



HIỆN THỰC HOÁ  
TẦM NHÌN  
**2020**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2019



# NỘI DUNG

## HIỆN THỰC HÓA TẦM NHÌN 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".

### GIỚI THIỆU CHUNG VỀ TẬP ĐOÀN

- 06 • Tổng quan
- 07 • 27 năm hình thành và phát triển
- 08 • Các chỉ số nổi bật năm 2019
- 10 • Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
- 12 • Báo cáo của Tổng giám đốc
- 14 • Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi
- 18 • Cơ cấu cổ đông

01.

### TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2019

- 22 • Phân tích tình hình tài chính
- 28 • Sự kiện nổi bật năm 2019
- 29 • Các giải thưởng trong năm
- 30 • Tình hình đầu tư & thực hiện các dự án năm 2019
- 34 • Danh sách dự án

02.

### BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

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

03.

### BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

04.

### PHỤ LỤC

- 54 • Giới thiệu các Công ty thành viên

05.

### PHỤ LỤC 2

- 60 • Thông tin chung

06.



# 01. GIỚI THIỆU CÔNG TY

Khu đô thị Waterpoint - 355 ha



- Tổng quan
- 27 năm hình thành và phát triển
- Các chỉ số nổi bật năm 2019
- Thông điệp của Chủ tịch HĐQT
- Báo cáo của Tổng giám đốc
- Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi
- Cơ cấu cổ đông

📍 Bến Lức, 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 : 2.597.025.750.000  
 Trụ sở chính : Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, TP. HCM  
 Điện thoại : (+84-28) - 54 16 17 18  
 Fax : (+84-28) - 54 17 18 19  
 Website : www.namlongvn.com  
 Email : info@namlongvn.com

## SỨ MỆNH

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

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Professionalism/ Tinh chuyên nghiệp
- Integrity
- Ownership/ Tinh thần tự chủ



## 27 NĂM HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

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

Nam Long tiếp nhận 2 cổ đông chiến lược:

- Công ty Nam Việt 100% vốn Goldman Sachs
- Quỹ ASPL (Malaysia)

Nam Long chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán (HOSE: NLG)

Nam Long vui mừng chào đón:

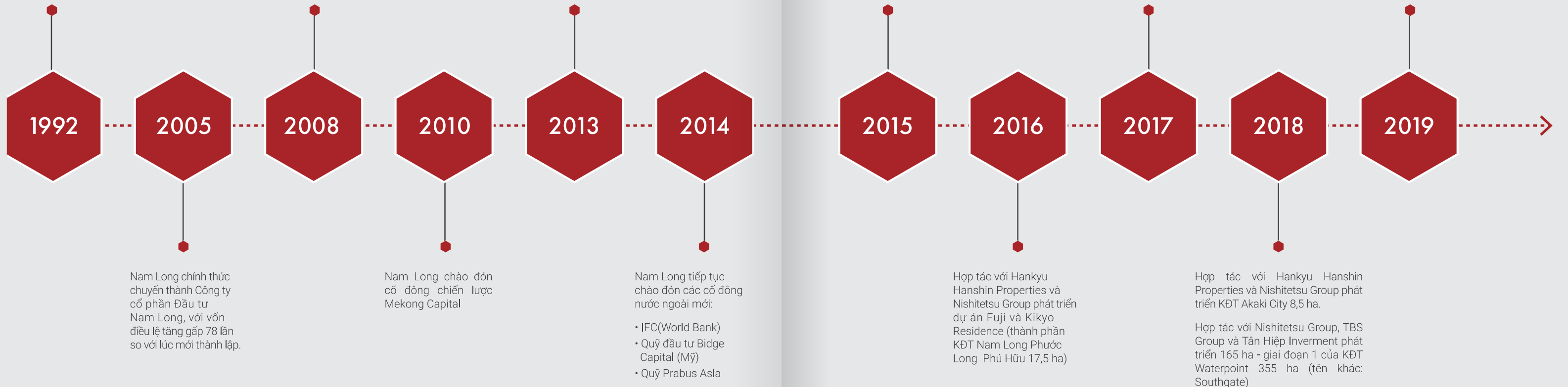
- Cổ đông chiến lược Keppel Land
- Hợp tác phát triển dự án với Hankyu Hanshin & Nishitetsu Group

Tiếp tục hợp tác với Hankyu Hanshin Properties và Nishitetsu Group phát triển 26 ha KĐT Mizuki Park (tổng thể KĐT Nguyễn Sơn 37 ha).

Ký kết cùng Anabuki - đơn vị quản lý BĐS hàng đầu Nhật Bản.

Công bố sâu rộng chiến lược phát triển Khu đô thị Mở rộng thị trường, tăng tốc gia tăng 236 quỹ đất sạch: Nam Long Hải Phòng (21ha), Waterfront (Đồng Nai, 170ha), Nam Long Đại Phước (45ha)

Chương trình Vanto cải tiến văn hoá doanh nghiệp hướng tới hiện thực hoá Tầm nhìn Nam Long 2020





## CÁC CHỈ SỐ NỔI BẬT 2019

### KẾT QUẢ KINH DOANH (tỷ VNĐ)

Tổng giá trị tài sản

10.904

Tổng tài sản tăng 1.330 tỷ đồng so với năm 2018 chủ yếu đến từ việc tăng vốn chủ sở hữu và lợi nhuận thực hiện trong năm 2018.

Doanh thu thuần

2.946

Doanh thu thuần giảm 27% tương ứng 934 tỷ đồng so với năm 2018.

Lợi nhuận trước thuế

1.226

Lợi nhuận trước thuế tăng 9% tương ứng 98 tỷ đồng so với năm 2018.

Lợi nhuận sau thuế  
công ty mẹ

961

Lợi nhuận sau thuế thuộc cổ đông công ty mẹ tăng 26% tương ứng 198 tỷ đồng so với năm 2018.

Lợi nhuận trên mỗi  
cổ phiếu (EPS)

4.479

EPS tăng 1.017 đồng tương ứng 29% so với năm 2018.



Tiến độ xây dựng Khu đô thị Mizuki Park tháng 12/2019

### KẾT QUẢ BÁN HÀNG (sản phẩm)

Flora

1.971

Năm 2019, dòng sản phẩm Flora bán ra tăng mạnh 11% so với năm 2018, tương ứng 195 đơn vị sản phẩm.

Đất nền

10

Sản phẩm đất nền bán ra giảm 212 đơn vị, tương ứng 95% so với năm 2018.

EHome/ EHomeS

552

Số lượng sản phẩm EHome/ EHomeS đạt 552 căn hộ, giảm 560 căn tương ứng 50% so với năm 2018.

Valora

480

Dòng sản phẩm Valora tăng 318 đơn vị so với năm 2018, tương ứng 196%.

Tổng cộng

3.013



Tiến độ xây dựng Akari City tháng 12/2019



## 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 của năm 2019 và chiến lược hiện thực hóa giá trị của tập đoàn Nam Long năm 2020.

### 2019 - TĂNG TỐC

Năm 2019 là một năm mang gam trầm lạ mắt của thị trường Bất động sản Việt Nam. Ở góc độ vĩ mô các chỉ số kinh tế đạt mức khá tích cực, GDP tăng 7,02%; FDI đạt 35 tỷ USD, lạm phát chỉ ở mức khoảng 3%...nhưng thị trường bất động sản lại có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch. Mặc dù không thể tránh khỏi những tác động chung của thị trường, nhưng với những bước chuẩn bị cho việc ứng phó với rủi ro từ nhiều năm trước, 2019 vẫn là một năm Nam Long đạt được những thành tựu đáng kể. Năm 2019, Nam Long đã:

- Tiếp tục **triển khai cùng lúc 3 khu đô thị mới** Mizuki, Akari và Waterpoint với **số lượng pre-sales** (đặt chỗ trước) **thuộc top cao nhất thị trường** nhà ở hiện nay với hơn 5.000 sản phẩm.
- **Bàn giao cho khách hàng hơn 3.000 sản phẩm** thuộc dòng sản phẩm EHome, Flora tại các dự án khu đô thị.
- **Hoàn tất xây dựng bộ máy** phát triển dự án và bán hàng **tại Hà Nội và Hải Phòng.**
- **Xây dựng củng cố văn hóa doanh nghiệp với Vanto Group** - nhà tư vấn Mỹ, nổi tiếng thế giới thông qua việc mang lại hiệu quả đột phá thông qua chuyển đổi văn hóa doanh nghiệp.
- Lần đầu tiên có mặt trong bảng xếp hạng top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam (Brand Finance) bên cạnh các giải thưởng danh giá như góp mặt trong Câu lạc bộ các Công ty lãi ngàn tỷ 2019, Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam (Forbes), top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam (Nhịp cầu đầu tư), các giải thưởng quốc tế cho dự án và sàn giao dịch trong khuôn khổ giải thưởng International Property Awards.
- Tập đoàn cũng thực hiện rõ nét hơn các chương trình an sinh xã hội, ủng hộ các chương trình phát triển nhà ở quốc gia thông qua dòng sản phẩm EHomeS, tiếp tục duy trì quỹ học bổng thường niên 'Swing for dream' của tập đoàn dành cho sinh viên nghèo hiếu học.

### 2020 - HIỆN THỰC HÓA TẦM NHÌN 2020

2020 là một năm bản lề của Nam Long với thách thức đạt được mục tiêu và tầm nhìn đã được hoạch định từ 10 năm trước. Nam Long sẽ hiện thực hóa tầm nhìn trở thành top 3 nhà phát triển nhà ở "vừa túi tiền" và top 3 nhà phát triển khu đô thị đáp ứng tốt nhất nhu cầu và nguyện vọng của khách hàng thông qua các hoạt động kinh doanh cốt lõi. Cụ thể:



### MẢNG KINH DOANH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

- Tiếp tục mở rộng thị trường, mở rộng quy mô dự án ra các vùng kinh tế trọng điểm khắp cả nước bên cạnh việc triển khai hơn 681 hecta quỹ đất sạch sẵn có để phát triển như Waterpoint 355 hecta, Mizuki 36 hecta, Waterfront 170 hecta, Nam Long - Đại Phước 45 hecta, Nam Long - Hải Phòng 21 hecta...
- Chuyên nghiệp hóa hoạt động M&A dự án, tìm kiếm các quỹ đất mới phù hợp với việc phát triển các dòng sản phẩm hoặc khu đô thị, mục tiêu mỗi năm tăng thêm ít nhất 10-20 hecta.
- Tăng cường năng lực phát triển khu đô thị của đội ngũ phát triển quỹ đất, phát triển hạ tầng xã hội và tiện ích khu đô thị, quy hoạch, thiết kế, xây dựng, kinh doanh, quản lý khu đô thị...để trước hết tăng giá trị đất đô thị sẵn có; sau đó liên doanh hoặc bán các dự án thành phần, ghi nhận thêm lợi nhuận đồng thời tạo ra những công cuộc đầu tư và kinh doanh mới
- Tiếp tục hợp tác cùng các đối tác quốc tế dài hạn như Hankyu Hanshin, Nishitetsu, Keppel land...hoặc tìm kiếm những đối tác mới phù hợp với sự phát triển đặc trưng của từng khu đô thị cũng như các dự án thành phần để liên doanh, liên kết.

“ 2020 là một năm bản lề của Nam Long với thách thức đạt được mục tiêu và tầm nhìn đã được hoạch định từ 10 năm trước. Nam Long sẽ hiện thực hóa tầm nhìn trở thành top 3 nhà phát triển nhà ở “vừa túi tiền” và top 3 nhà phát triển khu đô thị đáp ứng tốt nhất nhu cầu và nguyện vọng của khách hàng...”

### MẢNG KINH DOANH PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

- Mở bán 3.000 sản phẩm đa dạng phân khúc tại các dự án Mizuki, Akari, Waterpoint, Nam Long – Hải Phòng, Waterfront đem về giá trị bán hàng dự kiến hơn 8.000 tỷ.
- Chuẩn hóa tiêu chuẩn của các dòng sản phẩm affordable housing đã được thị trường hấp thu rất tốt như EHomeS, EHome, Flora hay cao cấp hơn như Valora, đẩy mạnh năng suất sản phẩm.
- Nghiên cứu và hợp tác với các đối tác Keppel Land, Hankyu Hanshin, Nishitetsu...phát triển các sản phẩm mới ở phân khúc trung cấp, cao cấp, phù hợp với nhu cầu có thực của thị trường ở từng địa phương khác nhau.
- Nâng cao năng lực quản lý dự án (kiểm soát chất lượng, tiến độ, ngân sách...) để các dự án hình thành chuẩn mực, bàn giao đúng cam kết với khách hàng.

### MẢNG ĐẦU TƯ – KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI VÀ DỊCH VỤ

- Hiện thực hóa việc mở khóa khoảng 40% trên tổng số 113 hecta quỹ đất bất động sản thương mại - dịch vụ. Tập trung chủ yếu vào các tiện ích lớn như khu thương mại, trường học, bệnh viện... tại các dự án hiện hữu, đẩy mạnh giá trị của các khu đô thị Nam Long, hỗ trợ công tác kinh doanh bán hàng và đem lại cho tập đoàn nguồn vốn và sự phát triển ổn định, bền vững.
- Nâng cao năng lực của khối chức năng Bất động sản thương mại - dịch vụ tại Công ty mẹ và Công ty Quản lý và khai thác Bất động sản Nam Long PMD, chuyên nghiệp trong việc bán hoặc đầu tư, thỏa thuận và vận hành các tài sản thương mại-dịch vụ toàn tập đoàn.

### MẢNG QUẢN LÝ - ĐẦU TƯ - PHÁT TRIỂN & GIA TĂNG GIÁ TRỊ CHO HỆ SINH THÁI TẬP ĐOÀN

- Xây dựng các kế hoạch kinh doanh và phát triển đột phá để thực hiện lộ trình đưa ba công ty trong chuỗi phát triển Bất động sản tập đoàn gồm Nam Khang mảng xây dựng, Nam Long PMD mảng khai thác bất động sản và dịch vụ, và Nam Long ADC mảng căn hộ “vừa túi tiền” trở thành những công ty ngàn tỷ giúp gia tăng giá trị tập đoàn.

- **Cùng Mc Kinsey** - công ty tư vấn quản lý và chiến lược kinh doanh hàng đầu thế giới nghiên cứu và đưa ra định hướng chiến lược mới cho toàn tập đoàn Nam Long giai đoạn 2020-2030.

Bên cạnh các hoạt động Kinh doanh, trong 2020 Nam Long sẽ tập trung vào việc phát triển đội ngũ. Xây dựng văn hóa tổ chức “TÍNH CHUYÊN NGHIỆP - INTEGRITY - TINH THẦN LÀM CHỦ” đến toàn tập đoàn, tạo sức mạnh tinh thần tổng lực. Chúng tôi cũng không quên việc đồng hành và chia sẻ những thành quả đạt được với nhân viên, đối tác, quốc gia và xã hội. Tập đoàn sẽ tiếp tục tìm kiếm quỹ đất phát triển dòng nhà ở xã hội EHomeS phục vụ chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, duy trì những hoạt động vì cộng đồng, giảm thiểu tác động xây dựng đến môi trường, quy hoạch khu đô thị chú trọng sự cân bằng và phát triển bền vững của xã hội. Chúng tôi luôn mong muốn 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 tích lũy động lực mạnh mẽ nhất cho giai đoạn tăng trưởng sắp tới.

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công.



Nguyễn Xuân Quang

Chủ tịch HĐQT



## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN

Trong năm tài chính 2019, tập đoàn tiếp tục tăng trưởng bền vững với lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ tăng 26% từ 763 tỷ VNĐ (năm 2018) lên 961 tỷ VNĐ (năm 2019). Mặc dù còn gặp nhiều khó khăn, thử thách trong việc thích nghi với quy định mới của chính phủ đối với ngành bất động sản, nhưng bằng ý chí, tinh thần cống hiến tuyệt đối của toàn tập đoàn, chúng tôi vẫn đạt được chỉ tiêu về lợi nhuận sau thuế 2019 theo đúng kế hoạch kinh doanh chiến lược đã đề ra.

### TỔNG QUAN TÌNH HÌNH TẬP ĐOÀN NĂM 2019

Trong năm tài chính 2019, tập đoàn tiếp tục tăng trưởng bền vững với lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ tăng 26% từ 763 tỷ VNĐ (năm 2018) lên 961 tỷ VNĐ (năm 2019). Mặc dù còn gặp nhiều khó khăn, thử thách trong việc thích nghi với quy định mới của chính phủ đối với ngành bất động sản, nhưng bằng ý chí, tinh thần cống hiến tuyệt đối của toàn tập đoàn, chúng tôi vẫn đạt được chỉ tiêu về lợi nhuận sau thuế 2019 theo đúng kế hoạch kinh doanh chiến lược đã đề ra.

### HÀNH TRÌNH HIỆN THỰC HÓA TẦM NHÌN NĂM 2020

Chúng tôi tập trung thực hiện lộ trình chiến lược của tập đoàn đã đề ra trước đó để liên tục đổi mới, củng cố bộ máy quản lý dựa trên tầm nhìn 2020 và giá trị cốt lõi của tập đoàn: TÍNH CHUYÊN NGHIỆP - INTEGRITY - TINH THẦN LÀM CHỦ

Vào tháng 3/2019, chúng tôi đã phối hợp tập đoàn Vanto - một tập đoàn tư vấn tới từ Hoa Kỳ có quy mô toàn cầu - giải quyết những vấn đề nổi cộm nhất trong văn hóa doanh nghiệp, hành vi cá nhân, quy trình quản lý, con người/tập đoàn để nâng cao hiệu quả công việc và chuyển hóa doanh nghiệp. Chúng tôi gọi những thách thức này là Nam Long 2020, từ đó đặt ra những mục tiêu để tiến tới tầm nhìn 2020, cụ thể như sau:

Là nhà phát triển khu đô thị Top 3 Việt Nam - Nam Long (NLG) đã được ngành bất động sản vinh danh bằng nhiều giải thưởng trong 2019 như Giải thưởng BĐS Châu Á - Thái Bình Dương, Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất do Forbes Vietnam bình chọn, giải thưởng Ashui do hội quy hoạch phát triển Việt Nam tổ chức... Đây chính là những bằng chứng không thể chối cãi về tầm ảnh hưởng tới thị trường và khả năng nhận diện thương hiệu của tập đoàn Nam Long.

Top 3 nhà phát triển nhà ở xã hội tại Việt Nam - với khoảng 650 ha quỹ đất sạch sẵn sàng phát triển, NL là một trong những nhà phát triển khu đô thị hàng đầu cung cấp nhà ở xã hội cho thị trường địa phương. Các dự án của NL hiện nay chủ yếu nằm tại 05 tỉnh/thành phố: Cần Thơ, Long An, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Hải Phòng.

Chuyên gia về quản lý dự án, tài chính và kinh doanh, tiếp thị - Nam Long là nhà phát triển "hữu cơ" sở hữu toàn bộ chuỗi giá trị bất động sản với các mô hình tính tương tác cao nhằm tạo ra giá trị mới. Với chặng đường lịch sử 27 năm phát triển, cùng sự lãnh đạo của hội đồng quản trị, ban giám đốc, sự hỗ trợ của các đối tác chiến lược nước ngoài hùng mạnh, chuyên nghiệp, Nam Long đã tự trau dồi kỹ năng, chuyên môn, đặc biệt trong các phạm trù liên quan đến quản lý dự án, tài chính, kinh doanh và tiếp thị bất động sản.

Hướng tới làm việc trách nhiệm, năng lực và lãnh đạo mạnh mẽ - với đội ngũ nhân lực lên đến 625 người và đặc biệt Tập thể Hội đồng quản trị, ban giám đốc chuyên nghiệp, tập đoàn Nam Long hoạt động dựa trên các giá trị cốt lõi, hiệu suất tính bằng KPI, kế hoạch kinh doanh và quản trị doanh nghiệp. Điều này đã được thể hiện qua những thành công được nêu tại báo cáo tài chính trong nhiều năm qua.

Hợp tác và chia sẻ kết quả - Nguyên tắc hoạt động của NL dựa trên những giải pháp có lợi cho cả hai phía, quản trị doanh nghiệp hiệu quả và minh bạch. Điều này khiến cho doanh nghiệp xây dựng được niềm tin mạnh mẽ từ các đối tác quốc tế, được thể hiện qua việc 49% cổ đông là các cổ đông tổ chức lớn như Keppel, PYN Elite, JP Morgan... Thêm vào đó, 05 trong số 09 thành viên hội đồng quản trị là người đại diện nước ngoài. Ở cấp độ dự án, các đối tác chiến lược của NL là Hankyu Hanshin Properties, Nishitetsu, Anabuki, Keppel Land, giày Tân Bình và Cty CP đầu tư Tân Hiệp

Trở thành công ty "tỷ dollar" - Đây là một công việc đang được xúc tiến. Kế hoạch kinh doanh chiến lược của NL là sự kết hợp của sự phát triển "hữu cơ" mang tính chuyển hóa; kế hoạch đầu tư hợp lý, liên tục; quỹ đất tương lai và cấu trúc tài chính hiệu quả; tất cả vì mục tiêu: Nam Long trở thành công ty 1 tỷ USD vào năm 2022.

### NHỮNG CHUYỂN HÓA TRONG NĂM 2020

Ngành bất động sản nói riêng và tình hình kinh tế nói chung đang gặp nhiều khó khăn do thay đổi các quy định liên quan đến ngành bất động sản của chính phủ Việt Nam, nay lại phải ứng phó với những diễn biến phức tạp của virus Corona tại Việt Nam và trên toàn cầu. Điều này ảnh hưởng tiêu cực đến tinh thần, sức mua của người tiêu dùng cũng như thị trường chứng khoán nói chung.

Bất chấp những thách thức đó, thị trường bất động sản vẫn rất hứa hẹn trong thời gian qua, được thể hiện bằng nhu cầu đối với dòng sản phẩm nhà ở vừa túi tiền từ đa số các gia đình Việt Nam tăng mạnh mẽ.

- Tập đoàn Nam Long đang liên tục chuyển hóa, tiếp tục tập trung cải tiến, củng cố nền tảng phát triển nhằm mang lại hiệu quả hoạt động cao nhất và kết quả bền vững nhất. Trong 2020, chúng tôi đang làm những việc sau:
- Tiếp tục áp dụng và triển khai chương trình Vanto nhằm chuyển hóa doanh nghiệp.
- Triển khai chiến lược phát triển tập đoàn Nam Long giai đoạn 2020-2030 với McKinsey & Co
- Triển khai Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp với Price Waterhouse Coopers (PwC)
- Đề xuất thực hiện chương trình Quản lý Nguồn lực Doanh nghiệp (ERP) nhằm số hóa và tích hợp tất cả chức năng

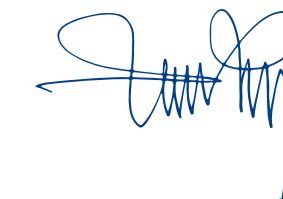
Tập đoàn Nam Long rất lạc quan về phân khúc "sản phẩm vừa túi tiền" và thị trường khu đô thị tại Việt Nam; NLG đang lập kế hoạch để tăng trưởng kinh doanh và lợi nhuận sau thuế của 03 năm (từ 2020-2022) cao hơn nhiều so với 2019.

### LỜI CẢM ƠN

Tôi muốn bày tỏ lòng biết ơn chân thành của tôi tới sự cam kết vững chắc của hội đồng quản trị đối với sự phát triển bền vững của tập đoàn. Ngoài ra, tôi cũng muốn bày tỏ lòng biết ơn của tôi dành cho sự cống hiến, tận tụy của Ban giám đốc và tập thể nhân viên của Tập đoàn Nam Long.

Cuối cùng, tôi xin được dành lời cảm ơn sâu sắc tới tất cả khách hàng, các đối tác và cổ đông đã hỗ trợ, tin tưởng, gắn bó và đồng hành cùng với chúng tôi trong thời gian qua.

Xin Cảm ơn!



**STEVEN CHU CHEE KWANG**

Tổng Giám đốc Tập đoàn





# LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

## 1. PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ



**WATERPOINT**  
📍 An Thạnh, Long An



**MIZUKI-NGUYỄN SƠN**  
📍 Bình Chánh, TP. HCM



**AKARI CITY**  
📍 Bình Tân, TP. HCM



**NAM LONG ĐẠI PHƯỚC**  
📍 Nhơn Trạch, Đồng Nai



**WATERFRONT**  
📍 Long Hưng, Đồng Nai



**NAM LONG HẢI PHÒNG**  
📍 Thủy Nguyên, Hải Phòng

## CÁC KHU ĐÔ THỊ ĐÃ HOÀN THÀNH



**NAM LONG TÂN THUẬN ĐÔNG**  
📍 Trần Trọng Cung, Quận 7, TP. HCM



**NAM LONG PHƯỚC LONG B**  
📍 Đỗ Xuân Hợp, Quận 9, TP. HCM



**NAM LONG PHÚ HỮU**  
📍 Phú Hữu, Quận 9, TP. HCM



**NAM LONG BẮC SÀI GÒN**  
📍 Thuận An, Bình Dương



**NAM LONG CẦN THƠ**  
📍 Cái Răng, Cần Thơ

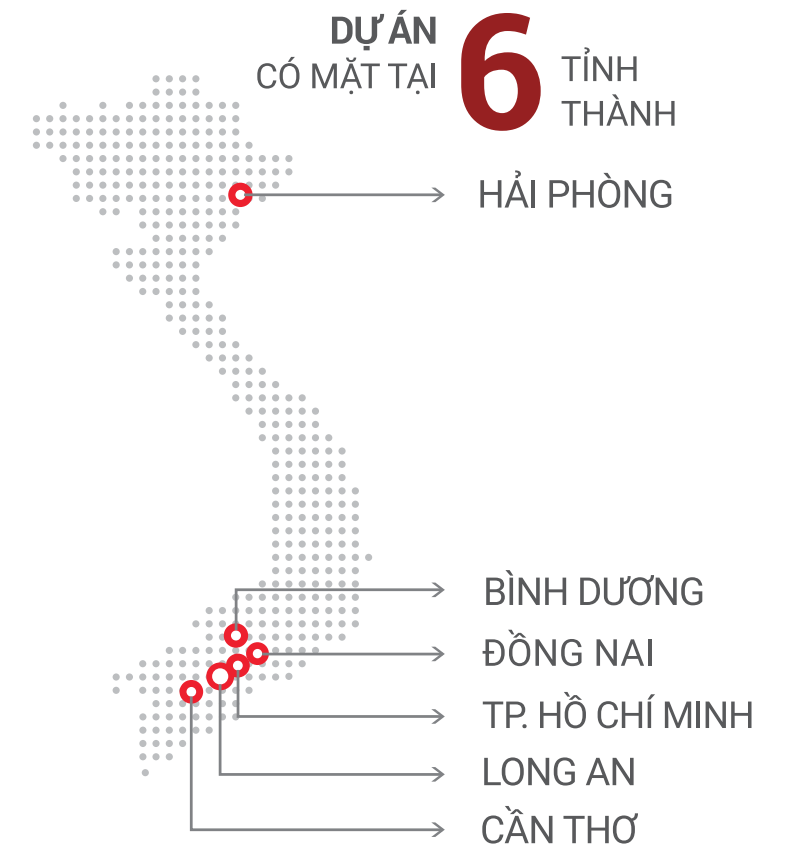
**27 NĂM**  
KINH NGHIỆM TRONG LĨNH VỰC PHÁT TRIỂN BĐS  
**20 CÔNG TY CON & LIÊN DOANH**

**20.000**  
GIA ĐÌNH ĐÃ CHỌN NAM LONG

QUỸ ĐẤT **650 ha**

NHÂN VIÊN **620 người**

TỔNG TÀI SẢN QUÝ 2/2019 **10.904 tỷ**

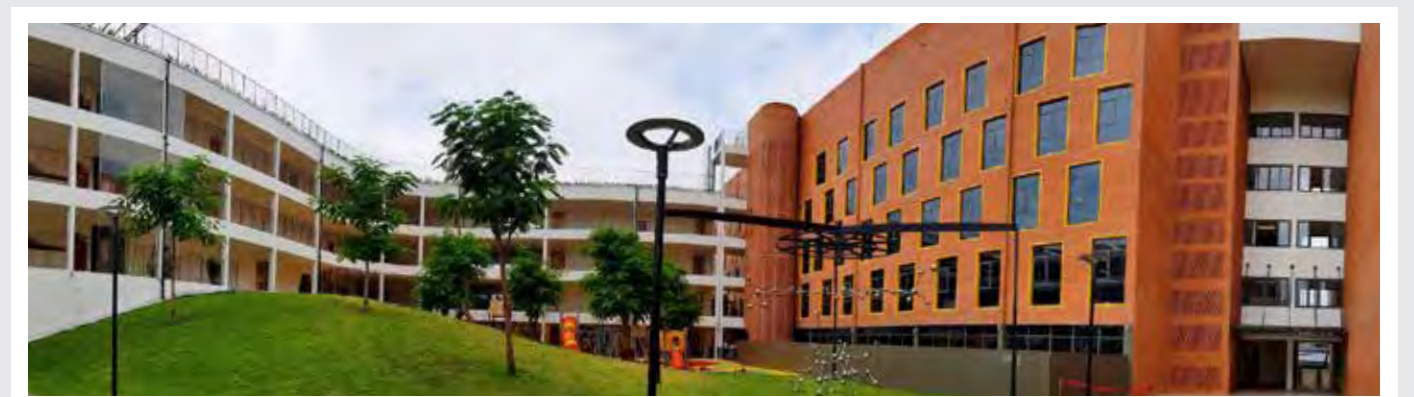


## 2. KHAI THÁC BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

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



Trường EMASI Nam Long - Đường số 8, Khu Dân Cư Nam Long, Quận 7, HCM



# LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (TIẾP THEO)

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

### A. NHÀ PHỐ, BIỆT THỰ



Camellia Garden

Valora Fuji

Valora Kikyo

Valora Island (Mizuki Park)

Dalia Garden

Valora Shophouse (Mizuki Park)

### B. CĂN HỘ BIỆT LẬP



The Bridgeview

Flora Sakura

Flora Fuji



Flora Kikyo

Flora Mizuki

Flora Novia

### C. CĂN HỘ VỪA TÚI TIỀN



EHome 1

EHome 2

EHome 3



EHome 4

EHomeS - Phú Hữu

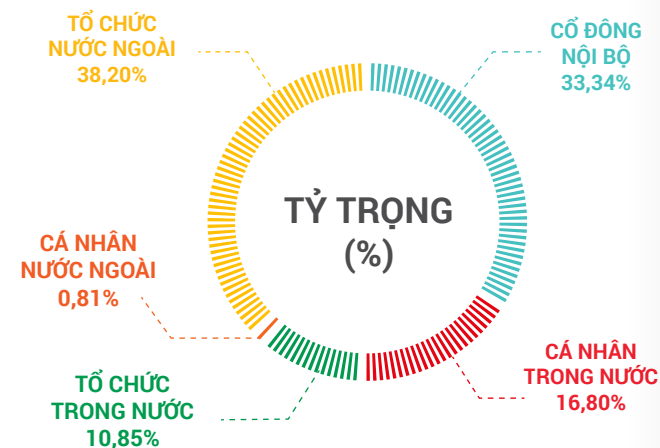
EHomeS - Nam Sài Gòn



## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM 17/02/2020

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG	SỐ CỔ PHẦN
<b>CỔ ĐÔNG NỘI BỘ</b>	10	86,572,978
<b>CỔ ĐÔNG KHÁC</b>	5.239	173,129,597
Cá nhân trong nước	5,042	43,599,482
Tổ chức trong nước	68	28,172,198
Cá nhân nước ngoài	48	2,100,998
Tổ chức nước ngoài	81	99,256,919
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5,249</b>	<b>259,702,575</b>



#### \* Ghi chú:

Cổ phiếu quỹ tại ngày 17/02/2020, số lượng cổ phiếu quỹ là 20.330.505 cổ phiếu bao gồm 10.000.000 cổ phiếu do TCPH nắm giữ và 10.330.505 cổ phiếu do Công ty TNHH MTV ĐT XD PT Nam Khang nắm giữ.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đã chi trả cổ tức đợt 2 năm 2018 bằng cổ phiếu: 18.855.693 cổ phiếu vào ngày 05/09/2019. Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động: 1.709.964 cổ phiếu vào ngày 19/09/2019. Chi trả cổ tức bằng tiền, tỷ lệ: 4,78%/mệnh giá vào ngày 12/12/2019.

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẮM GIỮ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN ĐẾN 17/02/2020

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	34,800,959	13.4%
2	Ibworth Pte. Ltd	25,896,336	10.0%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>60,697,295</b>	<b>23.4%</b>

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP TẠI THỜI ĐIỂM 17/02/2020

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	34,800,959	13.40%
2	Nguyễn Thị Hương	31,774	0.01%
3	Ngô Thị Ngọc Liễu	7,117,611	2.74%
4	Nguyễn Thị Bích Ngọc	11,200,406	4.31%
5	Trần Thanh Phong	12,484,985	4.81%
6	Đỗ Ngọc Minh	1,257,477	0.48%
7	Lâm Xuân Hoàng Lan	7,507	0.00%
8	CÔNG TY TNHH MTV ĐT XD PT NAM KHANG	10,330,505	3.98%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>77,231,224</b>	<b>29.74%</b>

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ TẠI THỜI ĐIỂM 17/02/2020

STT	CỔ ĐÔNG	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>				
1	Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	34,800,959	13.40%
2	Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT	12,484,985	4.81%
3	Lai Voon Hon	Thành viên HĐQT	-	0.00%
4	Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	658,158	0.25%
5	Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	-	0.00%
6	Bùi Đức Khang - Cá nhân: 705.087 - Đại diện vốn CÔNG TY TNHH MTV ĐT XD PT NAM KHANG: 10.330.505	Thành viên HĐQT	11,035,592	4.25%
7	Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	-	0.00%
8	Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	-	0.00%
9	Linson Lim Soon Kooi - Đại diện vốn IBEWORTH PTE.LTD: 25.896.336	Thành viên HĐQT	25,896,336	9.97%
<b>BAN GIÁM ĐỐC</b>				
1	Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	1,503,948	0.58%
2	Nguyễn Thanh Sơn	Giám Đốc Điều hành	-	0.00%
3	Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư	-	0.00%
4	Châu Quang Phúc	GD Tài Chính	177,048	0.07%
5	Nguyễn Quang Đức	Kế Toán Trưởng	4,455	0.00%



# 02. TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2019

Khu đô thị Mizuki - Nguyễn Sơn - 37 ha



- Phân tích tình hình tài chính
- Sự kiện nổi bật năm 2019
- Các giải thưởng trong năm 2019
- Tình hình đầu tư & thực hiện các dự án năm 2019
- Danh sách dự án

📍 Bình Chánh, TP. HCM



## PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### KẾT QUẢ KINH DOANH

TỶ VNĐ

	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019
Tổng giá trị tài sản	5.022	6.209	7.906	9.574	10.904
Doanh thu thuần	1.259	2.534	3.161	3.480	2.546
Lợi nhuận trước thuế	276	484	950	1.128	1.226
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	206	345	535	763	961
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS)	1.424	2.159	3.314	3.521	4.479

### KẾT QUẢ BÁN HÀNG

Sản phẩm

	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019
EHome/ EHome S	1.809	1.415	1.270	1.112	552
Flora	-	650	1.156	1.776	1.971
Valora	74	170	340	162	480
Đất nền	86	293	187	222	10
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.969</b>	<b>2.528</b>	<b>2.953</b>	<b>3.272</b>	<b>3.013</b>



### LỢI NHUẬN SAU THUẾ

# 961

TỶ ĐỒNG

TĂNG **26%** SO VỚI NĂM  
2018



### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TỶ VNĐ

CHỈ TIÊU	NĂM 2018	NĂM 2019	TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	9.574	10.904	14%
Doanh thu	3.480	2.549	-27%
Doanh thu thuần	3.480	2.546	-27%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.119	844	-25%
Lợi nhuận khác	9	383	4151%
Lợi nhuận trước thuế	1.128	1.226	9%
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	763	961	26%
Thuế và các khoản phải nộp	185	252	36%

### CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH TRỌNG YẾU

TỶ VNĐ

CHỈ TIÊU	NĂM 2018	NĂM 2019
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2.72	2.62
<b>CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN</b>		
Hệ số nợ/tổng tài sản	45%	43%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	93%	93%
<b>CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>		
Vòng quay hàng tồn kho	0.55	0.39
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0.40	0.25
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>		
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	20%	38%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	22%	21%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	9%	10%

### TỔNG TÀI SẢN NĂM 2019

# 10.904

TỶ ĐỒNG

TĂNG **14%** SO VỚI NĂM  
2018



## PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### KẾT QUẢ KINH DOANH

TỶ ĐỒNG

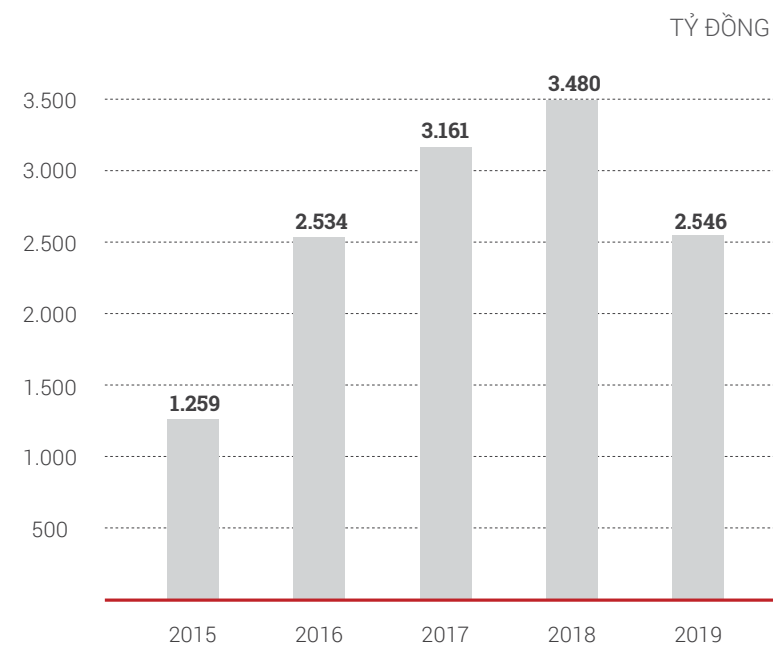
CHỈ TIÊU	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019
Doanh thu thuần	1.259	2.534	3.161	3.480	2.546
Lợi nhuận trước thuế	276	484	950	1.128	1.226
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	206	345	535	763	961
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS)	1.424	2.159	3.314	3.521	4.479

### DOANH THU THUẦN

Doanh thu 2019 giảm 27% so với 2018, đạt 2.546 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 52%) tăng 9% so với 2018. Năm 2019, tập đoàn có thêm nguồn doanh thu từ Flora Novia.

Doanh thu từ Valora/Nam Long Home giảm 44% so với năm 2018, chiếm 18% trong tổng doanh thu 2019 chủ yếu từ dự án Đảo Nhỏ và Valora Island.

Doanh thu từ bán đất nền giảm 89% so với năm 2018, chiếm 1,6% trong tổng doanh thu 2019 chủ yếu tại dự án TP Cần Thơ.

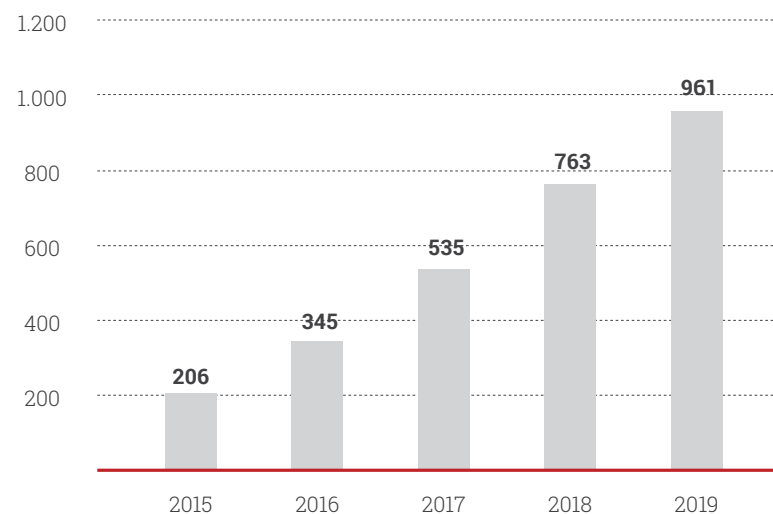


### LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ

TỶ ĐỒNG

Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ có mức tăng trưởng 26% đạt 961 tỷ đồng nhờ duy trì các dòng sản phẩm ổn định và sự thành công của thương vụ mua Việt Thiên Lâm.

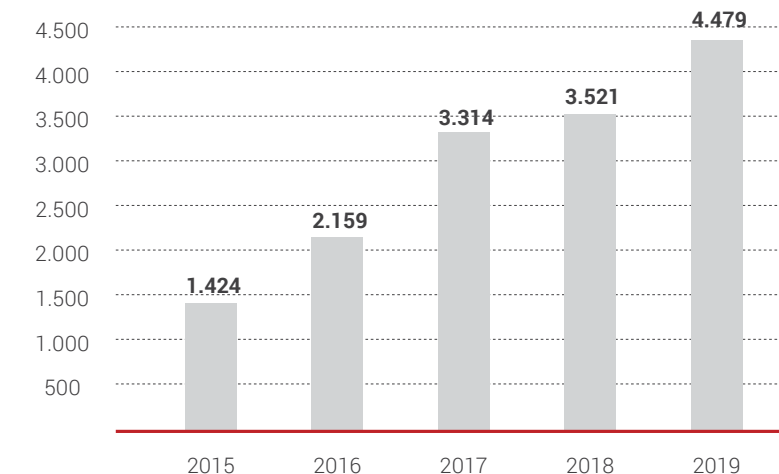
Cùng với sự tăng trưởng ổn định, công ty đã trả cổ tức bằng tiền mặt đều đặn từ 2015 đến nay với tỷ lệ 5% - 7% trên mệnh giá. Công ty cũng thay đổi chính sách chia cổ tức qua việc phát hành cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 11,25% trong năm 2018 và 8,23% trong năm 2019.



### LỢI NHUẬN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (EPS)

TỶ ĐỒNG

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 52% và 42%. Tốc độ tăng trưởng EPS thấp hơn từ việc Nam Long phát hành riêng lẻ cổ phiếu trong năm 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, tỷ lệ 11,25% (20.259.037 cổ phiếu) trong năm 2018 và tỷ lệ 8,23% (18.867.169 cổ phiếu) trong năm 2019. Trong năm 2018, công ty đã chuyển đổi trái phiếu thành 27.560.355 cổ phiếu.



### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

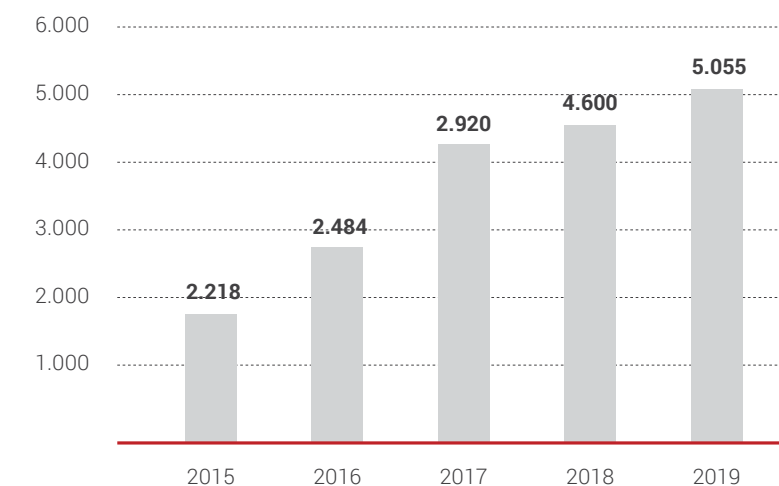
TỶ ĐỒNG

CHỈ TIÊU	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019
Vốn điều lệ	1.416	1.421	1.572	2.391	2.597
Equity	2.218	2.484	2.920	4.600	5.055
Tổng tài sản	5.022	6.209	7.906	9.574	10.904
Vay và nợ	637	1.166	916	1.007	870
Giá trị sổ sách/cổ phiếu (đồng)	17.057	22.054	23.596	22.045	23.801

### NGUỒN VỐN CSTT

TỶ ĐỒNG

Tổng tài sản CTCP Đầu tư Nam Long tăng trưởng khá ổn định. Năm 2019 tăng trưởng 14% (năm 2018: 21%), từ 9.574 tỷ đồng lên 10.904 tỷ đồng. Trong đó, hàng tồn kho tăng 29% tương đương với 1.037 tỷ đồng chủ yếu do Công ty ghi nhận giá trị đất của Công ty Đầu tư Việt Thiên Lâm.

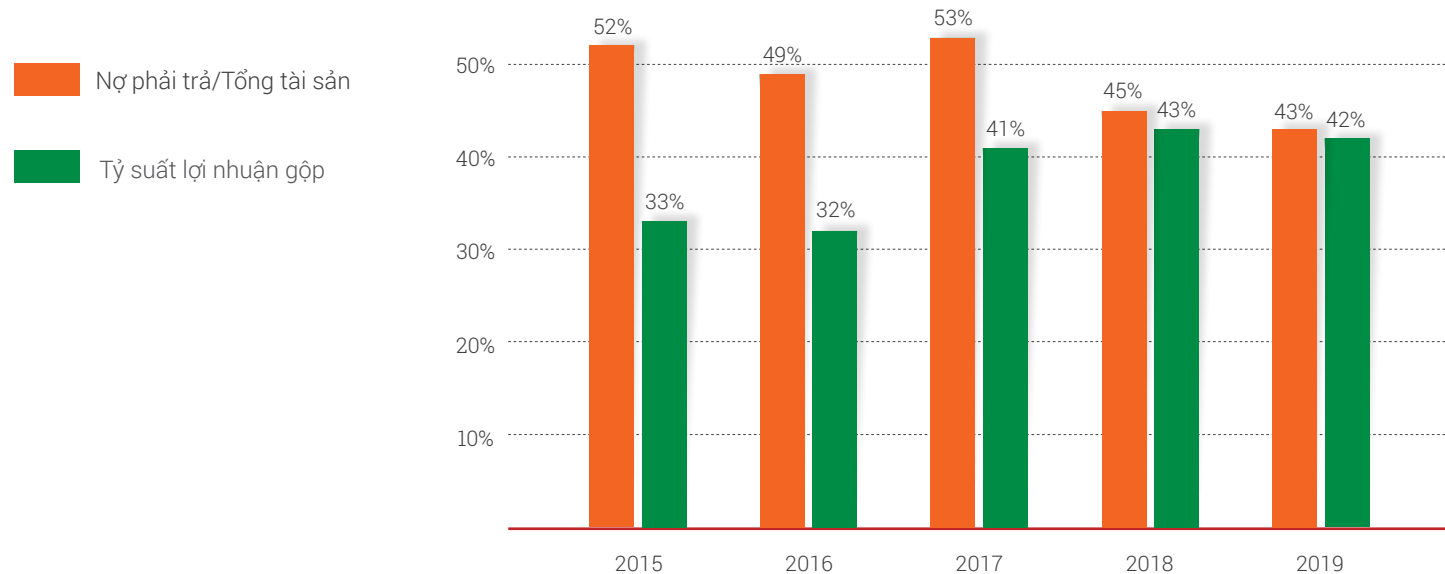




## PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

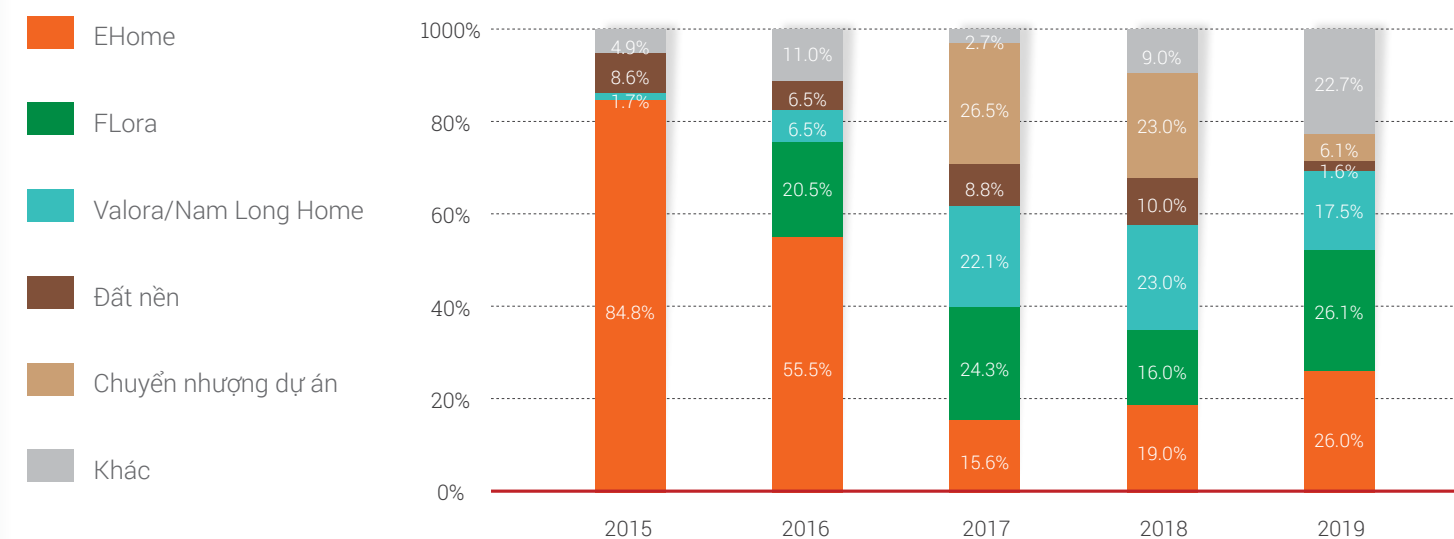
CHỈ TIÊU	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN</b>					
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	2.24	2.67	2.21	2.72	2.62
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0.49	0.98	0.95	1.51	1.20
<b>CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU NỢ TRÊN VỐN</b>					
Vốn vay/Vốn chủ sở hữu	29%	47%	31%	22%	17%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	117%	123%	143%	93%	93%
Nợ phải trả/Tổng tài sản	52%	49%	53%	45%	43%
<b>CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>					
Vòng quay hàng tồn kho	0.27	0.46	0.49	0.55	0.39
Vòng quay tổng tài sản	0.28	0.45	0.45	0.40	0.25
<b>CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>					
Tỷ suất lợi nhuận gộp	33%	32%	41%	43%	42%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	16%	14%	17%	22%	38%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Vốn chủ sở hữu	10%	15%	20%	20%	21%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Tổng tài sản	5%	6%	8%	9%	10%



### DOANH THU THEO DÒNG SẢN PHẨM

TỶ ĐỒNG

DỰ ÁN	NĂM 2015	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019
<b>TỔNG SẢN PHẨM</b>	<b>1.259</b>	<b>2.534</b>	<b>3.161</b>	<b>3.480</b>	<b>2.546</b>
EHome	1.068	1.405	494	655	663
Flora	-	519	768	565	665
Valora/Nam Long Home	21	166	699	794	444
Đất nền	109	166	279	360	41
Chuyển nhượng dự án	-	-	838	795	155
Khác	61	278	83	310	578
<b>TỔNG PHẦN TRĂM</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
EHome	84.8%	55.5%	15.6%	19.0%	26.0%
Flora	0.0%	20.5%	24.3%	16.0%	26.1%
Valora/Nam Long Home	1.7%	6.5%	22.1%	23.0%	17.5%
Đất nền	8.6%	6.5%	8.8%	10.0%	1.6%
Chuyển nhượng dự án	0.0%	0.0%	26.5%	23.0%	6.1%
Khác	4.9%	11.0%	2.7%	9.0%	22.7%





## SỰ KIỆN NỔI BẬT 2019

Tháng 2



Tháng 3



Tháng 4



Tháng 6



Tháng 7



Tháng 9



Tháng 10



Tháng 11



Tháng 12



### THÁNG 2

- Khởi động chương trình đào tạo văn hóa doanh nghiệp Vanto Group nhằm kiến tạo những hiệu quả đột phá, hiện thực hóa giá trị Nam Long. Chương trình kéo dài 15 tháng với 6 dự án đột phá được triển khai.

### THÁNG 3

- Công bố chiến lược phát triển khu đô thị và tặng mới 240ha quỹ đất sạch để chuẩn bị mở rộng thị trường ra các tỉnh Đồng Nai, Hải Phòng tại Triển lãm Nam Long Day thu hút hơn 3.000 người tham dự.

### THÁNG 4

- Tổ chức thành công đại hội cổ đông thường niên.

### THÁNG 6

- Chuyển đổi 1.000 số tiết kiệm "chương trình Tiết kiệm nhà ở" thành chọn căn cho khách hàng dự án Akari City giai đoạn 1.
- Bàn giao 500 căn hộ nhà ở xã hội thuộc block G, H - EHomeS Nam Sài Gòn.

### THÁNG 7

- Khai trương nhà mẫu Akari City tại Đại lộ Võ Văn Kiệt, Quận Bình Tân

### THÁNG 9

- Coteccons chính thức khởi công xây dựng giai đoạn 1 của Akari City với số lượng hơn 1.800 căn hộ thuộc 6 block, mỗi block gồm một tầng hầm và 21 tầng cao.
- Tổ chức Giải Tennis Nam Long thân hữu 2019

### THÁNG 10

- Hơn 1.000 khách hàng tham gia lễ giới thiệu đợt 1 sản phẩm Valora nhà phố vườn, biệt thự song lập & đơn lập thuộc phân khu Aquaria & Rivera - dự án Waterpoint. Tỷ lệ tiêu thụ 100%.

### THÁNG 11

- Chào mừng 27 năm thành lập Tập đoàn Nam Long
- Hơn 600 khách hàng tham gia lễ công bố đợt 1 Shophouse Aquaria & Rivera - dự án Waterpoint. Tỷ lệ tiêu thụ 100%.
- Ra mắt Trung tâm Dịch vụ Khách hàng Nam Long Group (One Stop Customer Service)

### THÁNG 12

- Nam Long Friendship Golf Tournament 2019 vận động 300 triệu đồng cho quỹ khuyến học "Swing For Dreams" để hỗ trợ cho sinh viên nghèo, hiếu học tại TP.HCM.
- 4.300 lượt khách hàng bốc thăm chọn căn 2 block cuối cùng của dự án Akari City Giai đoạn 1.
- Bàn giao hơn 1.400 căn hộ biệt lập dòng Flora thuộc 5 Block chung cư của khu đô thị Mizuki Park giai đoạn 1.
- Bàn giao 518 căn hộ biệt lập dòng Flora thuộc dự án Flora Novia.
- 13.000 lượt khách tham dự chuỗi sự kiện "Mùa Lễ hội Waterpoint" được tổ chức vào mỗi cuối tuần với hàng loạt các hoạt động vui chơi phục vụ hoàn toàn miễn phí tại dự án Waterpoint.

## CÁC GIẢI THƯỞNG TRONG NĂM

- Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương - Asia Pacific Property Awards 2019-2020
  - "Khu phức hợp tốt nhất" (Best Mixed use Development for Vietnam) - khu đô thị Waterpoint
  - "Căn hộ biệt lập tốt nhất" (Best Condominium for Vietnam) - sản phẩm Flora thuộc khu đô thị Akari City
  - "Chiến lược phát triển marketing tốt nhất" (Best Development Marketing for Vietnam) - khu đô thị Mizuki Park
  - "Sàn giao dịch bất động sản tốt nhất" (Best Commercial Real Estate Agency Vietnam) - Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long
- Giải thưởng "Nhà phát triển Khu đô thị uy tín" - Thương hiệu mạnh Việt Nam 2019
- Top 10 chủ đầu tư bất động sản uy tín năm 2019
- Top 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (VNR500)
- Top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam (FAST 500)
- Top 50 doanh nghiệp tăng trưởng xuất sắc nhất Việt Nam năm 2019
- Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam 2018- 2019
- Top 50 công ty niêm yết tốt nhất do Forbes Việt Nam bình chọn
- Top 50 thương hiệu dẫn đầu Việt Nam do Forbes Việt Nam bình chọn
- Top 4 thương hiệu có giá trị nhất ngành Bất động sản Việt Nam do Forbes Việt Nam bình chọn
- Giải thưởng Ashui Award - Hội Quy hoạch phát triển đô thị VN tổ chức
  - Danh hiệu "Chủ đầu tư của năm"
  - Giải Vàng Quy hoạch đô thị Quốc Gia 2019 - Khu đô thị Waterpoint





## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN NĂM 2019



Giai đoạn / Sản phẩm	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2			Giai đoạn 3			
	1.479 sp	CC3 1.479 sp	CC5 817 sp	VALORA 24 sp	FLORA 436 sp	VALORA 39 sp	CCTM 3 200 sp	CCTM 1-2 427 sp
<b>Khởi công</b>		Q2/2020	Q1/2021	Q1/2021	Q3/2020	Q4/2020	Q3/2020	Q4/2020
<b>Bàn giao</b>	11/ 2019	Q4/2022	2023	2023	Q3/2022	Q4/2022	Q4/2022	Q2/2023



Giai đoạn / Sản phẩm	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2 & 3
	1.862 sp	1.500 sp
<b>Khởi công</b>	Q3/2019	Q2/2021
<b>Bàn giao</b>	Q3/2021	Q4/2023



Giai đoạn / Sản phẩm	Rivera 1		Aquaria 1B	Aquaria 1C	Aquaria 1B + 1C	Rivera 2A	Rivera 2B	Southgate 1
	289 sp	204 sp	1.207 sp			129 sp	275 sp	78 sp
<b>Khởi công</b>	Q4/2019	Q3/2020	Q1/2020	Q1/2020	Q3/2020	Q3/2020	Q1/2021	Q4/2020
<b>Bàn giao</b>	Q3/2020	Q4/2020	Q4/2020	Q4/2020	Q1/2021	Q4/2021	Q4/2021	Q4/2021



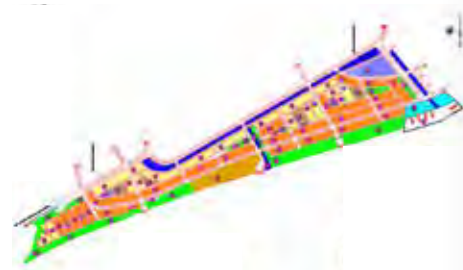
Tiến độ xây dựng Khu đô thị Waterpoint tháng 12/2019



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ & THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN NĂM 2019 (tt)



### NAM LONG ĐẠI PHƯỚC (ĐỒNG NAI)



Giai đoạn	Sản phẩm	Giai đoạn 1 - VALORA		Giai đoạn 2 - VALORA	
		VALORA	ĐẤT NỀN	VALORA	ĐẤT NỀN
		243 sp		344 sp	
Khởi công		Q2/2021		Q4/2021	
Bàn giao		Q3/2022		Q4/2023	



### NAM LONG CẦN THƠ



Giai đoạn	Sản phẩm	Giai đoạn 1		Giai đoạn 2		Giai đoạn 3		
		VALORA	ĐẤT NỀN	VALORA	ĐẤT NỀN	EHOMES	VALORA	ĐẤT NỀN
		30 sp	383 sp	72 sp	183 sp	419 sp	85 sp	359 sp
Khởi công		Q3/2020		Q4/2020		Q2/2021	Q2/2021	
Bàn giao		Q1/2022		Q2/2022		Q4/2022	Q3/2022	



### WATERFRONT (ĐỒNG NAI)

Giai đoạn	Sản phẩm	Giai đoạn 1A	Giai đoạn 1B	Giai đoạn 2	Giai đoạn 3A	Giai đoạn 3B	Giai đoạn 4
			447 sp	797 sp	424 sp	593 sp	743 sp
Khởi công		Q2/2021	Q1/2022	Q4/2022	Q4/2023	Q2/2024	Q4/2024
Bàn giao		Q2/2022	Q1/2023	Q4/2023	Q4/2024	Q2/2025	Q4/2025



### NAM LONG HẢI PHÒNG



Giai đoạn	Sản phẩm	GIAI ĐOẠN 1 - VALORA		GIAI ĐOẠN 2A - VALORA		GIAI ĐOẠN 2B - EHOME	
			369 sp	370 sp	370 sp	2.357 sp	
Khởi công		Q2/2020		Q1/2021		Q4/2021	
Bàn giao		Q4/2021		Q1/2022		Q2/2023	

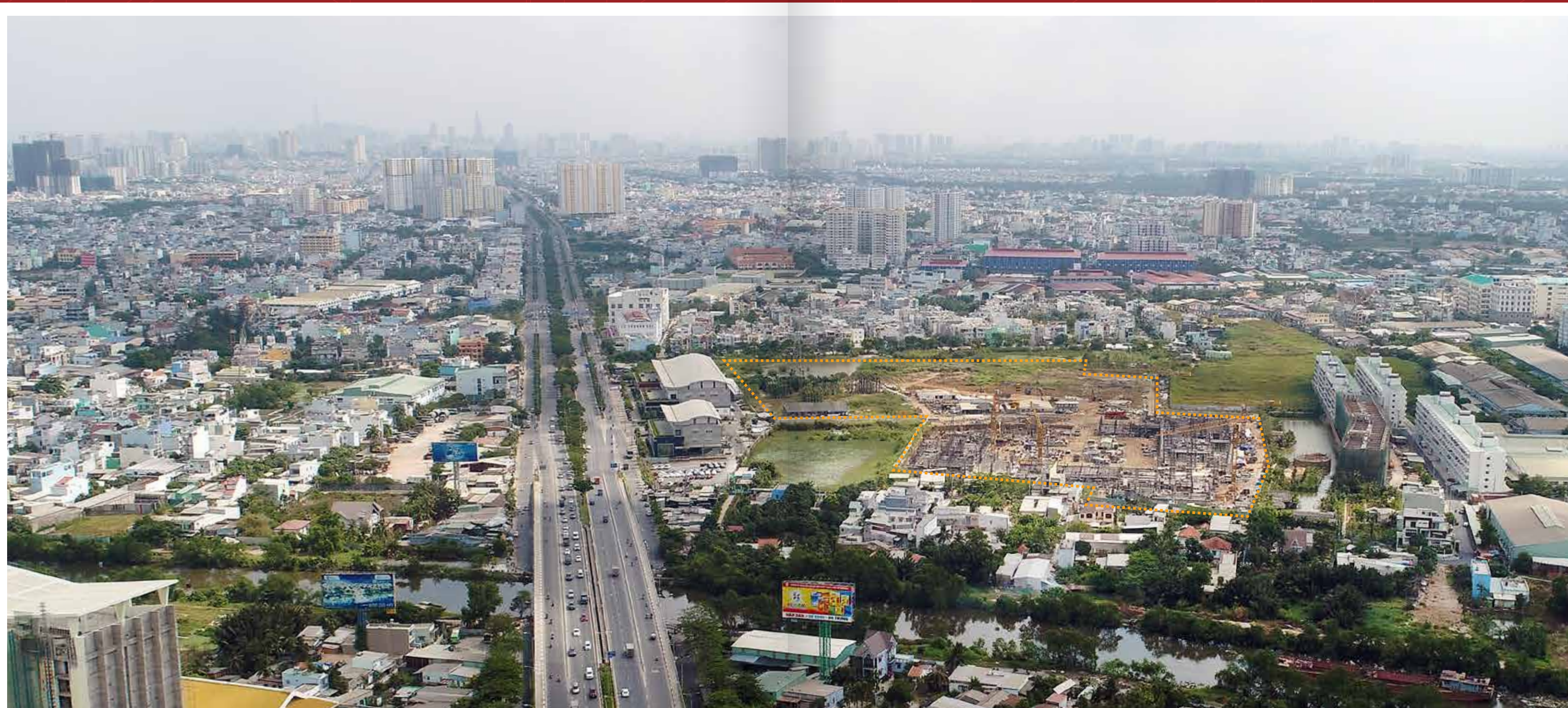






# 03. BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Khu đô thị Akari City - 8,5 ha



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

📍 Bình Tân, TP. HCM



## MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	VỐN ĐIỀU LỆ (TỶ ĐỒNG)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	1.128,9	89,33%
Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	197,5	87,33%
Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	511,3	100%
Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	511,3	100%

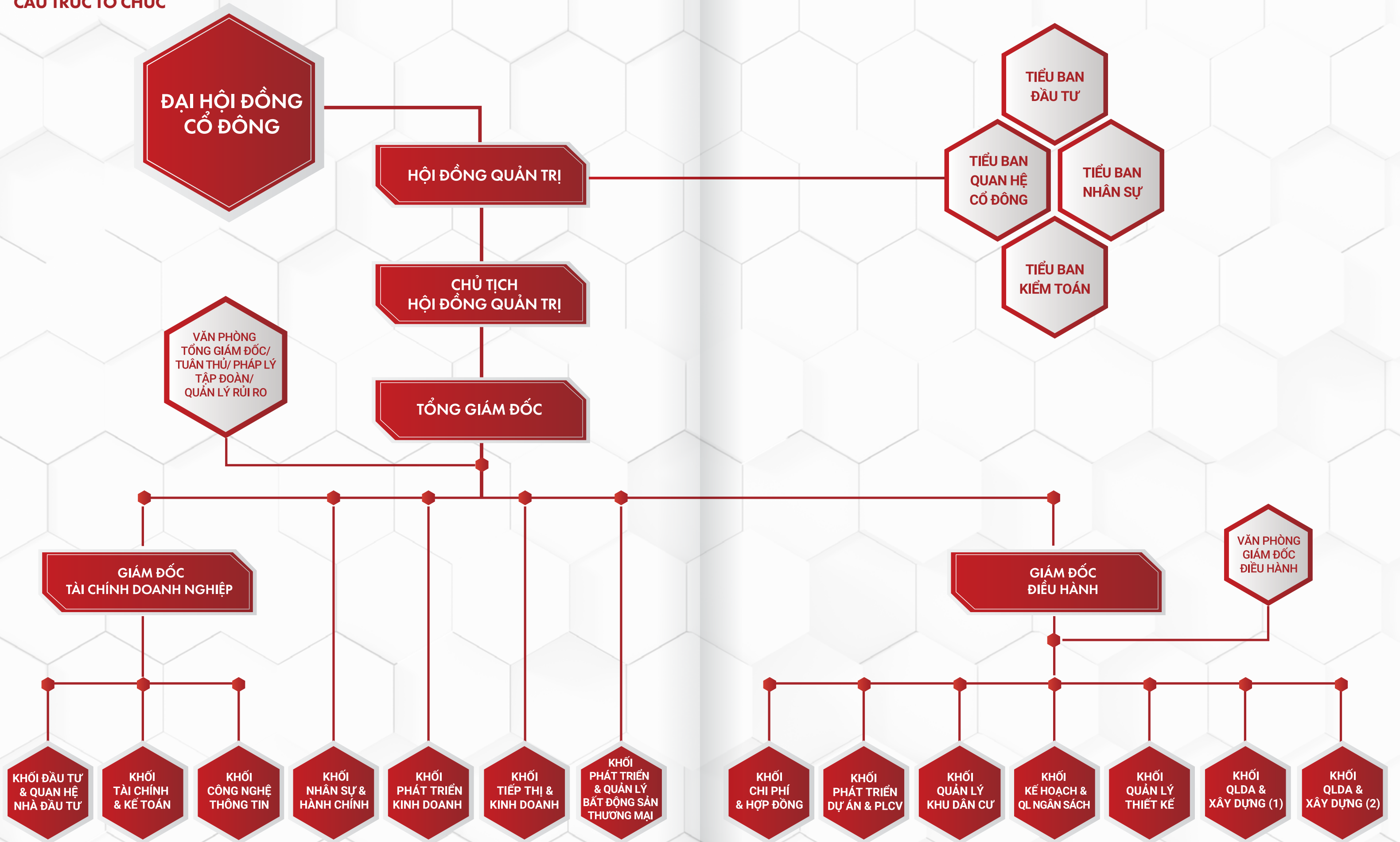
Kinh doanh, quản lý bất động sản. Sản phẩm đặc thù là căn hộ EHome	300,0	99,87%
Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	60,0	75,25%
Kinh doanh bất động sản	1.200,0	70,00%
Kinh doanh bất động sản	1.833,0	50,00%
Kinh doanh bất động sản	1.500,0	50,00%
Kinh doanh bất động sản	1.450,0	50,00%
Kinh doanh bất động sản	20,0	50,00%
Kinh doanh bất động sản	583,0	50,00%

Kinh doanh dịch vụ bất động sản	6,0	100,00%
Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản	116,0	100,00%
Kinh doanh dịch vụ bất động sản	5,3	100,00%
Kinh doanh dịch vụ vận tải	20,0	100,00%

Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Kinh doanh nhà hàng ăn uống	251,4	100,00%
--	-------	---------



**CẤU TRÚC TỔ CHỨC**





## GIỚI THIỆU HĐQT, BGD

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

#### Ông **NGUYỄN XUÂN QUANG**

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

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

Ông hiện là Trưởng Tiểu ban Đầu tư



#### Ông **TRẦN THANH PHONG**

Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT

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

Ông hiện là Trưởng Tiểu ban QHCD



#### Ông **BÙI ĐỨC KHANG**

Thành viên hội đồng quản trị

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



#### Ông **LINSON LIM SOON KOOI**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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



#### Ông **CAO TẤN THẠCH**

Thành viên hội đồng quản trị

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



#### Ông **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.



#### Ông **LAI VOON HON**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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



#### Ông **ZIANG TONY NGO**

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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

Ông hiện là Trưởng Tiểu ban Kiểm toán



#### 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. TV HĐQT Mekong Capital.





**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****LIÊN KHỐI KINH TẾ & ĐẦU TƯ**

**1.**  
Ông **STEVEN CHU CHEE KWANG**  
Tổng Giám đốc

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

**4.**  
Ông **LÊ CHIẾN THẮNG**  
Giám đốc Khối Phát triển Kinh doanh

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

**7.**  
Ông **LÊ GIA PHONG**  
Giám đốc Khối IT

Hơn 28 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực CNTT, chuyên hoá DN, tái cấu trúc quy trình hoạt động kinh doanh, đã từng công tác cho các tập đoàn lớn tại Việt Nam.

**2.**  
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 đầu tiêu dùng nhanh có quy mô lớn và ngành Bất động sản.

**5.**  
Ông **NGUYỄN MINH QUANG**  
Giám đốc Khối Tiếp thị & Kinh doanh kiêm Giám đốc Khối Phát triển BĐS Thương mại

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

**8.**  
Ông **NGUYỄN QUANG ĐỨC**  
Kế toán trưởng

Hơn 21 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán

**3.**  
Ông **PHẠM ĐÌNH HUY**  
Giám Đốc Đầu tư Tập Đoàn

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.

**6.**  
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.

**LIÊN KHỐI QUẢN LÝ DỰ ÁN**

**9.**  
Ông **NGUYỄN THANH SƠN**  
Giám đốc Điều hành

Hơn 24 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng - phát triển dự án tại Singapore, Nhật Bản và các tập đoàn Bất động sản hàng đầu Việt Nam như Vingroup, MIK group, Novaland, Indochina Land.

**12.**  
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.

**10.**  
Ông **TRẦN TRUNG NINH**  
Quyền Giám Đốc Khối QLTK

Hơn 16 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Quản Lý Thiết Kế Kiến Trúc tại một số Công ty như: KYTA, FUJINAMI, NQH ...

**13.**  
Ông **TRẦN QUỐC THẮNG**  
Giám đốc Khối Kế hoạch & Quản lý Ngân sách

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản

**11.**  
Ông **LAO SAM THANH**  
Giám đốc Khối Quản lý dự án & Xây dựng 1

Hơn 27 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản trong và ngoài nước.

**14.**  
Ông **NGUYỄN NGỌC HUYỀN**  
Giám đốc Khối Quản lý dự án & Xây dựng 2

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

**15.**  
Ông **NGUYỄN MINH TUẤN**  
Giám đốc Khối Quản lý Khu dân cư

Gần hai mươi năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Bất động sản, đã có hơn 18 năm công tác tại tập đoàn Phú Mỹ Hưng



# 04. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Khu đô thị Waterfront - 170 ha



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

📍 Long Hưng, Đồng Nai

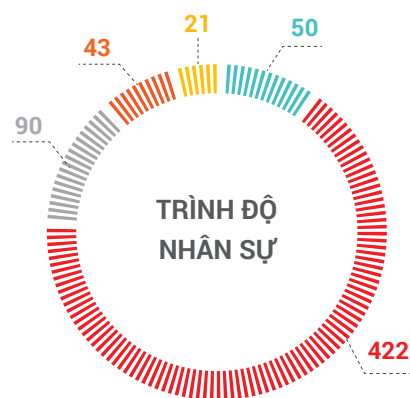


## CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ & PHÚC LỢI

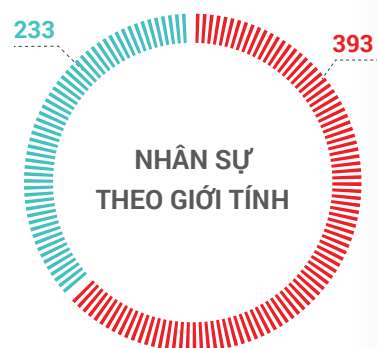
CÔNG TY CP  
ĐẦU TƯ  
NAM LONG



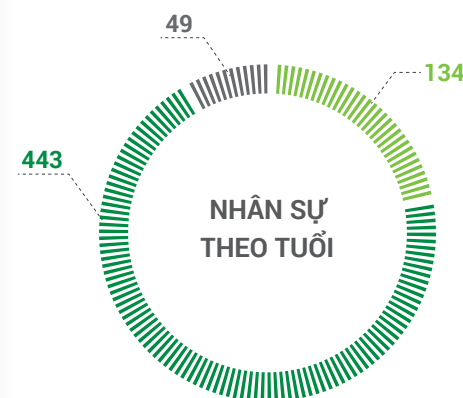
TỔNG SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ  
**626** CBNV  
TÍNH ĐẾN  
31/12/2019



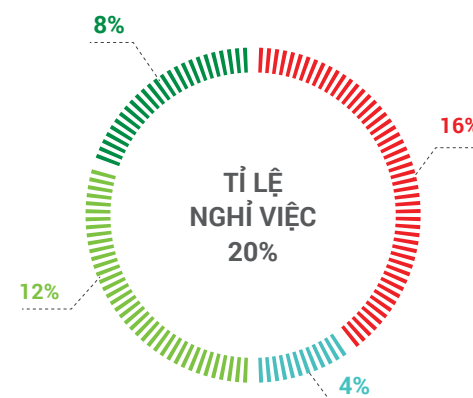
TRÊN ĐH ĐH THPT  
CĐ, THCN DƯỚI THPT



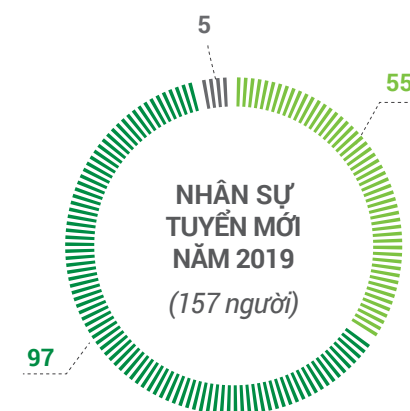
NỮ NAM



<30T 30-50T >50T

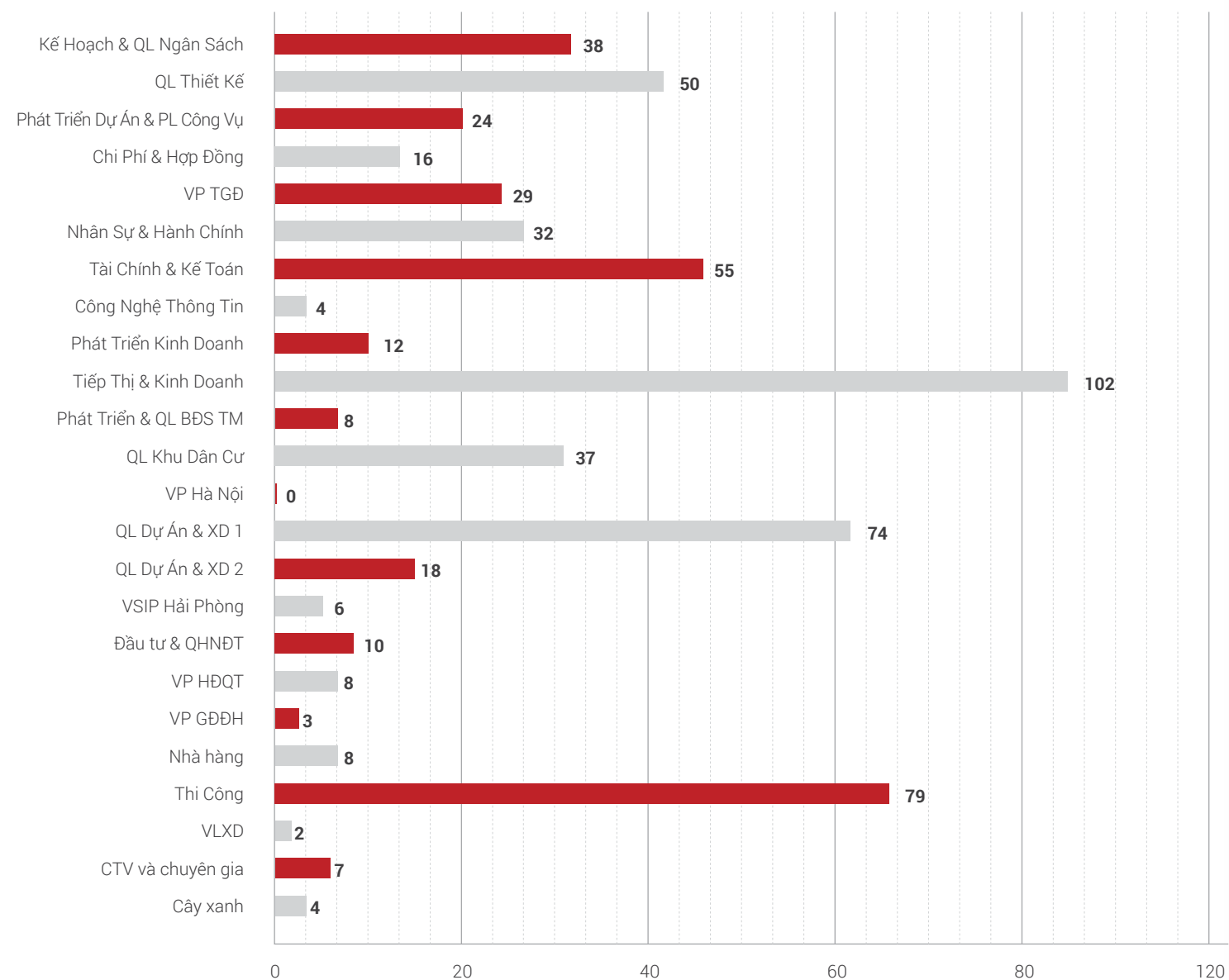


NAM NỮ <30T 30-50T



<30T 30-50T >50T

### NHÂN SỰ THEO PHÒNG BAN



### CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO & PHÁT TRIỂN

Trong năm 2019, Tập đoàn Nam Long đã hợp tác với Tập Đoàn Vanto - một công ty tư vấn toàn cầu - để tạo ra kết quả đột phá, chuyển đổi tổ chức và văn hóa hiệu suất cao, được thực hiện với tính bền vững và vận tốc. Trong 9 tháng đầu tiên của dự án này, với 240 giờ huấn luyện cho hơn 220 quản lý và nhân viên hàng đầu, Nam Long đã đạt được:

- Thành viên Hội đồng quản trị thường trực và Ban Tổng Giám đốc của Nam Long đã tổ chức các cuộc trò chuyện xác thực cho phép họ hoạt động ở một mức độ mới về hiệu quả và hành động phối hợp.
- Đội ngũ Nam Long đã thiết lập các cách giao tiếp mới, liên quan đến nhau và làm việc cùng nhau, cho phép liên kết, hợp tác và hành động hiệu quả mới được tìm thấy.
- 220 thành viên trong đội ngũ Nam Long trong toàn tổ chức - từ nhân viên đến Hội đồng quản trị - đã đưa ra lời hứa sở hữu tương lai của Nam Long và chịu trách nhiệm hoàn thành Tầm nhìn Nam Long 2020.

Nam Long đang chuyển hóa thành một tổ chức lãnh đạo tự thân, với các nhân viên hài lòng và gắn kết, vận hành một cách đáng tin cậy, theo các giá trị Cốt lõi về Tính Chuyên Nghiệp, Integrity và Tinh Thần Làm Chủ.





## MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

### QUY HOẠCH ĐÔ THỊ BỀN VỮNG

Cân đối giữa tính bài toán lợi nhuận và bài toán đem lại môi trường sống tốt hơn cho cộng đồng và xã hội, các dự án trước khi tiến hành đầu tư đều được Nam Long tổ chức đánh giá tác động môi trường để đưa ra những đồ án quy hoạch phù hợp cho sự phát triển khu đô thị trong 50 hay 100 năm. Trong tất cả các khu đô thị đã và đang được phát triển bởi Nam Long, bất kể là sản phẩm nhà ở xã hội, trung bình hay 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 thiên nhiên sông nước, dành phần lớn diện tích cho cây xanh, các công trình phục vụ cộng đồng, hồ cảnh quan,... Nam Long chấp nhận hy sinh một phần lợi nhuận để kiến tạo hệ thống tiện ích nhằm nâng cao chất lượng sống của cư dân sống an cư lâu dài trong dự án. Mỗi phần diện tích lấy đi của tự nhiên sẽ được Nam Long trả lại bằng các công trình nhân tạo nhằm cân bằng hệ sinh thái tự nhiên.

Điển hình như tại dự án khu đô thị Waterpoint, nhằm bảo tồn thiên nhiên cho sông Vàm Cỏ Đông, hệ sinh thái thực vật tự nhiên ven bờ rộng 50m, trải dài trên 5,8 km đường bờ sông sẽ được giữ lại nguyên vẹn, không bị phá hủy để xây đê, kè. Trong nội khu Waterpoint, 8,6ha vịnh nước ngọt nhân tạo và hơn 8km kênh đào len lỏi khắp khu đô thị được thiết kế bởi tập đoàn hàng đầu thế giới Royal HaskoningDHV (Hà Lan) để điều tiết mực nước khu vực khi dự án thi công san lấp mặt bằng và chống ngập trong tương lai.

Nam Long cũng bắt đầu hướng phát triển bền vững mới tại các khu đô thị quy mô lớn - Creating Shared Value (CSV) với việc quy hoạch hệ sinh thái bất động sản để không chỉ phục vụ cho việc kinh doanh mà còn góp phần cải thiện môi trường kinh doanh địa phương bằng cách hỗ trợ việc làm, kết nối hạ tầng, giúp cộng đồng địa phương cùng phát triển trong nhiều năm kế tiếp. Trong năm 2019, Nam Long hoàn thành thi công nút giao hệ thống đường nội bộ khu đô thị Mizuki Park với đại lộ Nguyễn Văn Linh, đầu nối thành công cơ sở hạ tầng dự án vào hạ tầng của Tp.HCM. Việc hoàn thành nút giao này không chỉ tăng khả năng kết nối với khu vực lân cận mà còn giúp người dân tiết kiệm thời gian đi lại từ 10 phút đến 15 phút.



Nút giao Mizuki Park với đường Nguyễn Văn Linh

### BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Mục đích quản lý hiệu quả an toàn sức khỏe và môi trường trên mọi công trường xây dựng, Nam Long triển khai áp dụng hệ thống Health - Safety - Environment Manual (HSE) để áp dụng nghiêm ngặt, đảm bảo đáp ứng đạt tiêu chuẩn trong toàn bộ phạm vi phát triển dự án như quy hoạch tổng thể, thiết kế kiến trúc, thiết kế kết cấu và hạ tầng, cơ điện và thoát nước, quản lý dự án, sức khỏe và môi trường.

Trong quá trình thi công, Nam Long yêu cầu các nhà thầu phải che chắn bảo vệ kỹ càng để tránh bụi bẩn và tiếng ồn ảnh hưởng đến khu vực lân cận. 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. Nam Long cũng là một trong những đơn vị tiên phong áp dụng quy chế của Bộ Xây dựng, đưa gạch không nung vào sử dụng ở các dự án của mình. Việc sử dụng gạch không nung đã góp phần giảm bớt lượng khí đốt gây ô nhiễm và hướng đến việc quen dần với các sản phẩm thân thiện với môi trường. Mặc dù việc sử dụng gạch không nung cũng gây ra một số khó khăn, tăng chi phí cho chủ đầu tư từ giá thành vật liệu đến việc đào tạo các công nhân có trình độ tay nghề tốt hơn để đảm bảo chất lượng sản phẩm. Ngoài ra, Nam Long cũng đã sử dụng phụ gia Miclayco để cải tạo sét, muối trong cát vật liệu đá tại chỗ thành vữa và bê tông xi măng, dùng cho các hạng mục giao thông,... để giảm thiểu việc sử dụng các cốt liệu xây dựng quý hiếm cần được bảo tồn.



Hình thực tế ven sông khu đô thị Waterpoint

## TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG

### PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI EHOME S

Đồng hành cùng chiến lược nhà ở quốc gia, Nam Long đã vượt qua những vấn đề nan giải trong đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội và xu hướng chi phí xây dựng leo thang. Năm 2019 Nam Long triển khai khả thi, hoàn thành xây dựng và bàn giao hơn 1.100 căn hộ EHomeS với mức giá từ 450 đến 600 triệu đồng thuộc hai dự án EHomeS Phú Hữu và EHomeS Nam Sài Gòn. Tính đến nay, dòng sản phẩm nhà ở Xã Hội – EHomeS của Nam Long đã tạo điều kiện giúp cho khoảng gần 3.000 hộ gia đình có thu nhập thấp tại TP.HCM có cơ hội được sở hữu mái ấm riêng trong các 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.

Để ngày một nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, Nam Long đã không ngừng nỗ lực xây dựng hàng loạt các giải pháp tổng thể bao gồm các chuỗi hoạt động từ đảm bảo nguồn vốn, tiềm lực tài chính mạnh mẽ để xây dựng dự án mà không cần thu tiền khách hàng trước, cấu trúc tập đoàn theo hướng chuyên môn hóa để tiết kiệm chi phí trong tất cả các khâu từ thiết kế, xây dựng đến kinh doanh, hậu mãi, quản lý vận hành nhà chung cư cũng như áp dụng các gói ưu đãi tín dụng hỗ trợ cho người mua.

### TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI & HỖ TRỢ CỘNG ĐỒNG

Không chỉ chú trọng phát triển kinh doanh, mỗi năm Nam Long đều trích một phần lợi nhuận để đóng góp vào các hoạt động cộng đồng bởi tập đoàn tin và xem trách nhiệm với cộng đồng là một đề mục cần duy trì thực hiện nghiêm túc. Điều đó thể hiện qua sự đóng góp ngày càng lớn cho ngân sách nhà nước hàng năm, công tác an sinh xã hội tại các cộng đồng dân cư Nam Long, giải quyết việc làm ổn định cho hàng trăm lao động và nhiều các chương trình từ thiện xã hội khác.

Chăm lo đời sống tinh thần cho các cộng đồng cư dân trong các khu đô thị Nam Long, tập đoàn thường xuyên tổ chức hay tài trợ các chương trình sinh hoạt cộng đồng như diễn tập phòng cháy chữa cháy; nâng cao kỹ năng sống để sống an toàn tại chung cư; vui Tết Thiếu Nhi 1/6; Lễ hội Trung Thu; Halloween; phát triển tư duy cho bé; chợ phiên cuối tuần; cuối tuần chung tay cho môi trường sống xanh, sạch, đẹp; khám sức khỏe miễn phí; phát hành bản tin, tạp chí Nam Long chia sẻ kinh nghiệm sống trong các khu đô thị Nam Long, chuỗi sự kiện "Mùa lễ hội Waterpoint"...

Đồng hành cùng các cơ quan chính quyền ở địa phương như TPHCM, Long An... Nam Long đã hỗ trợ quà tết cho các hộ nghèo; tặng tập vở cho học sinh; trao nhà tình nghĩa; ủng hộ Quỹ "Vì biển đảo quê hương – Vì tuyến đầu Tổ quốc" nhằm chăm sóc đời sống vật chất, tinh thần cho các lực lượng bảo vệ biên giới, biển đảo đất nước. Bên cạnh đó, Nam Long còn cùng báo điện tử Vietnamnet, báo Dân Trí tặng quà cho trẻ em nghèo vùng sâu vùng xa; tặng công cụ sinh kế cho các gia đình nghèo tại tỉnh Quảng Bình; đồng hành cùng giải golf từ thiện Swing for Life gây quỹ ủng hộ Chương trình "Nước sạch học đường" cho 130 trường và điểm trường tại huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận...

Đặc biệt, Nam Long rất xem trọng việc hỗ trợ cho ngành giáo dục để góp phần vào sự phát triển bền vững cho xã hội. Thông qua giải Golf thường niên "Nam Long Friendship Golf Tournament 2019",

Nam Long vẫn đang tìm kiếm thêm quỹ đất và sẵn sàng hợp tác với các đối tác có sẵn quỹ đất nhà ở xã hội để nhân rộng mô hình thành công của nhà ở xã hội EHomeS, chung sức đóng góp tạo quỹ Nhà ở xã hội, đồng hành cùng chính quyền chăm lo tốt hơn cho những người thu nhập thấp đang sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh.

Để ngày một nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, Nam Long đã không ngừng nỗ lực xây dựng hàng loạt các giải pháp tổng thể bao gồm các chuỗi hoạt động từ đảm bảo nguồn vốn, tiềm lực tài chính mạnh mẽ để xây dựng dự án mà không cần thu tiền khách hàng trước, cấu trúc tập đoàn theo hướng chuyên môn hóa để tiết kiệm chi phí trong tất cả các khâu từ thiết kế, xây dựng đến kinh doanh, hậu mãi, quản lý vận hành nhà chung cư cũng như áp dụng các gói ưu đãi tín dụng hỗ trợ cho người mua.

Nam Long vẫn đang tìm kiếm thêm quỹ đất và sẵn sàng hợp tác với các đối tác có sẵn quỹ đất nhà ở xã hội để nhân rộng mô hình thành công của nhà ở xã hội EHomeS, chung sức đóng góp tạo quỹ Nhà ở xã hội, đồng hành cùng chính quyền chăm lo tốt hơn cho những người thu nhập thấp đang sinh sống tại thành phố Hồ Chí Minh.



tập đoàn đã vận động được hơn 300 triệu đồng vào Quỹ học bổng "Swing For Dream" để trao tặng cho các sinh viên nghèo nhưng luôn có chí, nghị lực vượt khó đang theo học tại các trường Đại học Kiến trúc TPHCM, Đại học Kinh tế TPHCM, Đại học Bách Khoa TPHCM...trong năm học mới.

Ngoài ra, các hoạt động chung của công ty phát động, CBCNV gia đình Nam Long cũng đã cùng nhau quyên góp để mang những phần quà nhỏ cho các bệnh nhân nhi ở Bệnh viện Nhi Đồng 1, Mái ấm quận 8,... Tinh thần tương thân tương ái, lá lành đùm lá rách được lan tỏa rộng rãi từ lãnh đạo đến từng thành viên của Nam Long trong suốt quá trình hình thành và phát triển, là một trong những yếu tố góp phần vào sự phát triển bền vững của Nam Long như hôm nay.



# 05. PHỤ LỤC 1

Khu đô thị Nam Long Đại Phước - 45 ha



Giới thiệu các Công ty thành viên

📍 Nhon Trạch, 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 vnd
- Trụ sở: 21 -23, Đường số 3, Khu dân cư Nam Long, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.
- VPĐvD tại Tp.HCM: Lầu 5B, Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

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 Đầu tư Nam Phan

- Vốn điều lệ: 341.780.000.000 vnd
- 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, Dự án Ehome S Phú Hữu (quy mô 1.240 căn hộ) 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.

### PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

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

- Vốn điều lệ: 300.000.000.000 vnd
- 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.

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 Bất Động Sản Nguyên Sơn

- Vốn điều lệ: 197.500.000.000 vnd
- Trụ sở: Lầu 5B, Nam Long Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

Công ty Nguyên Sơn được thành lập năm 1999, với mục đích phát triển quỹ đất tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn. 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 liên kế và biệt thự của dự án Nguyên Sơn quy mô 10ha 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 khách hàng & nhà đầu tư.

#### Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước

- Vốn điều lệ: 1.366.815.400.000 vnd
- 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 phát triển dự án khu biệt thự Đại Phước Paragon tại phân khu 8, Cù lao Ông Còn, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với quy mô 454.757 m2.

#### CTCP NLG – NNR – HR FUJI

- Vốn điều lệ: 1.450.000.000.000 vnd
- Trụ sở: Lầu 5B 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 Hanshin Properties 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. Tương tự, 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 5.228 căn chung cư.

#### Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai

- Vốn điều lệ: 1.200.000.000.000 vnd
- Trụ sở: Tòa nhà Donacoop, Khu Phước Hải, Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai là chủ đầu tư của dự án Đồng Nai Waterfront quy mô 1.693.960 m2 tọa lạc tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai tiền thân là công ty 100% thuộc sở hữu của Công ty Portsville – Công ty con của Keppel Land Việt Nam. Ngày 25 tháng 01 năm 2019, Nam Long ký kết Hợp đồng để nhận chuyển nhượng 70% phần vốn góp của Portsville tại Công ty này nhằm gia tăng quỹ đất của Tập đoàn. Dự án Đồng Nai Waterfront dự kiến được đầu tư khai thác từ năm 2020.

#### Công ty Cổ phần NNH Mizuki

- Vốn điều lệ: 1.500.000.000 vnd
- 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 4.023 căn hộ, 57 căn nhà phố và 39 căn biệt thự. Đến cuối năm 2019, dự án đã mở bán thành công giai đoạn 1, cụ thể 1,419/1,437 căn Flora và toàn bộ 33/33 căn biệt thự Valora đã được đặt cọc; trong đó, 1,068 căn Flora và 25 căn shop houses đã được bàn giao cho khách hàng.

#### Công ty TNHH NN Kikyo Valora

- Vốn điều lệ: 583.000.000.000 vnd
- 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, quy mô 47.790 m2, với toàn bộ 110/110 căn biệt thự đã được bán hết.

Trong năm 2020, Công ty TNHH NN Kikyo Valora sẽ tiếp tục triển khai dự án VSIP Hải Phòng quy mô 21,4 ha tại Khu công nghiệp VSIP, Thủy Nguyên, Hải Phòng.

#### Công ty Cổ phần Southgate

- Vốn điều lệ: 1.833.000.000.000 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 CP Đầu tư Nam Long và đối tác Nhật Bản (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Công ty CP Đầu tư Thái Bình, Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp từ việc nhận chuyển nhượng một phần dự án có quy mô 164,9 ha trong tổng thể 359 ha của dự án khu đô thị mới Waterpoint thuộc Công ty CP Nam Long VCD để triển khai xây dựng khu đô thị bao gồm biệt thự, nhà liên kế, các khu chức năng phức hợp, các khu thương mại, trường học,...

#### CTCP Nam Long - Hồng Phát

- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 vnd
- 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.

Với vị trí chiến lược, quy hoạch ấn tượng và được đầu tư bài bản, dự án Dalia Garden đã thu hút sự quan tâm đặc biệt của các khách hàng & nhà đầu tư.

#### Công ty TNHH NNH Kikyo Flora

- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 vnd
- 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 Hanshin Properties 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 với toàn bộ 234 căn hộ chung cư đã hoàn tất bàn giao cho khách hàng.



## GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

### XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ

#### Công ty TNHH MTV Sàn Giao dịch BĐS Nam Long

- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 VNĐ
- 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.

Vừa qua, Sàn GD BĐS Nam Long vinh dự được công nhận là Sàn giao dịch BĐS xuất sắc nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương tại sự kiện IPAX London 2019 (International Property Awards là giải thưởng danh giá bậc nhất dành cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực BĐS trên toàn thế giới) tổ chức vào ngày 2 và 3 tháng 12 năm 2019 tại Luân Đôn, Anh Quốc.

#### Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long

- Vốn điều lệ: 5.334.000.000 VNĐ
- 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.

Trong thời gian tới, Công ty Dịch Vụ Nam Long sẽ 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.

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

- Vốn điều lệ: 116.000.000.000 VNĐ
- 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.

Trong thời gian tới, Công ty Nam Khang đặt mục tiêu phấn đấu trở thành công ty nghìn tỷ, đồng thời, luôn là một thành viên quan trọng trong chuỗi phát triển bất động sản của Tập đoàn Nam Long.

#### Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VNĐ

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

Công ty Dịch vụ Vận tải Nam Long được thành lập vào năm 2019 với mục tiêu tổ chức một bộ máy chuyên nghiệp để vận hành hệ thống xe buýt phục vụ cho các dự án của Tập đoàn Nam Long. Hệ thống xe bus sẽ giúp thu hút các khách hàng chuyển đến sống tại các khu đô thị mới của Tập đoàn, tạo nên các cộng đồng dân cư tại các khu đô thị; đồng thời, hoàn thiện hình ảnh của Tập đoàn Nam Long trong chuỗi giá trị phát triển BĐS.



### 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: 251.455.102.000 VNĐ
- 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.

Trong năm 2020 này, Nam Long PMD đặt mục tiêu phấn đấu trở thành doanh nghiệp có quy mô ngàn tỷ thông qua việc tiếp tục thực hiện tập trung hóa và đưa vào kinh doanh khai thác các bất động sản thương mại của Tập đoàn.



# 06. PHỤ LỤC 2

Khu đô thị Nam Long Hải Phòng - 21 ha



Thông tin chung

📍 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 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, bốn 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	TỈ LỆ SỞ HỮU VÀ BIỂU QUYẾT %
<b>CÔNG TY CON</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng & bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	100
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	99,87
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng & bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora (*)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư xây dựng Phát triển Nam Khang	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại VLXD	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ & xây lắp	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	100
<b>CÔNG TY LIÊN DOANH</b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	30,59

Chú thích:

(\*) 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 Tầng 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.

TÊN	CHỨC VỤ
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	
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 Ziang Tony Ngo	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên
<b>TIỂU BAN KIỂM TOÁN</b>	
Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban
Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Thành viên
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên
<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	
Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính

### 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 2019.

### 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”) hân hạnh 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 2019.

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 2020

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 60755865/21247068-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 11 tháng 3 năm 2020 và được trình bày từ trang 6 đến trang 50, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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.

### 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 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Ernst & Young Việt Nam



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 2020

### TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

THÁI TRỌNG CANG

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 4139-2017-004-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

B01-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.923.235.851.914</b>	<b>7.320.034.818.646</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.900.653.285.537</b>	<b>2.084.176.325.661</b>
111	1. Tiền		748.368.802.370	841.915.446.237
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.152.284.483.167	1.242.260.879.424
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>6</b>	<b>66.681.732.259</b>	<b>16.178.807.337</b>
121	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		66.681.732.259	16.178.807.337
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.548.342.609.488</b>	<b>1.832.507.767.959</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	456.727.723.004	268.856.020.497
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	742.712.905.473	307.611.434.177
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	-	236.988.551.748
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	352.339.958.989	1.022.571.125.785
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.437.977.978)	(3.519.364.248)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>4.298.124.187.459</b>	<b>3.261.228.583.832</b>
141	1. Hàng tồn kho	11	4.298.124.187.459	3.261.228.583.832
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>109.434.037.171</b>	<b>125.943.333.857</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	2.453.491.665	26.461.807.547
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	106.731.537.209	97.550.380.553
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	249.008.297	1.931.145.757
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.981.157.959.467</b>	<b>2.254.364.856.218</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>427.464.424.439</b>	<b>199.045.017.753</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	73.789.212.750	39.200.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	353.675.211.689	159.845.017.753
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>76.794.007.669</b>	<b>52.491.473.219</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	58.065.005.720	39.813.635.254
222	Nguyên giá		108.695.776.138	83.429.658.852
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(50.630.770.418)	(43.616.023.598)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	18.729.001.949	12.677.837.965
228	Nguyên giá		27.888.031.346	19.546.459.659
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(9.159.029.397)	(6.868.621.694)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>185.417.247.848</b>	<b>37.683.595.233</b>
231	1. Nguyên giá		210.054.788.851	56.880.619.198
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(24.637.541.003)	(19.197.023.965)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>194.018.233.786</b>	<b>10.187.750.884</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	194.018.233.786	10.187.750.884
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>1.808.796.822.726</b>	<b>1.684.420.672.741</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	1.806.387.822.726	1.680.011.672.741
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	4.409.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>288.667.222.999</b>	<b>270.536.346.388</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	17.271.336.174	11.549.574.972
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	264.554.250.215	255.212.976.986
269	3. Lợi thế thương mại	18	6.841.636.610	3.773.794.430
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>10.904.393.811.381</b>	<b>9.574.399.674.864</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

B01-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.704.460.956.362</b>	<b>4.289.895.463.441</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.024.335.277.673</b>	<b>2.693.609.144.909</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	174.705.474.076	269.917.220.581
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	1.321.709.245.270	1.080.291.603.266
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	251.691.667.672	184.899.755.044
314	4. Phải trả người lao động		33.343.057.214	32.928.846.314
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	488.054.866.482	505.732.677.153
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	6.667.470.512	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	561.488.562.672	311.856.078.410
320	8. Vay ngắn hạn	24	63.282.000.000	201.421.232.295
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	63.584.149.284	62.570.904.230
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27.4	59.808.784.491	43.990.827.616
<b>330</b>	<b>I. Nợ dài hạn</b>		<b>1.680.125.678.689</b>	<b>1.596.286.318.532</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	694.788.377.071	718.151.289.307
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	104.464.456.895	9.100.824.610
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	806.240.486.487	805.983.254.317
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	24.134.890.127	12.180.096.634
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	50.497.468.109	50.870.853.664
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>6.199.932.855.019</b>	<b>5.284.504.211.423</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>6.199.932.855.019</b>	<b>5.284.504.211.423</b>
411	1. Vốn cổ phần	27.1	2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	27.1	988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ	27.1	(382.934.347.400)	(86.203.408.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	27.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	1.839.301.254.305	1.293.714.724.748
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		990.053.918.135	575.474.126.064
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		849.247.336.170	718.240.598.684
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	1.145.105.732.185	684.189.248.746
<b>400</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>10.904.393.811.381</b>	<b>9.574.399.674.864</b>



BÙI HOÀNG VŨ  
Người lập  
Ngày 11 tháng 3 năm 2020



NGUYỄN QUANG ĐỨC  
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 2019

Đơn vị: VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.548.661.230.206	3.479.607.604.703
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	(2.560.451.561)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	2.546.100.778.645	3.479.607.604.703
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(1.479.645.666.849)	(1.976.149.458.962)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.066.455.111.796	1.503.458.145.741
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	96.747.896.996	129.045.327.116
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	32	(21.052.917.497)	(37.014.682.063)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(19.740.490.753)	(36.407.185.577)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	126.376.149.985	13.982.118.647
25	9. Chi phí bán hàng	31	(119.286.865.591)	(251.780.398.726)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(305.567.667.299)	(238.797.348.671)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		843.671.708.390	1.118.893.162.044
31	12. Thu nhập khác	33	405.759.339.267	18.875.891.161
32	13. Chi phí khác	33	(23.154.211.570)	(9.764.277.917)
40	14. Lợi nhuận khác		382.605.127.697	9.111.613.244
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.226.276.836.087	1.128.004.775.288
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(216.390.636.733)	(326.015.025.537)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.3	(2.613.520.264)	85.202.825.107
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.007.272.679.090	887.192.574.858
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		960.564.301.342	763.470.215.198
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	46.708.377.748	123.722.359.660
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	4.479	3.462
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	4.479	3.462

BÙI HOÀNG VŨ  
Người lập  
Ngày 11 tháng 3 năm 2020

NGUYỄN QUANG ĐỨC  
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 2019

Đơn vị: VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.226.276.836.087</b>	<b>1.128.004.775.288</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	20.702.761.878	13.448.531.597
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		931.858.784	(1.782.592.423)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(611.450.895.542)	(143.027.445.763)
06	Chi phí lãi vay	32	19.740.490.753	36.407.185.577
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>656.201.051.960</b>	<b>1.033.050.454.276</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(335.937.349.653)	(382.167.749.558)
10	Giảm hàng tồn kho		433.467.961.979	620.738.369.683
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(169.969.902.696)	78.741.442.291
12	Giảm chi phí trả trước		18.286.554.680	66.249.135.366
14	Tiền lãi vay đã trả		(18.981.032.798)	(69.651.977.223)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(228.027.006.341)	(346.201.254.439)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(29.760.841.068)	(9.295.074.718)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>325.279.599.699</b>	<b>991.463.345.678</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(63.761.241.523)	(15.346.636.339)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		3.331.812.282	-
23	Tiền chi cho vay		(71.502.924.922)	(240.625.303.873)
24	Tiền thu hồi cho vay		-	44.318.766.037
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	4.2, 4.3	(361.597.506.680)	(1.718.722.444.493)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		33.460.000.000	1.533.300.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		82.641.658.018	99.270.518.743
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(377.428.202.825)</b>	<b>(1.829.571.799.925)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	540.037.378.000
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số	28	572.500.000.000	-
	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số	28	(22.072.330.000)	(93.427.250.000)
32	Tiền mua cổ phiếu quỹ	27.1	(296.730.939.400)	-
33	Tiền thu từ đi vay	24.4	329.075.470.886	1.002.998.294.569
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.4	(470.575.125.115)	(402.732.301.956)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	27.3, 28	(243.571.513.369)	(206.672.557.744)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(131.374.436.998)</b>	<b>840.203.562.869</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(183.523.040.124)</b>	<b>2.095.108.622</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>2.084.176.325.661</b>	<b>2.082.081.217.039</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>1.900.653.285.537</b>	<b>2.084.176.325.661</b>

BÙI HOÀNG VŨ  
Người lập  
Ngày 11 tháng 3 năm 2020

NGUYỄN QUANG ĐỨC  
Kế toán Trưởng

CHU CHEE KWANG  
Tổng giám đốc



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 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 ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 21 vào ngày 23 tháng 10 năm 2019.

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 2019, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, bốn 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	TỈ LỆ SỞ HỮU VÀ BIỂU QUYẾT %
<b>CÔNG TY CON</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng & bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn (“Nguyên Sơn”)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	100
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	99,87
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng & bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora (*)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư xây dựng Phát triển Nam Khang	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại VLXD	100
Công ty Cổ phần 6D (“6D”)	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ & xây lắp	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng & bất động sản	100
<b>CÔNG TY LIÊN DOANH</b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	30,59

Chú thích:

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

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN 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; 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 2019 là 625 (ngày 31 tháng 12 năm 2018: 555).

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 CHUẨN MỤC 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 SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

#### 2.3 KỶ 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 2019.

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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 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 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.

#### 3.6 KHẤU HAO VÀ HAO MÒN

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

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

B09-DN/HN

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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.
- Chi phí hoa hồng môi giới.

B09-DN/HN

#### 3.10 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

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



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (TIẾP THEO)

##### *Đầu tư vào công ty liên doanh*

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của liên doanh được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi liên doanh của các quỹ của liên doanh được ghi nhận vào quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi liên doanh được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên doanh. Cổ tức nhận được/ lợi nhuận được chia từ liên doanh được cần 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 cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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 THỜI VIỆC PHẢI TRẢ

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

phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

#### 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại 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 đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

#### 3.15 CỔ PHIẾU QUỸ

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

#### 3.16 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

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

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

- Quỹ đầu tư phát triển:* Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu:* Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi:* Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 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 ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.
- Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng:* Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được xác định là tổng số tiền được nhận khi đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng được bàn giao cho khách hàng.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ khác:* Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.
- Tiền lãi:* 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.

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.



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.20 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.

#### 3.21 THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

#### 4.1 THANH LÝ CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THẢO NGUYÊN (“THẢO NGUYÊN”)

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019, Nhóm Công ty đã thanh lý toàn bộ cổ phần, tương đương với 50% tỷ lệ sở hữu trong Thảo Nguyên cho Công ty TNHH Tăng Tốc – một bên thứ ba, với giá chuyển nhượng là 35.400.000.000 VND. Theo đó, lợi nhuận thu được từ giao dịch này là 6.916.883.500 VND được ghi nhận như một khoản thu nhập tài chính trên báo cáo tài chính hợp nhất (Thuyết minh (“TM”) số 29.2).

#### 4.2 MUA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VIỆT THIÊN LÂM (“VTL”)

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2019, hai công ty con của Nhóm Công ty là Công ty TNHH Paragon Đại Phước (“Paragon”) và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan đã mua lại toàn bộ cổ phần, tương đương với 100% tỷ lệ sở hữu trong VTL từ các cổ đông hiện hữu, với giá trị chuyển nhượng là 1.149.781.247.549 VND. Theo đó, VTL trở thành công ty con của Nhóm Công ty tại ngày này.

VTL là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600980677 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 27 tháng 2 năm 2008, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. Các hoạt động được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê hoặc sở hữu quyền sử dụng đất.

Giá trị hợp lý của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của VTL vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

Đơn vị: VND

	GIÁ TRỊ HỢP LÝ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TẠI NGÀY MUA
<b>TÀI SẢN</b>	<b>1.742.516.075.817</b>
Tiền	35.614.798
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	128.315.342.228
Hàng tồn kho	1.614.165.118.791
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>(211.369.702.499)</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	(683.798.626)
Phải trả khác	(60.600.000)
Vay ngắn hạn	(210.625.303.873)
<b>GIÁ TRỊ TÀI SẢN THUẦN THEO GIÁ TRỊ HỢP LÝ</b>	<b>(1.531.146.373.318)</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (TM số 33)	381.365.125.769
<b>TỔNG GIÁ PHÍ ĐẦU TƯ</b>	<b>(1.149.781.247.549)</b>
<i>Trong đó:</i>	
- Tiền đã ứng trước trong năm 2018 (TM số 10)	(802.222.444.493)
- Tiền nhận được từ việc mua công ty	35.614.798
- Tiền thuần đã chi trả	(347.523.188.258)

Vào ngày 25 tháng 4 năm 2019, Paragon đã mua thêm 2.106.253 cổ phiếu mới bằng cách chuyển đổi khoản cho vay thành vốn chủ sở hữu trong VTL, với số tiền là 210.625.303.873 VND.

Vào ngày 19 tháng 8 năm 2019, Paragon đã ký hợp đồng sáp nhập với VTL. Theo hợp đồng sáp nhập, VTL được sáp nhập vào Paragon và toàn bộ tài sản và công nợ của VTL được chuyển giao cho Paragon. Việc sáp nhập có hiệu lực từ ngày 29 tháng 8 năm 2019 theo GCNĐKDN điều chỉnh do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp cho Paragon vào ngày 29 tháng 8 năm 2019.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH (TIẾP THEO)

#### 4.3 MUA CÔNG TY CỔ PHẦN 6D (“6D”)

Vào ngày 18 tháng 7 năm 2019, công ty con của Nhóm Công ty là Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang đã mua lại 1.770.076 cổ phần, tương đương với 76,03% tỷ lệ sở hữu trong 6D từ các cổ đông hiện hữu, với giá trị chuyển nhượng là 24.812.431.000 VND. Theo đó, 6D trở thành công ty con của Nhóm Công ty tại ngày này.

6D là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0310069957 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7 tháng 6 năm 2010, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. Hoạt động được đăng ký của Công ty là xây dựng và bất động sản.

Giá trị hợp lý ước tính của các tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của 6D vào ngày hợp nhất kinh doanh được trình bày như sau:

Đơn vị: VND

	GIÁ TRỊ HỢP LÝ ƯỚC TÍNH ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TẠI NGÀY MUA
<b>TÀI SẢN</b>	<b>23.512.509.141</b>
Tiền	10.738.112.578
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.594.657.169
Hàng tồn kho	426.663.346
Chi phí trả trước	123.145.884
Tài sản dài hạn khác	9.629.930.164
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>(875.901.828)</b>
Phải trả khác	(839.443.472)
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	(36.458.356)
<b>GIÁ TRỊ TÀI SẢN THUẦN THEO GIÁ TRỊ HỢP LÝ</b>	<b>22.636.607.313</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (TM số 28)	(5.425.994.773)
Lợi thế thương mại (TM số 18)	7.601.818.460
<b>TỔNG GIÁ PHÍ ĐẦU TƯ</b>	<b>24.812.431.000</b>
<i>Trong đó:</i>	
- Tiền nhận được từ việc mua công ty	10.738.112.578
- Tiền thuần đã chi trả	(14.074.318.422)

#### 4.4. MUA THÊM CỔ PHẦN TRONG CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG (“NAM LONG ADC”)

Vào ngày 25 tháng 7 năm 2019, Công ty đã mua thêm 817.465 cổ phần, tương đương với 2.73% tỷ lệ sở hữu trong Nam Long ADC, từ các nhà đầu tư khác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long ADC tăng từ 97,14% lên 99,87%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nam Long ADC mua thêm vào ngày giao dịch là 4.682.552.874 VND đã được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (TM số 27.1).

#### 4.5. MUA THÊM CỔ PHẦN TRONG CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN NGUYÊN PHÚC (“NGUYÊN PHÚC”)

Vào ngày 14 tháng 8 năm 2019, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long, công ty con trong Nhóm Công ty, đã mua thêm 1.000.000 cổ phần, tương đương với 50,00% tỷ lệ sở hữu trong Nguyên Phúc từ các nhà đầu tư khác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Nguyên Phúc tăng từ 50,00% lên 100%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nguyên Phúc mua thêm vào ngày giao dịch là 4.373.477.484 VND đã được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (TM số 27.1).



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Đơn vị: VND

NỘI DUNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	2.342.461.612	9.409.688.849
Tiền gửi ngân hàng	746.026.340.758	832.505.757.388
Các khoản tương đương tiền (*)	1.152.284.483.167	1.242.260.879.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.900.653.285.537</b>	<b>2.084.176.325.661</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,5%/năm đến 6,5%/năm.

**6. 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 trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 5,5%/năm đến 7,6%/năm.

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

Đơn vị: VND

NỘI DUNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Khách hàng khác	321.386.197.498	263.013.848.415
Các bên liên quan (TM số 35)	135.341.525.506	5.842.172.082
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>456.727.723.004</b>	<b>268.856.020.497</b>

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

Đơn vị: VND

NỘI DUNG	SỐ ĐẦU NĂM	SỐ CUỐI NĂM
<b>TẠM ỨNG MUA QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</b>	<b>430.822.523.148</b>	<b>162.309.631.117</b>
Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.447.310.043	111.676.676.364
Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	126.517.440.795	29.103.011.589
Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	22.004.463.804	-
Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	19.577.752.319	19.308.017.957
Khác	7.275.556.187	2.221.925.207
<b>TẠM ỨNG DỊCH VỤ XÂY DỰNG</b>	<b>303.043.562.566</b>	<b>137.806.490.994</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	186.013.813.237	6.149.022.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	4.624.440.639	16.371.653.270
Khác	112.405.308.690	115.285.815.724
<b>KHÁC</b>	<b>8.846.819.759</b>	<b>7.495.312.066</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>742.712.905.473</b>	<b>307.611.434.177</b>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

Đơn vị: VND

NỘI DUNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn	-	236.988.551.748
Dài hạn	73.789.212.750	39.200.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.789.212.750</b>	<b>276.188.551.748</b>

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị: VND

BÊN VAY	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/năm)
<b>ÔNG NGUYỄN THÀNH ĐỒNG</b>	<b>24.270.964.170</b>		
Khoản vay 1	16.230.004.170	24/04/2021	6,0
Khoản vay 2	8.040.960.000	24/04/2021	6,0
<b>BÀ VŨ BÍCH LAN</b>	<b>49.518.248.580</b>		
Khoản vay 1	31.318.248.580	24/04/2021	6,0
Khoản vay 2	18.200.000.000	24/04/2021	6,0
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.789.212.750</b>		
<i>Trong đó:</i>			
- Cho vay ngắn hạn	-		
- Cho vay dài hạn	73.789.212.750		

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>NGẮN HẠN</b>	<b>352.339.958.989</b>	<b>1.022.571.125.785</b>
Đặt cọc, ký quỹ	168.264.935.693	-
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	64.027.483.915	124.934.334.187
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (i)	36.205.764.503	15.334.876.069
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	29.716.402.657	27.747.860.897
Tạm ứng khác cho nhân viên	21.455.744.694	22.577.107.890
Phải thu tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia	17.040.638.527	10.091.378.717
Tạm ứng mua cổ phần (iii)	-	802.222.444.493
Khác	15.628.989.000	19.663.123.532
<b>DÀI HẠN</b>	<b>353.675.211.689</b>	<b>159.845.017.753</b>
Ký quỹ	353.675.211.689	128.241.950.277
Đầu tư vào các HĐHTKD (ii)	-	31.603.067.476
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>706.015.170.678</b>	<b>1.182.416.143.538</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	700.923.303.154	1.182.416.143.538
- Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	5.091.867.524	-

Chú thích:

- (i) - Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.
- (ii) - Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án này đang trong giai đoạn hoàn thiện và bàn giao.
- (iii) - 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 m<sup>2</sup> 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.



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

Đơn vị: VND

NỘI DUNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Bất động sản dở dang (i)	4.292.967.461.006	3.252.989.532.591
Dịch vụ tổng thầu	3.124.109.702	2.960.800.502
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	2.032.616.751	5.278.250.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.298.124.187.459</b>	<b>3.261.228.583.832</b>
(i) Bất động sản dở dang:		
Paragon Đại Phước	1.701.620.417.887	-
Dự án Hoàng Nam (*) (**)	951.810.992.088	832.464.045.050
Dự án Vàm Cỏ Đông (*) (**)	864.637.432.683	845.567.716.903
Dự án Phú Hữu	189.655.916.049	344.987.198.111
Dự án Areco (*) (**)	156.086.601.205	261.613.512.658
Dự án Nguyễn Sơn	126.442.560.774	555.929.824.366
Dự án Phước Long B - Mở rộng	79.894.074.535	76.737.170.946
Dự án Cần Thơ	62.928.900.699	40.551.601.822
Dự án Tân Thuận Đông	47.712.651.797	127.212.426.394
VSIP Hải Phòng	41.325.850.640	12.484.917.723
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	24.155.627.412	21.934.910.691
Dự án Long An (*)	10.352.127.885	39.844.431.615
Dự án Phú Đức	4.892.459.132	-
Dự án Phước Long B - Cao tầng	389.782.187	389.782.187
Dự án Casa	122.146.533	-
Dự án Tiến Hưng	93.481.665	-
Dự án Thảo Nguyên	-	48.142.041.859
Khác	30.846.437.835	45.129.952.266

Chú thích:

(\*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 24):

- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; và
- Quyền sử dụng đất tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

(\*\*) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 72.961.567.373 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018: 55.491.788.360 VND).

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>NGẮN HẠN</b>	<b>2.453.491.665</b>	<b>26.461.807.547</b>
Công cụ, dụng cụ	1.184.913.573	11.417.757.397
Chi phí hoạt động	680.690.909	4.592.102.003
Chi phí hoa hồng môi giới	-	9.910.007.709
Khác	587.887.183	541.940.438
<b>DÀI HẠN</b>	<b>17.271.336.174</b>	<b>11.549.574.972</b>
Công cụ, dụng cụ	9.983.099.404	3.447.391.698
Hoa hồng môi giới	1.323.914.770	1.686.882.478
Chi phí xây dựng nhà mẫu	-	6.106.689.470
Khác	5.964.322.000	308.611.326
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.724.827.839</b>	<b>38.011.382.519</b>

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị: VND

	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN	THIẾT BỊ VĂN PHÒNG	TÀI SẢN KHÁC	TỔNG CỘNG
<b>NGUYÊN GIÁ:</b>						
Số đầu năm	50.564.213.810	16.186.307.587	8.957.294.366	6.197.309.243	1.524.533.846	83.429.658.852
Mua mới	163.266.000	4.882.589.199	11.563.568.771	389.060.000	-	16.998.483.970
Chuyển từ bất động sản đầu tư	3.757.084.237	-	-	2.395.840.988	66.344.442	6.219.269.667
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	5.380.175.931	-	-	-	-	5.380.175.931
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3.331.812.282)	-	-	(3.331.812.282)
Số cuối năm	59.864.739.978	21.068.896.786	17.189.050.855	8.982.210.231	1.590.878.288	108.695.776.138
- Trong đó: Đã khấu hao hết	4.554.146.286	4.306.776.725	4.854.752.106	1.415.534.755	1.292.036.145	16.423.246.017
<b>GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ:</b>						
Số đầu 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)
Khấu hao trong năm	(1.463.103.365)	(1.828.742.201)	(3.286.479.604)	(188.774.111)	-	(6.767.099.281)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(445.064.660)	-	-	(1.179.524.288)	(46.172.628)	(1.670.761.576)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	1.423.114.037	-	-	1.423.114.037
Số cuối năm	(23.439.800.657)	(10.718.996.160)	(9.776.863.098)	(5.498.589.584)	(1.196.520.919)	(50.630.770.418)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI:</b>						
Số đầu năm	29.032.581.178	7.296.053.628	1.043.796.835	2.067.018.058	374.185.555	39.813.635.254
Số cuối năm	36.424.939.321	10.349.900.626	7.412.187.757	3.483.620.647	394.357.369	58.065.005.720

**14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Đơn vị: VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
<b>NGUYÊN GIÁ:</b>			
Số đầu năm	12.523.079.504	7.023.380.155	19.546.459.659
Mua mới	-	6.879.188.000	6.879.188.000
Chuyển từ bất động sản đầu tư	1.413.183.687	-	1.413.183.687
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	49.200.000	49.200.000
Số cuối năm	13.936.263.191	13.951.768.155	27.888.031.346
- Trong đó: Đã hao mòn hết	-	4.016.295.973	4.016.295.973
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ:</b>			
Số đầu năm	(1.898.682.065)	(4.969.939.629)	(6.868.621.694)
Hao mòn trong năm	(5.637.500)	(2.115.725.693)	(2.121.363.193)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(169.044.510)	-	(169.044.510)
Số cuối năm	(2.073.364.075)	(7.085.665.322)	(9.159.029.397)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI:</b>			
Số đầu năm	10.624.397.439	2.053.440.526	12.677.837.965
Số cuối năm	11.862.899.116	6.866.102.833	18.729.001.949



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị: VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	TỔNG CỘNG
<b>NGUYÊN GIÁ:</b>			
Số đầu năm	9.483.265.826	47.397.353.372	56.880.619.198
Chuyển từ hàng tồn kho	-	155.766.977.151	155.766.977.151
Mua mới	1.857.600.000	-	1.857.600.000
Chuyển sang tài sản	(1.413.183.687)	(3.037.223.811)	(4.450.407.498)
Số cuối năm	9.927.682.139	200.127.106.712	210.054.788.851
<i>Trong đó:</i>			
- Đã khấu hao hết	702.721.672	816.491.827	1.519.213.499
<b>GIÁ TRỊ KHẤU HAO VÀ HAO MÒN LŨY KẾ:</b>			
Số đầu năm	(8.831.657.249)	(10.365.366.716)	(19.197.023.965)
Tăng trong năm	(26.302.301)	(7.254.020.823)	(7.280.323.124)
Chuyển sang tài sản	169.044.510	1.670.761.576	1.839.806.086
Số cuối năm	(8.688.915.040)	(15.948.625.963)	(24.637.541.003)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI:</b>			
Số đầu năm	651.608.577	37.031.986.656	37.683.595.233
Số cuối năm	1.238.767.099	184.178.480.749	185.417.247.848

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:

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	20.204.733.760	21.581.285.073
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(11.232.479.914)	(12.470.927.889)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 37.

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 2019. 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.

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỨ DANG**

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dự án trường học (*)	190.850.089.742	-
Sửa chữa văn phòng	3.168.144.044	10.187.750.884
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>194.018.233.786</b>	<b>10.187.750.884</b>

Chú thích:

(\*) Số dư này thể hiện dự án trường học trên quy mô diện tích 8.844 m<sup>2</sup> tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh (TM số 23). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	1.806.387.822.726	1.680.011.672.741
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	4.409.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.808.796.822.726</b>	<b>1.684.420.672.741</b>

**17.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT VÀ CÔNG TY LIÊN DOANH**

Đơn vị: VND

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	50,00	916.500.000.000	50,00	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>1.667.334.000.000</b>		<b>1.667.334.000.000</b>

Chú thích:

(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:

Đơn vị: VND

	CÔNG TY TNHH ANABUKI NL HOUSING SERVICE VIỆT NAM	NNH MIZUKI	SOUTHGATE	TỔNG CỘNG
<b>GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ:</b>				
Số đầu năm và số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	1.667.334.000.000
<b>PHẦN LŨY KẾ (LỖ) LỢI NHUẬN SAU KHI MUA:</b>				
Số đầu năm	678.086.056	10.725.128.737	1.274.457.948	12.677.672.741
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	488.901.123	128.110.129.549	(2.222.880.687)	126.376.149.985
Số cuối năm	1.166.987.179	138.835.258.286	(948.422.739)	139.053.822.726
<b>GIÁ TRỊ GHI SỔ:</b>				
Số đầu năm	1.512.086.056	760.725.128.737	917.774.457.948	1.680.011.672.741
Số cuối năm	2.000.987.179	888.835.258.286	915.551.577.261	1.806.387.822.726

**17.2 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH KHÁC**

Đơn vị: VND

TÊN CÔNG TY	SỐ CUỐI NĂM			SỐ ĐẦU NĂM		
	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	GIÁ MUA (VND)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	GIÁ MUA (VND)
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (*)	-	-	-	4,00	200.000	2.000.000.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	1,25	150.000	2.409.000.000	1,25	150.000	2.409.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.409.000.000</b>			<b>4.409.000.000</b>

Chú thích:

(\*) Vào ngày 28 tháng 1 năm 2019, Nhóm Công ty đã thanh lý khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Nhà ở Bắc Trung Nam cho bên thứ ba với tổng giá trị 1.600.000.000 VND (TM số 32).



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

Đơn vị: VND

	LỢI THẾ THƯƠNG MẠI PHÁT SINH TỪ KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO NGUYÊN SƠN	LỢI THẾ THƯƠNG MẠI PHÁT SINH TỪ KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO 6D	TỔNG CỘNG
<b>NGUYÊN GIÁ:</b>			
Số đầu năm	32.906.583.473	-	32.906.583.473
Tăng trong năm	-	7.601.818.460	7.601.818.460
Số cuối năm	32.906.583.473	7.601.818.460	40.508.401.933
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN:</b>			
Số đầu năm	(29.132.789.043)	-	(29.132.789.043)
Hao mòn trong năm	(3.773.794.430)	(760.181.850)	(4.533.976.280)
Số cuối năm	(32.906.583.473)	(760.181.850)	(33.666.765.323)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI:</b>			
Số đầu năm	3.773.794.430	-	3.773.794.430
Số cuối năm	-	6.841.636.610	6.841.636.610

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<i>Phải trả cho người bán khác:</i>		
- Công ty Cổ phần Việt Thanh	21.569.392.773	-
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ An Duy	13.231.663.348	4.013.154.555
- Công ty Cổ phần Phan Vũ	11.501.832.822	17.111.417.456
- Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	9.413.282.264	1.037.619.542
- Công ty Cổ phần Xây dựng Central	8.443.634.571	-
- Công ty Cổ phần QH Plus	8.112.412.021	12.743.196.496
- Công ty Cổ phần Bê tông Hồng Hà	6.316.047.502	9.616.845.583
- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	4.120.673.398	16.716.758.252
- Công ty Cổ phần 6D	-	28.343.887.982
- Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	91.996.535.377	180.334.340.715
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>174.705.474.076</b>	<b>269.917.220.581</b>

**20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

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:

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trả trước từ các khách hàng khác	1.244.504.246.045	1.036.391.527.754
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 35)	77.204.999.225	43.900.075.512
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.321.709.245.270</b>	<b>1.080.291.603.266</b>

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP, PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

Đơn vị: VND

	SỐ ĐẦU NĂM	TĂNG TRONG KỲ	GIẢM TRONG KỲ	SỐ CUỐI NĂM
<b>PHẢI THU</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	-	145.011.226	-	145.011.226
Thuế giá trị gia tăng	97.550.380.553	179.459.599.284	(170.278.442.628)	106.731.537.209
Các loại thuế khác	1.931.145.757	103.997.071	(1.931.145.757)	103.997.071
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>99.481.526.310</b>	<b>179.708.607.581</b>	<b>(172.209.588.385)</b>	<b>106.980.545.506</b>
<b>PHẢI TRẢ</b>				
TNDN	166.125.758.629	240.805.293.385	(228.027.006.341)	178.904.045.673
<i>Trong đó:</i>				
- Thuế TNDN hiện hành	155.761.843.351	216.390.636.733	(226.138.487.691)	146.013.992.393
- Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	10.363.915.278	24.414.656.652	(1.888.518.650)	32.890.053.280
Thuế thu nhập cá nhân	8.648.284.687	62.777.203.445	(65.039.273.960)	6.386.214.172
Thuế giá trị gia tăng (*)	6.418.065.118	257.581.009.072	(201.490.139.578)	62.508.934.612
Các loại thuế khác	3.707.646.610	5.829.138.227	(5.644.311.622)	3.892.473.215
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>184.899.755.044</b>	<b>566.992.644.129</b>	<b>(500.200.731.501)</b>	<b>251.691.667.672</b>

Chú thích:

(\*) Phần tăng và giảm khoản thuế giá trị gia tăng phải nộp thể hiện số thuế phát sinh và số thuế đã được kê khai khấu trừ trong kỳ.

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	433.323.401.565	458.622.173.443
Chi phí lãi vay phải trả	6.755.140.458	5.995.682.503
Các khoản chi phí hoạt động khác	47.976.324.459	41.114.821.207
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>488.054.866.482</b>	<b>505.732.677.153</b>

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>NGẮN HẠN</b>		
Phải trả hợp HĐHTKD (*)	245.498.564.091	144.776.195.356
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	125.059.997.676	79.243.562.079
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần (**)	100.000.000.000	-
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	18.388.330.046	10.250.040.391
Đặt cọc của khách hàng	18.233.954.562	16.280.685.173
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	10.170.673.059	15.303.273.059
Ký quỹ đã nhận	1.309.634.000	920.385.000
Khác	42.827.409.238	45.081.937.352
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>561.488.562.672</b>	<b>311.856.078.410</b>
<i>Trong đó:</i>		
- Phải trả cho các bên khác	561.488.562.672	306.206.078.410
- Phải trả cho bên liên quan (TM 35)	-	5.650.000.000
<b>DÀI HẠN</b>		
Ký quỹ	104.304.911.366	-
Khác	159.545.529	9.100.824.610
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.464.456.895</b>	<b>9.100.824.610</b>



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. PHẢI TRẢ KHÁC (TIẾP THEO)

Chú thích:

(\*) Khoản này bao gồm phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Khai Sáng với số tiền là 245.498.564.091 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 144.776.195.356 VND) để xây dựng dự án trường học trên quy mô diện tích 8.844 m<sup>2</sup> tại Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (TM số 16). Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, dự án này vẫn đang trong giai đoạn hoàn công.

(\*\*) Vào ngày 18 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty đã ký kết Hợp đồng Đặt cọc để chuyển nhượng 15% phần vốn góp tại Paragon cho một bên thứ ba. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số tiền nhận đặt cọc từ công ty này là 100.000.000.000 VND.

### 24. VAY VÀ NỢ

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>VAY NGẮN HẠN</b>	<b>63.282.000.000</b>	<b>201.421.232.295</b>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	63.282.000.000	146.577.301.995
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	-	54.843.930.300
<b>VAY DÀI HẠN</b>	<b>806.240.486.487</b>	<b>805.983.254.317</b>
Trái phiếu (TM số 24.3)	626.241.274.121	622.623.620.017
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2)	179.999.212.366	183.359.634.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>869.522.486.487</b>	<b>1.007.404.486.612</b>

#### 24.1 VAY NGẮN HẠN TỪ NGÂN HÀNG

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

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH VAY	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	63.282.000.000	25/09/2020	Bổ sung vốn lưu động	6,5 – 7,5	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh. Huyện Bến Lức. Tỉnh Long An (TM số 11)

#### 24.2 VAY DÀI HẠN TỪ NGÂN HÀNG

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

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH VAY	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC (Việt Nam)	179.999.212.366	13/05/2021	Tài trợ phát triển Dự án nhà ở thương mại Novia tại khu đất với diện tích khoản 8.179 m <sup>2</sup> tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh	8,0	Quyền liên quan đến các tài sản hình thành trong tương lai của Dự án Novia (TM số 11)
<i>Trong đó:</i>					
- Vay dài hạn đến hạn trả	-				
- Vay dài hạn	179.999.212.366				

#### 24.3 TRÁI PHIẾU

Vào ngày 19 tháng 6 năm 2018, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã thu xếp cho Nhóm Công ty phát hành 20 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 và đầu tư cho các dự án.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 24. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

#### 24.4 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM CÁC KHOẢN VAY VÀ TRÁI PHIẾU TRONG NĂM

Đơn vị: VND

	VAY	TRÁI PHIẾU	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	384.780.866.595	622.623.620.017	1.007.404.486.612
Tiền thu từ đi vay	329.075.470.886	-	329.075.470.886
Tiền chi trả nợ gốc	(470.575.125.115)	-	(470.575.125.115)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	3.617.654.104	3.617.654.104
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>243.281.212.366</b>	<b>626.241.274.121</b>	<b>869.522.486.487</b>

### 25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

- 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; và
- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê.

Chi tiết như sau:

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>NGẮN HẠN</b>	<b>6.667.470.512</b>	<b>-</b>
Tiền cho thuê nhận trước	6.667.470.512	-
<b>DÀI HẠN</b>	<b>694.788.377.071</b>	<b>718.151.289.307</b>
Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông	395.951.385.000	395.951.385.000
Dự án Mizuki	244.941.295.332	322.199.904.307
Tiền cho thuê nhận trước	53.895.696.739	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>701.455.847.583</b>	<b>718.151.289.307</b>

### 26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU****27.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Đơn vị: VND

	VỐN CỔ PHẦN	THĂNG DƯ VỐN CỔ PHẦN	CỔ PHIẾU QUỸ	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI	QUYỀN CHỌN CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU	TỔNG CỘNG
<b>NĂM TRƯỚC</b>								
Số đầu năm	1.572.264.090.000	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	331.258.970.000	250.839.856.000	-	-	-	-	-	582.098.826.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(25.739.208.000)	-	-	(212.242.570.000)	-	(25.739.208.000)
Cổ tức bằng cổ phiếu	212.242.570.000	-	-	-	-	-	-	-
Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi	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	-	-	-	-	-	(79.266.995.820)	-	(79.266.995.820)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(32.704.832.609)	-	(32.704.832.609)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	9.289.552.591	(9.289.552.591)	-	-
Sử dụng quỹ	-	-	-	(220.236.576)	(8.161.700.570)	-	-	(8.381.937.146)
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>2.391.369.180.000</b>	<b>988.508.364.367</b>	<b>(86.203.408.000)</b>	<b>10.709.490.423</b>	<b>2.216.611.139</b>	<b>1.293.714.724.748</b>	<b>-</b>	<b>4.600.314.962.677</b>
<b>NĂM NAY</b>								
Số đầu năm	2.391.369.180.000	988.508.364.367	(86.203.408.000)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.293.714.724.748	-	4.600.314.962.677
Cổ tức bằng cổ phiếu (i)	188.556.930.000	-	-	-	-	(188.556.930.000)	-	-
Phát hành cổ phiếu (i)	17.099.640.000	-	-	-	-	-	-	17.099.640.000
Cổ phiếu quỹ (ii)	-	-	(296.730.939.400)	-	-	-	-	(296.730.939.400)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	960.564.301.342	-	960.564.301.342
Cổ tức bằng tiền công bố (iii)	-	-	-	-	-	(181.026.448.724)	-	(181.026.448.724)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (T.M số 27.4) (iv)	-	-	-	-	-	(45.578.797.943)	-	(45.578.797.943)
Thù lao Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(7.856.460.796)	-	(7.856.460.796)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát (T.M số 4.4 và 4.5)	-	-	-	-	-	9.056.030.358	-	9.056.030.358
Khác	-	-	-	-	-	(1.015.164.680)	-	(1.015.164.680)
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>2.597.025.750.000</b>	<b>988.508.364.367</b>	<b>(382.934.347.400)</b>	<b>10.709.490.423</b>	<b>2.216.611.139</b>	<b>1.839.301.254.305</b>	<b>-</b>	<b>5.054.827.122.834</b>

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)****27.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

Chú thích:

(i) Vào ngày 19 tháng 9 năm 2019, Nhóm Công ty đã phát hành thêm 18.855.693 cổ phiếu theo mệnh giá theo tỷ lệ 8,23% 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 2018, được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019.

Vào ngày 24 tháng 9 năm 2019, Nhóm Công ty đã nhận được Công văn số 5856/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 Nhóm Công ty. Theo đó, Nhóm Công ty phát hành mới 1.709.964 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 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 12/2019/NQ/HĐQT/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2019. Vào ngày 23 tháng 10 năm 2019, Nhóm 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 21, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

(ii) Vào ngày 15 tháng 5 năm 2019, Nhóm Công ty đã nhận được Công văn số 2995/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận giao dịch mua lại cổ phiếu làm cổ phiếu quỹ. Theo đó, Nhóm Công ty mua lại 10.000.000 cổ phiếu với giá mua là 29.673 VND/cổ phiếu phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 12a/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2019.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 18/2019/NQ/HĐQT/NLG ngày 28 tháng 5 năm 2019 và Số 41/2019/NQ/HĐQT/NLG ngày 28 tháng 11 năm 2019, Nhóm Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2018 bằng tiền mặt tại mức 2.92% và tạm ứng cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt tại mức 4.78% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

(iv) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2019/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2019, các cổ đông của Nhóm Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế của Nhóm Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 10 tỷ VND.

**27.2 CỔ PHIẾU**

Đơn vị: cổ phiếu

	31/12/2019	31/12/2018
<b>CỔ PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT</b>	<b>259.702.575</b>	<b>239.136.918</b>
<b>CỔ PHIẾU ĐÃ PHÁT HÀNH</b>		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	259.702.575	239.136.918
Cổ phiếu phổ thông	259.702.575	239.136.918
<b>CỔ PHIẾU QUỸ</b>		
Cổ phiếu quỹ do công ty mẹ nắm giữ	(10.000.000)	-
Cổ phiếu phổ thông	(10.000.000)	-
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	(9.544.956)	(9.544.956)
Cổ phiếu phổ thông	(9.544.956)	(9.544.956)
<b>CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH</b>		
Cổ phiếu phổ thông	240.157.619	229.591.962

Chú thích:

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2018: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)****27.3 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CỔ PHẦN**

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>VỐN CỔ PHẦN</b>		
Vốn góp đầu năm	2.391.369.180.000	1.572.264.090.000
Tăng trong năm	205.656.570.000	819.105.090.000
Vốn góp cuối năm	2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	188.556.930.000	212.242.570.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	181.026.448.724	79.266.995.820
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	172.888.159.069	70.573.079.560

**27.4 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	43.990.827.616	28.922.510.372
Tăng trong năm (TM số 27.1)	45.578.797.943	32.704.832.609
Sử dụng quỹ	(29.760.841.068)	(17.636.515.365)
Số cuối năm	59.808.784.491	43.990.827.616

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

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vốn điều lệ đã góp	1.028.700.293.970	522.386.883.970
Thặng dư vốn	26.394.994.873	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	577.917.539	648.746.284
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	89.962.523.479	135.271.329.338
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.145.105.732.185</b>	<b>684.189.248.746</b>

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	684.189.248.746	802.626.704.177
Tăng vốn góp điều lệ	572.500.000.000	-
Mua công ty con (TM số 4.3)	5.425.994.773	-
Lợi nhuận thuần trong năm	46.708.377.748	123.722.359.660
Cổ phiếu quỹ	-	(82.782.207)
Cổ tức đã trả	(78.387.001.800)	(146.268.292.884)
Thoái vốn bằng tiền	(22.072.330.000)	(93.427.250.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	(31.128.360.358)	-
Thanh lý công ty con	(27.598.740.606)	-
Thoái vốn bằng cách cản trở khoản phải thu	(4.531.456.318)	(2.381.490.000)
Số cuối năm	1.145.105.732.185	684.189.248.746
<i>Trong đó:</i>		
- Cổ tức đã thực trả bằng tiền	70.683.354.300	136.099.478.184

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. DOANH THU****29.1 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>TỔNG DOANH THU</b>	<b>2.548.661.230.206</b>	<b>3.479.607.604.703</b>
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.967.576.332.982	2.399.239.768.591
Doanh thu xây dựng	428.552.074.889	10.115.342.024
Doanh thu cung cấp dịch vụ	132.328.088.575	257.171.209.015
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	20.204.733.760	21.581.285.073
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	-	791.500.000.000
<b>GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	<b>(2.560.451.561)</b>	<b>-</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>2.546.100.778.645</b>	<b>3.479.607.604.703</b>
Doanh thu với khách hàng khác	1.894.173.744.419	2.460.594.659.950
Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)	651.927.034.226	1.019.012.944.753

**29.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	67.983.093.544	102.148.994.247
Lãi được chia từ HĐHTKD	21.345.474.284	26.518.996.108
Lãi từ thanh lý Thảo Nguyên (TM số 4.1)	6.916.883.500	-
Cổ tức được nhận	262.350.000	367.168.794
Tiền thu từ lãi phạt nộp chậm	240.095.668	10.167.967
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.747.896.996</b>	<b>129.045.327.116</b>

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.081.281.967.877	1.443.777.515.737
Giá vốn xây dựng	313.672.737.320	9.447.609.703
Giá vốn dịch vụ cung cấp	73.458.481.738	98.330.580.177
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	11.232.479.914	12.470.927.889
Giá vốn chuyển nhượng dự án	-	412.122.825.456
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.479.645.666.849</b>	<b>1.976.149.458.962</b>

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>	<b>119.286.865.591</b>	<b>251.780.398.726</b>
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	63.877.038.710	76.215.429.501
Chi phí hoa hồng bán hàng	32.439.821.815	117.614.552.117
Chi phí nhân viên	15.142.177.961	17.171.782.122
Phí tư vấn	1.827.936.937	7.652.542.590
Khác	5.999.890.168	33.126.092.396
<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>	<b>305.567.667.299</b>	<b>238.797.348.671</b>
Chi phí lương nhân viên	192.046.577.755	162.196.604.556
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.588.381.255	40.285.405.683
Chi phí thuê	35.132.809.082	4.354.913.104
Khấu hao	4.451.626.009	2.690.868.904
Khác	35.348.273.198	29.269.556.424
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>424.854.532.890</b>	<b>490.577.747.397</b>



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	19.740.490.753	36.407.185.577
Lỗ từ thanh lý Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (TM số 17.2)	400.000.000	-
Chi phí tài chính khác	912.426.744	607.496.486
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.052.917.497</b>	<b>37.014.682.063</b>

**33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>THU NHẬP KHÁC</b>	<b>405.759.339.267</b>	<b>18.875.891.161</b>
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (TM số 4.2)	381.365.125.769	-
Phạt vi phạm hợp đồng	11.490.205.037	5.231.874.505
Thu nhập từ thanh lý tài sản	171.606.755	1.991.274.130
Khác	12.732.401.706	11.652.742.526
<b>CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>23.154.211.570</b>	<b>9.764.277.917</b>
Tiền phạt	10.162.771.477	7.478.915.109
Khác	12.991.440.093	2.285.362.808
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>382.605.127.697</b>	<b>9.111.613.244</b>

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Các công ty con trong Nhóm Công ty áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN dao động từ 18% đến 20% theo từng công ty.

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.

**34.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN**

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thuế TNDN hiện hành	206.218.688.627	325.218.657.956
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	10.171.948.106	796.367.581
Chi phí thuế TNDN hiện hành	216.390.636.733	326.015.025.537
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại (TM số 34.3)	2.613.520.264	(85.202.825.107)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>219.004.156.997</b>	<b>240.812.200.430</b>

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>TỔNG LỢI NHUẬN KẾ TOÁN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>1.226.276.836.087</b>	<b>1.128.004.775.288</b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	236.398.048.623	218.960.615.961
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	10.171.948.106	796.367.581
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	906.795.256	1.006.345.181
Lỗ năm trước chuyển sang	(616.158.519)	(6.143.487.020)
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(8.589.578.778)	(5.377.232.980)
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(25.275.229.997)	(2.791.166.789)
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
Khác	6.008.332.306	33.071.519.423
<b>CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>	<b>219.004.156.997</b>	<b>240.812.200.430</b>

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)****34.2 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.

**34.3 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:

Đơn vị: VND

	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>TÀI SẢN THUẾ TNDN HOÃN LẠI</b>	<b>264.554.250.215</b>	<b>255.212.976.986</b>		
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	230.285.696.758	219.793.957.359	10.491.739.399	56.512.258.585
Chi phí phải trả	31.591.236.238	32.701.605.411	(1.110.369.173)	4.981.422.722
Khác	2.677.317.219	2.717.414.216	(40.096.997)	(747.657.632)
<b>THUẾ TNDN HOÃN LẠI PHẢI TRẢ</b>	<b>(24.134.890.127)</b>	<b>(12.180.096.634)</b>		
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(11.954.793.493)	-	(11.954.793.493)	-
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(12.180.096.634)	(12.180.096.634)	-	24.456.801.432
<b>(CHI PHÍ) THU NHẬP THUẾ TNDN HOÃN LẠI (TM SỐ 34.1)</b>			<b>(2.613.520.264)</b>	<b>85.202.825.107</b>

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

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

Đơn vị: VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Southgate	Công ty liên doanh	Bán dự án (*)	-	791.500.000.000
		Dịch vụ tổng thầu (*)	335.964.913.165	74.359.327.272
		Góp vốn HĐHTKD	-	916.500.000.000
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	160.904.361.903	153.086.799.299
		Bán căn hộ và nhà phố (*)	154.939.703.704	-
		Cho thuê (*)	118.055.454	66.818.182
		Góp vốn	-	5.650.000.000
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 29.1)			651.927.034.226	1.019.012.944.753

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)**

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

Đơn vị: VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (TM SỐ 7)</b>			<b>135.341.525.506</b>	<b>5.842.172.082</b>
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	81.122.382.397	5.681.166.985
Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu	54.168.143.109	-
Các cá nhân	Cổ đông	Bán căn hộ	51.000.000	161.005.097
<b>KHÁCH HÀNG TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (TM SỐ 20)</b>			<b>77.204.999.225</b>	<b>43.900.075.512</b>
Southgate	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho mua dịch vụ	56.882.166.972	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho mua dịch vụ	20.322.832.253	43.900.075.512
<b>PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (TM SỐ 10)</b>			<b>5.091.867.524</b>	-
Southgate	Công ty liên doanh	Phải thu khác	4.727.867.524	-
Các cá nhân	Cổ đông	Phải thu khác	364.000.000	-
<b>PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC (TM SỐ 23)</b>				
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Góp vốn HDHTKD	-	5.650.000.000

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thù lao Hội đồng Quản trị	8.833.793.944	9.232.382.800
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	9.328.950.830	7.827.376.210
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.162.744.774</b>	<b>17.059.759.010</b>

**36. 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:

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC (ĐIỀU CHỈNH)
<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ (VND)</b>	<b>960.564.301.342</b>	<b>763.470.215.198</b>
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	(58.028.215.067)	(45.578.797.943)
<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ THUỘC VỀ CỔ ĐÔNG SỞ HỮU CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG (VND)</b>	<b>902.536.086.275</b>	<b>717.891.417.255</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu) (ii)	201.505.291	207.347.548
<b>SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU BÌNH QUÂN LƯU HÀNH ĐÃ ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH DO ẢNH HƯỞNG PHA LOÃNG TRONG NĂM</b>	<b>201.505.291</b>	<b>207.347.548</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.479	3.462
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.479	3.462

Chú thích:

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2018 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày tháng 4 năm 2019 ("NQĐHĐCĐ 2018").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2018.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 và 31 tháng 12 năm 2018 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 8.23% vào ngày 19 tháng 9 năm 2019.

(iii) 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 2019 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. 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 2019, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	14.103.964.643	11.732.276.491
Từ một đến năm năm	16.875.153.886	27.486.746.979
Trên năm năm	-	3.923.975.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.979.118.529</b>	<b>43.142.998.470</b>

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	10.710.686.089	18.950.018.773
Từ một đến năm năm	24.273.247.270	31.288.805.857
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.983.933.359</b>	<b>50.238.824.630</b>

**Các cam kết vốn**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2019, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

Đơn vị: VND

	GIÁ TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIÁ TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI
Dự án Hoàng Nam	2.066.794.337.992	(311.190.224.000)	1.755.604.113.992
Dự án Nguyễn Sơn	678.003.747.791	(360.860.865.908)	317.142.881.883
Dự án Novia	311.255.794.316	(240.965.350.685)	70.290.443.631
Dự án Phú Hữu	150.677.234.882	(119.101.904.251)	31.575.330.631
Dự án Long An	112.406.491.711	(32.766.740.000)	79.639.751.711
Dự án Ehome	69.676.731.440	(16.559.111.773)	53.117.619.667
Dự án Southgate	64.014.660.000	(18.779.540.000)	45.235.120.000
Dự án VSIP Hải Phòng	23.900.510.000	(4.680.220.000)	19.220.290.000
Khác	135.556.235.580	(60.946.566.307)	74.609.669.273
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.612.285.743.712</b>	<b>(1.165.850.522.924)</b>	<b>2.446.435.220.788</b>

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

Không có sự kiện nào 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.



BÙI HOÀNG VŨ  
Người lập  
Ngày 11 tháng 3 năm 2020



NGUYỄN QUANG ĐỨC  
Kế toán Trưởng



CHU CHEE KWANG  
Tổng giám đốc