

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301438936, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 24/08/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp)



NAM LONG

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 06/438-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 30 tháng 11 năm 2018)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Công ty Cổ Phần Đầu tư Nam Long

Trụ sở chính : Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại : (+84-28) - 54 16.17.18 Fax: (+84-28) - 54 17.18.19
Website : <http://www.namlongvn.com>

Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội

Trụ sở chính : 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại : (84-24) 3936 6321 Fax: (84-24) 3936 6318
Website : <http://www.ssi.com.vn>

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên : Ông Trần Thanh Phong
Chức vụ : Phó Chủ tịch Thường trực Hội đồng quản trị
Số điện thoại : (+84-28) - 54 16.17.18



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0301438936, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 24/08/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	:	CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá bán	:	18.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán dự kiến:	:	31.445.281 cổ phiếu
Giá trị chào bán (tính theo mệnh giá)	:	314.452.810.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Tầng 28 – Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84-28) 3824 5252

Fax: (84-28)3824 5250

TỔ CHỨC TƯ VẤN: Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội

Số 1C, Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3936 6321

Fax: (84-24) 3936 6318

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	2
1.	Rủi ro về kinh tế	2
1.1	Tốc độ tăng trưởng kinh tế (tăng trưởng GDP)	2
1.2	Rủi ro lạm phát.....	3
1.3	Rủi ro lãi suất	3
1.4	Rủi ro tỷ giá hối đoái	4
2.	Rủi ro về luật pháp	4
3.	Rủi ro đặc thù ngành.....	5
3.1	Rủi ro từ tình hình của thị trường bất động sản	5
3.2	Hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng bởi sự cạnh tranh ngày càng mạnh	5
3.3	Rủi ro về tín dụng ngân hàng	6
4.	Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	6
4.1	Rủi ro của đợt chào bán	6
4.2	Rủi ro đối với mục đích mở rộng quỹ đất	7
5.	Rủi ro pha loãng.....	7
5.1	Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu.....	7
5.2	Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu	8
5.3	Rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu	8
6.	Rủi ro quản trị công ty	8
7.	Rủi ro khác	8
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	9
1.	Tổ chức phát hành	9
2.	Tổ chức tư vấn.....	9
III.	CÁC KHÁI NIỆM	10
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	11
1.	Giới thiệu.....	11
2.	Quá trình hình thành và phát triển	11
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	13
3.1.	Đại hội đồng cổ đông	13
3.2.	Hội đồng Quản trị.....	13
3.3.	Ban kiểm soát	14
3.4.	Tổng Giám đốc	14
3.5.	Ban Kiểm soát nội bộ.....	14
3.6.	Khối Tài chính – Kế toán	14
3.7.	Khối Hành chính - Nhân sự.....	15
3.8.	Khối Tiếp thị và Kinh doanh.....	15

4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt danh sách trên mức vốn thực góp hiện tại.	15
4.1.	Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan	15
4.2.	Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ	16
4.3.	Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt danh sách gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại.....	16
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành	17
5.1.	Công ty Mẹ.....	17
5.2.	Danh sách Công ty con	17
5.3.	Danh sách công ty liên doanh, liên kết.....	18
5.4.	Những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với NLG.....	18
6.	Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	18
7.	Hoạt động kinh doanh	19
7.1	Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm	19
7.2	Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành	27
7.3	Hoạt động Marketing	30
7.4	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	30
7.5	Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết.....	31
8.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	31
8.1	Kết quả hoạt động kinh doanh.....	31
8.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo	33
9.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	34
9.1	Vị thế của Công ty trong ngành	34
9.2	Triển vọng phát triển của ngành	35
9.3	Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.....	39
10.	Chính sách đối với người lao động.....	40
10.1	Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong công ty	40
10.2	Chế độ làm việc; chính sách tuyển dụng, đào tạo; bảo hộ lao động; lương thưởng, trợ cấp.....	40
10.3	Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động	41
11.	Chính sách cổ tức.....	42
12.	Tình hình hoạt động tài chính	42
12.1	Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh.....	42
12.2	Trích khấu hao TSCĐ	43
12.3	Mức lương bình quân	43
12.4	Thanh toán các khoản nợ đến hạn: thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ	43
12.5	Các khoản phải nộp theo luật định: thực hiện theo luật định	43

12.6	Trích lập các quỹ theo luật định: đúng theo Điều lệ và luật định	43
12.7	Tổng dư nợ vay	44
12.8	Tình hình công nợ hiện nay	45
12.9	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	47
13.	Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	49
13.1	Hội đồng Quản trị	49
13.2	Ban Tổng Giám Đốc	61
13.3	Ban Kiểm soát	64
13.4	Kế toán trưởng	64
14.	Tài sản	68
15.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức các năm tiếp theo	69
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	70
17.	Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	70
18.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	70
19.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	71
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	72
1.	Loại cổ phiếu	72
2.	Mệnh giá cổ phiếu	72
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	72
4.	Giá chào bán dự kiến	72
5.	Phương pháp tính giá	72
6.	Phương thức phân phối	72
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu	73
8.	Đăng ký mua cổ phiếu	74
8.1	Công bố báo chí	74
8.2	Đăng ký mua cổ phiếu	74
9.	Chuyển giao cổ phần	74
10.	Quyền lợi người mua cổ phiếu	74
11.	Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu	75
12.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	75
13.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	77
14.	Các loại thuế liên quan	77
11.1	Đối với nhà đầu tư cá nhân	77
11.2	Đối với nhà đầu tư tổ chức	78

15.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	78
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	78
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	78
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU	79
1.	Các đối tác liên quan tới đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu.....	79
2.	Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu.....	80
3.	Đại lý phát hành cho cổ đông hiện hữu	80
4.	Các khoản phí và điều kiện kèm theo trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	80
IX.	PHỤ LỤC	81

DANH SÁCH CÁC BẢNG

Bảng 1: Pha loãng thu nhập trên một cổ phiếu	7
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần	15
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông	16
Bảng 4: Danh sách công ty con	17
Bảng 5: Quá trình tăng vốn	18
Bảng 6 Các dự án EHome của Nam Long	20
Bảng 7: Các dự án Flora của Nam Long	22
Bảng 8: Các dự án Valora của Nam Long	23
Bảng 9: Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017	25
Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017	26
Bảng 11: Tình hình đầu tư các dự án của Công ty	27
Bảng 12: Danh sách các hợp đồng lớn	31
Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ năm 2015, 2016	31
Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017	32
Bảng 15: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017	32
Bảng 16: Số lượng cán bộ công nhân viên vào thời điểm 30/9/2017	40
Bảng 17: Tổng dư nợ vay	44
Bảng 18: Các khoản phải thu	45
Bảng 19: Các khoản phải trả	46
Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	47
Bảng 21: Tình hình tài sản cố định của Công ty	68
Bảng 22: Bất động sản đầu tư	68
Bảng 23: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	69

DANH SÁCH CÁC HÌNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2016	3
Hình 2: CPI bình quân của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2016	3
Hình 3: Biến động lãi suất ngắn hạn bình quân trong giai đoạn 2008 - 2016	4
Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	13
Hình 5: Căn hộ EHome	20
Hình 6: Căn hộ Flora	21
Hình 7: Biệt thự Valora	22
Hình 8: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2011 – 2016	35
Hình 9: Cơ cấu dân số Việt Nam giai đoạn 2013 - 2016	36
Hình 10: Cơ cấu FDI theo lĩnh vực năm 2016	37

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long hoạt động trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh bất động sản. Do đó, kết quả kinh doanh và triển vọng phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long có thể bị ảnh hưởng bởi các yếu tố rủi ro được đề cập dưới đây:

1. Rủi ro về kinh tế

Các dự án bất động sản do Công ty đầu tư và phát triển nằm trong lãnh thổ Việt Nam, vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế trong nước. Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác trong khu vực.

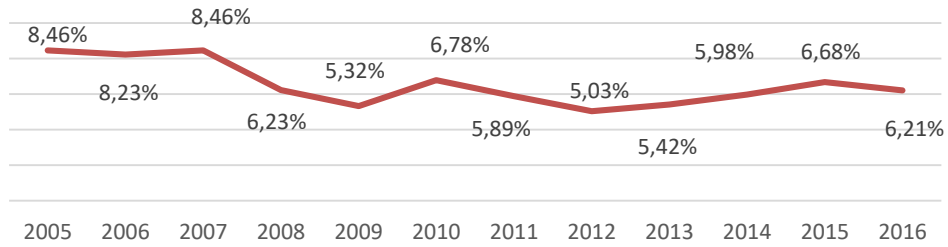
1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế (tăng trưởng GDP)

Theo số liệu do Tổng Cục Thống kê công bố, tốc độ tăng trưởng GDP đã hồi phục khả quan kể từ năm 2012. Trong đó, năm 2015, Việt Nam đã đạt mức tăng trưởng 6,68%, cao nhất kể từ 5 năm trở lại đây.

Trong năm 2016, Việt Nam đã thực hiện đúng các cam kết theo các Hiệp định mới ký kết gồm: Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - Hàn Quốc, Hiệp định thương mại tự do giữa Việt Nam và Liên minh kinh tế Á - Âu. Đồng thời, tiếp tục đàm phán để có những bước tiến tích cực trong Hiệp định Thương mại Tự do Việt Nam – EU và tham gia Cộng đồng Kinh tế ASEAN, qua đó tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy tốc độ tăng trưởng kinh tế GDP năm 2016. Sự hồi phục của nền kinh tế Việt Nam, việc thực thi các hiệp định thương mại trong thời gian tới sẽ tạo điều kiện phát triển thuận lợi là cơ sở quan trọng để các chuyên gia kinh tế thống nhất quan điểm và đặt ra mục tiêu tăng trưởng 6,2 - 6,4% trong năm 2017 và bên cạnh đó là không ít thách thức cho các doanh nghiệp trong nước để vượt qua những rào cản và tiếp tục tăng trưởng trong giai đoạn tiếp theo.

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu mua nhà thực cũng như đầu tư trong thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động kinh doanh của các công ty kinh doanh bất động sản trên thị trường Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là chỉ báo quan trọng để Công ty đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm gần đây gắn liền với nhu cầu của thị trường.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2016



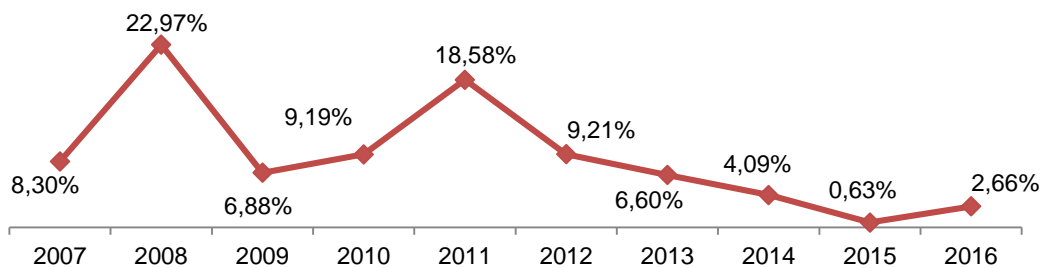
Nguồn: Tổng cục thống kê

1.2 Rủi ro lạm phát

Từ mức lạm phát 2 con số trước năm 2012, Chính phủ đã điều hành chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt, từ đó lạm phát đã giảm ở mức 9,21% năm 2012 xuống còn 0,63% năm 2015 và 2,66% năm 2016. Mặc dù mức tăng của năm 2016 cao hơn so với năm 2015, nhưng vẫn thấp hơn so với mức tăng CPI bình quân của một số năm gần đây, đồng thời vẫn nằm giới hạn mục tiêu 5% mà Quốc hội đề ra. Lạm phát thấp là dấu hiệu tích cực trong việc tăng chi tiêu mua nhà, đầu tư bất động sản và cũng là cơ sở để NHNN giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong các lĩnh vực nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Trong năm 2017, Chính phủ đặt mục tiêu kiềm chế lạm phát bình quân ở mức 4%, nhằm thúc đẩy nền kinh tế phát triển. Chỉ số giá bình quân trong 6 tháng đầu năm nay đã tăng 4,15% so với mức bình quân trong 6 tháng đầu năm ngoái.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản như Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, trường hợp lạm phát tăng cao sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua sự gia tăng của các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay.

Hình 2: CPI bình quân của Việt Nam giai đoạn 2005 - 2016



Nguồn: Tổng cục thống kê

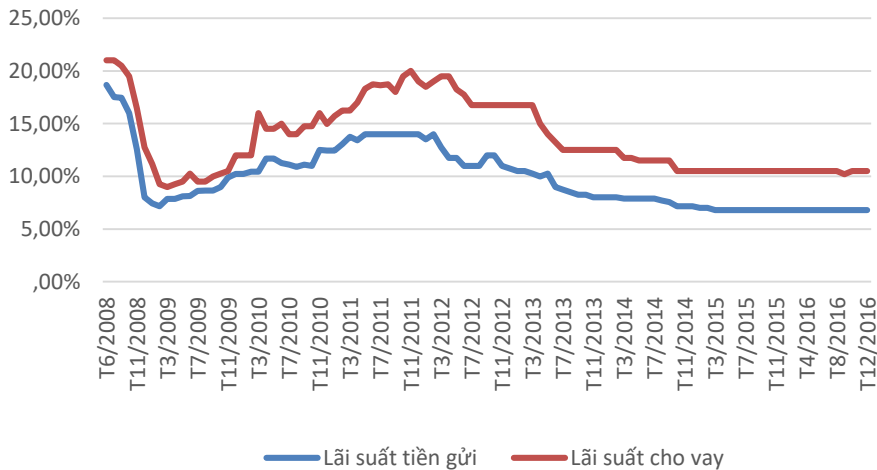
1.3 Rủi ro lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Năm 2016, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay tương đối ổn định. Theo đó, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng phổ biến ở mức 6,5 - 6,8%/năm, lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn dưới 12 tháng đã giảm xuống còn khoảng 9 - 11%/năm từ mức 20 - 22%/năm trong giai đoạn năm 2008. Mặt bằng lãi suất huy động trong 6 tháng đầu năm 2017 tương đối ổn định với

mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến ở mức 6 - 9%/năm đối với ngắn hạn và 9 - 11%/năm đối với trung và dài hạn.

Bên cạnh đó, lãi suất ở mức thấp đã cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận tín dụng của các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản nói chung và Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long nói riêng. Mức lãi suất tương đối hợp lý như hiện nay sẽ hỗ trợ cho Công ty trong việc giảm chi phí lãi vay, tác động tích cực đến kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2017 và các năm tiếp theo.

Hình 3: Biến động lãi suất ngắn hạn bình quân trong giai đoạn 2008 - 2016



Nguồn: SSI tổng hợp

1.4 Rủi ro tỷ giá hối đoái

Công ty ít chịu rủi ro về tỷ giá ngoại tệ do doanh thu và chi phí của Công ty chủ yếu phát sinh từ các đối tác trong nước, ngoại trừ các cam kết góp vốn với các đối tác nước ngoài.

Tuy nhiên, Công ty hạn chế rủi ro tỷ giá bằng cách luôn tính toán kỹ lưỡng về thời gian thực hiện các cam kết này.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro luật pháp là những rủi ro thay đổi chính sách theo chiều hướng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Rủi ro luật pháp còn là rủi ro phát sinh từ việc không áp dụng kịp thời, phù hợp với các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long bị chi phối chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh Bất động sản, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản, đầu tư vẫn đang trong quá trình hoàn thiện và các văn bản hướng dẫn vẫn còn gặp nhiều vướng mắc khi áp dụng trên thực tế. Về mặt quy trình, thủ tục, đôi khi các văn bản có sự mâu thuẫn và thiếu tính nhất quán, cũng như khó khăn khi áp dụng một số luật mới ban hành trong thực tế do thiếu các văn bản dưới luật hướng dẫn cụ thể về quy trình, thủ tục pháp lý dự án, đặc biệt trong lĩnh vực sử dụng và sở hữu đất.

Các yếu tố nói trên không những góp phần làm tăng chi phí hoạt động kinh doanh và giá vốn đầu tư dự án của Nam Long, mà còn có thể gây sự gián đoạn hay thậm chí là trì trệ trong phát triển dự án và kinh doanh.

Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Nam Long có bộ phận pháp lý thường xuyên theo dõi, cập nhật những biến động luật pháp để kịp thời tham mưu, tư vấn cho Ban lãnh đạo có thể tận dụng tối ưu những điều kiện pháp lý có lợi và giảm thiểu thiệt hại khi một chính sách bất lợi với ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty được đưa ra.

3. Rủi ro đặc thù ngành

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

3.1 Rủi ro từ tình hình của thị trường bất động sản

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tập trung chính vào thị trường khu vực Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh thành phố lân cận như Long An, Cần Thơ. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển của thị trường bất động sản khu vực này.

Thành phố Hồ Chí Minh mang đặc điểm là thành phố sông nước với khí hậu vùng nhiệt đới; là đô thị đặc biệt giữ vai trò đầu tàu trong cả nước và chủ đạo trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, là trung tâm lớn về kinh tế, văn hóa, giáo dục đào tạo, khoa học - công nghệ, đầu mối giao lưu và hội nhập quốc tế. Với sức hút của chức năng đô thị, việc gia tăng cơ học về dân số đã và đang diễn ra mạnh mẽ với số lượng dân nhập cư lớn, góp phần làm gia tăng quy mô dân số tại Thành phố. Với những đặc thù này, thị trường bất động sản tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh có tiềm năng phát triển rất lớn và bền vững, trước hết là thị trường bất động sản nhà ở, văn phòng làm việc, công nghiệp, y tế, giáo dục, thương mại, vui chơi giải trí, du lịch nghỉ dưỡng nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của người tiêu dùng trong nước và người nước ngoài.

Nam Long với 25 năm hoạt động, vượt qua nhiều thời điểm thị trường bất động sản rơi vào khủng hoảng như giai đoạn 2010 – 2012, Nam Long đã tìm ra được hướng phát triển của Doanh nghiệp với dòng sản phẩm “vừa túi tiền”. Sự ra đời của dòng sản phẩm “EHome” nhắm vào phân khúc khách hàng có nhu cầu thực tế vào năm 2007 đã giúp Nam Long đứng vững trong lúc thị trường khó khăn. Đây là tiền đề để Nam Long xây dựng những dòng sản phẩm “vừa túi tiền” ở những phân khúc cao hơn là Flora và Valora. Với kinh nghiệm của một nhà phát triển đô thị, Nam Long mang lại cho người ở không chỉ là một ngôi nhà mà là một không gian sống với đầy đủ tiện ích cho dân cư với khuôn viên xanh và khu thể chất. Nam Long mang lại giá trị thực, chất lượng để đáp ứng nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng về mặt lâu dài; từ đó giúp Công ty tận dụng được cơ hội của thị trường, hạn chế rủi ro và hoạt động kinh doanh hiệu quả.

3.2 Hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng bởi sự cạnh tranh ngày càng mạnh

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ bao gồm các chủ đầu tư bất động sản trong và ngoài nước, trong số đó có những chủ đầu tư có tiềm năng tài chính mạnh. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ đầu tư bất động sản tại Việt Nam có thể dẫn đến tình trạng nguồn cung bất động sản lớn, cạnh tranh về giá bán nhà ở, giá vật liệu thô và nhân công tăng, sự chậm trễ trong quá trình cấp phép cho các dự án

phát triển bất động sản mới của các cơ quan chính phủ có thẩm quyền, hoặc chi phí đền bù tăng, hoặc gây ra tình trạng thiếu đất phù hợp cho dự án.

Trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gay gắt, Nam Long định vị dòng sản phẩm Công ty theo đuổi là dòng sản phẩm “vừa túi tiền”, với giá trên một đơn vị sản phẩm nhỏ hơn đối thủ trong cùng phân khúc nhưng vẫn mang lại tiện ích đầy đủ cho người ở nhờ thiết kế hợp lý. Việc đẩy mạnh phát triển theo dòng sản phẩm giúp Nam Long bán được các dự án tiếp theo dựa trên chất lượng của các dòng sản phẩm đã cung cấp ra thị trường, tiết kiệm chi phí marketing, đồng thời dễ tiếp cận người ở có nhu cầu. Nam Long cũng là một trong số ít những công ty bất động sản có quỹ đất rẻ không chỉ ở TP Hồ Chí Minh và còn ở những tỉnh/thành phố lân cận đã được tích lũy từ những năm 2000. Bên cạnh đó, Nam Long luôn đặt ưu tiên trong kế hoạch tiếp tục phát triển đất tại những vị trí phù hợp với chiến lược phát triển sản phẩm của Công ty. Công ty đưa ra mục tiêu mở rộng quỹ đất thông qua chiến lược mua bán sáp nhập dự án (M&A), giúp Công ty gia tăng quỹ đất sạch với những vị trí tốt, giá cả hợp lý và phù hợp với dòng sản phẩm Công ty phát triển. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng nâng cao chất lượng quản lý vận hành và chăm sóc khách hàng sau khi bán hàng. Sản phẩm chất lượng đi kèm với dịch vụ chuyên nghiệp, giúp Công ty nâng cao năng lực cạnh tranh với các đối thủ trong ngành.

3.3 Rủi ro về tín dụng ngân hàng

Với đặc thù riêng, thị trường bất động sản Việt Nam phát triển phụ thuộc nhiều vào dòng vốn tín dụng, cụ thể các khoản cho vay lĩnh vực bất động sản bao gồm: các khoản cho vay đối với các chủ đầu tư bất động sản và các khoản cho vay đối với các cá nhân/tổ chức khác có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để ở, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi.

Việc Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 06/2016/TT-NHNN ngày 27/5/2016 (“Thông tư 06”), có hiệu lực 01/07/2016. Theo đó, hệ số rủi ro áp dụng đối với các khoản vay kinh doanh bất động sản tăng từ 150% lên 200%. Cùng với đó, tỷ lệ dùng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn xuống 40% từ ngày 01/01/2018 cũng là một áp lực lên lãi suất cho vay bất động sản. Trong ngắn hạn, rủi ro lãi suất sẽ là áp lực lớn lên các dự án và chủ đầu tư sử dụng tỷ lệ vốn vay cao, khả năng huy động vốn tự có hoặc từ khách hàng thấp, dẫn đến chi phí vốn đầu tư dự án tăng sẽ khiến giá bán tăng theo. Về phía người mua nhà, nhu cầu vốn vay mua nhà là khách quan do giá trị bất động sản lớn, trước tác động của Thông tư 06 sẽ làm lãi suất đầu vào tăng, các Ngân hàng điều chỉnh tăng lãi suất cho vay mua nhà tương ứng, sẽ làm giảm khả năng tiếp cận vốn vay của người mua nhà, làm giảm một phần nguồn cầu của thị trường.

Công ty luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh ở mức an toàn nhất cùng với các cam kết, các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn. Tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý. Đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

4.1 Rủi ro của đợt chào bán

Nền kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán nói riêng năm 2017 có sự tăng trưởng. Tuy nhiên diễn biến thị trường chứng khoán trong giai đoạn cuối năm 2017 vẫn đang diễn biến phức tạp và khó dự báo nên đợt chào bán có thể gặp rủi ro không chào bán hết, do các cổ đông không

thực hiện quyền mua dẫn đến Công ty không thu được số tiền đúng như dự kiến để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh. Trong trường hợp này, lượng cổ phần chưa phân phối hết sẽ được xử lý theo hướng:

- i) Hội đồng Quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm phát hành nhưng không ưu đãi hơn so với cổ đông hiện hữu. Công ty sẽ xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.
- ii) Đồng thời, Hội đồng Quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn vốn bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh nếu phát sinh. Trong trường hợp thiếu hụt số vốn cần thiết, Công ty sẽ có giải pháp vay vốn ngân hàng để đảm bảo đủ vốn cần thiết.

Tuy nhiên, với triển vọng tăng trưởng của Công ty thì khả năng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Nam Long là lớn, và đảm bảo sự thành công của đợt phát hành.

4.2 Rủi ro đối với mục đích mở rộng quỹ đất

Việc gia tăng mở rộng quỹ đất sạch của Công ty nhằm mục đích chủ động nắm bắt cơ hội, tích lũy quỹ đất phù hợp với các sản phẩm của Công ty để duy trì nguồn cung sản phẩm ra thị trường. Tuy nhiên, việc mở rộng quỹ đất sạch liên quan đến việc tìm được mảnh đất phù hợp, giá cả phù hợp, cũng như tính pháp lý của đất rõ ràng để giảm thiểu rủi ro với việc phát triển dự án sau này. Nam Long có một bộ phận chuyên môn với những chuyên gia bất động sản hiểu thị trường để tư vấn cho Ban lãnh đạo về các mục tiêu đất đai để thực hiện mua bán. Các mảnh đất được chọn mua ngoài việc có vị trí hợp lý phải có giá hợp lý để Công ty có thể phát triển được sản phẩm phù hợp. Công ty tin tưởng với nhiều năm kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực phát triển khu đô thị và các sản phẩm bất động sản của Ban lãnh đạo, Nam Long sẽ tìm được những mục tiêu hợp lý để tích lũy dự án cho tương lai.

5. Rủi ro pha loãng

Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành là **31.445.281 cổ phần**, tương đương 20% lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty, nhà đầu tư nên lưu ý một số vấn đề sau:

5.1 Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu

Trong điều kiện doanh thu và lợi nhuận chưa tăng kịp so với tốc độ tăng trưởng của vốn điều lệ, thu nhập trên cổ phiếu sẽ bị giảm do lợi nhuận sau thuế của Công ty được chia cho số lượng cổ phiếu nhiều hơn.

Bảng 1: Pha loãng thu nhập trên một cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)	LNST dự kiến 2018 (tỷ đồng)	EPS 2018 dự kiến (đồng/ cổ phiếu)
Trước khi phát hành	157.226.409	625 (*)	3.975
Ảnh hưởng của chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	31.445.281		3.312

(*) số liệu tạm tính theo mức tăng trưởng 25% so với năm 2016. Số liệu chính thức sẽ được Hội đồng quản trị phê duyệt khi trình tại Đại hội cổ đông 2017.

Chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể giảm (bị pha loãng) do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho mục đích đầu tư chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận ngay trong năm 2018. Vì vậy, do ảnh hưởng của việc phát hành thêm 31.445.281 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu, EPS có thể bị pha loãng từ 3.975 đồng/cổ phiếu xuống 3.312 đồng/cổ phiếu.

5.2 Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Việc phát hành thêm cổ phần sẽ làm pha loãng giá trị cổ phiếu. Cụ thể, tại thời điểm phát hành cổ phiếu, giá trị của cổ phiếu Công ty sẽ bị pha loãng theo công thức sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = \frac{P(t-1) + (I_1 * Pr)}{1 + I_1}$$

Trong đó:

P(t-1): là giá đóng cửa của cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền

Pr: là giá chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

I1 : Tỷ lệ vốn tăng do chào bán cho cổ đông hiện hữu.

5.3 Rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu

Việc phát hành một lượng cổ phiếu ra thị trường cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm/tỷ lệ cổ phiếu đang lưu hành là 20%. Rủi ro pha loãng tỷ lệ sở hữu xảy ra khi khối lượng chào bán vượt quá khả năng hấp thụ của cổ đông. Đối với các cổ đông từ chối quyền mua, tỷ lệ sở hữu cổ phiếu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm xuống. Với phương án phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt với tỷ lệ biểu quyết thông qua, cổ đông đã được chuẩn bị về đợt phát hành này, do đó, khả năng pha loãng tỷ lệ sở hữu của các cổ đông hiện hữu được đánh giá ở mức thấp.

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính (i) sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị. Để hạn chế rủi ro quản trị, Công ty có các quy định về phân quyền và trách nhiệm cụ thể giữa các thành viên trong bộ máy quản lý Công ty và thực hiện tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành và áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ.

7. Rủi ro khác

Các rủi ro khác là những rủi ro bất khả kháng không thể lường trước được như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh.v.v.. nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người do đó không tránh khỏi ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Ông Nguyễn Xuân Quang	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Chu Chee Kwang	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát
Bà Lương Thị Kim Thoa	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

Bà Nguyễn Ngọc Anh	Chức vụ: Giám đốc Phụ trách Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư phía Bắc
--------------------	--

(Giấy ủy quyền số: 03/2014/UQ-SSI do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn ký ngày 17/10/2014)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổ Chức Phát Hành cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

NLG	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Tổ Chức Phát Hành	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Nam Long/Công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
SSI	Chi nhánh Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội
Đơn vị tư vấn	Chi nhánh Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
HĐQT	Hội đồng Quản trị
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
TTTM	Trung tâm Thương mại
CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
QSDĐ	Quyền sử dụng đất
BDS	Bất động sản
NHNN	Ngân hàng Nhà nước
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội (Gross Domestic Product)
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
Sở KH&ĐT	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh
ESOP	Cổ phiếu phát hành theo Chương trình lựa chọn người lao động
ESG	Cổ phiếu phát hành theo Chương trình lựa chọn người lao động (Chính sách thưởng khuyến khích dài hạn cho cán bộ cấp cao)

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu

Tổ chức phát hành : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**
Tên tiếng Anh : **NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**
Logo :



Trụ sở chính : Số 6, Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú. Quận 7, TP Hồ Chí Minh
Điện thoại : +84 28 54 16 17 18 - Fax: +84 28 54 17 18 19
Website : www.namlongvn.com - Email: info@namlongvn.com
Vốn điều lệ : 1.572.264.090.000 đồng

Ngành nghề kinh doanh chính của NLG bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Chi tiết: Kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê). 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);
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
Chi tiết: Xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng.;
- Xây dựng công trình công ích
Chi tiết: Xây dựng cầu đường, bến cảng.

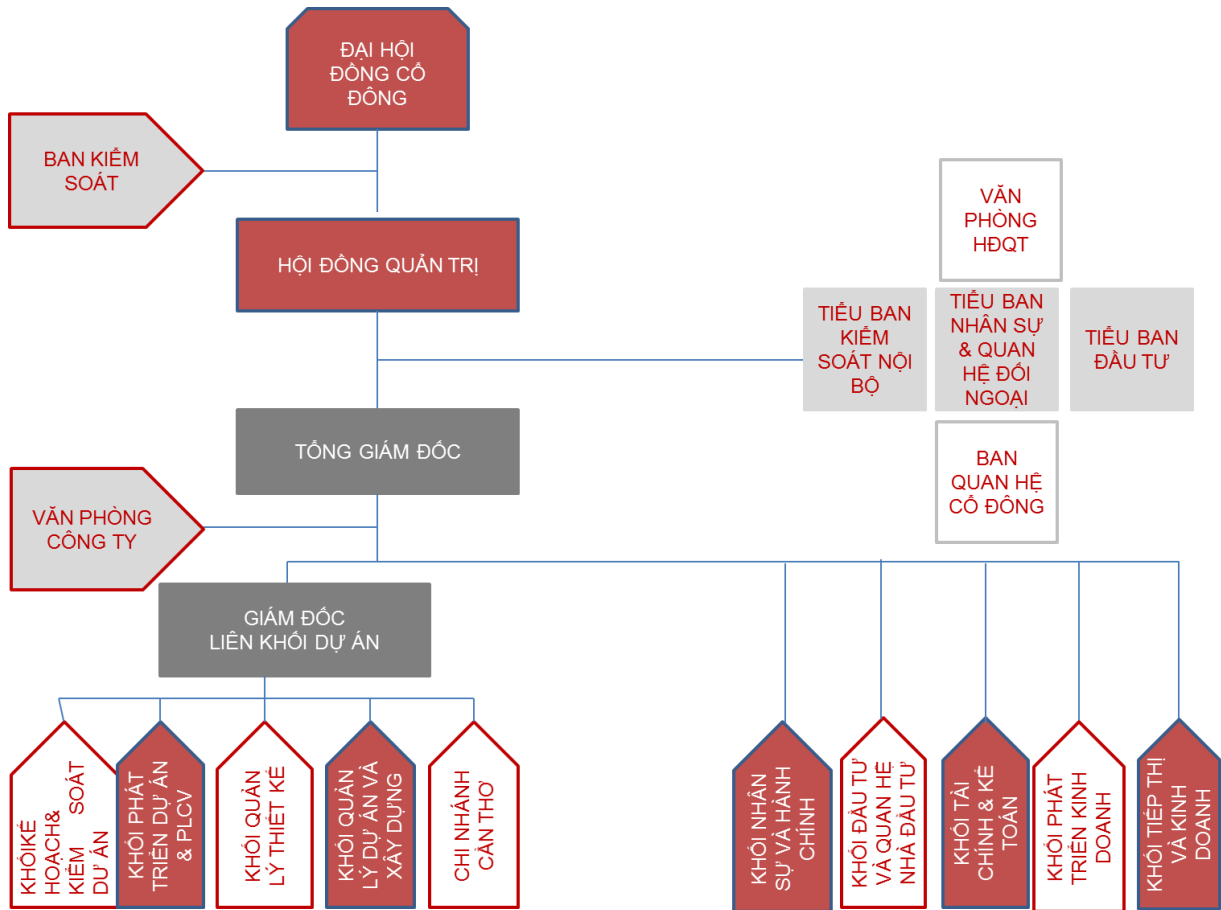
2. Quá trình hình thành và phát triển

- Thành lập: Công ty TNHH Nam Long được thành lập vào năm 1992, thuộc thể hệ những doanh nghiệp ngoài quốc doanh đầu tiên trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam.
- Năm 1996: Nam Long định hướng trở thành Nhà phát triển bất động sản nội địa đầu tiên tại Việt Nam.
- Năm 1999: Công ty ra mắt thành công hai thương hiệu Khu dân cư Nam Long và nhà Nam Long
- Năm 2003: Công ty mở rộng đầu tư phát triển Bất động sản sang các tỉnh thành khác như Bình Dương, Cần Thơ, Bà Rịa – Vũng Tàu, Đồng Nai với quy mô hàng chục ha/dự án.

- Năm 2005: Công ty chính thức được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long với số vốn điều lệ 55 tỷ đồng.
- Năm 2007: Công ty lần đầu ra mắt dòng sản phẩm EHome.
- Năm 2008: Công ty chào đón hai cổ đông chiến lược đầu tiên là Công ty Nam Việt (100% vốn Goldman Sachs) và Quỹ ASPL thuộc tập đoàn Ireka – một tập đoàn phát triển BĐS hàng đầu Malaysia. Vốn điều lệ Công ty tăng lên 241 tỷ đồng.
- Năm 2009: Nam Long ra mắt trụ sở chính mang tên Capital Tower tọa lạc tại trung tâm Tài Chính – Thương mại tại khu đô thị Phú Mỹ Hưng – Quận 7.
- Năm 2010: Công ty nâng vốn điều lệ lên 410 tỷ đồng. Nam Long công bố và trao giấy chứng nhận cổ phần cho Vietnam Azela Fund (VAF) (thuộc quỹ Mekong Capital)
- Năm 2013: Nam Long chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán với mã chứng khoán là NLG với vốn điều lệ 955 tỷ đồng.
- Năm 2014: Công ty tài chính Quốc tế (IFC) và Quỹ đầu tư Bridger Capital, Quỹ Probus Asia, Công ty CK TP Hồ Chí Minh (HSC), CTCP tư vấn đầu tư Hướng Việt, CT TNHH Quốc tế TMDV Tân Hiệp trở thành cổ đông mới của Công ty. Vốn điều lệ Công ty đạt mức 1.210 tỷ đồng.
- Năm 2015: Keppel Land trở thành cổ đông chiến lược mới của Nam Long, nâng vốn điều lệ Công ty lên 1.340 tỷ đồng. Ở cấp độ dự án, tập đoàn Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad bắt tay cùng Nam Long để phát triển các dự án chiến lược mới. Cũng trong năm này, Công ty đã ra mắt thị trường dòng sản phẩm Flora với dự án Flora Anh Đào tại Quận 9.
- Năm 2016: Nam Long phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho Keppel Land. Đồng thời, Công ty cũng cùng hai đối tác Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad hợp tác phát triển Fuji Residence và Kykio Residence. Công ty ra mắt các dòng sản mới là EhomeS và dòng sản phẩm biệt thự Valora.
- Năm 2017: Nam Long tiếp tục hợp tác cùng hai đối tác Nhật Bản là Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad phát triển dự án Mizuki Park với tổng mức vốn đầu tư dự kiến lên đến hơn 7.000 tỷ đồng.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Hình 4: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: CTCP Đầu tư Nam Long

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên hoặc bất thường, ít nhất mỗi năm họp một lần. Đại hội đồng cổ đông quyết định cơ cấu tổ chức, giải thể, phá sản Công ty, quyết định các kế hoạch đầu tư dài hạn và chiến lược phát triển, cơ cấu vốn, bổ nhiệm hoặc bãi nhiệm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát.

3.2. Hội đồng Quản trị

Là cơ quan quản lý Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề quan trọng liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty; trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị có quyền và nghĩa vụ giám sát Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị do Pháp luật và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

3.3. Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát bao gồm 03 (ba) thành viên, là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động quản lý của Hội đồng Quản trị, hoạt động điều hành kinh doanh của Tổng Giám đốc; trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

3.4. Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Chu Chee Kwang chịu trách nhiệm điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

3.5. Giám đốc Liên khối dự án

Giám đốc Liên khối dự án phụ trách công việc chi tiết của khối vận hành bao gồm: Khối Kế hoạch và Kiểm soát dự án, Khối Phát triển dự án, Khối Quản lý thiết kế, Khối quản lý dự án và xây dựng, Chi nhánh Cần Thơ.

3.6. Tiểu ban Kiểm soát nội bộ

Tiểu ban Kiểm soát nội bộ là bộ phận chức năng tham mưu cho Hội đồng quản trị, hoạt động của Tiểu ban kiểm soát nội bộ nhằm phát hiện, dự báo, ngăn ngừa và chống rủi ro gắn liền với tất cả các hoạt động của Công ty. Nhiệm vụ chính của Tiểu ban kiểm soát nội bộ là kiểm soát hoạt động, kiểm soát tuân thủ và kiểm soát tài chính toàn Công ty và kiểm soát hoạt động của các Công ty có góp vốn.

3.7. Khối Kế hoạch và Kiểm soát dự án

Khối Kế hoạch và Kiểm soát dự án có chức năng chính là kiểm soát, cập nhật và báo cáo thực hiện về chi phí, ngân sách, kế hoạch trong công việc, tiến độ các dự án trong các giai đoạn phát triển. Khối phụ trách xây dựng, cập nhật, triển khai, và kiểm soát thực hiện các quy trình, quy định, hướng dẫn, công tác quản lý dự án Trong Liên khối dự án. Khối còn chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện báo cáo tiền khả thi, báo cáo khả thi, công tác hoạch định, lập kế hoạch, tổ chức triển khai dự án.

3.8. Khối Phát triển dự án và Pháp lý công vụ

Khối Phát triển dự án và Pháp lý công vụ phụ trách phát triển quỹ đất của Công ty và phát triển dự án mới. Khối đồng thời thực hiện các hồ sơ pháp lý dự án liên quan đến công việc bồi thường và giải phóng mặt bằng, công nhận chủ đầu tư, chấp thuận dự án, chuyển nhượng dự án, thu hồi giao thuê đất, tiền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên công ty.

3.9. Khối Quản lý thiết kế

Khối Quản lý thiết kế chịu trách nhiệm thiết lập quy hoạch các dự án của Công ty, quản lý thiết kế các công trình bao gồm: thiết kế sơ phác, thiết kế cơ sở, giải pháp kinh tế kỹ thuật, thiết kế kỹ thuật, thiết kế thi công, quản lý và kiểm soát ngân sách, tiến độ công tác thiết kế đảm bảo đúng kế hoạch.

3.10. Khối Quản lý dự án và xây dựng

Khối Quản lý dự án và xây dựng chịu trách nhiệm về công tác quản lý dự án và quản lý xây dựng đối với tất cả các dự án của Nam Long, công tác sau bán hàng: quản lý tài sản và chăm sóc khách hàng.

3.11. Khối Hành chính – Nhân sự

Khối Hành chính – Nhân sự chịu sự chỉ đạo trực tiếp của Tổng Giám đốc, có chức năng tham mưu, giúp việc và tổ chức quản lý để đảm bảo sự chỉ đạo điều hành thông suốt của Tổng Giám đốc về các mặt: tổ chức bộ máy quản lý và đào tạo cán bộ; quản lý lao động tiền lương, thi đua khen thưởng; công tác tổng hợp - thống kê; quản lý hành chính và quản trị, công tác thông tin tổng hợp của Công ty.

3.12. Khối Đầu tư và quan hệ nhà đầu tư

Khối Đầu tư và Quan hệ nhà đầu tư chịu trách nhiệm phối hợp với văn phòng tổng giám đốc lên quy trình quản lý đầu tư, quản lý tình hình đầu tư vào các công ty con, thiết kế và quản lý quy trình hợp tác trong mô hình hợp tác kinh doanh với các đối tác, chịu trách nhiệm về các đợt huy động vốn, chịu trách nhiệm về quan hệ nhà đầu tư.

3.13. Khối Tài chính – Kế toán

Khối Tài chính - Kế toán chịu sự chỉ đạo, điều hành trực tiếp của Tổng Giám đốc Công ty, có chức năng tham mưu cho Tổng Giám đốc các cơ chế, chính sách quản lý tài chính của công ty; thực hiện công tác thống kê kế toán theo quy định của pháp luật; kiểm tra, kiểm soát các khoản thu chi theo quy định; theo dõi và báo cáo kịp thời cho Tổng Giám đốc các biến động về tài chính của Công ty.

3.14. Khối Phát triển kinh doanh

Khối Phát triển kinh doanh phụ trách quản lý và khai thác kinh doanh bất động sản thương mại, và nghiên cứu thị trường và phát triển kinh doanh.

3.15. Khối Tiếp thị và Kinh doanh

Khối Tiếp thị và Kinh doanh có trách nhiệm tham mưu giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc Công ty hoạch định các phương án kinh doanh, trực tiếp nghiên cứu thị trường, khách hàng trong và ngoài nước để xúc tiến các hoạt động bán hàng. Đồng thời, khối có trách nhiệm xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch tiếp thị, quảng cáo của Công ty.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt danh sách trên mức vốn thực góp hiện tại.

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ
------------	--------------------	----------------	-------------------	--------------

1	Nguyễn Xuân Quang	A07, Nam Quang 2, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Q.7, TPHCM	23.418.923	14,90%
2	PYN Elite Fund (Nonucits)	C/O PYN FUND MANAGEMENT LTD, PL 139 00101, HELSINKI, FINLAND	10.642.533	6,77%
3	Nguyễn Thị Bích Ngọc	306/13B Cách Mạng Tháng 8, P13, Q. Tân Bình, Hồ Chí Minh, Viet Nam	9.883.865	6,29%
4	Trần Thanh Phong	413/15 Lê Văn Sỹ, P12, Q3, TP.HCM	9.608.409	6,11%
5	NAM VIET LTD	LEVEL 3 ALEXANDER HOUSE, 35 CYBERCITY, EBENE, MAURITIUS	9.520.490	6,06%
6	Ngô Thị Ngọc Liễu	26 HOA MAI, P2, Q.PHÚ NHUẬN, HCM	7.862.141	5,00%
Tổng cộng			70,936,361	45.12%

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 16/10/2017 NLG

- Danh sách những người có liên quan

Được đính kèm trong Hồ sơ chào bán cổ phiếu ra công chúng cùng Bản cáo bạch này theo như quy định tại Khoản 34 điều 6 Luật Chứng khoán về người có liên quan là cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau.

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

Theo Khoản 4, Điều 119 Luật Doanh nghiệp 2014 *Cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập* “Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp” (năm 2007). Do đó, đến thời điểm hiện tại, các cổ đông sáng lập đã được gỡ bỏ hạn chế chuyển nhượng cổ phần.

4.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt danh sách gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	% Tỷ lệ sở hữu
1	Cổ đông trong nước	3,085	82,335,548	52.37%
1.1	Cá nhân	3,052	66,305,739	42.17%
1.2	Tổ chức	34	16,029,809	10.20%
2	Cổ phiếu quỹ	1	7,149,780	4.54%

3	Cổ đông nước ngoài	107	67,741,081	43.09%
3.1	Cá nhân	46	1,046,270	0.67%
3.2	Tổ chức	61	66,694,811	42.42%
	Tổng cộng	3,193	157,226,409	100.00%

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 16/10/2017 do VSD cung cấp

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

5.1. Công ty Mẹ

Không có

5.2. Danh sách Công ty con

Công ty có 16 công ty con đang hoạt động theo danh sách chi tiết dưới đây.

Bảng 4: Danh sách công ty con

STT	Tên Công ty	Ngành nghề	Tỷ lệ vốn góp của NLG (%)
1.	Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long (“Nam Long PMD”)	Xây dựng và bất động sản	100
2.	Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Nam Long (“Dịch vụ Nam Long”)	Dịch vụ và xây lắp	100
3.	Công ty Cổ phần Nam Long- Hồng Phát (“Nam Long-Hồng Phát”)	Xây dựng và bất động sản	99,98
4.	Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn (“Nguyên Sơn”)	Bất động sản	87,33
5.	Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long (“Nam Long ADC”)	Xây dựng và Bất động sản	97,14
6.	Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất Động Sản Nam Long (“Sàn Giao Dịch Nam Long”)	Sàn giao dịch Bất động sản	100
7.	Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư xây dựng Phát triển Nam Khang (“Nam Khang”)	Xây dựng và Bất động sản	100
8.	Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên (“Nam Viên”)	Dịch vụ	81,25
9.	Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang (“Xây dựng Nam Khang”)	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
10.	Công ty Cổ phần Nam Long VCD (“Nam Long VCD”)	Xây dựng và bất động sản	99,91
11.	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan (“Nam Phan”)	Xây dựng và bất động sản	100

STT	Tên Công ty	Ngành nghề	Tỷ lệ vốn góp của NLG (%)
12.	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh Doanh Bất Động Sản Nguyên Phúc (“Nguyên Phúc”)	Bất động sản	50
13.	Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất Động Sản Thảo Nguyên (“Thảo Nguyên”)	Bất động sản	50
14.	Công ty TNHH NLG-NNR-HR Fuji (“NLG-NNR-HR Fuji”)	Xây dựng và bất động sản	50
15.	Công ty TNHH NNH Kikyo Flora (“Kikyo Flora”)	Bất động sản	50
16.	Công ty TNHH NN Kikyo Valora (“Kikyo Valora”)	Bất động sản	50

Nguồn: CTCP Đầu tư Nam Long

5.3. Danh sách công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên Công ty	Ngành nghề	Tỷ lệ vốn góp của NLG (%)
Công ty liên doanh			
1	Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Bất động sản	50
Công ty liên kết			
1	Công ty TNHH Okamura Tokyo	Bất động sản	40

5.4. Những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với NLG

Không có

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Bảng 5: Quá trình tăng vốn

Thời điểm	Số vốn tăng thêm	Vốn điều lệ	Phương thức tăng vốn
Năm 2005		55.000.000.000	Vốn thành lập CTCP
Lần 1: 01/2007	116.031.650.000	171.031.650.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu (“CĐHH”)
Lần 2: 07/2008- 05/2009	70.000.000.000	241.031.650.000	Phát hành riêng lẻ cho NĐT chiến lược
	14.051.620.000	255.083.270.000	Phát hành cho CBCNV
Lần 3: 01/2010	127.541.450.000	410.479.810.000	Phát hành cổ phiếu cho CĐHH
Lần 4:	27.855.090.000		Phát hành riêng lẻ cho NĐT chiến

05/2010			lược
Lần 5: 11/2011	205.239.660.000	615.719.470.000	Phát hành cổ phiếu cho CĐHH
Lần 6: 08/2012	4.941.310.000	637.060.260.000	Phát hành cho CBCNV
	16.399.480.000		Trả cổ tức bằng cổ phiếu
Lần 7: 10/2012	318.074.970.000	955.135.230.000	Phát hành cổ phiếu cho CĐHH
Lần 8: 13/06/2014	255.000.000.000	1.210.135.230.000	Phát hành riêng lẻ cho NĐT chiến lược
Lần 9: 03/02/2015	129.557.560.000	1.339.692.790.000	Phát hành cổ phiếu để chào mua công khai cổ phiếu công ty con
Lần 10: 08/08/2015	5.028.780.000	1.344.721.570.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động
Lần 11: 17/08/2015	71.000.000.000	1.415.721.570.000	Phát hành riêng lẻ cho Keppel Land, ESG và ESOP
Lần 12: 01/09/2016	5.423.530.000	1.421.145.100.000	Phát hành cổ phiếu ESG
Lần 13: 24/08/2017	151.118.990.000	1.572.264.090.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức và ESG

Nguồn: CTCP Đầu tư Nam Long

7. Hoạt động kinh doanh

7.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

7.1.1 Các sản phẩm chính

Nam Long là một trong những chủ đầu tư có kinh nghiệm lâu đời nhất của thị trường bất động sản Việt Nam với 25 năm hình thành và phát triển hoạt động trên lĩnh vực phát triển khu đô thị từ sơ khai đến hoàn chỉnh. Doanh thu của Nam Long đến từ các hoạt động kinh doanh cốt lõi của một Công ty kinh doanh và phát triển bất động sản điển hình bao gồm: (i) Doanh thu bán đất nền, nhà phố, biệt thự và căn hộ; (ii) Doanh thu chuyển nhượng dự án; (iii) Doanh thu cung cấp dịch vụ; và (iv) Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư.

(i) Hoạt động bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ

Nam Long với sứ mệnh “kiến tạo tổ ấm cho mọi gia đình Việt”, đã chính thức giới thiệu ra thị trường hai dòng sản phẩm mới là Flora và Valora bên cạnh dòng sản phẩm EHome đã tạo nên danh tiếng cho Nam Long từ năm 2007.

Những dòng sản phẩm đã đưa ra thị trường đều được Nam Long phát triển dựa trên một nền tảng chung là sử dụng thiết kế hiệu quả để tối ưu không gian căn hộ và dự án, nhằm mang lại

cho khách hàng những ngôi nhà nằm trong không gian sống chất lượng và đầy đủ tiện ích, và đặc biệt “dễ sở hữu” nhất so với các sản phẩm của các nhà phát triển bất động sản khác trong cùng phân khúc.

EHome – căn hộ vừa túi tiền

Hình 5: Căn hộ EHome



EHome là dòng căn hộ vừa túi tiền được thiết kế dựa trên 3 tiêu chí chính Economy (kinh tế), Ecology (sinh thái) và Efficiency (hiệu quả trong thiết kế). Đáng chú ý là dù chỉ có giá dưới 1 tỷ đồng nhưng ngay trong mỗi dự án thuộc dòng sản phẩm EHome đều có đủ những tiện ích sống chất lượng như hồ bơi, sân bóng rổ, nhà trẻ, nhà thuốc tây, cửa hàng tiện ích, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống chữa cháy tại chỗ, truyền hình cáp, điện thoại toàn khu kết hợp cùng các tiện ích công cộng hoàn chỉnh... Riêng trong năm 2016, Nam Long đã bán được hơn 1.484 sản phẩm Ehome. Hiện tại Nam Long đang phát triển thêm dòng sản phẩm EHomeS (Social Housing – nhà ở xã hội) thuộc EHome dành cho đối tượng công nhân viên chức nhà nước.

Bảng 6: Các dự án EHome của Nam Long

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Số lượng sản phẩm đã bán/sẽ cung cấp ra thị trường
Các dự án đã triển khai			
1	EHome 1	KDC Nam Long, Dương Đình Hội, Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM	312 căn hộ
2	EHome 2	KDC Nam Long, Dương Đình Hội, Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM	604 căn hộ
3	EHome 3	103 Hồ Học Lãm, An Lạc, Quận Bình Tân, TP.HCM	2.204 căn hộ
4	EHome 4	Vĩnh Phú, Thuận An, Bình Dương	1.288 căn hộ

5	EHome 5		167 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	578 căn hộ
6	EHomeS Phú Hữu		Phường Phú Hữu, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh	1.240 căn hộ
Các dự án sẽ triển khai				
7	EHome Nguyễn Sơn	S	Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh	1.726 căn hộ

Nguồn: Nam Long

Flora – Condominium vừa túi tiền

Hình 6: Căn hộ Flora



Flora là dòng sản phẩm căn hộ biệt lập (condominium) được Nam Long phát triển dựa trên tiêu chí 3G: Getable (trong tầm tay), Green (không gian xanh mát), Greater (nâng tầm cuộc sống). Tại thị trường Việt Nam, condominium hầu hết đều thuộc phân khúc cao cấp do tiêu chuẩn biệt lập với các tiện ích chỉ sử dụng riêng cho người dân nội khu. Nam Long là chủ đầu tư tiên phong đem chất lượng sống condominium với một mức giá “vừa túi tiền” nhất cho người Việt có thu nhập trung bình và khá. Hiện nay Nam Long đã cho ra mắt thị trường các sản phẩm thuộc dòng Flora như condo Flora Anh Đào, condo Flora Fuji, condo Flora Kykio... với mức giá chỉ từ 1,1 tỷ đồng/căn. Các condo của Nam Long đều sở hữu hệ thống an ninh 24/24h cùng nhiều tiện ích dành cho cả gia đình như hồ bơi, khu BBQ- cà phê, khu thể dục thể thao ngoài trời, khu giặt là, khu mua sắm.

Bảng 7: Các dự án Flora của Nam Long

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Số lượng sản phẩm đã bán/sẽ cung cấp ra thị trường
Các dự án đã triển khai			
1	Flora Kikyo	Đường Phước Hữu, KDC Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	234 căn hộ
2	Flora Fuji	Đường D5, Khu Dân Cư Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9	789 căn hộ
3	Flora Anh Đào	525 Đỗ Xuân Hợp, Phước Long B, Quận 9, Hồ Chí Minh, Việt Nam	500 căn hộ
Các dự án đang và sẽ triển khai			
4	Flora Mizuki	Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM	4.676 căn hộ
5	Flora Hoàng Nam	Phường An Lạc, huyện Bình Tân, TP. HCM	4.617 căn hộ

Nguồn: Nam Long

Valora – Biệt thự để sở hữu

Hình 7: Biệt thự Valora


Valora là sản phẩm được Nam Long phát triển dựa trên tiêu chí 3P: Peaceful (Sống là An), Proficiency (Thiết kế tối ưu), và Perspective (Môi trường sống lý tưởng). Được xây dựng theo tiêu

chuẩn compound quốc tế (khu quy hoạch biệt lập) với các dịch vụ nội khu khép kín đảm bảo các sinh hoạt và sự an ninh cho cư dân, Valora là một sản phẩm hội ngộ các ưu điểm mạnh nhất của chung cư và nhà phố, biệt thự tự xây dựng tại Việt Nam. Với ý tưởng sản phẩm sát với nhu cầu thực tế của người sử dụng, mỗi sản phẩm thuộc dòng Valora như Valora Camellia, Valora Fuji, Valora Kykio đều có vị trí dễ tiếp cận với trung tâm thành phố, nằm trong khu vực có môi trường sống lý tưởng như sông nước, cây xanh, thiết kế hiệu quả đến từng cm, và một mức giá “dễ sở hữu” cho người có thu nhập trung cao, chỉ từ 2,5 tỷ đồng/căn nhà phố và 5 tỷ đồng/căn biệt thự. Riêng trong năm 2016, gần 300 căn biệt thự/nhà phố đã được khách hàng giữ chỗ.

Bảng 8: Các dự án Valora của Nam Long

STT	Tên dự án	Địa chỉ	Số lượng sản phẩm đã bán/sẽ cung cấp ra thị trường
Các dự án đã triển khai			
1	Camellia	Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM	112 căn biệt thự
2	Dalia Garden	Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Cần Thơ	336 nền nhà phố 27 nền biệt thự
3	Valora Kikyo	Đường Phước Hữu, KDC Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	110 căn biệt thự
4	Valora Fuji	Đường D5, Khu Dân Cư Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9	87 căn biệt thự
Các dự án đang và sẽ triển khai			
5	Valora Mizuki	Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM	170 căn biệt thự

Nguồn: Nam Long

(ii) Hoạt động chuyển nhượng dự án

Việt Nam, đặc biệt là khu vực Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận, đang bước vào giai đoạn đô thị hóa nhanh chóng. Nhu cầu nhà ở liên tục tăng cao. Dự kiến đến năm 2020, khoảng 3 triệu hecta đất sẽ cần để thực hiện cho việc phát triển kết cấu hạ tầng, đầu tư xây dựng kinh tế công nghiệp, và dịch vụ văn hóa xã hội. Khoảng 1 triệu ha sẽ cần để chỉnh trang đô thị, phát triển khu dân cư mới cho mọi tầng lớp xã hội. Nắm bắt tiềm năng rất lớn đó, Nam Long ngay từ những năm đầu hoạt động đã tập trung vào hoạt động phát triển quỹ đất sạch và phát triển khu đô thị sống. Với xuất phát điểm là một trong những công ty tư nhân đầu tiên hoạt động trong lĩnh vực phát triển khu đô thị, Nam Long tham gia phát triển và tích lũy đất với quy mô từ vài hecta đến vài chục

hecta tại những vị trí các quận ven thành phố với các dự án như khu đô thị Tân Thuận Đông – quận 7, khu đô thị Phước Long B – quận 9, khu đô thị Nguyễn Sơn – quận Bình Chánh, khu đô thị Phú Hữu – Quận 9, và các thành phố như Long An, Cần Thơ...

Trong những năm đầu của hoạt động phát triển khu đô thị, Nam Long tập trung vào phát triển đất sạch, làm cơ sở hạ tầng cơ bản và phân lô bán nền. Đến giai đoạn khó khăn của thị trường bất động sản những năm 2010 - 2012, hoạt động phân lô bán nền cũng là hoạt động nền tảng giúp công ty vượt qua khó khăn nhất của thị trường. Tuy nhiên, để mang lại một sản phẩm bất động sản trong một môi trường sống thực thụ, Nam Long đã chủ động tìm kiếm các đối tác nước ngoài có uy tín để cùng thực hiện phát triển quỹ đất tiềm năng mà Công ty đã tích lũy được trong giai đoạn đầu. Năm 2015, Nam Long đã cùng hai nhà chủ đầu tư uy tín đến từ Nhật bản là Hankyu Reality và Nishi-Nippon Railroad hợp tác dự án đầu tiên là Flora Anh Đào với quy mô 11.628 m². Tính đến nay, Nam Long và các đối tác Nhật Bản đã hợp tác phát triển thêm 3 dự án nữa với quy mô ngày càng lớn, cụ thể:

- Năm 2015: dự án Fuji Residence với tổng diện tích 54.346 m² tại Quận 9.
- Năm 2016: dự án Kikyo Residence với tổng diện tích 53.129 m² tại Quận 9.
- Năm 2017: dự án Mizuki Park với tổng diện tích 262.946 m² tại Huyện Bình Chánh.

Hoạt động chuyển nhượng dự án tại Nam Long thực chất là việc chuyển phần đất hợp tác với đối tác Nhật vào các công ty liên doanh mà đối tác Nhật sở hữu 50% vốn góp.

Dự kiến, trong tương lai, để khai thác hết tiềm năng của quỹ đất đang sở hữu, Nam Long sẽ tiếp tục tìm kiếm các đối tác phù hợp để chuyển nhượng và cùng phát triển các dự án. Nam Long mang lại giá trị từ hiểu biết địa phương kết hợp cùng sự ưu việt về thiết kế, sức mạnh công nghệ và tài chính, uy tín của các đối tác nước ngoài để mang lại lợi ích cao nhất cho Nam Long, các đối tác, và người mua nhà.

(iii) Hoạt động cung cấp dịch vụ

Để dân cư được sống trong một môi trường hoàn chỉnh, Nam Long chú ý đến việc cung cấp các tiện ích đi kèm cho dân cư bao gồm: khu siêu thị, nhà trẻ, bãi trông giữ xe, trường học, tổ hợp thương mại... Hiện tại, Nam Long đang tìm kiếm những đối tác phù hợp để cung cấp các dịch vụ này cho dân cư và có được doanh thu từ việc cho thuê lại đất để cung cấp các dịch vụ này. Trong tương lai, bên cạnh việc phát triển bất động sản truyền thống, Nam Long sẽ tìm kiếm những đối tác phù hợp để đi cùng lâu dài và phát triển dịch vụ đi kèm cho người dân, để doanh thu từ hoạt động dịch vụ mang lại không chỉ từ việc cho thuê lại đất.

(iv) Cho thuê Bất động sản đầu tư

Hoạt động cho thuê Bất động sản đầu tư là doanh thu đến từ việc cho thuê các diện tích thương mại tại các tòa nhà, cho thuê văn phòng tại tòa nhà Capital Tower. Dự kiến trong tương lai, Nam Long sẽ đẩy mạnh việc khai thác các bất động sản này để mang lại dòng tiền đều đặn hàng năm cho Công ty.

7.1.2 Giá trị từng loại sản phẩm/dịch vụ trong doanh thu, lợi nhuận

Bảng 9: Cơ cấu doanh thu của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017

ĐVT: triệu đồng

Lĩnh vực	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng năm 2017	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Công Ty Mẹ						
Doanh thu từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu ("EPC")	-	-	583.594	23,63%	411.487	64,04%
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.190.127	86,33%	1.866.719	75,61%	213.144	31,10%
Doanh thu thi công xây dựng	176.490	12,80%	-	-	-	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.320	0,82%	18.225	0,74%	60.682	8,85%
Thu nhập cho thuê bất động sản	563	0,04%	497	0,02%	-	-
Tổng cộng	1.378.500	100%	2.469.035	100%	685.313	100%
Hợp Nhất						
Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	1.219.392	96,89%	2.479.839	97,87%	754.896	46,12%
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	24.746	1,97%	20.378	0,80%	11.808	0,72%
Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp	14.406	1,14%	33.582	1,33%	31.619	1,93%
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	-	-	-	-	838.344	51,22%
Tổng cộng	1.258.544	100%	2.533.799	100%	1.636.667	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng 9 tháng năm 2017

Nam Long, với sự ra đời chính thức của EHomeS và Valora, đã hoàn thiện dải sản phẩm nhà ở "vừa túi tiền" từ phân khúc nhà ở xã hội cho đến biệt thự cao cấp. Với việc bàn giao hàng loạt các dự án như căn hộ Ehome 3, căn hộ và nhà phố dự án Ehome 4, Flora Anh Đào, đất nền dự án Dalia Garden (Cần Thơ), đất nền dự án Nam Long 1 (Cần Thơ) đã giúp doanh thu của Nam Long đạt mức tăng trưởng ấn tượng trong năm 2016 với doanh thu hợp nhất tăng 100% so với năm 2015.

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



Nguồn: Nam Long

Theo đó, năm 2016 khép lại với doanh thu chủ yếu đến từ các dự án ở phân khúc trung bình và trung bình khá.

9 tháng đầu năm 2017, Công ty ghi nhận 1.640 tỷ đồng doanh thu thuần, nhờ ghi nhận doanh thu từ chuyển nhượng dự án (dự án Mizuki Park) và doanh thu bán đất nền, nhà phố căn hộ chính đến từ dự án Dalia Garden (Cần Thơ).

Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2015 – 9 tháng năm 2017

ĐVT: triệu đồng

Lĩnh vực	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng năm 2017	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Công Ty Mẹ						
Lợi nhuận từ dịch vụ hợp đồng tổng thầu (“EPC”)	-	-	28.637	5,69%	22,948	21.23%
Lợi nhuận từ bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	243.117	92,30%	472.273	93,80%	77,964	72.12%
Lợi nhuận từ thi công xây dựng	9.923	3.77%	-	-	-	-
Lợi nhuận từ cung cấp dịch vụ	10.243	3.89%	2.509	0,50%	7,193	6.65%
Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	157	0.06%	33	0,01%	-	-
Tổng cộng	263.440	100%	503.452	100%	108,105	100%
Hợp Nhất						
Lợi nhuận từ bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	402.435	96,33%	810.470	98,49%	296.306	39,69%
Lợi nhuận từ cho thuê bất động sản	12.163	2,91%	10.928	1,33%	5.349	0,72%
Lợi nhuận từ các dịch vụ khác đã cung cấp	3.163	0,76%	1.483	0,18%	-	-

Lĩnh vực	Năm 2015		Năm 2016		9 tháng năm 2017	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Lợi nhuận từ chuyển nhượng dự án	-	-	-	-	444.915	59,59%
Tổng cộng	417.761	100%	822.881	100%	746.570	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng 9 tháng năm 2017

7.2 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành

Đối với các ngành nghề truyền thống, Công ty tiếp tục với mô hình kinh doanh và quản lý bất động sản như hiện nay, đồng thời tập trung phát triển các dự án trọng điểm mà Công ty đang là chủ đầu tư nhằm mở rộng quy mô, cũng như đa dạng hóa các đối tượng khách hàng, góp phần làm gia tăng giá trị thương hiệu Nam Long, mang lại lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

Bảng sau đây tổng hợp toàn bộ tình hình đầu tư các dự án của Công ty bao gồm các dự án đã, đang và sắp triển khai:

Bảng 11: Tình hình đầu tư các dự án của Công ty

STT	Tên khu đô thị	Tên dự án	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)	Tiến độ
Đã hoàn thành						
1.	Vĩnh Phú Bình Dương	Ehome 4	Vĩnh Phú, Thuận An, Bình Dương	126.825	1.100.000	Đã thành hoàn
2.	Tiến Hùng	Ehome 3	103 Hồ Học Lãm, An Lạc, Quận Bình Tân, TP.HCM	63.891	1.615.186	Đã thành hoàn
3.	Tân Thuận Đông	EHome 5	167 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh	20.185	742.408	Đã thành hoàn

4.	Phước Long B-DXH	Flora Anh Dao	525 Đỗ Xuân Hợp, Phước Long B, Quận 9, Hồ Chí Minh, Việt Nam	11.628	466.810	Đã hoàn thành
5.	Fuji Residence	Flora Fuji	Đường D5, Khu Dân Cư Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9	54.346	713.374	Đã hoàn thành
6.	Fuji Residence	Valora Fuji	Đường D5, Khu Dân Cư Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9		387.568	Đã hoàn thành
Đang thực hiện						
7.	Cần Thơ 43	Khu đô thị Nam Long 2	Phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Cần Thơ	430.000		- Pháp lý: đền bù 40% diện tích, đang làm các thủ tục giao đất - Đã duyệt Quy hoạch 1/500
8.	Nam Long Hồng Phát	Dalia Garden	Phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, Cần Thơ	159.875	393.984	- Dự án đã được đền bù và giải phóng mặt bằng 95% - Đang trong quá trình thực hiện thi công hạ tầng giai đoạn 3
9.	Khu đô thị Vàm Cỏ Đông, Long An	Waterpoint	Xã An Thạnh, huyện Bến Lức, tỉnh Long An	3.551.435	15.000.000 (dự kiến)	- Hoàn tất đền bù - Nhận sổ đỏ toàn khu

10.	Khu dân cư Nguyễn Sơn	Mizuki Park	Nguyễn Văn Linh, Bình Hưng, Bình Chánh, Hồ Chí Minh	262.946	7.079.325	<ul style="list-style-type: none"> - San lấp cao độ đã hoàn thiện - Đã hoàn thành cầu kết nối dự án với tuyến đường ra đại lộ Nguyễn Văn Linh - Đang đóng cọc Muziki Flora Park 1
11.	Khu dân cư Nguyễn Sơn	EhomeS Nam Sài Gòn	Nguyễn Văn Linh, Bình Hưng, Bình Chánh, Hồ Chí Minh	26.323	933.858	<ul style="list-style-type: none"> - Đang triển khai đóng cọc Block A
12.	Kikyo Residence	Flora Kikyo	Đường Phước Hữu, KDC Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	5.339	226.429	<ul style="list-style-type: none"> - Đã triển khai xây dựng đến tầng 12 - Toàn bộ 234 căn hộ đã được đặt cọc và giữ chỗ
13.	Kikyo Residence	Valora Kikyo	Đường Phước Hữu, KDC Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	47.790	535.209	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn tất xây dựng - Toàn bộ 110 biệt thự đã được mở bán
14.	Khu nhà ở Nam Phan Phú Hữu	EhomeS Phú Hữu	Đường Phước Hữu, KDC Nam Long, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM	17.975	678.919	Đã bán hết 928 căn hộ và dự kiến bàn giao cho khách hàng vào cuối năm 2017
15.	Khu dân cư Nam Sài Gòn Thế kỷ 21	Camellia Garden	Xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP.HCM	59.125	473.823	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn thành xây dựng nhà và chuẩn bị mở bán giai đoạn 3
16.	Khu dân cư Hoàng Nam	Hoàng Nam	Đường Võ Văn Kiệt, phường An Lạc, quận Bình Tân	85.379	7.716.505	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn thiện san lấp và nâng cao độ - Chuẩn bị thực hiện hạ tầng cơ sở

Nguồn: Nam Long

7.3 Hoạt động Marketing

7.3.1 Chiến lược thương hiệu

Hoạt động marketing và quảng cáo đối với việc phát triển và bán hàng bất động sản là không thể thiếu. Nam Long cùng với 3 dòng sản phẩm chiến lược “vừa túi tiền” tập trung đưa nhận diện thương hiệu đến người mua nhà thông qua tất cả các kênh truyền thông hiện có, bao gồm Paid media, Own media, và Earn Media. Cụ thể, đối với Paid media, Nam Long sử dụng tất cả các phương tiện truyền thông trả tiền hiện có như quảng cáo qua báo đài, tổ chức các sự kiện bán hàng, và dựng các pano quảng cáo tại các dự án. Đối với Own media, Nam Long chủ động tương tác với khách hàng tiềm năng qua các công cụ truyền thông Công ty đang sở hữu như website chính thức của Công ty tại www.namlongvn.com, kênh Youtube của Công ty, Fanpage trên Facebook. Nam Long ra mắt ấn phẩm Bản tin Nam Long để cập nhật đến khách hàng những hoạt động mới nhất của Công ty và tiến độ của các dự án đang triển khai cũng như công bố các sản phẩm đang chào bán. Nhờ việc chủ động trong các công cụ media sử dụng, Nam Long tiết giảm chi phí Marketing, và giảm cấu thành chi phí marketing trong giá bán sản phẩm cuối cùng, đưa đến giá bán sản phẩm nằm ở mức hợp lý nhất đối với khách hàng.

Đối với việc tổ chức các sự kiện truyền thông, Nam Long phát triển hai chuỗi sự kiện truyền thông riêng biệt. Một chuỗi sự kiện truyền thông được tổ chức với mục đích đẩy mạnh sức mạnh thương hiệu: bao gồm các sự kiện tiếp xúc khách hàng, sự kiện chăm sóc khách hàng khu dân cư (như tổ chức hội thi bơi cho các cháu thiếu nhi, tổ chức các ngày lễ tết trong khu dân cư), hội thảo tư vấn bất động sản. Nhóm sự kiện còn lại phục vụ trực tiếp cho mở bán sản phẩm, Nam Long xây dựng nhà mẫu, tổ chức lễ khai trương giới thiệu sản phẩm, và in các ấn phẩm giới thiệu sản phẩm của Công ty.

7.3.2 Chiến lược sản phẩm

Song song với việc quảng bá thương hiệu, Nam Long đã thực hiện chiến dịch marketing đối với 3 dòng sản phẩm cốt lõi của Công ty: EHome, Flora, và Valora, với định vị rõ sự phân cấp chất lượng và giá thành đối với từng sản phẩm; và gắn tên từng dòng sản phẩm vào các dự án. Trong thời gian tới, Nam Long sẽ tập trung đẩy mạnh quảng bá hơn nữa cho khả năng phát triển khu đô thị của mình khi phát triển các dự án trên 10ha và bao gồm nhiều dòng sản phẩm. Đây là một khả năng ít chủ đầu tư có thể thực hiện, đặc biệt với dòng sản phẩm “vừa túi tiền”.

7.4 Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Thương hiệu đăng ký: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

- Logo Công ty:



- Ý nghĩa Slogan: *‘Kiến tạo môi trường sống mang lại giá trị nhân văn cho cộng đồng’ – Nam Long sẽ luôn mang lại cho khách hàng không chỉ một ngôi*

nhà mà còn là một không gian sống văn minh.

7.5 Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 12: Danh sách các hợp đồng lớn

Stt	Dự án	Mã Công trình	Nhà thầu/ Đối tác	Trị giá hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện
1	Dự án Fuji Residence	PC03P00Z	Công ty TNHH Xây dựng An Phong	203	10/2016 – 12/2017
		PC99P00C	Công ty CP XD Điện Quang Nguyên	15,5	8/2016 – 10/2016
		PC03P00Z	Công ty TNHH Thép Trắng	2.489	14/09/2017 – 15/12/2017
2	Dự án Hoàng Nam	HN00L00I	Công ty CP Xử lý nền Fecon Shanghai Harbour	5,7	20/03/2017 – 10/2017
		HN00L00I	Công ty CP Xây dựng Cotecccons	26,3	14/07/2017 – Q1/2018
		HN01P00Z	Công ty CP Tư vấn xây dựng Tổng hợp	4,9	1/9/2016 – 1/1/2017
3	Dự án KiKyo Residence	PH03P00Z	Công ty TVQL Chất lượng đầu tiên	2,1	1/11/2016 – 3/2018

Nguồn: CTCP Đầu tư Nam Long

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

8.1 Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017

ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	% tăng/giảm	9 tháng năm 2017
Tổng tài sản	4.693.619	5.349.844	13,98%	6.276.513
Doanh thu thuần	1.378.500	2.469.035	79,11%	685.313
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	69.964	216.788	209,86%	474.011

Lợi nhuận khác	(11.746)	10.720	-191,27%	1.942
Lợi nhuận trước thuế	58.218	227.509	290,79%	475.953
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	40.702	178.773	339,2%	473.031

Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2015 và 2016, BCTC riêng quý III năm 2017

Bảng 14: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017

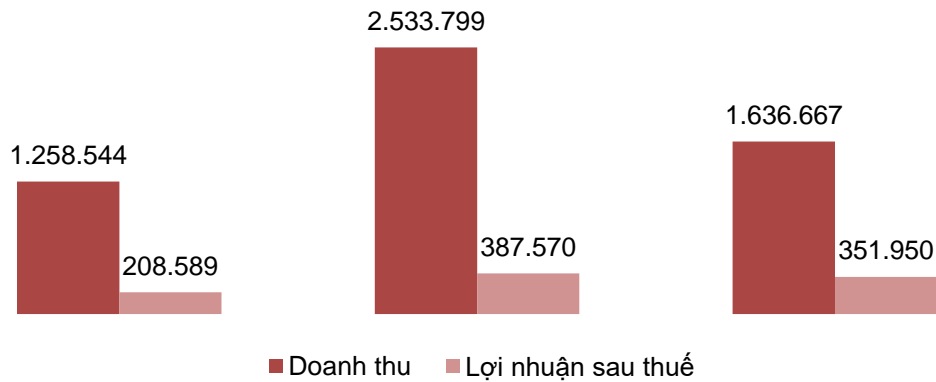
ĐVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	% tăng/giảm	9 tháng năm 2017
Tổng tài sản	5.022.018	6.208.809	23,63%	7.787.116
Doanh thu thuần	1.258.544	2.533.799	101,33%	1.636.667
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	144.862	477.551	229,66%	589.033
Lợi nhuận khác	131.166	6.790	-94,82%	2.937
Lợi nhuận trước thuế	276.028	484.341	75,47%	591.970
Lợi nhuận sau thuế	208.589	387.570	85,81%	464.749
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	206.244	345.218	67,38%	351.920
Tỷ lệ trả cổ tức /Vốn điều lệ	15%	10%	-33,3%	-

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2015 và 2016, BCTC hợp nhất quý III năm 2017

Bảng 15: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế năm 2015, 2016 và 9 tháng năm 2017

ĐVT: Triệu đồng



Nguồn: Nam Long

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

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

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

8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

8.2.1 Thuận lợi

Nhu cầu của thị trường bất động sản hồi phục và khởi sắc: Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2016 – 2017 tiếp tục chứng kiến sự hồi phục và tăng trưởng mạnh. Nền kinh tế vĩ mô ổn định, FDI đầu tư vào ngành Bất động sản Việt Nam đạt khoảng 1,3 tỷ USD có chất lượng hơn và tỷ lệ vốn thực hiện cao hơn, lạm phát được kiểm soát, dự trữ ngoại hối đạt 41 tỷ USD cao nhất từ trước đến nay... là những cơ sở vững chắc để thị trường Bất động sản tiếp tục phát triển.

Uy tín thương hiệu: Với 25 năm đầu tư và kinh doanh bất động sản tại TP. HCM, Nam Long có nhiều kinh nghiệm về thị trường nhà ở, nắm bắt nhu cầu thị trường, đầu tư mới quỹ đất, thực hiện thủ tục pháp lý và phát triển sản phẩm. Nam Long đưa ra thị trường và phát triển rõ ràng trên 3 dòng sản phẩm “vừa túi tiền” cho 3 phân khúc khác nhau: Ehome – căn hộ “vừa túi tiền” cho người thu nhập tầng bình, Flora – condominium “vừa túi tiền” cho người có thu nhập trung khá, và Valora – biệt thự “vừa túi tiền” cho người thu nhập cao. Sự phát triển của các dòng sản phẩm này được thể hiện rõ ràng thông qua các thông số bán hàng thuyết phục, tăng nhận diện thương hiệu, và các chiến lược phát triển quỹ đất có định hướng, và phù hợp với từng dòng sản phẩm.

Thành công trong việc tìm kiếm các đối tác uy tín để cùng phát triển dự án: Nam Long tiếp tục bắt tay thành công cùng các đối tác chiến lược quốc tế như tập đoàn Bất động sản hàng đầu châu Á Keppel land ở cấp độ đầu tư vào Công ty; hai tập đoàn lớn Nhật Bản là Hankyu realty và Nishi Nippon Railroad ở cấp độ dự án.

8.2.2 Khó khăn

Một số thay đổi về vốn cho các dự án bất động sản: Một số tác động nhỏ từ việc kết thúc gói 30.000 tỷ đồng, thông tư 06, tình trạng mất cân đối cung cầu tuy có xảy ra nhưng gần như không ảnh hưởng đến các doanh nghiệp có chiến lược và kế hoạch phát triển bền vững, trong đó có Nam Long.

Ảnh hưởng từ sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các đối thủ đối với từng phân khúc: Trong Quý IV/2016, thị trường nhà ở có biểu hiện dư cung ở phân khúc cao cấp, trong khi nhu cầu ở phân khúc trung bình và trung bình khá tăng. Do đó, đa số các Chủ đầu tư đã điều chỉnh chiến lược phát triển dự án trong năm 2017, tập trung nhiều hơn vào phân khúc trung bình, tạo ra sự cạnh tranh gay gắt, nhất là với dự án ở vị trí tương đối xa trung tâm như Quận 9, quận Bình Chánh... Trong bối cảnh đó, Công ty cũng không ngừng đa dạng hoá sản phẩm và tập trung khai thác những thế mạnh của Nam Long về thiết kế sản phẩm và hợp tác với các đối tác uy tín để phát triển dự án.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1 Vị thế của Công ty trong ngành

- Trải qua hơn 25 năm hình thành và phát triển, Nam Long hướng tới tầm nhìn trở thành top 3 nhà phát triển đô thị hàng đầu. Với kinh nghiệm thực hiện 8 khu đô thị trước đây kết hợp cùng lợi thế sẵn sàng triển khai các quỹ đất rộng như Mizuki Park, Hoàng Nam, Waterpoint... Nam Long sẽ tìm kiếm đối tác đầu tư và phát triển các khu đô thị quy mô lớn. Nam Long với 12 năm chuẩn bị và từng bước chinh phục niềm tin của các đối tác, cổ đông quốc tế như Keppel land, Goldman Sachs, Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad.
- Tình hình tài chính vững mạnh: Vào thời điểm 30/09/2017, tổng giá trị tài sản của Nam Long là 7.787 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu của Công ty đạt 3.607 tỷ đồng. Với sự ủng hộ của các cổ đông chiến lược, các quỹ đầu tư, các tổ chức tài chính chuyên nghiệp, Nam Long luôn duy trì cơ cấu tài chính an toàn với tỷ lệ nợ thấp so với vốn chủ sở hữu, góp phần giúp Công ty tự tin phát triển các dự án chất lượng với quy mô lớn. Bên cạnh đó, Công ty cũng không ngừng đầu tư mới, gia tăng mở rộng quỹ đất sạch để chuẩn bị cho việc phát triển trong tương lai.
- Quỹ đất sạch lớn: Lợi thế cạnh tranh của Nam Long là Công ty đang sở hữu quỹ đất lớn có vị trí phù hợp với chiến lược phát triển sản phẩm của Công ty, tại khu vực phía Đông, Tây Nam TP HCM, và các thành phố lân cận như Long An, hay thành phố lớn như Cần Thơ. Ngoài việc tận dụng tiện ích từ cơ sở hạ tầng như cầu Sài Gòn 2, cầu Thủ Thiêm, hầm Thủ Thiêm, tuyến Metro Bến Thành - Suối Tiên, đường cao tốc Long Thành - Dầu Giây của Khu vực phía Đông, Công ty sẽ tiếp tục mở rộng sang khu vực phía Tây Nam như các Quận Bình Tân, Bình Chánh và các vị trí đặc địa khác. Phía Tây Nam hiện là thị trường mới, nên các sản phẩm có vị trí thuận lợi, chất lượng tốt, tiện ích đầy đủ, quy hoạch đồng bộ sẽ được thị trường đón nhận tích cực. Ngoài ra, trục đô thị phía Tây là khu vực cửa ngõ của TP HCM với miền Tây, sẽ thu hút một lượng rất lớn dân cư về khu vực này, tạo tiền đề cho việc hình thành và phát triển đô thị.
- Chiến lược kinh doanh trung và dài hạn cần trọng: Sự kết hợp giữa phát triển chiều rộng là các khu đô thị song song với phát triển theo chiều sâu là các dòng sản phẩm EHome, Flora, và Valora sẽ mang lại cho sản phẩm của Nam Long sẽ không chỉ nằm ở ngôi nhà, mà còn là giá trị thụ hưởng về mặt quy hoạch, tiện ích, dịch vụ trên quy mô khu đô thị, trở thành những

cộng đồng an cư, điểm đến văn hóa của người dân Thành phố.

- Với sự thành công của các dự án đã triển khai, Nam Long tự hào là thương hiệu mang lại niềm tin vững chắc cho khách hàng. Công ty đã khẳng định được vị trí là Nhà phát triển BĐS uy tín hàng đầu trên thị trường hiện nay, được tôn vinh bởi các Giải thưởng danh giá và uy tín trong năm 2016 như: Nhà phát triển bất động sản tốt nhất Việt Nam năm 2016 do tổ chức Asia Pacific Property bình chọn. Đặc biệt, sự kiện nhà đầu tư Nhật Hankyu Realty và Nishi – Nippon Railroad đầu tư vào Dự án Khu đô thị Mizuki Park có diện tích 26ha của Nam Long vinh dự được Hội đồng bình chọn Thương vụ M&A chọn là Thương vụ bất động sản tiêu biểu năm 2016 – 2017 với tổng giá trị chuyển nhượng lên đến 1,600 tỉ đồng. Thương vụ chuyển nhượng này được xem là khoản đầu tư nước ngoài lớn nhất của nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực Bất động sản Việt Nam trong 6 tháng đầu năm 2017.

9.2 Triển vọng phát triển của ngành

Tình hình thị trường 9 tháng đầu năm 2017

Theo Báo cáo của CBRE, trong 3 tháng đầu năm 2017, thị trường đón nhận 5.083 căn từ 21 dự án và số căn hộ tiêu thụ đạt 6.051 căn, giảm lần lượt 49% và 29% so với cùng kỳ năm 2016. Lần đầu tiên, khu Tây TP HCM đã vượt lên dẫn đầu về số lượng căn hộ chào bán với 1.821 căn và khu Đông đứng thứ hai với 1.523 căn.

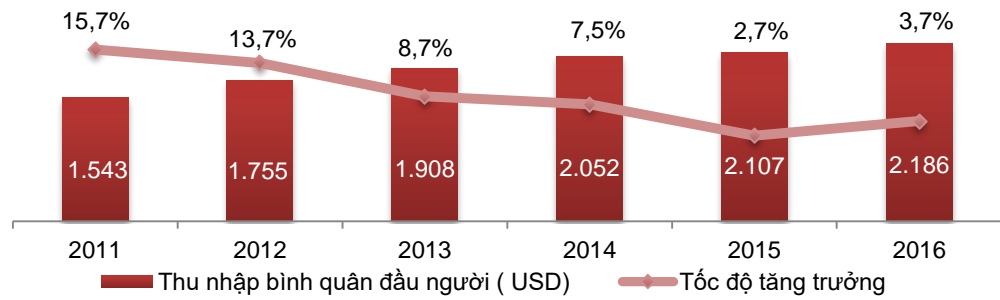
Tuy nhiên, thị trường căn hộ TP HCM đã giao dịch khá sôi động trở lại trong quý 2 năm 2017. Theo Báo cáo của CBRE, quý 2 năm 2017 đón nhận 9.580 căn chào bán mới, tuy thấp hơn cùng kỳ năm 2016 là 7% nhưng tăng 80% so với 3 tháng đầu năm 2017. Căn hộ trung cấp tiếp tục chiếm thị phần lớn nhất trong tổng nguồn cung mới (52% trong quý 1 và 56% trong quý 2). Tuy nhiên về tốc độ tăng trưởng thì phân khúc căn hộ cao cấp tăng mạnh nhất với mức tăng trưởng là 141% so với quý 1 năm 2017 và sẽ tiếp tục với đà tăng trưởng tốt trong 6 tháng cuối năm 2017. Theo vị trí, khu vực phía Đông lấy lại vị trí dẫn đầu và là khu vực sôi động nhất, chiếm 36% nguồn cung chào bán mới. Khu Tây tiếp tục ghi nhận số căn chào bán cao là 3.268 căn chiếm 34%, chủ yếu là căn hộ trung cấp.

Nhìn về triển vọng thị trường, các yếu tố vĩ mô và sự cải thiện về cơ sở hạ tầng sẽ tiếp tục hỗ trợ thị trường bất động sản trong những năm tiếp theo.

Tình hình kinh tế vĩ mô ổn định

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 6,68% năm 2015 và 6,21% năm 2016, trong đó có sự đóng góp đáng kể từ lĩnh vực công nghiệp và xây dựng. Tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức thấp với CPI bình quân năm 2016 tăng 2,66% so với bình quân năm 2015. GDP của nền kinh tế năm 2016 theo giá hiện hành đạt 4.502,7 nghìn tỷ đồng, theo đó, tăng trưởng thu nhập của người dân cũng khả quan, GDP bình quân đầu người đạt 48,6 triệu VNĐ, tương đương 2.215 USD, tăng xấp xỉ 106 USD so với năm 2015.

Hình 8: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2011 – 2016



Nguồn: Tổng cục thống kê, Ngân hàng thế giới

Trong 9 tháng đầu năm 2017, GDP ước tính tăng 6,41%, cao hơn so với mức 5,99% cùng kỳ năm trước. CPI bình quân 9 tháng đầu năm 2017 tăng 3,79% so với 9 tháng đầu năm 2016. Tổng cục Thống kê cũng cho biết lạm phát cơ bản (CPI sau khi loại trừ lương thực, thực phẩm tươi sống; năng lượng và mặt hàng do Nhà nước quản lý bao gồm dịch vụ y tế và dịch vụ giáo dục) tháng 6 tăng 0,1% so với tháng trước, tăng 1,29% so với cùng kỳ; bình quân 6 tháng đầu năm 2017 lạm phát cơ bản là 1,52% thấp hơn mức kế hoạch 1,6 - 1,8%, cho thấy chính sách tiền tệ vẫn đang được điều hành ổn định.

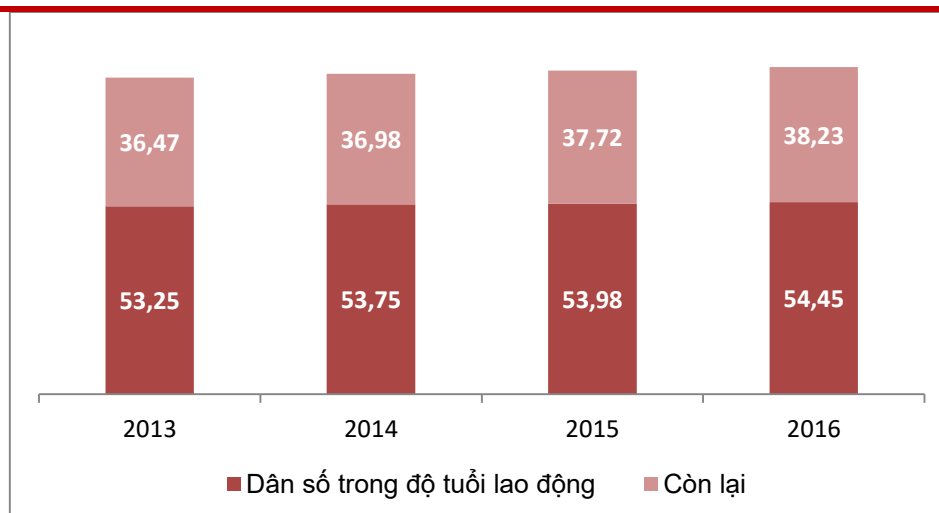
Lãi suất cho vay duy trì ở mức thấp đã giúp cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS và các cá nhân có nhu cầu về nhà ở. Mặt bằng lãi suất huy động trong 9 tháng đầu năm 2017 tương đối ổn định. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến ở mức 6% - 9%/năm đối với ngắn hạn, 9% - 11%/năm đối với trung và dài hạn. Đối với nhóm khách hàng có tình hình tài chính minh bạch, lãi suất cho vay ngắn hạn từ 4% - 5%/năm.

Tốc độ tăng trưởng dân số và quá trình đô thị hóa nhanh

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,08%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có BĐS nhà ở.

Hình 9: Cơ cấu dân số Việt Nam giai đoạn 2013 - 2016

ĐVT: Triệu người

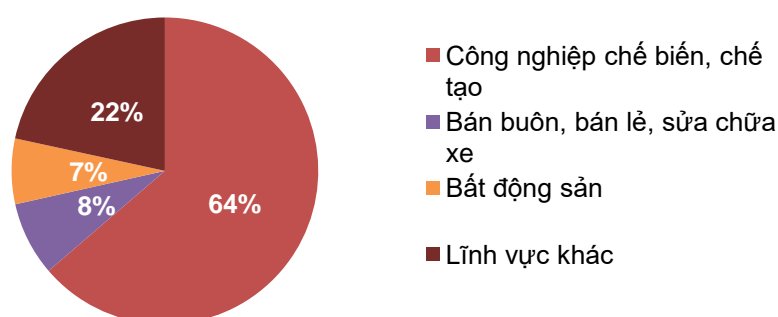


Nguồn: Tổng cục Thống kê

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, Việt Nam là quốc gia có mức độ đô thị hóa tăng trưởng hàng năm, đạt tỷ lệ 33% trong năm 2014, 35,7% trong năm 2015 và đạt 36,6% trong năm 2016. Tuy mức độ đô thị hóa của Việt Nam thấp hơn nhiều so với các quốc gia trong khu vực nhưng tốc độ đô thị hóa của Việt Nam lại thuộc nhóm dẫn đầu, chỉ sau Thái Lan. Dưới tác động của đô thị hóa, sự chuyển dịch của người lao động từ nông thôn ra thành thị để làm việc sẽ là bàn đạp thúc đẩy nhu cầu sở hữu nhà ở tăng mạnh hơn trong các năm tiếp theo, đặc biệt tại 2 đô thị lớn là TP HCM và Hà Nội.

FDI tiếp tục là chất xúc tác quan trọng của nền kinh tế Việt Nam: Năm 2016, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn, mua cổ phần đạt 24,4 tỷ USD, tăng 7,1% so với năm 2015. Trong đó, vốn FDI thực hiện ước tính đạt 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với năm 2015 và đạt mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay.

Hình 10: Cơ cấu FDI theo lĩnh vực năm 2016



Nguồn: Cục Đầu tư Nước ngoài

Thành phố Hồ Chí Minh là một thành phố năng động, được xem là trung tâm kinh tế của cả nước với nền tảng chính trị, xã hội ổn định, các ngành kinh tế phát triển nhanh chóng, lực lượng lao động dồi dào và có chất lượng chuyên môn cao. Theo Tổng cục thống kê, TP HCM tiếp tục nằm trong top dẫn đầu về thu hút FDI của cả nước. Trong năm 2016, TP HCM là địa phương thu hút

nhiều vốn ĐTNN nhất với tổng số vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm là 3,42 tỷ USD, chiếm 14% tổng vốn đầu tư.

Trong 3 tháng đầu năm 2017, tổng số vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và đầu tư theo hình thức góp vốn, mua lại cổ phần đạt 7,7 tỷ USD, tăng 77,6% so với cùng kỳ năm ngoái. Vốn FDI đầu tư vào bất động sản đạt 343,7 triệu USD, chiếm 4,4% tổng vốn đầu tư và xếp thứ 2 sau ngành công nghiệp chế biến, chế tạo trong thu hút vốn FDI.

Sự gia tăng nguồn vốn FDI vào Việt Nam đồng nghĩa với việc gia tăng các công ty có vốn đầu tư nước ngoài mới hoạt động tại Việt Nam, lực lượng lao động từ nông thôn ra thành phố, cộng với sự tăng trưởng lực lượng lao động và chuyên gia từ nước ngoài hỗ trợ cho nhu cầu về nhà ở. Dòng vốn FDI sẽ kích thích thị trường BĐS bằng 2 cách:

Hỗ trợ trực tiếp cho nhu cầu BĐS Công nghiệp: Lượng vốn FDI được tập trung nhiều nhất vào lĩnh vực sản xuất vốn có nhu cầu sử dụng quỹ đất lớn. Các nhà máy cần những diện tích đất phù hợp và điều này đã giúp thúc đẩy nhu cầu cho các BĐS công nghiệp, đặc biệt là trong các KCN tọa lạc xung quanh những thành phố lớn như Hà Nội và TP HCM.

Hỗ trợ gián tiếp cho nhu cầu BĐS Nhà ở và Thương mại: Việc tăng cường đầu tư nước ngoài và nhu cầu phát triển cho các công ty nước ngoài thành lập tại Việt Nam sẽ thúc đẩy việc gia tăng nhu cầu đối với căn hộ văn phòng, căn hộ cho thuê và căn hộ để ở. Đối tượng mua tiềm năng cho những phân khúc này sẽ là các công ty nước ngoài có nhu cầu thuê căn hộ cho các chuyên gia nước ngoài đang sinh sống và làm việc tại Việt Nam. Nhiều khách hàng nước ngoài sẽ được khuyến khích sở hữu một căn hộ tại Việt Nam thay vì đi thuê, đặc biệt là khi giá bán căn hộ tại Việt Nam khá hợp lý so với các nước trong khu vực lân cận và Luật Nhà ở sửa đổi cho phép người nước ngoài, Việt kiều sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

Phát triển cơ sở hạ tầng đô thị

Các dự án cơ sở hạ tầng trọng yếu đã giúp kết nối tốt hơn giữa các khu vực, các vùng cũng như hình thành các khu đô thị ngoài trung tâm và các khu đô thị vệ tinh; từ đó kích thích tiềm năng tăng trưởng của thị trường BĐS nói riêng cũng như sự phát triển kinh tế nói chung cho cả TP HCM. Một số dự án hạ tầng trọng điểm tại Thành phố trong thời gian gần đây:

Các Tuyến Metro tại TP HCM: Kế hoạch phát triển tổng thể Tuyến Metro bao gồm Tuyến Metro chuyển tiếp với tổng chiều dài 109 km cũng như 2 tuyến xe lửa và 1 tuyến xe điện. Các Tuyến số 1 - 4 là các Tuyến quan trọng và được ưu tiên đưa vào xây dựng trước, dự kiến sẽ đưa vào sử dụng vào năm 2020. Các Tuyến số 5 - 6 còn lại là các hệ thống xe lửa đã được lên kế hoạch hoàn thành trong năm 2025. Tuyến Metro đầu tiên ở TP HCM - Tuyến Metro số 1 đã được khởi công từ năm 2012 và theo kế hoạch sẽ được đưa vào sử dụng vào năm 2020, giúp kết nối khu vực Quận 2, Quận 9, Thủ Đức và Khu Trung tâm. Tuyến Metro số 2 đã động thổ vào tháng 1/2015 và dự kiến đưa vào hoạt động năm 2020, Tuyến đường này kéo dài từ An Sương đến Thủ Thiêm giúp kết nối các Khu vực Phía Tây Thành phố như Quận Tân Bình, Tân Phú tới Khu Trung tâm. Cả 2 tuyến Metro này đều có tác động tích cực tới sự phát triển chung của các khu vực cũng như giúp giảm thời gian di chuyển đến các Khu Trung tâm. Các dự án BĐS gần các Tuyến Metro do đó dự đoán sẽ có thanh khoản tốt và giá bán tăng đáng kể trong những năm tới. Điều này không chỉ đem lại sức sống mới cho thị trường BĐS mà còn kích thích thị trường BĐS Thương mại với sự phát triển của các khu vực bán lẻ lân cận và cơ hội cho các công ty di dời văn phòng ra khỏi khu vực Trung tâm nhờ có sự kết nối tốt hơn.

Dự án Cao tốc TP HCM - Long Thành - Dầu Giây: Dự án được chia thành 2 đoạn, đoạn đầu nút từ An Phú tới Long Thành dài gần 24 km đi qua các Quận 2, 9 (TP HCM), Huyện Nhơn Trạch và Long Thành (Đồng Nai); đoạn còn lại từ Long Thành đến Dầu Giây dài 31 km đi qua Huyện Long Thành, Cẩm Mỹ và Thống Nhất (Đồng Nai). Dự án này đã được thông xe vào tháng 2/2015, góp phần giúp thị trường BĐS khu vực phía Đông TP HCM trong thời gian tới sẽ nhận được nhiều sự quan tâm hơn nữa từ khách hàng bao gồm các nhà đầu tư.

Cao tốc Bến Lức - Long Thành: Tuyến đường cao tốc này là một phần của tuyến Đường Vành đai 03, kết nối Tỉnh Long An với Sân bay quốc tế Long Thành mà không phải đi qua TP HCM. Tuyến đường dự kiến sẽ được đưa vào hoạt động vào năm 2018, giúp kết nối giữa Đồng bằng Sông Cửu Long, Đồng Nai và Vũng Tàu.

Một số Dự án hạ tầng trọng điểm khác tại Thành phố Hồ Chí Minh

STT	Dự án hạ tầng trọng điểm	Thời gian triển khai
1.	Cầu Thủ Thiêm 2	2015 - 2018
2.	Tuyến BRT số 1	2015 - 2018
3.	Nút giao Nguyễn Văn Linh - Nguyễn Hữu Thọ	2015 - 2018

Nguồn: SSI tổng hợp

Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi:

Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu BĐS tại Việt Nam, được xem là động lực phát triển cho lĩnh vực BĐS cả nước nói chung và thị trường TP HCM nói riêng được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo Điều luật mới, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu BĐS để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua BĐS. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu BĐS của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường BĐS Việt Nam

9.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Hiện nay, các dự án của Nam Long đều tọa lạc tại Quận Bình Chánh, Bình Tân và Quận 9, các khu vực được hưởng lợi thế rất nhiều từ chủ trương phát triển cơ sở hạ tầng của TP HCM. Ngoài ra, Công ty cũng đang xem xét phát triển quỹ đất đã có tại khu vực cửa ngõ phía Tây Nam TP HCM như tại thành phố Long An để đón đầu cơ hội khi khu vực này còn đang trong giai đoạn sơ khai, lại nằm trong chiến lược phát triển các khu đô thị vệ tinh cho TP HCM cùng hệ thống hạ tầng kết nối đang dần hoàn thiện. Nam Long cũng xem xét những cơ hội mở rộng quỹ đất tại Hà Nội và Cần Thơ để khai thác thị trường nhà ở “vừa túi tiền tại các thành phố này.

Việc mở rộng địa bàn kinh doanh, đa dạng hoá sản phẩm và phân khúc cho thấy định hướng phát triển của Công ty phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành và chính sách của Nhà nước.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1 Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong công ty

Bảng 16: Số lượng cán bộ công nhân viên vào thời điểm 30/9/2017

Trình độ lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ chuyên môn		
Đại học và trên đại học	148	93,1
Cao đẳng và trung cấp	7	4,5
Sơ cấp	2	2
Lao động phổ thông	2	2
Phân loại theo HĐLĐ		
Hợp đồng lao động không xác định thời hạn	87	54,7
Hợp đồng lao động xác định thời hạn	72	45,3
Tổng cộng	159	100

Nguồn: Nam Long

10.2 Chế độ làm việc; chính sách tuyển dụng, đào tạo; bảo hộ lao động; lương thưởng, trợ cấp

10.2.1 Chế độ làm việc

Người lao động làm việc trong Công ty đều được Công ty ký kết hợp đồng lao động và được tham gia đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp. Công ty thực hiện chế độ làm việc, chế độ nghỉ ngơi đối với người lao động như chế độ làm thêm giờ chế độ nghỉ Lễ, Tết, phép, chế độ thai sản, chăm sóc con nhỏ, v.v... theo đúng quy định của pháp luật lao động.

10.2.2 Điều kiện làm việc

Công ty trang bị đầy đủ dụng cụ và phương tiện bảo hộ cá nhân cho người lao động, không ngừng cải thiện điều kiện lao động, luôn tuân thủ các qui chuẩn, yêu cầu an toàn trong quá trình lao động sản xuất.

10.2.3 Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Trong quá trình phát triển, Công ty luôn coi trọng việc quản lý và sử dụng nguồn nhân lực. Trong đó con người là nhân tố quan trọng quyết định đến hiệu quả sản xuất-kinh doanh và sự phát triển bền vững của Công ty. Vì vậy, chiến lược phát triển nguồn nhân lực của Công ty là chăm lo đào tạo phát triển con người về mọi mặt, luôn quan tâm đến chính sách đãi ngộ và đào tạo phù hợp, khuyến khích sự phấn đấu, đóng góp của CBCNV vào sự phát triển chung của Công ty. Trong những năm qua, chất lượng đội ngũ CBCNV của Công ty ngày được nâng cao thông qua việc

tuyển dụng lao động mới có kiến thức, năng lực, kinh nghiệm và thông qua đào tạo bồi dưỡng CBCNV hàng năm.

Căn cứ nhu cầu công việc và kế hoạch lao động, Giám đốc Công ty tiến hành triển khai tuyển dụng lao động trong phạm vi lao động định biên được duyệt. Sau khi hoàn tất quá trình tuyển dụng và ký hợp đồng lao động, Công ty sẽ áp dụng quy trình đào tạo để đào tạo áp dụng cho đối tượng là cán bộ công nhân viên.

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

- Chính sách Tuyển dụng và Chấm dứt Tuyển dụng
- Chính sách Giới thiệu Tuyển dụng
- Chương trình thể dục thể thao cho cán bộ nhân viên
- Chương trình Thông tin nhân viên thường niên
- Các chương trình đào tạo, phát triển nhân viên: chuyên môn, kỹ năng mềm, kỹ năng lãnh đạo quản lý,

10.2.4 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

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

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

10.3 Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Từ năm 2009 đến nay, Nam Long đã thực hiện chính sách phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (cán bộ nhân viên và cán bộ quản lý cấp cao), cụ thể trong 3 năm 2015 – 2017 như sau:

Năm	Số lượng cổ phiếu phát hành	Ghi chú
2015	502.878	Phát hành cổ phiếu ESOP
2016	542.353	Phát hành cổ phiếu ESG cho 38 cán bộ cấp cao
2017	958.160	Phát hành cổ phiếu ESG cho 48 cán

Dự kiến Công ty sẽ tiếp tục xin ý kiến Đại hội cổ đông về chương trình phát hành cổ phiếu ưu đãi cho người lao động để có thể thu hút nhân tài đến và gắn bó với Nam Long.

11. Chính sách cổ tức

Căn cứ vào quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng Quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp của mình vào Công ty.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị căn cứ trên hiệu quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới.

Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Vốn điều lệ (%)			
	Cổ tức tiền mặt	Cổ tức cổ phiếu	Tổng thực tế chi trả
Năm 2015	- Đợt 1: 1,89% - Đợt 2: 4,73%	–	6,62%
Năm 2016	- Đợt 1: 2,49% - Đợt 2: 2,49%	9,96%	14,94%
Năm 2017	- Đợt 1: 2,25%		2,25%

Nguồn Nam Long

12. Tình hình hoạt động tài chính

12.1 Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh.

Nguồn vốn của Công ty tại thời điểm 31/12/2015, 31/12/2016 và 30/09/2017 như sau:

ĐVT: triệu đồng

Nguồn vốn	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
Vốn cổ phần	1.415.722	1.421.145	1.572.264
Vốn chủ sở hữu	2.426.495	3.147.273	3.606.975

Nguồn: BCTC đã kiểm toán hợp nhất năm 2016 và BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2017

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh đã được Công ty triệt để sử dụng một cách hợp lý cho các hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư xây dựng mới các dự án.

12.2 Trích khấu hao TSCĐ

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc : 10 - 20 năm
- Máy móc thiết bị : 3 – 10 năm
- Phương tiện vận tải : 6 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng : 3 năm
- Giấy chứng nhận ISO và Phần mềm kế toán : 3 – 10 năm

12.3 Mức lương bình quân

Mức thu nhập bình quân hiện tại đối với cán bộ nhân viên của Công ty và các công ty con như sau:

Khoản mục	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017 (dự kiến)
Mức thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	18.110.000	19.863.000	22.882.000

Nguồn: Nam Long

12.4 Thanh toán các khoản nợ đến hạn: thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ

12.5 Các khoản phải nộp theo luật định: thực hiện theo luật định

12.6 Trích lập các quỹ theo luật định: đúng theo Điều lệ và luật định

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.321)	1.938	13.288	7.681	10.594	17.305
2	Quỹ đầu tư và phát triển	5.941	5.941	5.941	10.930	10.930	10.930
TỔNG		4.620	7.879	29.732	19.229	21.524	39.714

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng 9 tháng năm 2017

12.7 Tổng dư nợ vay
Bảng 17: Tổng dư nợ vay
ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
I	VAY NỢ NGẮN HẠN	256.450	294.486	411.483	224.500	353.655	265.764
1	Vay từ các tổ chức	-	-	-	-	-	-
2	Vay từ cá nhân	57.212	56.053	14.055	79.028	69.895	16.855
3	Vay từ các bên liên quan	62.167	28.000	214.111	-	-	-
4	Vay ngân hàng	13.750	13.000	55.763	13.750	82.126	121.355
5	Vay dài hạn đến hạn trả	29.322	97.743	127.554	37.722	101.943	127.554
6	Nợ trái phiếu đến hạn trả	94.000	99.690	-	94.000	99.691	-
II	VAY NỢ DÀI HẠN	387.949	762.261	1.369.814	412.996	349.613	235.968
1	Vay ngân hàng	237.949	304.261	235.968	242.149	349.613	235.968
2	Vay đối tượng khác	-	458.000	1.133.846	20.847	-	-
3	Trái phiếu	150.000	-	-	150.000	-	-
	TỔNG CỘNG	644.399	1.056.748	1.988.979	1.781.297	703.268	511.159

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng quý III năm 2017

12.8 Tình hình công nợ hiện nay

Các khoản phải thu

Bảng 18: Các khoản phải thu

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
I	PHẢI THU NGẮN HẠN	830.599	1.294.885	1.271.055	516.419	1.094.934	1.136.168
1	Phải thu khách hàng	179.523	335.464	184.447	161.835	340.384	192.798
2	Trả trước người bán	265.637	531.634	669.203	261.657	556.785	715.037
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	208.472	210.242	146.974	-	41.760	8.500
4	Phải thu khác	177.295	217.730	270.616	97.864	160.824	223.973
5	Dự phòng nợ khó đòi	(328)	(186)	(186)	(4.937)	(4.839)	(4.139)
II	PHẢI THU DÀI HẠN	82.678	158.711	95.594	85.684	124.874	106.984
1	Phải thu khách hàng dài hạn	-	-	-	900	152	-
2	Phải thu về cho vay dài hạn	-	377.300	50.000	-	-	59.562
3	Phải thu dài hạn khác	82.678	121.411	45.594	84.784	124.722	47.421
4	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-	-	-	-	-
	TỔNG CỘNG	913.277	1.453.596	1.397.826	602.103	1.219.808	1.243.152

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng quý III năm 2017

Các khoản phải trả
Bảng 19: Các khoản phải trả
ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017	31/12/2015	31/12/2016	30/09/2017
I	NỢ NGẮN HẠN	2.109.417	1.825.395	1.705.280	2.101.741	2.179.394	3.054.001
1	Phải trả người bán	345.539	183.703	39.360	198.262	199.476	108.229
2	Người mua trả tiền trước	856.246	371.942	350.997	998.895	651.549	1.319.598
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	72.047	69.320	18.993	127.893	166.367	263.685
4	Phải trả người lao động	15.119	13.429	7.426	27.918	20.359	12.365
5	Chi phí phải trả	151.454	563.482	604.478	2	604.559	844.058
6	Phải trả khác	413.882	327.095	259.255	231.850	172.836	222.998
7	Vay và nợ ngắn hạn	256.450	294.486	411.482	284.742	353.655	265.764
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.321)	1.938	13.288	224.500	10.594	17.305
9	Doanh thu chưa thực hiện	-	-	-	-	-	-
II	NỢ DÀI HẠN	403.365	1.234.598	1.857.055	493.783	882.142	1.126.140
1	Phải trả người bán dài hạn	-	-	-	-	-	-
2	Trái phiếu chuyển đổi	-	463.083	468.918	-	463.083	468.919
3	Chi phí phải trả	-	-	-	-	-	-
4	Phải trả dài hạn khác	6.374	2.454	2.878	8.102	7.972	9.523
5	Vay dài hạn	387.949	726.261	1.369.814	412.996	349.613	235.968
6	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	9.042	2.696	2.696	60.556	55.332	55.332
7	Dự phòng phải trả dài hạn	-	4.103	12.748	12.129	6.142	14.883
8	Doanh thu chưa thực hiện	-	-	-	-	-	341.516
	TỔNG CỘNG	2.512.781	3.059.992	3.750.132	3.562,335	3.061.536	4.141.334

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng quý III năm 2017

12.9 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu
Bảng 20: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		Năm 2015	Năm 2016	9 tháng năm 2017	Năm 2015	Năm 2016	9 tháng năm 2017
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)						
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn (<i>TSLĐ/Nợ ngắn hạn</i>)	0,95	1,07	1.06	2,24	2,67	2,14
-	Hệ số thanh toán nhanh (<i>TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn</i>)	0,48	0,86	0.87	0,49	0,98	0,92
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)						
-	Hệ số Nợ phải trả / Tổng tài sản	0,54	0,57	0.57	0,52	0,49	0,54
-	Hệ số Nợ vay / Tổng tài sản	0,14	0,20	0.14	0,13	0,11	0,09
-	Hệ số Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	1,15	1,34	1.31	1,07	0,97	1,16
-	Hệ số Nợ vay / Vốn chủ sở hữu	0,30	0,46	0.32	0,26	0,22	0,20
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)						
-	Vòng quay hàng tồn kho (<i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</i>)	1,12	2,86	1.75	0,27	0,46	0,24
-	Vòng quay tài sản (<i>Doanh thu thuần / Tổng tài sản bình quân</i>)	0,31	0,49	0.11	0,28	0,45	0,21
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)						
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	2,95	7,24	69,02	16,57	15,30	36
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở	1,92	8,00	17,43	9,44	13,91	16

TT	Chỉ tiêu	CÔNG TY MẸ			HỢP NHẤT		
		Năm 2015	Năm 2016	9 tháng năm 2017	Năm 2015	Năm 2016	9 tháng năm 2017
	hữu bình quân						
-	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	0,92	3,56	7,54	4,66	6,90	8
-	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	5,08	8,78	69,17	11,51	18,85	36
-	Thu nhập trên cổ phần EPS (đồng / cổ phiếu)				1.462	2.367	2.182

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng quý III năm 2017

Khả năng thanh toán của Nam Long ở mức an toàn, đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ và nghĩa vụ phát sinh. Sự tăng trưởng của hệ số thanh toán nhanh từ 0,49 lần lên 0,98 lần cũng cho thấy thanh khoản an toàn của công ty và thể hiện được lượng tiền mặt (bao gồm các khoản tương đương tiền) dồi dào cho phép công ty mở rộng hoạt động đầu tư và phát triển.

Cơ cấu vốn cho thấy nỗ lực của Nam Long trong việc duy trì cơ cấu nợ phải trả ở mức cân bằng so với nguồn vốn chủ sở hữu. Hệ số nợ/tổng tài sản của Nam Long năm 2015 là 0,52 lần và 2016 là 0,49 lần, đều nằm trong ngưỡng an toàn về chỉ tiêu tài chính.

Năng lực hoạt động: vòng quay hàng tồn kho và vòng quay tổng tài sản của Nam Long trong năm 2016 đều cải thiện so với năm 2015, chứng tỏ các dự án của Công ty được tiêu thụ khá tốt và Công ty xoay được vòng vốn ngày càng nhanh để đầu tư vào các dự án tiếp theo.

Khả năng sinh lời: Các chỉ số sinh lời trên vốn chủ sở hữu bình quân và trên tổng tài sản bình quân đều được cải thiện, đạt lần lượt 14,68% và 6,15% so với 9,92% và 4,60% trong năm 2015.

13. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch thường trực Hội đồng quản trị
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Trịnh Văn Tuấn	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Limson Lim Soon Kooi	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Lai Voon Hon	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên Hội đồng quản trị
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên Hội đồng quản trị
BAN KIỂM SOÁT	
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thanh Thảo	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên Ban kiểm soát
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	
Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính
KẾ TOÁN TRƯỞNG	
Bà Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng

13.1 Hội đồng Quản trị
🚩 Ông Nguyễn Xuân Quang – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên:	Nguyễn Xuân Quang
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	20/05/1960
Nơi sinh:	Bình Thuận
CMND:	Số 022500134 do CA Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 17/12/2009
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	A07 Khu phố Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TP

	HCM
Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	Kiến trúc sư
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Trước 1992: Kiến trúc sư Xí nghiệp Khảo sát Thiết kế Quy hoạch Bộ Xây dựng ✚ Từ 1992 đến 2005: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH Xây dựng Nam Long ✚ Từ 2005 đến 2013: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Nam Long ✚ Từ 2014 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Nam Long
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Chủ tịch HĐQT Chức vụ tại tổ chức khác: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Nam Long VCD ✚ Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Bất động sản Nguyên Sơn
Tổng số CP nắm giữ	23.418.923 cổ phiếu chiếm 14,90% vốn điều lệ, trong đó: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Đại diện phần vốn: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ ✚ Cá nhân sở hữu: 23.418.923 cổ phiếu, chiếm 14,90% vốn điều lệ

Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:

STT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu hoặc Số GCN đăng kí doanh nghiệp	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên VDL	Mối quan hệ
1	Nguyễn Thị Bích Ngọc	022644714	53 Lý Long Tường, Khu Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TP HCM	9.883.865 cổ phiếu, chiếm 6,29% VDL	Vợ
2	Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	0310084881	AO7, Khu Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TP HCM	4.892.211 cổ phiếu, chiếm 3,11% VDL	DN mà người có liên quan sở hữu chi phối cổ phần
3	Nguyễn Tiến Dũng	023455911	52 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP HCM	31.779 cổ phiếu, chiếm 0,02% VDL	Anh trai

4	Nguyễn Nam	024940180	53 Lý Long Tường, Khu Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TP HCM	234.564 cổ phiếu, chiếm 0,15% VĐL	Con trai
5	Nguyễn Hiệp	025600167	53 Lý Long Tường, Khu Nam Quang 2, Phường Tân Phong, Quận 7, TP HCM	230.916 cổ phiếu, chiếm 0,15% VĐL	Con trai

Những khoản nợ đối với Công ty:

Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Cổ đông nội bộ

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ với Công ty:

Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

✚ Ông Trần Thanh Phong – Phó chủ tịch thường trực

Họ và tên:

Trần Thanh Phong

Giới tính:

Nam

Ngày tháng năm sinh:

22/02/1966

Nơi sinh:

TP Hồ Chí Minh

Căn cước công dân:

số 079066000823 do Cục Cảnh sát đăng ký, quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư cấp ngày 11/03/2016

Quốc tịch:

Việt Nam

Dân tộc:

Kinh

Địa chỉ thường trú:

413/15 Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, TP Hồ Chí Minh

Số điện thoại:

(+84-28) - 54 16.17.18

Trình độ chuyên môn:

Kỹ sư Xây dựng- MBA Quản trị Kinh doanh

Quá trình công tác:

- ✚ Trước 2003: Công tác tại Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh
- ✚ Từ 2003 đến 2010: Công tác tại Công ty CP 3D
- ✚ Từ 2010 đến nay: Phó Chủ tịch thường trực HĐQT

Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức phát hành:

- ✚ Phó Chủ tịch thường trực HĐQT

Chức vụ tại tổ chức khác:

- ✚ Thành viên HĐQT - Công ty CP Nam Long VCD
- ✚ Phó Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long
- ✚ Thành viên HĐQT - Công ty TNHH Xây dựng- Thương mại Nguyên Sơn

Tổng số CP nắm giữ	9.608.409 cổ phiếu chiếm 6,11% vốn điều lệ, trong đó: <ul style="list-style-type: none">Đại diện phần vốn: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệCá nhân sở hữu: 9.608.409 cổ phiếu chiếm 6,11% vốn điều lệ
Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Cổ đông nội bộ
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

Ông Bùi Đức Khang – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên:	Bùi Đức Khang
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	01/01/1962
Nơi sinh:	Tuy Hòa – Phú Yên
CMND:	số 023504085 do CA Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 05/04/2004
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	137/9 Đường Lê Văn Sỹ, Phường 13, Quận Phú Nhuận, TP HCM
Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Toán và Kỹ sư Công nghệ thông tin
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none">Từ 1984 đến 2004: Cán bộ- Công nhân viên Công ty Xây lắp thương mại 2Từ 2006 đến 2008: Trưởng ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Nam LongTừ 2004 đến 7/2015: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Điều hành Công ty CPĐT Nam KhangHiện nay: Chủ tịch kiêm Giám đốc Điều hành Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam KhangHiện nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần phát triển Nam LongTừ 2007 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần phát triển căn hộ Nam LongTừ 2008 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Nam LongTừ 2010 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CPTV thiết

kế xây dựng Nam Viên

- ✚ Từ 2011 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Nam Long VCD

Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức phát hành:

- ✚ Thành viên HĐQT

Chức vụ tại tổ chức khác:

- ✚ Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Điều hành - Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang
- ✚ Chủ tịch HĐQT - Công ty CPTV Thiết kế Xây dựng Nam Viên
- ✚ Chủ tịch HĐQT - Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long
- ✚ Chủ tịch HĐQT – Công ty CP Phát triển Nam Long
- ✚ Thành viên HĐQT – Công ty CP Nam Long VCD
- ✚ Thành viên HĐQT – Công ty CP Nam Long – Hồng Phát

Tổng số CP nắm giữ

7.637.774 cổ phiếu chiếm 4,86% vốn điều lệ, trong đó:

- ✚ Đại diện phần vốn: 7.149.780 cổ phần, chiếm 4,55% vốn điều lệ
- ✚ Cá nhân sở hữu: 487.994 cổ phiếu, chiếm 0,31% vốn điều lệ

Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:

STT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu hoặc Số GCN đăng kí doanh nghiệp	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên VDL	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	0303216590	147-149 Trần Trọng Cung, Tân Thuận Đông, Quận 9, TP HCM	7.149.780 cổ phiếu, chiếm 4,55% VDL	Chủ tịch kiêm Giám đốc Điều hành
2	Lương Thị Xuân Đào	022542882	91 Trần Trọng Cung, KP1, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP HCM	25.629 cổ phiếu, chiếm 0,02% VDL	Vợ

Những khoản nợ đối với Công ty:

Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Cổ đông nội bộ

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:

Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

✚ Ông Cao Tấn Thạch – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên:	Cao Tấn Thạch
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	18/11/1979
Nơi sinh:	TP Hồ Chí Minh
CMND:	số 023316139 do CA Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 14/09/2011
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	53 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP HCM
Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư
Quá trình công tác:	✚ Từ 2007 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: ✚ Thành viên HĐQT Chức vụ tại tổ chức khác: ✚ Thành viên HĐQT - Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long ✚ Chủ tịch HĐQT - Công ty CP NNH Mizuki ✚ Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Nguyễn Phúc ✚ Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh BĐS Thảo Nguyên ✚ Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH NLG-NNR-HR FUJI ✚ Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH NNH KIKYO FLORA ✚ Chủ tịch HĐQT – Công ty TNHH NN KIKYO VALORA
Tổng số CP nắm giữ	402.046 cổ phiếu chiếm 0,26% vốn điều lệ, trong đó: ✚ Đại diện phần vốn: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ ✚ Cá nhân sở hữu: 402.046 cổ phiếu, chiếm 0,26% vốn điều lệ

Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:

STT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu hoặc Số GCN đăng kí doanh nghiệp	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên VDL	Mối quan hệ
1	Ngô Thị Ngọc Liễu	079152001687	53 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM	7.862.141 cổ phiếu, chiếm 5% VDL	Mẹ
2	Lâm Ngọc Minh	023344159	26 Hoa Mai, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	8.870 cổ phiếu, chiếm 0,01% VDL	Vợ
3	Cao Duy Thông	023594092	26 Hoa Mai, Phường 2, Quận Phú Nhuận, TP.HCM	15.623 cổ phiếu, chiếm 0,01% VDL	Em

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Cổ đông nội bộ

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Căn cứ theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

Ông Trịnh Văn Tuấn – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: Trịnh Văn Tuấn

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 28/11/1965

Nơi sinh: TP Hồ Chí Minh

Căn cước công dân: số 017065000047 do Cục Cảnh sát đăng ký, quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư cấp ngày 15/08/2017

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 31A Lê Văn Miến, Thảo Điền, Quận 2, TP.HCM

Số điện thoại: (+84-28) - 54 16.17.18

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư

Quá trình công tác:

- ✚ Từ 1994 đến 1996: Kinh doanh tại Cộng hòa Ba Lan
- ✚ Từ 1996 đến 2010: Thành viên sáng lập, Thành viên HĐQT Ngân hàng Quốc tế Việt Nam(VIB)
- ✚ Từ 2002 đến 2008: Chủ tịch HĐQT Ngân hàng Quốc tế Việt Nam
- ✚ Từ 2006 đến 2010: Thành viên HĐQT Công ty CP Chứng khoán Quốc tế VIS
- ✚ Từ 2007 đến 2010: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng

	khoản Quốc tế VIS <ul style="list-style-type: none"> ✚ Từ 2010 đến 5/2012: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) ✚ Từ 5/2012 đến nay: Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Thành viên HĐQT Chức vụ tại tổ chức khác: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Ủy viên HĐQT – Công ty CP Khách sạn Sài Gòn Tourane ✚ Ủy viên HĐQT – Công ty Cp Du lịch Khách sạn Sài Gòn Mũi Né ✚ Ủy viên HĐQT – Công ty CP Sài Gòn Phú Quốc
Tổng số CP nắm giữ	0 cổ phiếu chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ với Công ty:	Căn cứ theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

✚ **Ông Ziang Tony Ngo – Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên:	Ziang Tony Ngo
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	14/06/1979
Nơi sinh:	Mỹ
Số hộ chiếu:	488159379 cấp ngày 16/07/2012 tại Mỹ
Quốc tịch:	Mỹ
Dân tộc:	N/A
Địa chỉ thường trú:	2511 N Commonwealth Ave, Los Angeles, CA 90027, USA
Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	MBA
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Từ 2001 đến 2001: Chuyên viên Phân tích Tài chính Doanh nghiệp tại Morgan Stanley ✚ Từ 2002 đến 2004: Chuyên gia Phân tích Cao cấp về Mua bán và Sáp nhập tại Broadview International (Jefferies & Co.)

- + Từ 2004 đến 2006: Cộng tác viên tại CIVC Partners
- + Năm 2007: Phó giám đốc (Nhiệm kỳ mùa hè) tại TPG (trước đây là Texas Pacific Group)
- + Từ 2008 đến 2010: Phó Giám đốc tại Bridger Management
- + Từ 2011 đến 2015: Chuyên gia Phân tích, Giám đốc phụ trách Thị trường Việt Nam
- + Từ 2015 đến nay: Chủ tịch và Đồng Tổng Giám đốc tại Everest Education
- + Từ 2015 đến nay: Đồng sáng lập Top Mot Vietnam Holdings Pte. Ltd

Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức phát hành:

- + Thành viên HĐQT

Chức vụ tại tổ chức khác:

- + Chủ tịch và Đồng Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Trung tâm Giáo dục Everest
- + Thành viên HĐQT và Đồng sáng lập – Top Mot Vietnam Holdings Pte.Ltd.
- + Thành viên HĐQT – Sponsors for Educational Opportunity – Vietnam (Tổ chức phi lợi nhuận đặt tại New York

Tổng số CP nắm giữ

0 cổ phiếu chiếm 0% vốn điều lệ

Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:

Không có

Những khoản nợ đối với Công ty:

Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Không có

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ với Công ty:

Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

+ Ông Limson Lim Soon Kooi – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên:

Limson Lim Soon Kooi

Giới tính:

Nam

Ngày tháng năm sinh:

16/10/1961

Nơi sinh:

Pulau Pinang- Malaysia

CMND:

A36729424 cấp ngày 28/12/2015 tại George Town, Malaysia

Quốc tịch:

Malaysia

Dân tộc:

N/A

Địa chỉ thường trú:

Chung cư Estella, Block 4A, 22.01, số 88 Đường Song Hành, Phường An Phú, Quận 2, Tp.HCM

Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> 🇺🇦 Từ 1995 đến nay: Chủ tịch Công ty TNHH Keppel Land Việt Nam
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: <ul style="list-style-type: none"> 🇺🇦 Thành viên HĐQT Chức vụ tại tổ chức khác: <ul style="list-style-type: none"> 🇺🇦 Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Keppel Land Việt Nam 🇺🇦 Giám đốc – công ty Ibeworth Pte.Ltd.
Tổng số CP nắm giữ	7.807.160 cổ phần, chiếm 4,97% vốn điều lệ, trong đó: <ul style="list-style-type: none"> 🇺🇦 Đại diện phần vốn của Ibeworth Pte.Ltd: 7.807.160 cổ phần, chiếm 4,97% vốn điều lệ 🇺🇦 Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:












STT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu hoặc Số GCN đăng kí doanh nghiệp	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên VDL	Mối quan hệ
1	Ibeworth Pte.Ltd	201433018C	1 Harbourfront Avenue #18-01, Keppel Bay Tower, Singapore 098632	7.807.160 cổ phiếu, chiếm 4,97% VDL	Giám đốc

Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Cổ đông nội bộ
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

🇺🇦 **Ông Lai Voon Hon – Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên:	Lai Voon Hon
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	14/11/1964
Nơi sinh:	Mỹ
Số hộ chiếu:	A40883593 cấp ngày 16/10/2017 tại Kuala Lumpur, Malaysia
Quốc tịch:	Malaysia
Dân tộc:	N/A

Địa chỉ thường trú:	26 Japan Tropicana Utama, Tropicana Golf & Country Club, 47410 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia
Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	Kiến trúc sư
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Trước 1988: Kiến trúc sư Thiết kế tại Michael Squire Associates, London ✚ Từ 1989 đến 1991: Kiến trúc sư Thiết kế/ Dự án tại S' International Architects (HK) Ltd ✚ Từ 1991 đến 1993: Kiến trúc sư Thiết kế/Dự án tại Kumpulan Akitek Malaysia ✚ Từ 10/01/1994 đến nay: Giám đốc Điều hành Các Công ty thuộc Tập đoàn Ireka
Các chức vụ công tác hiện nay:	<p>Chức vụ tại tổ chức phát hành:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Thành viên HĐQT <p>Chức vụ tại tổ chức khác:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Điều hành – Công ty Ireka Development Management SdnBhd. ✚ Giám đốc Điều hành Tập đoàn – Công ty Ireka Corporation Berhad ✚ Đồng Giám đốc Điều hành – Công ty ICSD Ventures SdnBhd ✚ Tổng Giám đốc – Hoa Lam Shangri-la Ltd. ✚ Tổng Giám đốc – City International Hospital (Bệnh viện Quốc tế Thành Đô)
Tổng số CP nắm giữ	0 cổ phiếu chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ với Công ty:	Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty
✚ Ông Chad Ryan Ovel – Thành viên Hội đồng quản trị	
Họ và tên:	Chad Ryan Ovel
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	12/07/1974
Nơi sinh:	Mỹ
Số hộ chiếu:	488488950 cấp ngày 23/09/2013 tại Mỹ

Quốc tịch:	Mỹ
Dân tộc:	N/A
Địa chỉ thường trú:	Căn hộ 102-103, Xi Riverview, #190 Nguyễn Văn Hưởng, Thảo Điền, Quận 2, TP.HCM
Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	Giám đốc Điều hành
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none">  Trước 2000: Giám đốc Phát triển tại World Wide Fund for Nature  Từ 2000 đến 2006: Giám đốc Điều hành tại ScanCom Vietnam  Từ 2006 đến 2013: Tổng Giám đốc tại AA Corporation  Từ 2013 đến nay: Phó Tổng Giám đốc tại Mekong Capital
Các chức vụ công tác hiện nay:	<p>Chức vụ tại tổ chức phát hành:</p> <ul style="list-style-type: none">  Thành viên HĐQT <p>Chức vụ tại tổ chức khác:</p> <ul style="list-style-type: none">  Phó Tổng Giám đốc tại Mekong Capital  Thành viên HĐQT tại Traphaco JSC  Thành viên HĐQT tại ABA Business Solutions Corporation  Thành viên HĐQT tại Red Wok Cuisine JSC  Thành viên HĐQT tại Maroon Bells JSC  Thành viên HĐQT tại Nhat Tin Logicstics JSC
Tổng số CP nắm giữ	0 cổ phiếu chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ với Công ty:	Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

 **Ông Ngian Siew Siong – Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên:	Ngian Siew Siong
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	17/02/1952
Nơi sinh:	Malaysia
Số hộ chiếu:	A38005351 cấp ngày 17/05/2016 tại Malaysia

Quốc tịch:	Malaysia
Dân tộc:	N/A
Địa chỉ thường trú:	30, Sunway Rymba Hills, Jalan PJU 3/51. Sunway Damansara, 47810 Petaling Jaya, Selangor, Malaysia
Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Xây dựng dân dụng, Đại học Leeds, Anh quốc
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Từ 2009 đến 2011: Giám đốc tại Hội đồng Bất động sản & Nhà ở, chính quyền Selangor. ✚ Từ 2009 đến 2011: Chủ tịch Hiệp hội Phát triển Nhà ở và Bất động sản, Selangor ✚ Từ 2004 đến 2012: Giám đốc Điều hành tại Sunway City Bhd ✚ Từ 2012 đến 2013: Cố vấn cho Chủ tịch tại Malton/Pavilion Group ✚ Từ 2013 đến 2015: Cố vấn cho Giám đốc Tập đoàn Mah Sing Berhad
Các chức vụ công tác hiện nay:	<p>Chức vụ tại tổ chức phát hành:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Thành viên HĐQT <p>Chức vụ tại tổ chức khác:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✚ Thành viên HĐQT độc lập – IFCA MSC Berhad ✚ Thành viên Hội đồng – Hiệp hội Phát triển Nhà ở và Bất động sản, Malaysia (2015-2017)
Tổng số CP nắm giữ	0 cổ phiếu chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ với Công ty:	Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

13.2 Ban Tổng Giám Đốc

✚ Ông Chu Chee Kwang – Tổng giám đốc

Họ và tên:	Chu Chee Kwang
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	06/08/1960
Nơi sinh:	Selangor, Malaysia

Số hộ chiếu:	A38360389 cấp ngày 25/07/2016 tại Malaysia
Quốc tịch:	Malaysia
Dân tộc:	N/A
Địa chỉ thường trú:	15, Elitis Malar Hijau, Valencia, 47000 Sg Buloh, Selangor, Malaysia
Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh doanh ngành Bất động sản (Australia), Chứng chỉ Kiến trúc dân dụng (Malaysia), Chứng chỉ Quản lý dự án (Malaysia)
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none">✚ Từ 1980 đến 1983; Trợ lý Kiến trúc sư tại Ee Hoong Chwee Chartered Architect, Malacca, Malaysia✚ Từ 1983 đến 1987: Giám đốc dự án tại Renong Berhad, Kuala Lumpur, Malaysia✚ Từ 1987 đến 1989: Du học tại Adelaide, Australia✚ Từ 1990 đến 1996: Phó Chủ tịch cao cấp tại Công ty Dịch vụ Bất động sản MBF Sdn Bhd, Kuala Lumpur & Penang, Malaysia và Wirrina Cove, Adelaide, South Australia.✚ Từ 1996 đến 1999: Giám đốc Điều hành và Tổng Giám đốc tại Tập đoàn Anitra, Kuala Lumpur & Johor Bahru, Malaysia✚ Từ 1999 đến 2001: Tổng Giám đốc tại Aseania Development Sdn Bhd, Kuala Lumpur, Malaysia✚ Từ 2001 đến 2009: Giám đốc điều hành Gamuda Land và Giám đốc các công ty con của Gamuda Land✚ Từ 2001 đến 2009: Trưởng đại diện và thành viên hội đồng Gamuda Land Vietnam tại Hà Nội cho dự án Yên Sở - Gamuda city.✚ Từ 2010 đến 2011; Tổng Giám đốc tại Banyan Tree IndoChina Pte Ltd, Singapore và Việt Nam✚ Từ 2011 đến 2012: Tổng Giám đốc tại Nam Long VCD Corporation, Hồ Chí Minh, Việt Nam✚ Từ 2013 đến 30/03/2015: Giám đốc điều hành (Khu vực phía Nam và các dự án đặc biệt) tại Tropicana Corporation Berhad, Kuala Lumpur & Johor Bahru, Malaysia✚ Từ 4/2015 đến nay: Tổng Giám đốc tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: <ul style="list-style-type: none">✚ Tổng giám đốc Chức vụ tại tổ chức khác:

✚ Không có

Tổng số CP nắm giữ	Cá nhân nắm giữ 319.826 cổ phiếu chiếm 0,2% vốn điều lệ
Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ với Công ty:	Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

✚ **Ông Châu Quang Phúc – Giám đốc tài chính**

Họ và tên:	Châu Quang Phúc
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	28/07/1976
Nơi sinh:	Việt Nam
CMND:	022970671 do CA TP.HCM cấp ngày 16/05/2013
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	N/A
Địa chỉ thường trú:	87/6 Trần Đình Xu, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP.HCM
Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	Tài chính Doanh nghiệp
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Từ 2000 đến 2008: làm việc tại công ty TNHH NGK Coca Cola Việt Nam ✚ Từ 2008 đến nay: Giám đốc Tài chính tại Công ty CP Đầu tư Nam Long ✚ Từ 2010 đến nay: Thành viên HĐQT tại công ty CP Đầu tư Nam Khang
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Giám đốc tài chính Chức vụ tại tổ chức khác: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV ĐT-XD-PT Nam Khang.
Tổng số CP nắm giữ	Cá nhân nắm 74.236 cổ phiếu chiếm 0,047% vốn điều lệ
Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:	

STT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số CMND/Hộ chiếu hoặc Số GCN đăng kí doanh nghiệp	Địa chỉ	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên VDL	Mối quan hệ
1	Nguyễn Thanh Huyền	025256447	001 An HOaf4, KDC Nam Long, Trần Trọng Cung, Quận 7, TP.HCM	2.928 cổ phiếu, chiếm 0,002% VDL	Vợ

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Cổ đông nội bộ

Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty: Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

13.3 Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Lưu Tuyền – Trưởng ban kiểm soát

Họ và tên: Nguyễn Lưu Tuyền

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 11/11/1983

Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh

Số hộ chiếu: 079183003717 do Cục Cảnh sát đăng ký số, quản lý cư trú và dữ liệu quốc gia về dân cư cấp ngày 19/09/2016

Quốc tịch: Việt Nam





Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 31/4E KPI Phường Hiệp Thành, Quận 12, TP.HCM

Số điện thoại: (+84-28) - 54 16.17.18


Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế

Quá trình công tác:


-  Từ 2005 đến 2008: Kiểm toán độc lập tại KPMG Ltd
-  Từ 2008 đến 2012: Trưởng phòng kiểm soát nội bộ tại Credit Agricole Corporate & Investment Bank
-  Từ 2012 đến 2016: Trưởng Kiểm toán nội bộ tại Home Credit Vietnam Finance Co Ltd
-  Từ 2017: Trưởng ban Kiểm soát tại công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Các chức vụ công tác hiện nay:

Chức vụ tại tổ chức phát hành:

-  Trưởng Ban kiểm soát

Chức vụ tại tổ chức khác:

-  Không có

Tổng số CP nắm giữ	nắm giữ 0 cổ phiếu chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ với Công ty:	Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

✚ Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên:	Nguyễn Thị Thanh Thảo
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	23/04/1985
Nơi sinh:	Quy Nhơn – Bình Định
Số CMND:	215012558 do CA tỉnh Bình Định cấp ngày 08/04/2003
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	140 Lô 9, Cư Xá Thanh Đa, Phường 27, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	Kế toán & Kiểm toán
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Từ 2007 đến 2011: Trưởng nhóm Kiểm toán tại Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam ✚ Từ 2011 đến 2016: Trưởng Phòng Kiểm toán nội bộ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Thành viên Ban kiểm soát Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
Tổng số CP nắm giữ	Cá nhân nắm 1.855 cổ phiếu chiếm 0,00% vốn điều lệ
Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ với Công ty:	Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

✚ Ông Đặng Hồng Tân – Thành viên ban Kiểm soát

Họ và tên: Đặng Hồng Tân
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 24/11/1957
Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
Số CMND: 020062435 do CA tỉnh TP HCM cấp ngày 09/09/2008
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 29/2 Nơ Trang Long, Phường 7, Quận Bình Thạnh, TP HCM
Số điện thoại: (+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh
Quá trình công tác:

- ✚ Từ 4/1980 đến 11/1992: Kế toán Giá thành (1980) và Phó Kế toán trưởng (1983) tại Công ty Cổ phần Điện tử Bình Hòa (Vietronics Binh Hoa)
- ✚ Từ 12/1992 đến 10/1997: Kế toán trưởng kiêm Kiểm toán viên chính (1992) và Chủ nhiệm Kiểm toán (1996) tại Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- ✚ Từ 11/1997 đến 10/1999: Trưởng phòng Tài chính & Hành chính Quản trị tại Công ty Liên doanh Sân Golf Palm Sông Bé
- ✚ Từ 11/1999 đến 08/2008: Trưởng phòng Phát triển kinh doanh (1999), Phó Giám đốc Công ty (2003), Phó Tổng Giám đốc Công ty (2005) tại Công ty TNHH Kiểm toán Tư vấn Tài chính Kế toán (AFC)
- ✚ Từ 09/2008 đến 11/2010: Giám đốc Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn tại công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- ✚ Từ 12/2010 đến 06/2011: Hành nghề tự do về tư vấn đầu tư và quản trị doanh nghiệp cho một số dự án đầu tư, gia công sản phẩm xuất khẩu tại Việt Nam
- ✚ Từ 07/2011 đến nay: Giám đốc điều hành tại Công ty TNHH Tân Đặng Và Công ty chuyên về tư vấn đầu tư và quản trị doanh nghiệp.
- ✚ Từ 04/2013 đến nay: Thành viên độc lập HĐQT Phụ trách Ban Kiểm toán Nội bộ tại Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (REE Corp)
- ✚ Từ 04/2017 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)

Các chức vụ công tác hiện nay: Chức vụ tại tổ chức phát hành:

	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Thành viên Ban kiểm soát
	Chức vụ tại tổ chức khác: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Thành viên Độc lập HĐQT Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (REE Corp) ✚ Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Tân Đặng Và Công ty
Tổng số CP nắm giữ	nắm giữ 0 cổ phiếu chiếm 0% vốn điều lệ
Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ với Công ty:	Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

13.4 Kế toán trưởng

✚ Bà Lương Thị Kim Thoa – Kế toán trưởng

Họ và tên:	Lương Thị Kim Thoa
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	28/04/1964
Nơi sinh:	Việt Nam
Số CMND:	022857143 do CA TP.HCM cấp ngày 03/10 /2008
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	03 Đường số 3, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM
Số điện thoại:	(+84-28) - 54 16.17.18
Trình độ chuyên môn:	Tài chính Kế toán
Quá trình công tác:	<ul style="list-style-type: none"> ✚ Trước năm 2002, làm việc tại Công ty XNK Vikamex, Công ty XNK Việt Thái- Bộ Thương mại ✚ Từ 2002 đến nay, Kế toán trưởng tại Công ty CP Đầu tư Nam Long
Các chức vụ công tác hiện nay:	Chức vụ tại tổ chức phát hành: <ul style="list-style-type: none"> ✚ Kế toán trưởng Chức vụ tại tổ chức khác: Không có
Tổng số CP nắm giữ	Cá nhân nắm 60.605 cổ phiếu chiếm 0,039% vốn điều lệ
Những người liên quan nắm giữ cổ phiếu:	Không có

Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Cổ đông nội bộ
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty:	Căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên và Quy chế lao động của Công ty

14. Tài sản

Bảng 21: Tình hình tài sản cố định của Công ty

ĐVT: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2015		31/12/2016		30/09/2017	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
CÔNG TY MẸ							
I	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH	6.826	2.871	8.623	5.910	8.661	3.483
1	Máy móc, thiết bị	506	114				
2	Nhà cửa, vật kiến trúc	1.403	898				
3	Phương tiện vận tải	2.308	843				
4	Thiết bị văn phòng	2.609	1.016				
II	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH	3.799	1.305	4.695	1.748	4.695	1.227
1	Quyền sử dụng đất	282	282				
2	Phần mềm vi tính	3.517	1.023				
TỔNG CỘNG		10.625	4.176	13.318	7.658	13.356	4.710
HỢP NHẤT							
I	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH	67.426	38.520	75.999	42.095	82.712	44.271
1	Máy móc, thiết bị	10.640	4.481	11.703	4.876	14.434	7.328
2	Nhà cửa, vật kiến trúc	44.533	29.766	50.180	32.591	52.775	32.758
3	Phương tiện vận tải	5.928	1.539	6.981	2.171	8.645	1.866
4	Thiết bị văn phòng	5.342	2.734	5.396	2.306	5.484	1.978
5	Tài sản khác	983	-	1.139	151	1.373	341
II	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH	15.733	11.659	17.928	13.078	18.132	12.480
1	Quyền sử dụng đất	11.690	10.689	13.128	11.669	13.333	11.591
2	Phần mềm vi tính	4.043	970	4.800	1.409	4.799	889
TỔNG CỘNG		83.159	50.179	93.927	55.173	100.844	56.751

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng quý III năm 2017

Bảng 22: Bất động sản đầu tư

Chỉ tiêu	31/12/2015		31/12/2016		30/09/2017	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
CÔNG TY MẸ						
Nhà cửa, vật kiến trúc	5.425	2.950				
Quyền sử dụng đất	599	599				
Tổng cộng	6.024	3.549	816	-	816	-
HỢP NHẤT						
Nhà cửa, vật kiến trúc	65.146	51.312	44.805	38.397	39.671	33.137
Quyền sử dụng đất	14.458	5.511	9.418	939	8.673	194
Tổng cộng	79.604	56.823	54.223	39.336	48.344	33.331

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016 và BCTC hợp nhất, riêng quý III năm 2017

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức các năm tiếp theo

Bảng 23: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

ĐVT: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2016	Kế hoạch năm 2017	Tăng/Giảm so với 2016
Vốn điều lệ	1.421	1.572	10,6%
Vốn chủ sở hữu	3.147	3.733	18,6%
Doanh thu thuần	2.534	3.562	41%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	345	503	46%
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ/Doanh thu thuần	13,6%	14,12%	3,8%
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ/Vốn chủ sở hữu	10,97%	13,47%	22,8%
Tỷ lệ cổ tức (%)	14,94%	20%	33,8%
- Tiền mặt	4,98%	5%	0,4%
- Cổ tức	9,96%	15%	50,6%

Nguồn: Nam Long

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức đã đề ra trong năm 2017 và giai đoạn sắp tới như sau:

Các yếu tố vĩ mô trong năm 2017 tích cực, tốc độ tăng trưởng GDP trên 6% là một trong những tỷ lệ tăng trưởng cao nhất trong khu vực. Đồng Việt Nam vẫn tương đối ổn định so với USD. Môi trường lãi suất càng củng cố mức tăng trưởng tín dụng.

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

Năm 2017 và 2018, với sự tham gia thị trường nhà ở “vừa túi tiền” của các chủ đầu tư lớn chuyên về phân khúc trung và cao cấp sẽ làm cho quỹ đất ngày càng khan hiếm và đắt đỏ. Tuy nhiên Nam Long – với vị thế là doanh nghiệp dẫn đầu trong phân khúc “vừa túi tiền” sẽ vượt qua những thách thức to lớn đó. Trong năm 2017 và 2018, Nam Long sẽ khai thác và phát triển khu đô thị Mizuki Park với tổng quy mô 26 ha, dự án Nguyễn Sơn 10 ha tọa lạc tại Bình Chánh và dự án Hoàng Nam 8,2 ha với hơn 17.000 sản phẩm bất động sản “vừa túi tiền”.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, SSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Dựa trên kết quả kinh doanh của Nam Long trong các năm vừa qua, khả năng triển khai Dự án, năng lực bán hàng, định hướng phát triển của công ty cũng như thương hiệu của Công ty trên thị trường, cùng với triển vọng phát triển của thị trường BĐS tại khu vực TP HCM và các thành phố lân cận; chúng tôi nhận thấy kế hoạch Lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức như kế hoạch nếu không có những biến động lớn ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của Công ty. Do đặc thù của lĩnh vực hoạt động, kết quả kinh doanh của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào tiến độ triển khai Dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành BĐS. Căn cứ theo BCTC hợp nhất 9 tháng đầu năm 2017, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ là 352 tỷ đồng, tương ứng 70% so với kế hoạch cả năm 2017 là 503 tỷ đồng.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Cổ phiếu NLG hiện đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX), do vậy, ngay sau khi kết thúc đợt chào bán, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục niêm yết bổ sung và lưu ký bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm trên HSX và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam theo đúng quy định của pháp luật.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá cổ phiếu

10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 31.445.281 cổ phiếu

4. Giá chào bán dự kiến

Giá chào bán cổ phiếu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường bằng văn bản số số 02/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 31/10/2017 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 34/2017/NQ/HĐQT/NLG ngày 27/11/2017 là:

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: 18.000 đồng/cổ phiếu

5. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách trên cổ phiếu của Công ty là một trong những căn cứ kết hợp với các yếu tố khác để NLG đưa ra mức giá chào bán phù hợp.

Giá trị sổ sách của Công ty tại các thời điểm như sau:

Chỉ tiêu		31/12/2016	30/06/2017
Vốn chủ sở hữu (VND)	1	3.147.273.609.838	3.588.533.033.384
Lợi ích thuộc về cổ đông thiểu số (VND)	2	663.514.306.406	853.459.516.574
Tổng số cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu)	3	135.612.345	135.612.345
Giá trị sổ sách 01 cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	(4)=[(1-2)/(3)]	18.315	20.168

Dựa trên so sánh với giá trị sổ sách, Hội đồng Quản trị Công ty đề xuất giá chào bán cho cổ đông hiện hữu bằng 90% giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 30/06/2017, tương đương 18.000 đồng/cổ phiếu nhằm gia tăng lợi ích cho cổ đông hiện hữu, khuyến khích cổ đông gắn bó và đóng góp cho sự phát triển của Công ty.

6. Phương thức phân phối

Chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền

- Số lượng chào bán: Dự kiến tối đa 31.445.282 cổ phiếu
- Giá chào bán: 18.000 đồng/cổ phiếu

- Đối tượng chào bán: Toàn bộ các cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông của Công ty do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cung cấp vào thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành
- Tỷ lệ phân phối: Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5:1, nghĩa là tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 05 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm
- Địa điểm thực hiện quyền mua:
 - ✓ Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản chứng khoán.
 - ✓ Đối với các cổ đông chưa đăng ký lưu ký chứng khoán: Thực hiện quyền mua tại trụ sở Công ty. Đóng tiền mua trực tiếp vào tài khoản phong tỏa

Xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại sau khi cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện một phần quyền mua

- Số cổ phần mỗi cổ đông được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
- Đối với toàn bộ số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn và số cổ phần do các cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện một phần quyền mua (nếu có) (sau đây gọi là "Cổ phần Cần Phân Phối") sẽ được HĐQT cộng dồn và phân phối tiếp với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.
- Cổ phần Cần Phân Phối sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành (theo quy định tại điểm 3 Khoản 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP).

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Dự kiến trong quý 4/2017 và quý 1/2018, theo sự ủy quyền của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị sẽ triển khai thực hiện ngay phương án phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Thực hiện theo quy định tại khoản 4 điều 21 của Luật chứng khoán, Công ty sẽ hoàn thành việc phân phối chứng khoán trong thời hạn chín mươi ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1 Công bố báo chí

Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu có hiệu lực, Công ty sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời công bố ngày chốt danh sách cổ đông, ngày giao dịch không hưởng quyền và ngày thực hiện quyền.

8.2 Đăng ký mua cổ phiếu

- **Thời hạn:**

Theo quy định tối thiểu là 20 ngày. Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- **Đăng ký mua cổ phiếu:**

Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: thực hiện tại các thành viên lưu ký nơi cổ đông lưu ký chứng khoán.

Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: cổ đông đăng ký mua cổ phiếu tại trụ sở Công ty – Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, số 6 Nguyễn Khắc Viện – Phường Tân Phú, Quận 7, TP Hồ Chí Minh.

- **Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu:** không có

- **Phương thức thanh toán:**

Cổ đông thực hiện nộp tiền mua cổ phần tại thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) và chuyển khoản vào tài khoản phong tỏa của Công ty (đối với cổ đông chưa lưu ký).

9. Chuyển giao cổ phần

Sau khi hoàn thành việc phát hành theo đúng quy định của pháp luật, Công ty sẽ hoàn thành thủ tục thay đổi đăng ký chứng khoán tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và thay đổi niêm yết chứng khoán tại Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh đối với cổ phần được phát hành trong đợt chào bán này

10. Quyền lợi người mua cổ phiếu

Cổ phiếu phát hành trong đợt phát hành thêm là cổ phiếu phổ thông, cổ đông được hưởng quyền lợi đối với cổ phiếu phổ thông theo quy định tại Điều lệ của Công ty và các quy định của Pháp luật.

Cổ đông hiện hữu được quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ phát hành có quyền từ chối quyền mua hoặc chuyển nhượng quyền mua của mình trong thời gian quy định.

11. Thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu

Công ty sẽ có hướng dẫn cụ thể sau khi báo cáo cơ quan có thẩm quyền, thời hạn chậm nhất 15 ngày làm việc kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.

12. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long không có quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Công ty theo quy định tại Luật Đầu Tư và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Do là doanh nghiệp đại chúng đã đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh nên tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu NLG của nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư số 123/2015/TT-BTC hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Căn cứ Khoản 2a Điều 2 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 được sửa đổi bổ sung bởi Khoản 2, Điều 1. Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam quy định:

“1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau:

a) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;

b) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó.

Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;

c) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác;

d) Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại Điểm a, b, c Khoản này, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.”

Theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, đăng ký lần đầu ngày 27/12/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 24/08/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long đăng ký 12 (mười hai) ngành nghề kinh doanh với giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài như sau:

TT	Ngành nghề kinh doanh	Mã ngành	Tỷ lệ sở hữu tối đa của NĐT nước ngoài
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh nhà ở: cho thuê nhà ở; mua bán nhà ở, nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất.	6810 (Chính)	49%
2	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công nghiệp và dân dụng	4290	100%
3	Xây dựng công trình công ích Chi tiết: Xây dựng cầu đường, bến cảng	4220	100%
4	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng	4312	100%
5	Lắp đặt hệ thống điện Chi tiết: Lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35 KV	4321	100%
6	Tư vấn môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: 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.	6820	49%
7	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng	4663	100%
8	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Trang trí nội thất	7410	100%
9	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thẩm tra thiết kế. Dịch vụ tư vấn quản lý dự án	7110	100%
10	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác vật liệu xây dựng	0810	49%
11	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Sửa chữa nhà ở	4100	100%
12	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí Chi tiết: Thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước	4322	100%

Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài được tra cứu theo Danh mục điều kiện đầu tư đối với Nhà đầu tư nước ngoài trên trang <https://dautunucngoai.gov.vn/fdi/nganhnghedautu/6> và Danh mục ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục 4 Luật Đầu tư 2014.

Căn cứ theo quy định tại Khoản 2a Điều 2 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 được sửa đổi bổ sung bởi Khoản 2, Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ, tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty tính đến ngày 03/11/2017 là 69.455.811 cổ phần chiếm 44,18% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của NLG. Do đợt chào bán này là chào bán cho cổ đông hiện hữu nên tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại ngày chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu chào bán thêm so với tỷ lệ sau khi thực hiện quyền ít có biến động lớn và do đó vẫn đảm bảo được tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.

13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Quyền mua của cổ đông NLG được chuyển nhượng 01 (một) lần. Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua của mình cho một hoặc nhiều người khác theo giá thỏa thuận giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng cho người khác.

Số lượng cổ phiếu NLG chào bán cho cổ đông hiện hữu NLG trong đợt chào bán này là cổ phiếu phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày hoàn tất việc phân phối.

14. Các loại thuế liên quan

11.1 Đối với nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ cổ tức và thu nhập từ chuyển nhượng cổ phiếu phải chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất như sau:

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Đối với nhà đầu tư trong nước: thì thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại điểm 2 Điều 16 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi bổ sung một số điều của các Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng được áp dụng theo quy định tại điểm 2 Điều 20 Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 01/10/2013 về việc “Thu nhập về đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng vốn”

Thu nhập từ cổ tức:

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phiếu, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ

phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

11.2 Đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014, thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 22% (kể từ ngày 01/01/2016 thuế suất thuế TNDN sẽ là 20%).

Riêng đối doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 06/08/2014.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

15. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở, thông tin chi tiết như sau:

- ✓ Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
- ✓ Số tài khoản: 0100100032922009
- ✓ Tại: Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

- Bổ sung quỹ đất nhằm chủ động nắm bắt cơ hội và chuẩn bị cho chiến lược phát triển trong tương lai, đa dạng hóa sản phẩm theo nhiều phân khúc khách hàng, phù hợp với tình hình thị trường bất động sản;
- Đảm bảo an toàn tài chính với tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu cân đối, nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trong bối cảnh cạnh tranh trong lĩnh vực bất động sản tăng cao và hàng loạt các công ty bất động sản cùng đẩy mạnh việc bán hàng;
- Tạo cơ hội cho cổ đông hiện hữu gia tăng khoản đầu tư vào Công ty với mức giá ưu đãi so với giá thị trường.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Đối với số tiền thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Tổng số tiền thu được tạm tính sau khi phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu là 566.015.058.000 (*bằng chữ: Năm trăm sáu mươi sáu tỷ, không trăm mười lăm triệu, không trăm năm mươi tám trăm đồng*). Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để đầu tư gia tăng quỹ đất sạch của Công ty tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với định hướng quy hoạch của Nhà nước trong việc phát triển các khu vực hiện tại và trong tương lai.

Được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông lấy ý kiến bằng văn bản số 02/2017/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 31/20/2017 về việc quyết định chi tiết phương án và cách thức sử dụng số tiền thu được theo đúng mục đích của đợt phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, Hội đồng Quản trị đang nghiên cứu nhằm mục đích mở rộng quỹ đất sạch theo danh sách dưới đây:

STT	Vị trí	Quy hoạch	Diện tích (m2)	Giá trị đầu tư dự kiến (tỷ đồng) (*)	Giá trị đầu tư dự kiến sử dụng từ nguồn vốn huy động (tỷ đồng) (*)	Thời gian thực hiện dự án dự kiến	Thời gian giải ngân tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến
1	Linh Tây, Thủ Đức	Căn hộ cao tầng	11.524	170	150	2018-2019	Q2.2018
2	Linh Trung, Thủ Đức	Căn hộ cao tầng	26.041	416	416	2019-2021	Q4.2018
TỔNG CỘNG			37.565	586	566		

(*) Giá trị đầu tư dự kiến cho việc mở rộng quỹ đất bao gồm tiền đền bù trực tiếp hoặc tiền mua vốn góp, hoặc tăng vốn góp vào Công ty con để sở hữu được quỹ đất mà Công ty dự kiến đầu tư. Giá trị đầu tư này chưa bao gồm nguồn vốn để triển khai, xây dựng dự án.

Nam Long và Chủ đầu tư của hai dự án nêu trên đã ký Biên bản ghi nhớ về việc đầu tư phát triển dự án. Đối với Linh Tây, Ban điều hành đang trong quá trình thảo luận cuối cùng để đi đến việc ký hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng dự án. Đối với Linh Trung, Ban điều hành đã hoàn tất quá trình xem xét pháp lý khu đất và quy hoạch 1/500. Phương án xây dựng đang được tính toán lại nhằm tối ưu hóa hiệu quả đầu tư. Dự kiến sẽ hoàn tất đàm phán về việc chuyển nhượng dự án trong Quý I/2018.

Trong trường hợp không phân phối hết lượng cổ phiếu chào bán:

Hội đồng Quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác theo giá phát hành phù hợp tại thời điểm phát hành nhưng không thấp hơn 18.000 đồng/cổ phiếu. Xin phép UBCKNN gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.

Hội đồng Quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh nếu phát sinh. Đồng thời, do được đánh giá tín dụng cao, Tổ Chức Phát Hành có thể chủ động tiến hành giải pháp vay vốn từ phía ngân hàng để đảm bảo kế hoạch kinh doanh và đầu tư không bị gián đoạn.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

1. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu

Đơn vị kiểm toán: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Tầng 28 – Tháp tài chính Bitexco, số 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM
Điện thoại: +84 28 3824 5252 Fax: +84 28 3824 5250

Đơn vị tư vấn: Chi nhánh CTCP Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội
Điện thoại: +84 24 3936 6321 Fax: +84 24 3936 6318

2. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội (“SSI”) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu dùng để đầu tư gia tăng quỹ đất sạch của Công ty tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với định hướng quy hoạch của Nhà nước.

Khối lượng chào bán cho cổ đông hiện hữu đợt này là 31.445.281 cổ phiếu (tương đương 20% vốn điều lệ hiện tại của Nam Long). Giá chào bán cổ phiếu NLG cho cổ đông hiện hữu là 18.000 đồng/cổ phiếu. Với giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2016 là 18.318 đồng/cổ phiếu, giá trị sổ sách tại thời điểm 30/06/2017 là 20.168 đồng/cổ phiếu và giá thị trường bình quân 30 phiên (từ ngày 16/10/2017 trở về trước - trước khi tiến hành đại hội lấy ý kiến ĐHCĐ bằng văn bản để thông qua phương án phát hành) là 27.129 đồng/cổ phiếu, và đóng cửa ngày 3/11/2017 (trước khi Công ty chuẩn bị nộp hồ sơ chào bán cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước) là 27.800 đồng/cổ phiếu.

Với những nhận định trên, chúng tôi – chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn tại Hà Nội cho rằng đây là cơ hội tốt cho nhà đầu tư sở hữu thêm cổ phiếu NLG và khả năng Công ty chào bán thành công cao vì mức giá chào bán tương đối hấp dẫn.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

3. Đại lý phát hành cho cổ đông hiện hữu

Công ty sẽ phối hợp với Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (“VSD”) phân phối và thông báo quyền mua cổ phiếu NLG cho các cổ đông NLG thông qua các Công ty Chứng khoán – Thành viên lưu ký của VSD. Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông NLG.

4. Các khoản phí và điều kiện kèm theo trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, đối với cổ đông đã lưu ký, nộp tiền mua cổ phiếu tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch; đối với cổ đông chưa lưu ký, nộp tiền mua cổ

phiếu vào tài khoản phong tỏa (xem số tài khoản phong tỏa tại mục V.12). Giá phát hành là 18.000 đồng/cổ phiếu phát hành thêm.

Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng. Công ty sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn tiến hành đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung để đưa số lượng cổ phiếu phát hành thêm vào giao dịch.

IX. PHỤ LỤC

1. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
2. Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị;
3. Điều lệ Công ty;
4. Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và riêng năm 2015, 2016 và Báo cáo tài chính soát xét hợp nhất và riêng 6 tháng năm 2017;
5. Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được của đợt chào bán gần nhất;
6. Các tài liệu liên quan khác.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 01 năm 2018

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN XUÂN QUANG

TỔNG GIÁM ĐỐC

CHU CHEE KWANG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

NGUYỄN LƯU TUYÊN

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

CHÂU QUANG PHÚC

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN TẠI HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC PHỤ TRÁCH PHÍA BẮC - KHỞI DỊCH VỤ NGÂN HÀNG ĐẦU TƯ**



NGUYỄN NGỌC ANH



Handwritten mark at the bottom right corner.