chi phí thuế TNDN	240.812.200.430	194.077.160.773

32.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 năm.

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:

VNĐ

	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	219.793.957.359	163.281.698.774	56.512.258.585	112.813.198.336
Chi phí phải trả	32.701.605.411	27.720.182.689	4.981.422.722	12.368.901.246
Khác	2.717.414.216	3.465.071.848	(747.657.632)	676.244.079
	<u>255.212.976.986</u>	<u>194.466.953.311</u>		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Lỗ thuế hoãn lại	-	-	-	2.696.372.478
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(12.180.096.634)	(36.636.898.067)	24.456.801.432	15.998.597.800
	<u>(12.180.096.634)</u>	<u>(36.636.898.067)</u>		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			85.202.825.107	144.553.313.939

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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
Southgate	Công ty liên doanh	Góp vốn HDHTKD	916.500.000.000	-
		Bán dự án	791.500.000.000	-
		Dịch vụ tổng thầu	74.359.327.273	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	152.659.974.753	17.873.290.000
		Góp vốn	5.650.000.000	750.000.000.000
		Cung cấp dịch vụ thiết kế	426.824.546	-
		Cho thuê	66.818.182	-
		Bán dự án	-	838.344.399.063

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

VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu khách hàng ngắn hạn (TM số 6)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Phải thu dịch vụ tổng thầu và xây dựng	5.681.166.985	6.612.908.329
Các cá nhân	Cổ đông	Bán căn hộ	161.005.097	341.755.097
			5.842.172.082	6.954.663.426
Phải thu ngắn hạn khác (TM số 9)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Chi trả hộ	-	550.000.000
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 18)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho mua dịch vụ	43.900.075.512	13.323.474.303
Phải trả ngắn hạn khác (TM số 21)				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Góp vốn HDHTKD	5.650.000.000	-

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thù lao Hội đồng Quản trị	9.232.382.800	8.733.803.167
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	7.827.376.210	6.995.757.380
TỔNG CỘNG	17.059.759.010	15.729.560.547

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 (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.

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận sau thuế (VND)	763.470.215.198	535.017.043.345
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	(40.538.808.608)	(37.451.193.034)
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
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	722.931.406.590	507.038.380.358
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (VND) (ii)	205.338.917	166.280.186
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
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	205.338.917	187.556.782
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.521	2.992
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.521	2.703

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 21 tháng 4 năm 2018.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2017 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành 21.224.257 cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu (TM số 26.1).

(iii) Như trình bày tại Thuyết minh số 23 của báo cáo tài chính hợp nhất, 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 các trái phiếu này đã được chuyển đổi thành vốn cổ phần (TM số 26).

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 2018, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	11.732.276.491	13.778.381.205
Từ một đến năm năm	27.486.746.979	15.614.462.606
Trên năm năm	3.923.975.000	-
TỔNG CỘNG	43.142.998.470	29.392.843.811

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	18.950.018.773	14.492.892.666
Từ một đến năm năm	31.288.805.857	21.276.505.140
TỔNG CỘNG	50.238.824.630	35.769.397.806

CÁC CAM KẾT VỐN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2018, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

VNĐ

	GIÁ TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIÁ TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI
Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông	327.080.070.000	282.119.740.000	44.960.330.000
Dự án Areco	199.436.860.000	68.965.240.000	130.471.620.000
Dự án Fuji Residence	168.386.290.000	167.614.980.000	771.310.000
Dự án Flora Anh Đào	156.241.620.000	144.365.950.000	11.875.670.000
Dự án Bình Dương	63.982.880.000	63.932.090.000	50.790.000
Dự án Hoàng Nam	58.277.550.000	28.812.730.000	29.464.820.000
Dự án Long An	57.172.760.000	48.284.400.000	8.888.360.000
Dự án Nguyễn Sơn	56.132.790.000	16.718.250.000	39.414.540.000
Dự án Tân Thuận Đông	47.290.290.000	46.523.330.000	766.960.000
Dự án Kykio Residence	26.715.680.000	22.328.070.000	4.387.610.000
Các dự án khác	38.716.280.000	29.332.260.000	9.384.020.000
TỔNG CỘNG	1.199.433.070.000	918.997.040.000	280.436.030.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2018 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào tháng 1 năm 2019, Công ty đã ký kết Hợp đồng Chuyển nhượng Cổ phần với Portsville Pte Ltd để mua lại 70% vốn cổ phần trong Công ty Đồng Nai Waterfront City, công ty đang sở hữu dự án Khu Đô thị ven sông Đồng Nai Waterfront với quy mô 169.310 m² tại Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Tại ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này, giao dịch trên vẫn đang trong tiến trình thực hiện.

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 của Nhóm Công ty.



NGUYỄN QUẾ ANH
Người lập
Ngày 11 tháng 3 năm 2019



LƯƠNG THỊ KIM THOA
Kế toán Trưởng



CHU CHEE KWANG
Tổng giám đốc



NAM LONG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

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

ĐT : (+84-28) 54 16 17 18

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

Email: info@namlongvn.com

Web: www.namlongvn.com