



**NAM LONG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.Hồ Chí Minh, Việt Nam

ĐT: (08) 54 16 17 18 Fax: (08) 54 17 18 19 Web: [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)

Tp. HCM, ngày 30 tháng 3 năm 2016

Số: *DH* /2016/TB-HĐQT/NLG

(V/v: Báo cáo Thường niên 2015)

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

**Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC (SSC)**

**Đồng kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM (HOSE)**

Tên công ty đại chúng : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG  
 Mã chứng khoán : NLG  
 Địa chỉ trụ sở chính : Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh  
 Điện thoại : +84 8 54 16 17 18  
 Fax : +84 8 54 17 18 19  
 Email : [info@namlongvn.com](mailto:info@namlongvn.com)  
 Vốn điều lệ : 1.415.721.570.000 Việt Nam đồng

Loại thông tin công bố : 24h 72h Yêu cầu Bất thường Định kỳ

- Căn cứ thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/07/2012 của Bộ Tài chính quy định về quản trị công ty đại chúng.
- Căn cứ Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Căn cứ Quy chế Công bố Thông tin tại Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM Ban hành kèm theo Quyết định số 07/2013/QĐ-SGDHCM ngày 24 tháng 07 năm 2013 của Tổng giám đốc SGDCK TP.HCM.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long công bố thông tin như sau:

1. Công bố thông tin Báo cáo Thường niên năm 2015 như đính kèm.
2. Thông tin này đã được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tại đường dẫn: <http://namlongvn.com/thong-cao-bao-chi/>

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long cam kết thông tin trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm về các nội dung trên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu VP.HĐQT, CBTT



**PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC HĐQT  
TRẦN THANH PHONG**

**Đính kèm:**

- Báo cáo Thường niên 2015



**NAM LONG**



**TIẾP TỤC  
HIỆN THỰC HÓA  
GIÁ TRỊ NAM LONG**

**BÁO CÁO  
THƯỜNG NIÊN  
2015**

# NỘI DUNG

- 06 Thông điệp của chủ tịch HĐQT 2016
- 08 Thông điệp của Tổng Giám Đốc

## 01. GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN

- 12 Tổng quan về NLG
- 13 Sứ mệnh, tầm nhìn, giá trị cốt lõi...
- 14 Quá trình hình thành và phát triển
- 16 Hoạt động kinh doanh
- 18 Sự kiện nổi bật 2015
- 20 Các giải thưởng đạt được

## 05. MÔI TRƯỜNG & CỘNG ĐỒNG

- 58 Môi trường và xã hội
- 59 Trách nhiệm với cộng đồng

## 02. MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG

- 24 Mô hình, cơ cấu tổ chức

## 06. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG

- 62 Cơ cấu cổ đông
- 64 Các dữ liệu thống kê về cổ đông

## 03. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- 28 Báo cáo tình hình tài chính
- 30 Kết quả hoạt động kinh doanh
- 32 Định hướng phát triển 2016
- 34 Các Dự án đang triển khai
- 38 Các Dự án tiêu biểu

## 07. GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

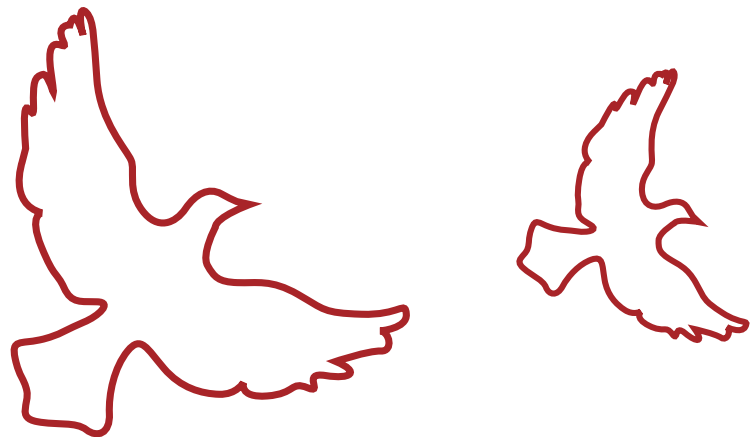
- 70 Công ty con
- 71 Công ty Liên doanh - Liên kết

## 04. TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

- 44 Cơ cấu tổ chức, mô hình quản trị
- 46 Giới thiệu HĐQT, BKS, BGD
- 52 Cập nhật tình hình thay đổi trong HĐQT, BKS, BGD, BQL
- 53 Các vấn đề liên quan đến Nhân sự
- 54 Những thay đổi về chính sách, quy trình, chương trình nhân sự năm 2015

## 08. BÁO CÁO KIỂM TOÁN

- 74 Báo cáo kiểm toán



# THÔNG DIỆP

của Chủ Tịch  
Hội Đồng Quản Trị  
2016

” Tiếp nối định hướng của 2015, năm nay Nam Long sẽ tiếp tục tập trung kiện toàn tổ chức, phân công, giao việc cho các Công ty thành viên thuộc chuỗi giá trị gia tăng Bất động sản. Các hệ thống nhân sự, tài chính, thuế Tập đoàn sẽ được củng cố, cân đối, tập trung nhằm mang lại lợi ích và hiệu quả tối ưu nhất cho hoạt động của Tập đoàn. Bên cạnh đó, Nam Long sẽ xây dựng Chính sách Nhân sự Tập đoàn để tạo động lực cao nhất cho cán bộ công nhân viên, giúp Tập đoàn đạt được mục tiêu chung và làm “khỏe” các chỉ số hợp nhất doanh thu, lợi nhuận.

Trong 2016, số lượng sản phẩm tăng 62%, doanh thu hợp nhất Nam Long dự kiến tăng 153% so với doanh thu năm 2015, lợi nhuận hợp nhất dự kiến tăng 75% so với lợi nhuận năm 2015. Đây là nền tảng vững chắc để Nam Long có thể từng bước thực hiện kế hoạch 3 năm đã báo cáo Đại hội đồng Cổ đông.



## Thông điệp của CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2016



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

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị, tôi rất tự hào được trình bày cùng Quý vị những thành tựu ấn tượng của năm 2015 và chiến lược tăng tốc của Nam Long năm 2016.

### 2015 - TĂNG TRƯỞNG VƯỢT BẠC

Năm 2015, bức tranh kinh tế vĩ mô nói chung và ngành Bất động sản nói riêng đang có những nét chuyển biến tích cực. Tăng trưởng GDP đạt trên 6,5%, Luật Nhà ở và Kinh doanh Bất động sản 2014 được thông qua và có hiệu lực từ ngày 1/7/2015; niềm tin của các tổ chức đầu tư, doanh nghiệp và người mua nhà đã quay trở lại... là những "chất xúc tác" quan trọng để thị trường Bất động sản Việt Nam bước vào giai đoạn hồi phục và phát triển trở lại.

Với Nam Long, năm vừa qua đã đạt mốc tăng trưởng vượt bậc: hơn 2.000 sản phẩm giao dịch thành công, doanh thu tăng 45% tương ứng lợi nhuận tăng 115% so với năm 2014. Nam Long đã có chiến lược cơ cấu sản phẩm một cách rõ nét với 3 dòng sản phẩm: EHome, Flora, Nam Long Home... đáp ứng đa dạng và tạo ra những nhu cầu mới về căn hộ biệt lập, các sản phẩm nhà phố, villa nhỏ gọn để mọi gia đình Việt có thể lựa chọn. Năm 2015 cũng là năm Nam Long tiếp tục "nối dài cánh tay" với sự hợp tác chiến lược của cổ đông Ibeworth thuộc tập đoàn Bất động sản hàng đầu Singapore - Keppel Land và hai nhà đầu tư lớn đến từ Nhật Bản: Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad ở cấp độ dự án. Những thành công đó là niềm Tự Hào và là Nền Tảng vững chãi nhất để Con Rồng Phượng Nam tiếp tục tăng tốc.

### 2016 - HIỆN THỰC HÓA GIÁ TRỊ NLG

#### Tối ưu hóa nguồn lực Tập đoàn

- Tiếp nối định hướng của 2015, năm nay Nam Long sẽ tiếp tục tập trung kiện toàn tổ chức, phân công, giao việc cho các Công ty thành viên thuộc chuỗi giá trị gia tăng Bất động sản. Các hệ thống nhân sự, tài chính, thuế Tập đoàn sẽ được củng cố, cân đối, tập trung nhằm mang lại lợi ích và hiệu quả tối ưu nhất cho hoạt động của Tập đoàn. Bên cạnh đó, Nam Long sẽ xây dựng Chính sách Nhân sự Tập đoàn để tạo động lực cao nhất cho cán bộ công nhân viên, giúp Tập đoàn đạt được mục tiêu chung và làm "khỏe" các chỉ số hợp nhất doanh thu, lợi nhuận.

- Trong 2016, số lượng sản phẩm tăng 62%, doanh thu hợp nhất Nam Long dự kiến tăng 153% so với doanh thu năm

2015, lợi nhuận hợp nhất dự kiến tăng 75% so với lợi nhuận năm 2015. Đây là nền tảng vững chắc để Nam Long có thể từng bước thực hiện kế hoạch 3 năm đã báo cáo Đại hội đồng Cổ đông.

#### Phát triển các sản phẩm cốt lõi và Hợp tác với Đối tác

- Về sản phẩm, 2016 vẫn là năm Nam Long kiên định với phân khúc "nhà cho nhu cầu ở thật" với ba thương hiệu chính: EHome, Flora và Nam Long Home, phù hợp khả năng tài chính của đại bộ phận người dân Việt Nam.
- Năm 2016, Nam Long đẩy mạnh việc hợp tác với đối tác trong việc quản lý và phát triển các dự án. Bên cạnh việc khai thác năng lực và kinh nghiệm của đối tác hàng đầu thế giới trong lĩnh vực bất động sản và tài chính như IFC, Keppel Land, ASPL, Mekong Capital, Hankyu Realty, Nishi Nippon Railroad... , Nam Long còn tối ưu hóa nguồn lực hỗ trợ tài chính từ đối tác để tạo ra những gói tài chính cho người mua đột phá hơn những gói tài chính trong nước, vốn chịu nhiều ảnh hưởng từ việc thay đổi chính sách. Song song đó, Nam Long cũng lắng nghe phản hồi từ thị trường để chuẩn hóa sản phẩm, dịch vụ tạo sự khác biệt cho từng dòng sản phẩm.

#### Phát triển lĩnh vực kinh doanh mới – Quản lý và Khai thác Bất động sản thương mại và dịch vụ

- Trong năm nay, Nam Long sẽ phát triển mảng Kinh doanh mới: "Quản lý và Khai thác Bất động sản Thương mại và dịch vụ". Với việc khai thác hiệu quả các quỹ đất sẵn có, mảng kinh doanh này sẽ nâng cao chất lượng sống, cung cấp thêm tiện ích và dịch vụ cho các khách hàng của Nam Long. Đồng thời, cũng sẽ đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định cho sự phát triển bền vững của Công ty trước những biến động bất ngờ của thị trường Bất động sản Việt Nam.

#### Hiện thực hóa giá trị quy đất

- Trong 2016, Nam Long sẽ khai thông và hoàn tất việc khai thác các quỹ đất sẵn có như Nguyễn Sơn, Phú Hữu, Casa... bằng cách hợp tác cùng các tổ chức đầu tư dày dặn kinh nghiệm đến từ Nhật Bản và Singapore. Song song đó, Công ty sẽ tìm kiếm và phát triển những khu đất mới, phù hợp với mô hình của từng dòng sản phẩm EHome, Flora, Nam Long Home để chuẩn bị cho sự phát triển dài hạn và kết quả kinh doanh sắp tới.

#### Kiện toàn tổ chức

- Nam Long sẽ tiếp tục kiện toàn tổ chức dựa trên ba giá trị nền tảng: Professionalism, Integrity và Ownership. Việc đào tạo năng lực quản lý cho các Quản lý cấp cao, xây dựng và phát triển đội ngũ kế thừa là nhiệm vụ vô cùng quan trọng. Một số những kế hoạch như Thường cố phiếu cho quản lý cấp cao (ESG), các chính sách đào tạo và gìn giữ nhân tài phải được đẩy mạnh trong 2016.
- Các quy trình quản trị doanh nghiệp, quản trị hệ thống, quản trị thông tin, quản trị nhân sự, quản lý đầu tư, quản trị khủng hoảng, quản lý "know-how",... sẽ tiếp tục được tối ưu đem lại hiệu quả tốt nhất cho tổ chức.

#### Chuẩn bị cho sự phát triển của NLG

- Trong năm nay, Nam Long sẽ nghiên cứu phát triển thị trường về phía Bắc, cụ thể là Hà Nội. Ngoài ra, Công ty cũng bắt đầu chú trọng công tác nghiên cứu phát triển về thị trường chứng khoán và Bất động sản khu vực để sẵn sàng cho việc mở rộng kinh doanh và gia tăng giá trị Công ty.

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

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

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công.

Trân trọng,



**Nguyễn Xuân Quang**  
Chủ tịch HĐQT



## Thông điệp của TỔNG GIÁM ĐỐC



**“Tập đoàn Nam Long (NLG) sẽ phát triển mạnh mẽ dựa trên nền tảng bền vững, tập trung vào phân khúc nhà ở “vừa túi tiền” để đáp ứng nhu cầu cho đại đa số các gia đình Việt Nam”**

Trong năm 2015, NLG tiếp tục củng cố vị trí dẫn đầu trong thị trường nhà ở “vừa túi tiền” thông qua các dòng sản phẩm được ưa thích là EHome và Flora tại thành phố Hồ Chí Minh. Nghiên cứu của chúng tôi chỉ ra rằng NLG đã nắm giữ hơn 20% thị phần căn hộ hạng C tại TPHCM.

Trong suốt năm 2015, NLG đã kiên định vào lộ trình chiến lược của công ty và đã đạt được nhiều thành tựu quan trọng. Chúng tôi đã nâng cao tinh chuyên nghiệp và tập trung tất cả nguồn lực vào những yếu tố quan trọng nhất với khách hàng, cổ đông, nhân viên, đối tác và các bên liên quan của chúng tôi - tạo ra những sản phẩm cũng như phong cách sống chất lượng và hợp túi tiền cho khách hàng; xây dựng một môi trường kinh doanh công bằng và chuyên nghiệp cho các đối tác chiến lược; nâng cao giá trị cho tập đoàn Nam Long và cổ phiếu NLG. Và đây là một vinh dự rất lớn cho tôi khi được chia sẻ cùng Quý vị hành trình của Nam Long trong năm vừa qua.

### TỔNG QUAN TẬP ĐOÀN NĂM 2015

Năm 2015 Tập đoàn Nam Long đã đạt được bước tăng trưởng nhảy vọt với hơn 2.000 sản phẩm được tiêu thụ, doanh thu ở mức 1.259 tỷ đồng, tăng 45% so với mức 867 tỷ đồng của năm 2014. Lợi nhuận thuần sau thuế lên đến 206 tỷ đồng, tăng 115% so với mức 96 tỷ đồng trong năm 2014. Giá cổ phiếu NLG tăng 26% từ 18.000 đồng đến 22.600 đồng vào cuối tháng 12/2015 so với cùng kỳ năm 2014. Những thành tựu nổi bật này đạt được là nhờ vào sự cống hiến hết mình và cam kết từ HĐQT, Ban Giám Đốc, đội ngũ cán bộ nhân viên của Nam Long, và sự hỗ trợ mạnh mẽ từ tất cả các bên liên quan.

### Hoàn thiện các dòng sản phẩm hiện tại và giới thiệu dòng sản phẩm mới

NLG được biết đến với dòng sản phẩm căn hộ “vừa túi tiền” EHome đáp ứng nhu cầu thực tế của đại đa số gia đình Việt Nam. Dòng sản phẩm chủ lực này đã được đón nhận rất tốt ngay cả trong thời kỳ suy thoái của thị trường bất động sản, giúp giảm thiểu các rủi ro kinh doanh cho công ty. Thế hệ mới của dòng sản phẩm EHome đang liên tục được cải thiện trong thiết kế và dịch vụ mang lại những lợi ích ngày càng tốt hơn cho khách hàng.

Năm 2015 đánh dấu một cột mốc quan trọng cho Nam Long khi chúng tôi cho ra mắt 2 dòng sản phẩm mới là Flora – căn hộ biệt lập (condominium) “vừa túi tiền”, và Nam Long Home – biệt thự, nhà phố “vừa túi tiền” rất được thị trường quan tâm. Flora sở hữu ý tưởng và quy hoạch tổng thể rõ ràng đã tạo ra một cộng đồng sống phong cách trong khu biệt lập, thiết kế và cảnh quan đặc sắc, an ninh...nhưng có mức giá rất dễ tiếp cận.

Đối với Nam Long Home, sau rất nhiều thời gian nghiên cứu và phát triển, dự án tiêu biểu của dòng sản phẩm này cũng đã được giới thiệu trong quý 4/2015 đến khách hàng - những người muốn nâng cấp nơi an cư từ căn hộ thành nhà phố, biệt thự trong khu quy hoạch an ninh, tiện ích, cảnh quan và quan trọng nhất là mức giá rất dễ sở hữu. Các chương trình bán hàng thành công của Flora Anh Đào ở quận 9 và Camellia Garden ở Bình Chánh trong năm qua đã thể hiện sự đón nhận của thị trường đối với các sản phẩm mới của Nam Long, khẳng định mạnh mẽ chiến lược kinh doanh đúng hướng của công ty.

Sự ra đời của Ehome, Flora và Nam Long Home đã mang đến cho đại đa số người dân Việt Nam nhiều lựa chọn hơn cho một mái ấm “vừa túi tiền”. Chiến lược này đã đa dạng hóa danh mục sản phẩm của công ty với mục đích giảm thiểu rủi ro kinh doanh, tăng cường nền tảng khách hàng và thị trường mục tiêu.

### Mở rộng quỹ đất

Là công ty phát triển bất động sản lớn với tầm nhìn dài hạn, quỹ đất mới luôn luôn là một thách thức lớn phải vượt qua. Nam Long cần mở rộng những quỹ đất mới để tiếp tục phát triển các dòng sản phẩm phục vụ cho việc thực hiện kế hoạch kinh doanh 3 năm đã được phê duyệt (2015 - 2017). Trong năm nay, việc khai thác quỹ đất tại một số dự án đang triển khai của Công ty là Ehome 3, 4, 5 và Flora Anh Đào sẽ được hoàn thành.

Trong quý 3 & 4/2015, Nam Long đã hoàn thành quá trình thương thảo sở hữu 2 dự án mới với quy mô 10 ha ở quận Tân Bình và quận 9 dành phát triển dòng sản phẩm Flora và Nam Long Home. Những quỹ đất mới này sẽ cung cấp cho Nam Long khoảng 8.000 sản phẩm, sẵn sàng cho sự phát triển của Nam Long trong những năm tới. Ban chuyên trách về phát triển quỹ đất cũng đang tích cực tìm nguồn cung ứng và chọn lọc quỹ đất tiềm năng không chỉ ở thành phố Hồ Chí Minh mà còn mở rộng ra thị trường Hà Nội - nơi nhu cầu đối với phân khúc nhà ở “vừa túi tiền” là khá lớn.

### Đối tác chiến lược và Sự hợp tác

NLG khẳng định được uy tín của mình trên thị trường bởi sự hợp tác chiến lược thành công với rất nhiều đối tác nước ngoài. Các đối tác này đã tăng cường những giá trị to lớn về vốn, thương hiệu, hệ thống quản lý, quản trị doanh nghiệp, tinh chuyên nghiệp, các mối quan hệ, sự đào tạo và nhiều yếu tố tích cực khác góp phần vào sự thành công ngày hôm nay của NLG.

Trong năm 2015, Nam Long tiếp tục phát triển thế mạnh này bằng việc đón nhận sự đầu tư của Ibeworth- 100% vốn của tập đoàn Bất động sản hàng đầu châu Á – Keppel Land. Sự kiện này đánh dấu sự hợp tác mang ý nghĩa đặc biệt giữa một nhà phát triển bất động sản hùng mạnh trong phân khúc cao cấp và một chủ đầu tư bất động sản chuyên nghiệp trong phân khúc nhà “vừa túi tiền”.

Ở cấp độ dự án, Nam Long đã ký kết thành công hợp đồng liên doanh với 2 tập đoàn bất động sản lớn của Nhật Bản - Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad cho dự án Flora Anh Đào ở quận 9. Những thành tựu đó đã mang lại cho công ty cơ hội gia tăng giá trị, sự khác biệt rõ rệt so với đối thủ cạnh tranh của chúng tôi, đem lại sự tự tin cho người mua và thị trường. Tất cả điều này đều được phản ánh trong kết quả kinh doanh của công ty và giá cổ phiếu NLG.

Chúng tôi sẽ hết sức nỗ lực trong cuộc đua đổi mới để củng cố mạnh mẽ nền tảng phát triển của mình, mang lại sự tăng trưởng bền vững trong doanh thu và lợi nhuận. Tôi tự tin rằng chúng tôi sẽ thành công trong việc thực hiện và đem đến kết quả tốt nhất cho Công ty và các cổ đông dựa trên các chiến lược nói trên.

### TRONG SỰ CẢM KÍCH

Tôi xin bày tỏ lòng biết ơn của tôi đến Hội đồng Quản Trị cho sự thấu hiểu, hỗ trợ và cam kết của Quý vị với công ty trong suốt năm qua. Cũng xin cảm ơn các cổ đông, đối tác kinh doanh, đồng nghiệp của tôi và tất cả các bên liên quan. Sự cống hiến, hỗ trợ, hợp tác dài hạn của các bạn sẽ luôn là động lực giúp Nam Long thành công và phát triển.

Xin cảm ơn

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

# 01

## GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN

- Tổng quan về NLG
- Sứ mệnh, tầm nhìn, giá trị cốt lõi...
- Quá trình hình thành và phát triển,
- Hoạt động kinh doanh
- Sự kiện nổi bật 2015
- Các giải thưởng đạt được

**Nền tảng luôn  
vững vàng**

# SỨ MỆNH, TẦM NHÌN & GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## SỨ MỆNH

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

## TẦM NHÌN ĐẾN 2020

- Đứng trong top 3 Nhà phát triển đô thị hàng đầu Việt Nam thông hiểu và đáp ứng tốt nhất nguyện vọng của khách hàng.
- Đứng trong top 3 Nhà phát triển dòng sản phẩm “Nhà ở vừa túi tiền” tại Việt Nam.
- Chuyên nghiệp trong Quản lý dự án, Quản lý tài chính, Tiếp thị và Kinh doanh sản phẩm.
- Đội ngũ tổ chức: sẵn sàng nhận và chịu trách nhiệm, có năng lực và tổ chức lãnh đạo.
- Đồng hành vì mục tiêu chung và chia sẻ thành quả đạt được.
- Gia nhập hàng ngũ các Công ty có giá trị “tỷ Đôla”.

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

### Professionalism/ Tính chuyên nghiệp

- Đáp ứng tất cả các yêu cầu của vị trí và thể hiện đầy đủ các vai trò theo đúng các tiêu chuẩn của Nam Long và mong đợi của khách hàng và đồng nghiệp
- Nỗ lực tối đa và khai thác triệt để mọi năng lực của bản thân để luôn đạt được chuẩn mực tốt nhất trong ngành

### Integrity/ Tính cam kết

- Trán trọng và thực hiện đúng cam kết của mình
- Khi nhận thấy không thể thực hiện được điều đã cam kết, phải thông báo ngay lập tức đến những người có liên quan và thực hiện các hành động để theo dõi, cải thiện tình huống đó

### Ownership/ Tính tự chủ

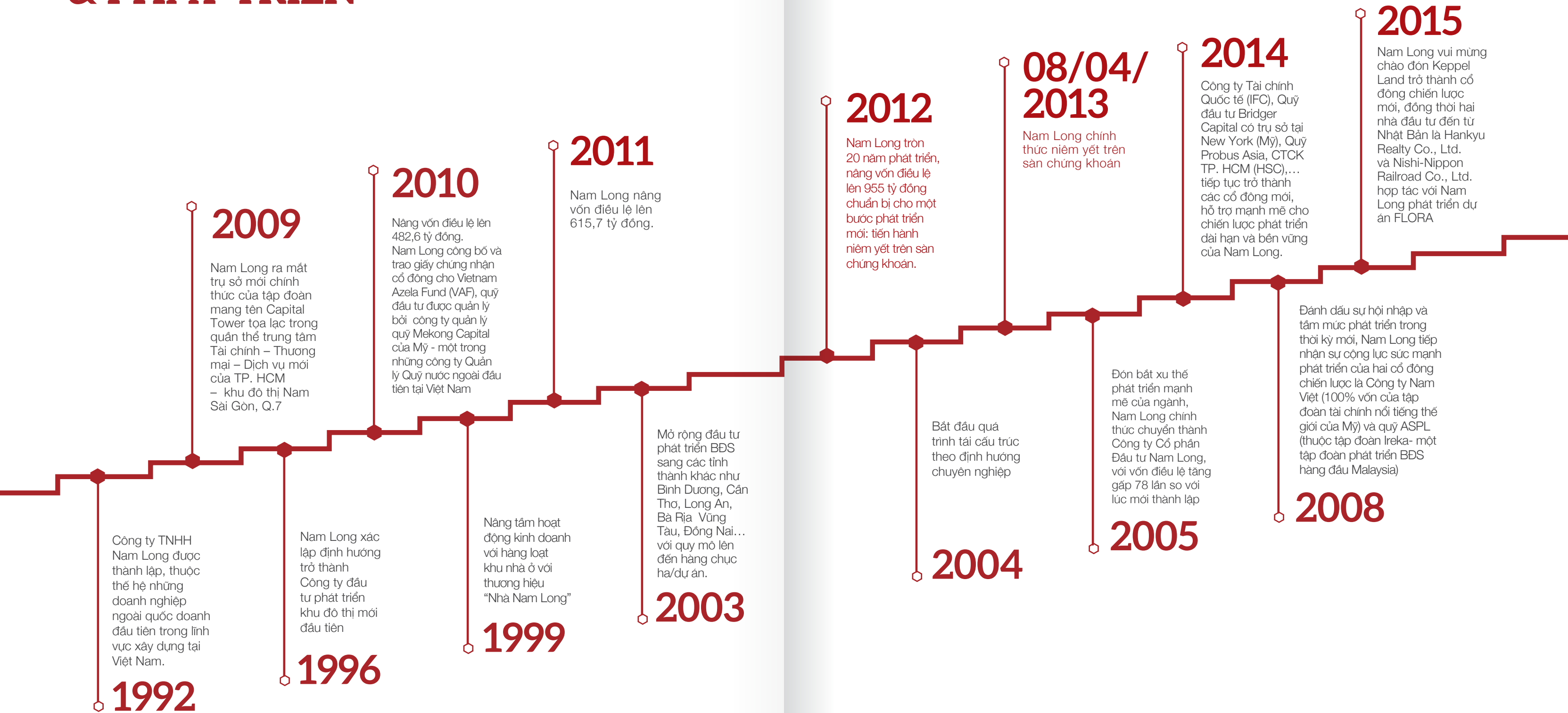
- Làm chủ, bao gồm làm chủ bản thân, làm chủ công việc và làm chủ tổ chức
- Luôn luôn suy nghĩ và hành động vì lợi ích tốt nhất của doanh nghiệp (trong đó có toàn thể nhân viên, các cổ đông và cộng đồng...)

## TỔNG QUAN

Tên Công ty :	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG</b>
Tên Tiếng Anh :	<b>Nam Long Investment Corporation</b>
Vốn điều lệ :	1.415.721.570.000 đồng
Trụ sở chính :	Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, TP.HCM
Điện thoại :	(+84-8) - 54 16 17 18
Fax :	(+84-8) - 54 17 18 19
Website :	www.namlongvn.com
Email :	info@namlongvn.com



# QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN





# HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

**...Với hơn 23 năm kinh nghiệm, Nam Long đã trở thành chủ đầu tư mang lại dấu ấn trên thị trường với các sản phẩm đa dạng...**

## Phát triển Đô thị

Bắt đầu từ năm 1997, phát triển quỹ đất và phát triển đô thị sống được định hướng như một mũi nhọn quan trọng trong chiến lược phát triển của Nam Long. Ở lĩnh vực này, Nam Long triển khai tiến hành đến bù/nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và/hoặc xin giao thuê các khu đất chưa có quy hoạch chi tiết, chưa có cơ sở hạ tầng đô thị. Sau đó, Nam Long mang lại giá trị gia tăng

cho khu đất thông qua việc tiến hành quy hoạch và đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Những dự án với vị trí lý tưởng, hạ tầng chín chu, tiện ích công cộng đầy đủ, môi trường sống trong lành, an ninh, phong cách thiết kế hiện đại mang đến giá trị sống đích thực cho dân cư đã, đang và sẽ luôn luôn là điều mà Nam Long hướng tới. Nam Long hiện sở hữu 567 hecta đất sạch trải khắp các tỉnh miền Nam: Cần Thơ, Long An, Thành phố Hồ Chí Minh.

CÁC DỰ ÁN ĐÔ THỊ NAM LONG ĐÃ THỰC HIỆN:

- Khu dân cư Nam Long - Hương Lộ 5, Q.Bình Chánh: 3 ha
- Khu dân cư Nam Long - Thanh Lộc, Q.12, TPHCM: 3 ha
- Khu dân cư Nam Long - Phú Thuận, Q.7, TPHCM: 6,6 ha
- Khu dân cư Nam Long- Phước Long B, TPHCM: 33 ha
- Khu dân cư Nam Long - Tân Thuận Đông, TPHCM: 28 ha
- Khu biệt thự Nam Long - Thảo Nguyên Sài Gòn, TPHCM: 7,7 ha
- Khu dân cư Nam Long 1 - Cần Thơ: 23 ha



## Phát triển Nhà ở

Nam Long tự hào là một trong những doanh nghiệp đầu tiên xây dựng các khu nhà ở hoàn chỉnh để cung cấp cho thị trường bất động sản từ năm 1999. Với hơn 23 năm kinh nghiệm, Nam Long đã trở thành chủ đầu tư mang lại dấu ấn trên thị trường với các sản phẩm đa dạng đáp ứng nhu cầu của các phân khúc thị trường. Trong hạng mục phát triển nhà ở, Nam Long hiện đang thực hiện “Chiến lược phát triển ba dòng sản phẩm” bao gồm EHome, Flora và Nam Long Home được phát triển dựa trên một

nền tảng chung: sử dụng thiết kế hiệu quả để tối ưu không gian sản phẩm và dự án nhằm mang lại cho khách hàng những ngôi nhà để sở hữu nằm trong môi trường sống chất lượng và đầy đủ tiện ích.

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

Các khu căn hộ EHome đã hình thành:

- EHome 1 Đông Sài Gòn
- EHome 2 Đông Sài Gòn
- EHome 3 Tây Sài Gòn
- EHome 4 Bắc Sài Gòn

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

nằm trong khu biệt lập kiểm soát an ninh bằng thẻ từ 24/24.

Các dự án Flora đã hình thành:

- The Bridgeview, Q.7
- Flora Anh Đào, Q.9

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

an ninh, tiện ích cao cấp tạo nên đẳng cấp và cảm giác bình an trong cuộc sống.

Một số sản phẩm nhà liên thổ Nam Long đã hoàn thành:

- Biệt thự Nam Phú
- Biệt thự Thảo Nguyên Sài Gòn
- Khu phố thương mại Nam Thông, Ngân Long, Kim Long...

## Khai thác Bất động sản thương mại

Năm bắt được mảng dịch vụ Khai thác Bất động sản là thị trường rất tiềm năng và gần như độc lập với sự thăng trầm của bất động sản

nhà ở, Nam Long đã bắt đầu triển khai các dự án văn phòng, trung tâm thương mại vào năm 2006 để đem lại nguồn lợi nhuận ổn định cho tập đoàn.

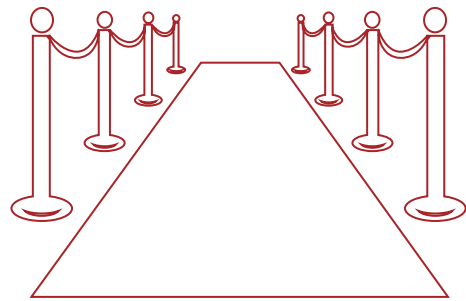
Trong năm 2016, mảng đầu tư này sẽ được phát triển mạnh hơn, đặc biệt là việc khai thác các quỹ đất sẵn có trong các khu dân cư của Nam Long như khu đất dành cho y tế, trường học, khu thương mại v.v...để vừa nâng cao chất lượng cuộc sống của cư dân, vừa đem lại nguồn thu đáng tin cậy.

Dự án thương mại tiêu biểu của Nam Long:

- Tòa nhà Capital Tower, Q.7



01/2015



# SỰ KIỆN NỔI BẬT 2015



**24/03/2015:**  
**Nam Long hợp tác cùng 2 nhà đầu tư lớn đến từ Nhật Bản**

Ngày 24/03/2015, Nam Long vui mừng chào đón 2 nhà đầu tư lớn của Nhật Bản: Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad cùng hợp tác phát triển sản phẩm Flora Anh Đào. Được biết, tổng mức đầu tư dự án khoảng 500 tỷ đồng, trong đó nguồn vốn Nam Long chiếm 50%, còn lại của 2 đối tác.



**12/04/2015:**  
**Mở bán căn hộ FLORA Anh Đào - dòng sản phẩm mới của Nam Long**

Vào ngày 12/04/2015, Nam Long đã chính thức mở bán khu căn hộ FLORA Anh Đào, thuộc Phường Phước Long B, Quận 9, TPHCM. Với tổng số căn hộ là 500 căn, đợt mở bán đầu tiên có số lượng là 100 căn. Trong ngày mở bán này đã thu hút hơn 100 khách hàng tham gia đặt mua. Dự án dự kiến hoàn thành vào quý 2/2016. Đây là một dòng sản phẩm mới của Nam Long hợp tác cùng 2 đối tác Nhật Bản là Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad.



**25/04/2015:**  
**Đại Hội Cổ Đông 2015**

Đại hội cổ đông năm 2015 đã diễn ra tốt đẹp. Các cổ đông và Hội đồng quản trị đã thống nhất thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất, việc chi trả cổ tức, hoạt động của Hội đồng quản trị, kế hoạch kinh doanh và phương án phân phối lợi nhuận. Nam Long cũng lên kế hoạch lãi 181 tỷ đồng và phát hành riêng lẻ 15 triệu cổ phiếu. Qua đó, hội đồng cũng thống nhất là trong năm 2015, Nam Long tiếp tục mục tiêu duy trì vị thế dẫn đầu trong phân khúc "vừa túi tiền - affordable". Các dự án này sẽ đóng góp 75% vào doanh số cả năm của công ty.



**03/05/2015:**  
**Nam Long lập hattrick tại Asia Pacific Property Award 2015**

Tại Giải thưởng Bất động sản châu Á - Thái Bình Dương 2015 (Asia Pacific Property Award 2015) tổ chức tại Kuala Lumpur (Malaysia), Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long (HOSE: NLG) đã lập hattrick giải thưởng gồm "Công trình kiến trúc khu dân cư phức hợp xuất sắc" cho dự án Water Point, "Dự án căn hộ được tiêu biểu" đối với dự án EHome 5 The Bridgeview và "Chương trình Tiếp thị hiệu quả" cho dự án Ehome 3 Tây Sài Gòn. Asia Pacific Property Award là giải thưởng danh giá nằm trong khuôn khổ giải thưởng Bất động sản quốc tế (International Property Awards) nhằm vinh danh các doanh nghiệp, dự án bất động sản nhà ở và thương mại tốt nhất trên toàn thế giới.

06/2015



**21/06/2015:**  
**Nam Long trao giải thưởng 01 căn hộ cho chương trình "Xem nhà mẫu trúng nhà thật"**

Sau hơn 2 tháng phát động, chương trình "Xem nhà mẫu, trúng nhà thật" đã thu hút hơn 11.000 người đăng ký tham gia. Lễ rút thăm công bố kết quả chương trình đã diễn ra vào ngày 21/06 tại EHome 3, đường Hồ Học Lãm, quận Bình Tân, TP HCM. Theo đó, khách hàng **Phạm Thị Khánh**, ngụ tại Quận 9, TP.HCM đã trúng giải đặc biệt là căn hộ Ehome 4 Bắc Sài Gòn.



**23/07/2015:**  
**Keppel Land trở thành cổ đông chiến lược mới**

Ngày 23/07, tổ chức đầu tư là Ibbeworth Pte. Ltd (Ibbeworth), công ty thuộc sở hữu 100% của Keppel Land Limited (Keppel Land) - một trong những Tập đoàn phát triển bất động sản tại Singapore đã trở thành cổ đông lớn của NLG khi tham gia mua 7.1 triệu cổ phiếu trong đợt chào bán riêng lẻ. Keppel Land là một tập đoàn lớn có quỹ đất lớn cả ngàn ha và đầu tư các dự án từ Bắc đến Nam, chọn đầu tư vào NLG dựa trên kinh nghiệm, uy tín và thương hiệu mà Công ty đã có được.



**01/11/2015:**  
**2.000 cặp đôi tham gia chương trình "Ngày hội uyên ương" tại EHOME 3**

Ngày 01/11/2015 Nam Long đã tổ chức chương trình "Ngày hội Uyên ương" tại dự án EHOME3, chương trình có sự tham gia của gần 2.000 cặp đôi. Song song các hoạt động thú vị, chương trình còn trao giải thưởng 01 căn hộ EHome cho cặp đôi trúng giải được rút thăm trong ngày hội.



**15/11/2015:**  
**Bàn giao nhà và Khánh thành dự án EHome 5 - The Bridgeview**

Ngày 15/11, căn hộ The Bridgeview do Nam Long làm chủ đầu tư đã chính thức bàn giao cho khách hàng và khánh thành toàn bộ dự án. Ra đời năm 2014, dự án đạt tốc độ bán hàng tốt, đạt 100% chỉ sau 1 năm mở bán. The Bridgeview được các tổ chức quốc tế vinh danh trong khuôn khổ các giải thưởng Asia Pacific Property Awards, chứng chỉ EDGE của IFC về công trình tiết kiệm năng lượng...



**27/11/2015:**  
**Nam Long công bố "Chiến lược phát triển ba dòng sản phẩm"**

Ngày 27/11, Nam Long công bố "Chiến lược phát triển ba dòng sản phẩm" nhân dịp Công ty chào mừng 23 năm ngày thành lập. Ba dòng sản phẩm của Nam Long bao gồm EHome, Flora và Nam Long Home được phát triển dựa trên một nền tảng chung: 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 để sở hữu nằm trong sống chất lượng và đầy đủ tiện ích.

12/2015



# CÁC GIẢI THƯỞNG ĐẠT ĐƯỢC

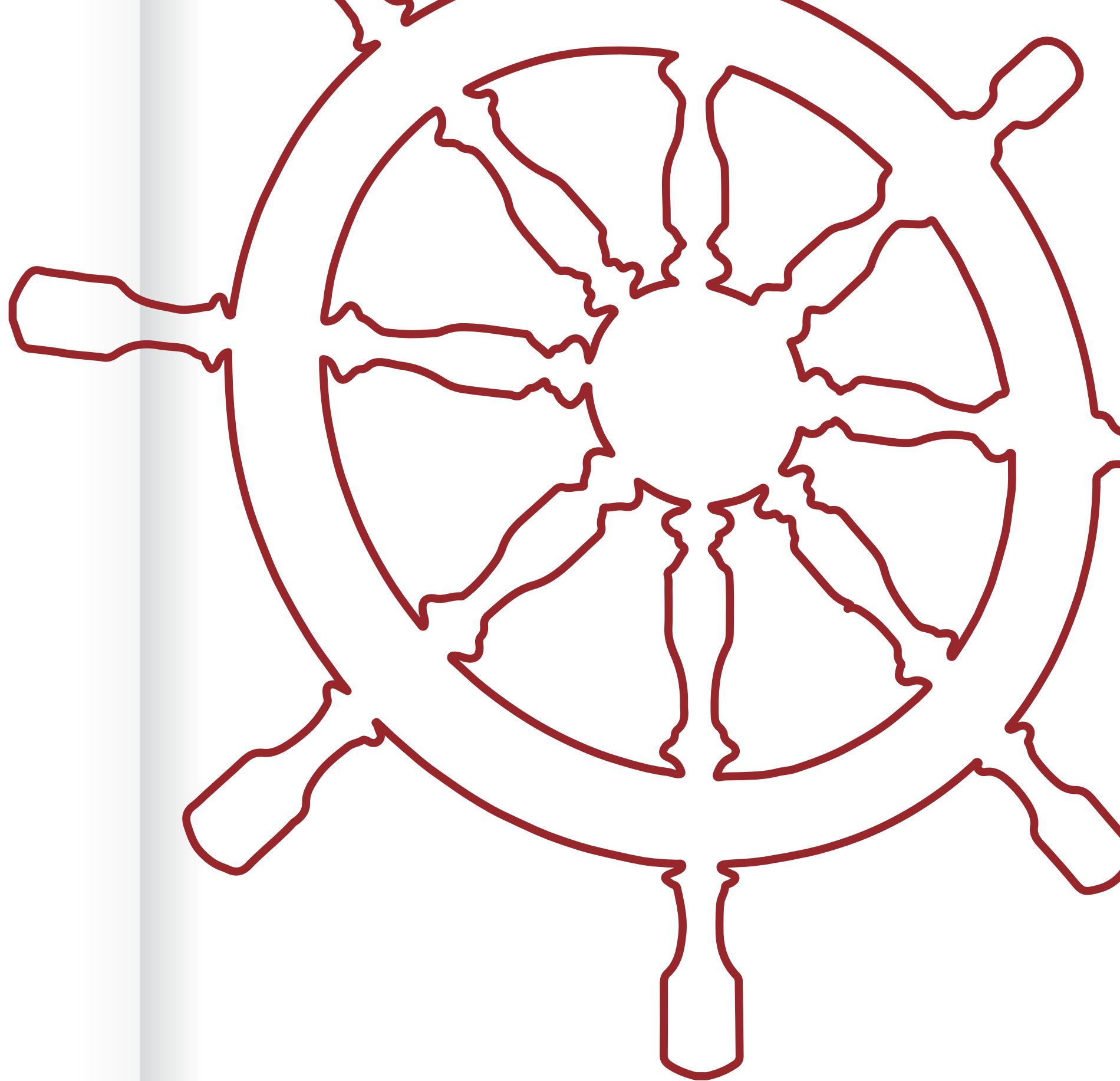
- Giải thưởng “Doanh nghiệp Việt Nam uy tín – chất lượng 2015” do Bộ Thương mại và công nghiệp cấp
- Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2015
- Top 50 Doanh nghiệp niêm yết tốt nhất Việt Nam 2015
- Giải thưởng quốc tế “Pacific Asia Property Awards” 2015
- Giải thưởng “Vietnam Property Awards” 2015
- 03 Giải thưởng Property Awards 2014.
- Dự án The Bridgeview nhận giải thưởng Công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả đầu tiên tại Việt Nam 2014 do IFC trao tặng.
- Giải thưởng BCI Asia Top 10 Awards dành cho chủ đầu tư năm 2013.
- Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2007, 2009, 2010, 2011, 2013.
- Cúp Vàng hội chợ Vietbuild 2005, 2006, 2007, 2008, 2010, 2013.
- Giải thưởng “Doanh nghiệp vì cộng đồng” 2009, 2013.
- Giấy chứng nhận “Doanh nghiệp Việt Nam uy tín chất lượng 2006 đến 2013” do bộ Thương mại cấp.
- Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2012.
- Bằng khen của Chủ tịch UBND Thành phố trao tặng về “Công ty có nhiều thành tích trong công tác tổ chức, xây dựng, tham gia hoạt động Hiệp hội Bất động sản, góp phần tích cực phát triển thị trường Bất Động Sản thành phố” trong nhiệm kỳ I (2005-2010).
- Giải thưởng Doanh nghiệp phát triển bền vững do bộ Công thương cấp năm 2009.
- Giải thưởng “Doanh nghiệp – thương hiệu xuất sắc” 2009.
- Giải thưởng “Doanh nghiệp Bất động sản của năm 2009” do Hiệp hội Bất động sản TPHCM trao tặng.
- Giải thưởng “Ngôi sao Bất động sản của năm 2009” dành cho Lãnh đạo do Hiệp hội BDS TPHCM trao tặng.
- Giải thưởng “Sản phẩm tiêu biểu dành cho người thu nhập trung bình và ổn định năm 2009” do Hiệp hội BDS TPHCM trao tặng .
- Sản phẩm mang danh hiệu “Nơi tôi muốn sống” do độc giả tạp chí Nhà và Đất bình chọn năm 2009.
- Cúp Vàng thương hiệu hội nhập WTO 2008.
- Cúp Vàng hội chợ địa ốc Vietreal 2006, 2007.
- Giấy khen của UBND quận 7 về việc có thành tích phối hợp thực hiện tốt công tác xoá đói giảm nghèo năm 2006.
- Giấy chứng nhận “Thương hiệu hàng đầu” tại hội chợ quốc tế VtopBuild năm 2005.
- Bằng khen của UBND thành phố Cần Thơ về việc hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ và vượt các chỉ tiêu kế hoạch đề ra năm 2005.
- Bằng khen do Ủy Ban Quốc Gia Về Hợp Tác Kinh tế Quốc Tế trao tặng vì đã có thành tích xuất sắc trong xây dựng và phát triển thương hiệu và tham gia hội nhập kinh tế quốc tế.
- Bằng khen của UBND Thành phố tặng Tổng Giám Đốc Nguyễn Xuân Quang vì có thành tích trong công tác quản lý và điều hành doanh nghiệp đạt hiệu quả, đóng góp tích cực trong xây dựng và phát triển Hội năm 2004.
- Giải thưởng thành viên BVOM tại hội chợ thương mại Vietbuild 2003.
- Thư khen của bộ trưởng bộ xây dựng Vietbuild 2002.
- Bằng khen của UBND TP.HCM về việc hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2002.
- Bằng khen của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam TPHCM về việc tích cực tuyên truyền và ủng hộ đồng bào lũ lụt 2002
- Giấy khen của UBND quận Tân Bình năm 2002 về việc sản xuất kinh doanh giỏi và thực hiện tốt phong trào đền ơn đáp nghĩa.
- Giấy khen của UBND quận Tân Bình về việc thực hiện tốt phong trào “Đền ơn đáp nghĩa” nhiều năm liền.



# 02

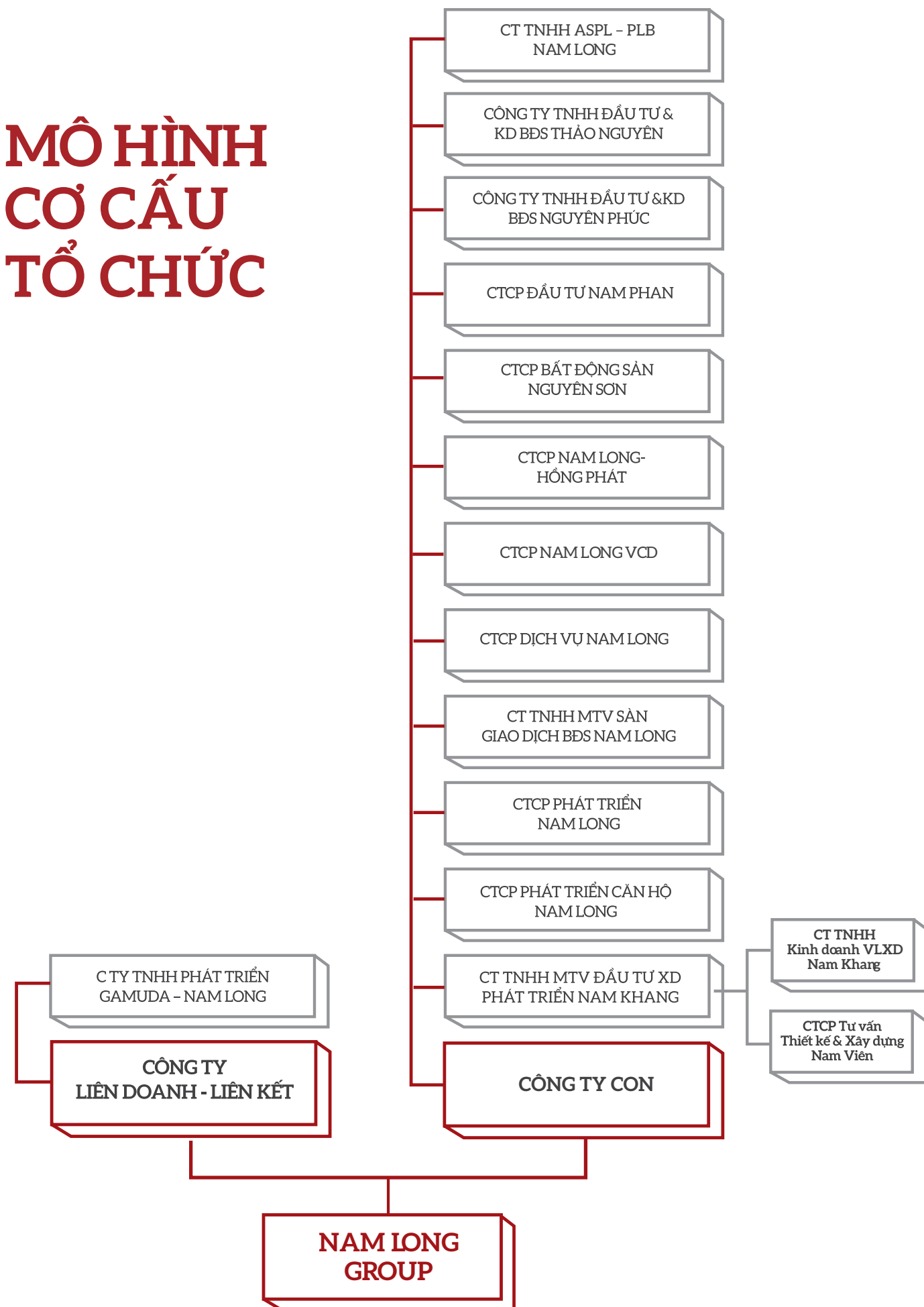
## MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG

Mô hình, cơ cấu tổ chức



Giữ vững nhịp tiên phong

# MÔ HÌNH CƠ CẤU TỔ CHỨC



TÊN CÔNG TY	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
<b>CÔNG TY CON</b>		
CT TNHH 01 Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang")	Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản	100%
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang <sup>(1)</sup>	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, sản xuất vật liệu xây dựng, bán buôn và bán lẻ nguyên vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt trong xây dựng	Tỷ lệ sở hữu của Nam Khang: 100%
CTCP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên <sup>(2)</sup>	Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp, thiết kế nội ngoại thất công trình, thẩm tra thiết kế, quản lý dự án, tư vấn xây dựng	Tỷ lệ sở hữu của Nam Khang: 81,25%
CTCP Phát triển Căn hộ Nam Long ("Nam Long ADC")	Kinh doanh, quản lý bất động sản. Sản phẩm đặc thù là căn hộ EHome	97,14%
CTCP Phát triển Nam Long ("Nam Long DC")	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Kinh doanh nhà hàng ăn uống	77,74%
Công ty TNHH 01 thành viên Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	100%
CTCP Dịch vụ Nam Long	Dịch vụ khu đô thị và xây lắp	71%
CTCP Nam Long VCD <sup>(3)</sup>	Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị mới	90,4%
CTCP Nam Long - Hồng Phát <sup>(4)</sup>	Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	75,25%
CTCP Bất Động Sản Nguyên Sơn	Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	83,71%
CTCP Đầu tư Nam Phan <sup>(5)</sup>	Kinh doanh nhà ở; Xây dựng dân dụng, công nghiệp, cầu đường	99,96%
Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh BĐS Nguyên Phúc	Kinh doanh bất động sản	50%
Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh BĐS Thảo Nguyên	Kinh doanh bất động sản	99,44%
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long <sup>(6)</sup>	Kinh doanh bất động sản	95,48%

(1), (2) Nam Long sở hữu gián tiếp Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang và CTCP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên thông qua CT TNHH 01 Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang ("Nam Khang"), đồng thời có quyền kiểm soát 2 công ty này.

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

(4) Nam Long sở hữu trực tiếp 75,25% CTCP Nam Long - Hồng Phát và Nam Khang (100% sở hữu của Nam Long) sở hữu 15,43%.

(5) Nam Long sở hữu trực tiếp 99,96% CTCP Đầu tư Nam Phan, Nam Khang (100% sở hữu của Nam Long) sở hữu 0,02%, và Công ty TNHH 01 thành viên Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long (100% sở hữu của Nam Long) sở hữu 0,02%.

(6) Nam Long sở hữu trực tiếp 95,48% Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long và Nam Khang (100% sở hữu của Nam Long) sở hữu 4,52%.

<b>CÔNG TY LIÊN DOANH - LIÊN KẾT</b>		
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Đầu tư xây dựng khu biệt thự để bán và cho thuê	30%



# 03

## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- Báo cáo tình hình tài chính
- Kết quả hoạt động kinh doanh
- Định hướng phát triển 2016
- Các Dự án đang triển khai
- Các Dự án tiêu biểu



**Tạo tiền để đột phá**

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TỶ ĐỒNG	2015	2014	Tăng/giảm
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
Tài sản ngắn hạn	4.699	3.389	39%
Tài sản dài hạn	323	540	-40%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>5.022</b>	<b>3.929</b>	<b>28%</b>
Nợ phải trả	2.596	1.938	34%
Lợi ích cổ đông thiểu số	209	58	260%
Vốn chủ sở hữu	2.217	1.933	15%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>5.022</b>	<b>3.929</b>	<b>28%</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>			
Doanh thu thuần	1.259	867	45%
Lợi nhuận gộp	418	304	38%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	33%	35%	-6%
Lợi nhuận trước thuế	276	139	99%
Lợi nhuận sau thuế	209	104	101%
Lợi nhuận thuần của cổ đông công ty mẹ	206	96	115%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	16%	11%	45%
Thu nhập/ cổ phiếu (VNĐ)	1.462	782	87%

- Trong năm 2015, tổng tài sản ngắn hạn Tập đoàn tăng 39% so với năm 2014, chủ yếu do tăng giá trị hàng tồn kho từ việc đầu tư thêm vào các dự án trọng điểm (Ehome 3 - Ehome 4 - Ehome 5) và hàng tồn kho của Các công ty con mới mua sở hữu trong năm (Nguyễn Phúc, Thảo Nguyên, ASPL và Nam Phan) cũng đã đóng góp vào gia tăng giá trị hàng tồn kho của Tập đoàn.

- Khoản mục tài sản dài hạn giảm 40% so với năm 2014 chủ yếu do giảm khoản đầu tư công ty liên kết liên doanh (công ty ASPL) và đầu tư khác (Công ty Nguyễn Phúc) thành Công ty con trong năm của Tập đoàn.

- Khoản nợ phải trả tăng 34% so với năm 2014 chủ yếu do tăng mạnh khoản người mua trả tiền trước ở các dự án mở bán trong năm 2015.

- Lợi ích cổ đông thiểu số tăng 260% so với 2014 do trong năm Tập đoàn có tiến hành mua quyền sở hữu tại Công ty Cổ phần đầu tư Nam Phan; Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc và các Công ty này trở thành Công ty con trong Tập đoàn.

- Vốn chủ sở hữu tăng 15% so với năm 2014 do trong năm 2015 Công ty cổ phần đầu tư Nam Long đã phát hành thêm 502.878 cổ phiếu cho nhân viên và 7.100.000 cổ phiếu cho

lbeworth Pte. Ltd; đồng thời lợi nhuận trong năm 2015 cũng đóng góp cho sự tăng trưởng này.

- Hoạt động kinh doanh năm 2015 đã đạt được những kết quả ấn tượng, tăng trưởng lợi nhuận thuần cho cổ đông công ty mẹ tăng 115% so với năm 2014 (vượt 15% so với kế hoạch 2015), tăng trưởng doanh thu đạt 45% và thu nhập trên cổ phiếu tăng 87% so với năm 2014. Nam Long vẫn quyết tâm và nỗ lực không ngừng để tăng trưởng lợi nhuận như kế hoạch cũng như đảm bảo lợi ích lâu dài cho cổ đông.

Tổng tài sản cuối năm 2015  
**5.022**  
tỷ đồng



Tăng  
**28%**  
so với năm 2014

CHỈ TIÊU	2012	2013	2014	2015
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,92	1,98	2,30	2,24
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,30	0,35	0,53	0,49
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu nợ trên vốn</b>				
Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	0,49	0,52	0,49	0,52
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,08	1,35	1,00	1,17
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	0,85	0,86	0,86	0,94
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay hàng tồn kho	0,12	0,16	0,23	0,27
Vòng quay tổng tài sản	0,15	0,19	0,24	0,28
Vòng quay vốn lưu động	0,18	0,22	0,28	0,31
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Tổng tài sản	0,8%	0,7%	2,6%	4,6%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Tổng vốn chủ sở hữu	2,0%	1,6%	5,9%	9,9%

## Phân tích báo cáo tình hình tài chính:

- Chỉ tiêu về khả năng thanh toán năm 2015 đảm bảo ở mức an toàn: Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2015 là 2,24 lần và 0,49 lần; nhìn chung qua các năm, Công ty đều duy trì khả năng thanh toán ổn định.

- Cơ cấu nợ trên vốn của Công ty cũng khá ổn định, duy trì ở mức 49% - 52% nhờ việc tái cơ cấu vay và điều phối vốn vay cho dự án hiện tại một cách hiệu quả.

- Tài sản ngắn hạn chiếm phần lớn tổng tài sản, trong đó chủ yếu là giá trị hàng tồn kho của các dự án dở dang tăng so với năm 2014 do Công ty đang tiếp tục đầu tư vào các

dự án trọng điểm như Long An, Bình Dương, Ehome Bình Tân, Nguyễn Sơn, Phú Hữu, Casa ...

- Vòng quay của hàng tồn kho, vốn lưu động và tổng tài sản cải thiện dần qua từng năm do thị trường bất động sản và năng lực cạnh tranh của công ty được cải thiện.

- Hệ số khả năng sinh lời đã có sự phục hồi mạnh mẽ trong năm 2015, đạt mức cao nhất trong vòng 4 năm trở lại đây, một phần nhờ sự phục hồi của thị trường bất động sản, một phần nhờ các sản phẩm của Nam Long được thị trường hấp thụ tốt, lợi nhuận hóa các tài sản của công ty.

## Thông tin về thay đổi vốn góp cổ đông:

Trong năm 2015, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 1.339.692.790.000 lên 1.415.721.570.000 thông qua phát hành thêm 502.878 cổ phiếu cho nhân viên và 7.100.000 cổ phiếu cho lbeworth Pte. Ltd.,

## Thông tin về cổ tức của Công ty:

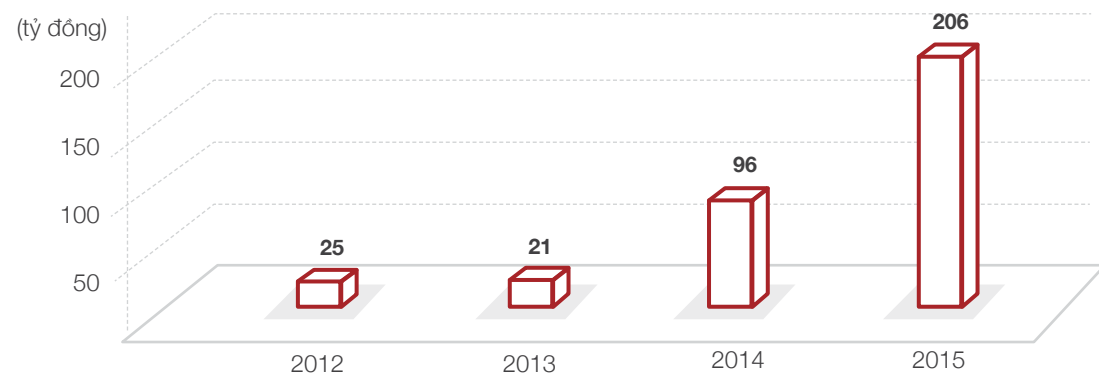
Công ty vẫn duy trì lợi nhuận và chi trả cổ tức ở mức hợp lý cho các cổ đông, cụ thể đã chi trả 2,71% cho cổ tức năm 2014 và ứng trước 1,89% cho cổ tức đợt 1 năm 2015. Theo nghị quyết của hội đồng quản trị ngày 10 tháng 03 năm 2016, Công ty dự tính chi cổ tức đợt 2 năm 2015 là 4,73%.

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

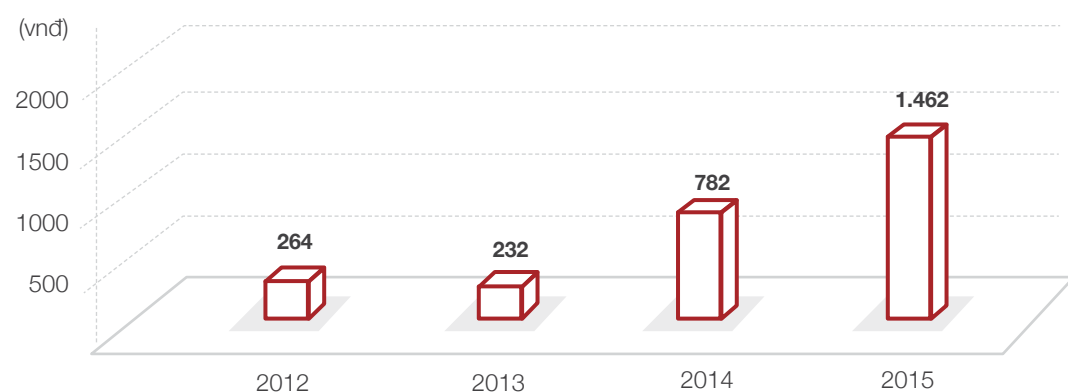
CHỈ TIÊU	2012	2013	2014	2015
Doanh thu thuần	462	602	867	1.259
EBITDA	147	97	162	301
EBIT	135	86	150	287
Lợi nhuận trước thuế	60	56	139	276
Lợi nhuận sau thuế	31	34	104	209
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	25	21	96	206
EPS (VNĐ)	264	232	782	1.462
Tăng trưởng doanh thu	-37%	30%	44%	45%
Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	-77%	-14%	351%	116%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	44%	38%	35%	33%
Tỷ suất lợi nhuận ròng	6%	12%	11%	16%

Nhờ những chuyển biến tích cực từ thị trường và đẩy mạnh hoạt động bán hàng, doanh thu năm 2015 đạt 1.259 tỷ đồng, tăng 45% so với năm 2014. Tỷ suất lợi nhuận gộp năm trong năm 2015 đạt 33%, giảm so với năm 2014 (2014: 35%) do 85% doanh thu trong năm 2015 chủ yếu được đóng góp từ dòng sản phẩm Ehome với tỷ suất lợi nhuận gộp 33%. Ngoài hoạt động kinh doanh chính là sản xuất và bán giao nhà, Công ty cũng đã đạt được lợi nhuận từ đầu tư và thoái vốn các khoản đầu tư trong năm. Điều này góp phần vào sự tăng trưởng của tỷ suất lợi nhuận ròng (Năm 2015: 16%), tăng 45% so với năm 2014.

## LỢI NHUẬN SÀU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ (Tỷ Đồng)

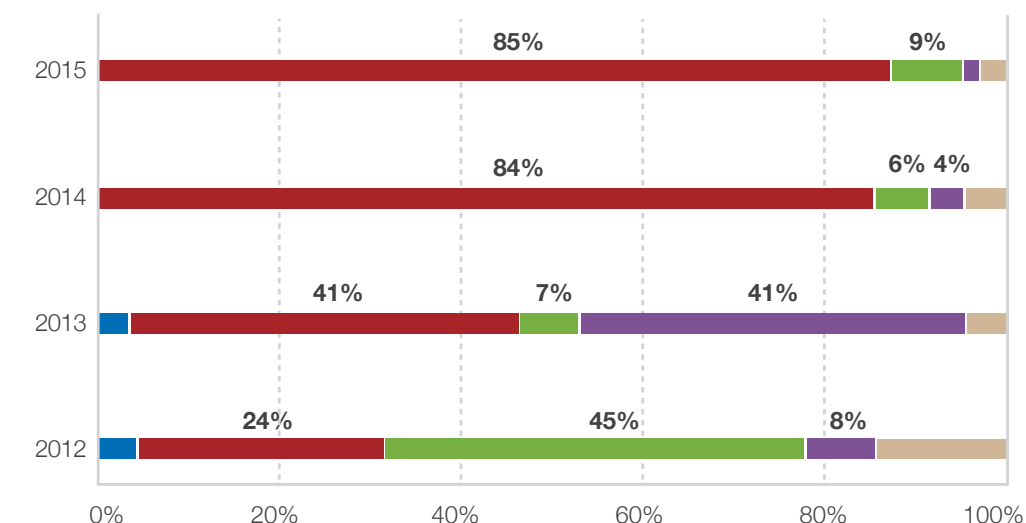


## EPS (VNĐ)

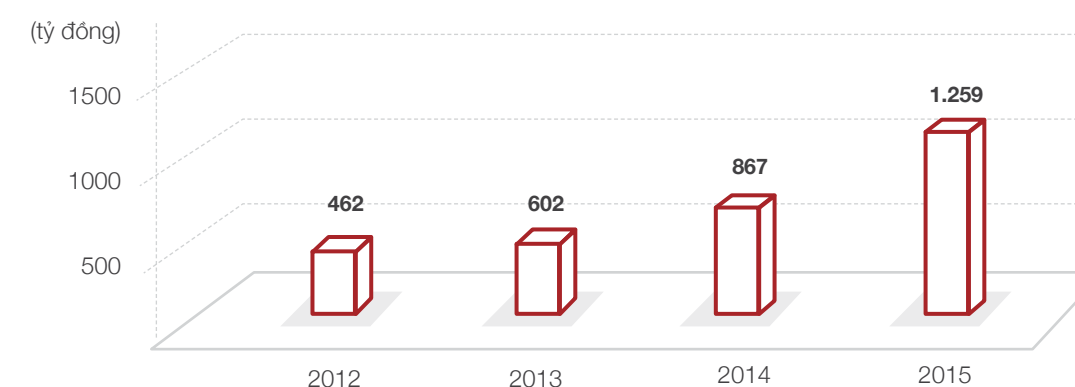


## CƠ CẤU SẢN PHẨM QUA TỪNG NĂM

- Dòng sản phẩm biệt thự
- Dòng sản phẩm chung cư
- Đất nền
- Sản phẩm nhà phố
- Kinh doanh bất động sản



## DOANH THU THUẦN (Tỷ Đồng)



## Tổng doanh thu

CHỈ TIÊU	TỔNG DOANH THU			
	2012	2013	2014	2015
Dòng sản phẩm biệt thự	33	33	-	-
Dòng sản phẩm chung cư	112	247	728	1.068
Đất nền	210	41	48	109
Sản phẩm nhà phố	39	245	30	21
Kinh doanh BĐS	21	17	20	25
Xây dựng	20	-	-	-
Khác	27	18	40	36
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>462</b>	<b>602</b>	<b>867</b>	<b>1.259</b>

- Về tổng quan, dòng sản phẩm chung cư, đặc biệt là Ehome luôn chiếm vai trò chủ đạo trong cơ cấu doanh thu với 1.068 tỷ đồng chiếm khoảng 85% trong tổng doanh thu năm 2015, tăng 47% so với năm 2014. Doanh thu dòng sản phẩm Ehome đóng góp qua từng năm liên tục tăng, lần lượt đóng góp vào doanh thu chung của toàn Công ty ở mức 41%, 84% và 85% qua các năm 2013, 2014 và 2015. Điều này một lần nữa khẳng định khả năng của Nam Long và sức mạnh xuyên thủng thị trường của thương hiệu Ehome những năm qua và trong thời gian tới.



# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRONG NĂM 2016



**“Tập đoàn Nam Long sẽ phát triển mạnh mẽ dựa trên cơ sở bền vững, tập trung vào phân khúc nhà ở “vừa túi tiền” để đáp ứng nhu cầu cho đại đa số các gia đình Việt Nam”**

Công ty đưa ra mục tiêu đầy thách thức năm 2016, hoà mình với xu hướng đi lên của ngành bất động sản và hướng tới tầm nhìn Công ty năm 2020.

Để đạt được những kết quả này, Công ty đã hoạch định những chiến lược quan trọng sau đây:

- **Chiến lược 1** - Tiếp tục củng cố hệ thống quản lý và tổ chức của Công ty dựa trên ba giá trị cốt lõi: Tinh chuyên nghiệp, tinh liêm chính và sự tự chủ.
- **Chiến lược 2** - Đẩy mạnh sản xuất căn hộ “vừa túi tiền” và doanh số

bán hàng của các dự án hiện có: Ehome 3, 4, 5 và Flora Anh Đào, duy trì sức tăng trưởng bền vững, nên tăng phát triển vững chãi và mở rộng thị phần

- **Chiến lược 3** - Phát triển và tăng giao dịch của các sản phẩm Nam Long Home, tạo nên chỗ đứng vững chắc cho một dòng sản phẩm mới, đáp ứng thị trường mục tiêu mới, đem lại tỷ suất lợi nhuận cao hơn.
- **Chiến lược 4** - Khởi động các dự án nhà ở xã hội của Phú Hữu và Nguyễn Sơn, tuân thủ các yêu cầu của chính phủ để tạo ra một



dòng sản phẩm thu hút, tăng cường hiệu quả hoạt động của công ty.

- **Chiến lược 5** - Hiện thực hóa giá trị các quỹ đất hiện có như Nguyễn Sơn và Phú Hữu cho sự phát triển năm 2016. Nghiên cứu toàn diện và tìm kiếm nhà đầu tư cho dự án Long An.
- **Chiến lược 6** - Tìm kiếm quỹ đất mới phù hợp cho dự án Ehome/Flora/ Nam Long Home, đảm bảo kết quả kinh doanh trong ngắn, trung và dài hạn.
- **Chiến lược 7** - Duy trì mối quan hệ chặt chẽ với các đối tác chiến

lược/ kinh doanh hiện có. Đồng thời tiếp tục tìm các đối tác chiến lược/kinh doanh phù hợp cho các dự án mới.

- **Chiến lược 8** - Hợp nhất các khoản nợ và tái huy động ở mức lãi suất thấp hơn. Tìm kiếm và tăng khả năng tiếp cận với các cơ quan tài chính trong nước và quốc tế để tối ưu hoá hiệu quả nguồn vốn.
- **Chiến lược 9** - Củng cố cấu trúc Tập đoàn, tối ưu hoá các danh mục đầu tư ở tất cả các công ty thành viên.

• **Chiến lược 10** - Tiếp tục đẩy mạnh công tác Quan hệ nhà đầu tư và Quản lý cổ phiếu để giúp cổ phiếu NLG gia tăng về giá và tính thanh khoản.

• **Chiến lược 11** - Tiếp tục tăng cường quản trị doanh nghiệp, quản lý nguồn nhân lực và quy trình quản lý, xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, vui vẻ, tạo động lực cho mọi cán bộ nhân viên.



# CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

TÊN DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH	TÊN THƯƠNG MẠI	TỈ LỆ SỐ HỮU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m²)	QUY MÔ DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH	ĐIỂM NỔI BẬT	TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ PHÁT TRỂN DỰ ÁN
-----------------------------	----------------	-----------------	-----------------------	--------------------------------	--------------	-------------------------------------

## CÁC DỰ ÁN Ở GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ

Dự án Nguyễn Sơn Bình Chánh	AQUAMARINE RESIDENCES	83,71%	374.123	TỔNG THỂ DỰ ÁN • Biệt thự và nhà phố: 384 căn • Căn hộ: 7.162 căn • Dân số dự kiến: 15.860 người	Quy hoạch án tương với dòng sông hình cánh cung chảy êm đềm giữa lòng dự án, kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nơi với đô thị thương mại dịch vụ Nam Sài Gòn.	- Pháp lý: - Đến bù đạt 96%, dự kiến hoàn thành đến bù trong năm 2016. - Chấp thuận dự án đầu tư hạ tầng : Đã hoàn thành vào T09/2015 - Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500 điều chỉnh tháng 12/2014 - Hạ tầng: Triển khai thi công hạ tầng vào Q1/2016
--------------------------------	-----------------------	--------	---------	---	---	--

## CÁC DỰ ÁN Ở GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ XÂY LẬP

Nam Long Hồng Phát	KDC NAM LONG 2 CÁN THO	75,25%	154.215	TỔNG THỂ DỰ ÁN • Diện tích đất biệt thự và nhà phố: 75.836 m² • Diện tích đất căn hộ: 29.841 m² • Dân số dự kiến: 2.528 người	Cách cấu Cán Tho 2km và cách trung tâm cán tho 2km	- Pháp lý: Đến bù đạt 82% diện tích - Quy hoạch: Đã được duyệt QH 1/500
Cán Tho 43	KDC NAM LONG 3 CÁN THO	100,00%	430.000	TỔNG THỂ DỰ ÁN • Nhà phố và biệt thự: 287 căn • Dân số dự kiến: 3.500 người	Tiếp giáp trục lộ giao thông cầu Cán Tho, cách cầu Cán Tho 2km và cách trung tâm Cán Tho 2km	- Pháp lý: Đến bù đạt 40% diện tích, đang làm các thủ tục giao đất - Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500
Long Thành Mỹ	THE GREENHILL	100,00%	8.572	TỔNG THỂ DỰ ÁN • Căn hộ: 313 căn, tổng diện tích sàn xây dựng: 27.528 m² • Dân số dự kiến: 470 người	Nằm trên hướng phát triển của tuyến metro đầu tiên của Việt Nam - tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên. Quận thế sinh thái hoàn mỹ, tiện ích công cộng khép kín gồm hồ bơi, sân tennis, sân tập golf, và hàng rào biệt lập đảm bảo an ninh 24/24... 30 phút từ trung tâm thành phố, cách Sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 42 phút đi ô tô.	- Pháp lý: Đã hoàn tất đến bù , đã giao đất. - Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500 - Hạ tầng: đã san lấp và đầu tư giao thông, thoát nước ở các trục đường bao quanh dự án.
Phú Hữu	EASTGATE RESIDENCES	100,00%	178.287	TỔNG THỂ DỰ ÁN • Căn hộ: 1.749 căn • Biệt thự, nhà phố: 336 căn • Dân cư dự kiến: 3.855 người	Nằm dọc theo đường cao tốc Long Thành - Dầu Dãy trong tương lai. Kế cận tuyến metro đầu tiên của thành phố	- Pháp lý: Đến bù đạt 100% diện tích, đã thực hiện chấp thuận dự án đầu tư hạ tầng chính (kỹ thuật - xa lộ): Đã giao đất 17/08/2015 - Quy hoạch: Đã phê duyệt QH 1/500 (tháng 8/2013) - Hạ tầng: Đã san lấp, sẽ làm hạ tầng quý 1/2016

Khu đô thị Vàm Cỏ Đông (Long An)	WATERPOINT	90,40%	3.551.435	TỔNG THỂ DỰ ÁN Khu đô thị phức hợp: tận dụng tối đa lợi thế sông nước. • Villa :11 ha • Nhà phố và căn hộ: 37,5 ha • Khu vực kinh doanh - dịch vụ: 15 ha • Khu vực vui chơi giải trí: 67,5 ha • Khu công nghệ cao: 19 ha • Khác: 131 ha	La dự án lớn nhất của Nam Long tính đến thời điểm hiện nay, nằm ở cửa ngõ "giao thương kép" của TPHCM và các tỉnh ĐBSCL: phía Tây của Quốc lộ 1A và kế cận lối mở đầu tiên của đường cao tốc Sài Gòn - Trung Lương. Đây là hai công trình giao thông trọng điểm của Việt Nam nối liền 32 tỉnh thành và rút ngắn khoảng cách từ Waterpoint đến các đô thị của Trung tâm cả nước, từ đây chỉ mất khoảng 30 phút để đến Trung tâm Quận 1 của Tp.HCM.	- Đến bù: Đã đến bù 348,46/355,43 ha (đạt 98,1%). Con 6,7 ha chưa bồi thường (1,9%) - Pháp lý: + Đã được cấp GCN QSD đất DT: 217,51 ha (12 số đồ thửa khu 222 ha). + Đang làm thủ tục xin cấp GCN QSD đất DT: 106,1ha (thruộc khu 127 ha). + Chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính DT 2,2 ha - Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/2000 tháng 12/2010 - Hạ tầng: Đã san lấp giai đoạn 1 với diện tích 100 ha. Đang thiết kế hạ tầng toàn khu. - Bán hàng: Đang kêu gọi đầu tư
Khu nhà ở phường Phước Long B (PLBmr)	CASA	95,48%	56.212	TỔNG THỂ DỰ ÁN • Diện tích lô đất: 56.212 m² • Căn hộ: 781 căn • Biệt thự: 81 căn	Hạ tầng và các tiện ích công cộng sẵn có Nằm trên trục đường có tuyến metro đầu tiên của Việt Nam	- Pháp lý: Đến bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất và GCN QSD đất - Quy hoạch: Đã được duyệt QH 1/500 - Hạ tầng: Đã hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội - Công trình: Khởi công năm 2016

## CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Vinh Phú Bình Dương	CỦA XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN EHOME 4 BẮC SÀI GÒN	51,2%	126.825	TỔNG THỂ DỰ ÁN • Diện tích lô đất: 12,6 ha • Căn hộ Ehome 5 - 6 tầng: 2.567 căn • Nhà phố và biệt thự: 536 căn • Dân số dự kiến: 6.718 người CỦA XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN Giai đoạn 1: 394 căn Giai đoạn 2: 142 căn EHOME 4 BẮC SÀI GÒN Giai đoạn 1: 4 blocks (B1-B2-C3-C4) : 1.288 căn hộ Giai đoạn 2: 4 blocks (B3-B4-C1-C2): 1.288 căn hộ	Toạ lạc tại trung tâm phát triển năng động nhất của tỉnh Bình Dương	- Pháp lý: Đã đến bù đạt 98% diện tích, và có chủ quyền trên diện tích đã đến bù - Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500, - Hạ tầng: Đã đầu tư hạ tầng cơ bản, gồm đường giao thông chính, thoát nước, thoát bẩn, cấp nước, chiếu sáng, công viên nội khu. - Xây dựng Công trình: CỦA XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN: Giai đoạn 1: Đã hoàn thành (394 căn) Giai đoạn 2: Đã hoàn thành 2015 (142 căn) EHOME 4 BẮC SÀI GÒN: Giai đoạn 1: Đã hoàn thành 4 khối B1-B2-C3-C4 (1.288 căn hộ) Giai đoạn 2: Đã hoàn thành 2015 (644 căn hộ) - Bán hàng: CỦA XÁ NAM LONG BẮC SÀI GÒN: Giai đoạn 1: Bán được 100% Giai đoạn 2: Đang bán hàng EHOME 4 BẮC SÀI GÒN: Giai đoạn 1: Bán được 100% Giai đoạn 2: Đang bán hàng
---------------------	--	-------	---------	---	---	---

# CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI (tt)

TÊN DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH	TÊN THƯƠNG MẠI	TỈ LỆ SỞ HỮU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m <sup>2</sup> )	QUY MÔ DỰ ÁN THEO QUY HOẠCH	ĐIỂM NỔI BẬT	TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
-----------------------------	----------------	-----------------	------------------------------------	--------------------------------	--------------	--------------------------------------

## CÁC DỰ ÁN ĐANG THỰC HIỆN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Tiến Hưng	EHOME 3 TÂY SÀI GÒN	45,00%	63.891	<b>TỔNG THỂ DỰ ÁN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Căn hộ EHome 9,5 tầng</li> <li>Số lượng căn dự kiến: 2.204 căn hộ</li> <li>Diện tích mỗi căn: 48 - 63 m<sup>2</sup></li> <li>Dân số dự kiến: 3.990 người</li> </ul>	Kết nối dễ dàng với khu trung tâm thông qua đại lộ Đông Tây và tuyến xe điện trên không đầu tiên tại Việt Nam	- Pháp lý: Đền bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất và GCN QSD đất tên Nam Long. - Quy hoạch: Đã được duyệt QH 1/500 - Hạ tầng: Đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật. - Công trình: Đang thi công. - Giai đoạn 1 và 2: Hoàn thành & bàn giao 7 blocks (B1-A6-A5-A4-A3-A2-A1) - Giai đoạn 3: Blocks (A7, A8, B2) –đang bàn giao - Blocks A9: đang thi công- bàn giao T6/2016 - Blocks (A10-A11-A) : đang thi công - bàn giao T12/2016
Tân Thuận Đông	THE BRIDGEVIEW	100,00%	20.185	<b>TỔNG THỂ DỰ ÁN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tổng diện tích: 20.158m<sup>2</sup></li> <li>2 giai đoạn:</li> <li>Block B: 10 tầng</li> <li>Block A: 15 tầng</li> <li>Dân cư dự kiến: 1.475 người.</li> </ul>	Nằm dọc theo cầu Phú Mỹ nối hai trung tâm mới của thành phố từ Q.7 sang Q.2, đô thị Nam Long - Tân Thuận Đông cách Q.1 chỉ 4km, cách Phú Mỹ Hưng 1,5km	- Pháp lý: Đền bù đạt 100%, có GCN QSD đất. Các pháp lý về xin phép xây dựng cũng đã hoàn thành. - Quy hoạch: Đã được duyệt quy hoạch 1/500 điều chỉnh (cho khu chung cư). - Công trình: Đã hoàn thành - Bàn hàng: Đã hoàn thành, đang bàn giao
Khu Dân Cư An Thành	KDC AN THÀNH	100,00%	355.401	<b>TỔNG THỂ DỰ ÁN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nhà phố và biệt thự: 1.791 căn</li> <li>Diện tích TMDV và dịch vụ: 37.830 m<sup>2</sup></li> <li>Dân số dự kiến: 7.164 người</li> </ul>	Nằm đối diện dự án Waterpoint qua đường 830 (vành đai 4)	- Đền bù: Đền bù đạt 100% diện tích, giao đất và có GCN QSD đất. - Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500 - Hạ tầng: Đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và một số công trình hạ tầng xã hội như chợ An Thành, trường THCS và Trạm y tế. - Công trình: Dự án tái định cư nên được phép giao nền. Ngoài ra dự án đã đầu tư xây dựng 31 căn khu phố chợ (2011) và đã đầu tư 20/63 căn nhà phố thương mại dọc tỉnh lộ 830 (tháng 9/2012). - Bàn hàng: Đã giao xong nên tái định cư và đang bán 31 căn khu phố chợ. Đã mở bán Khu phố thương mại dọc tỉnh lộ 830. Đang bán đất nền, tỉ lệ bán hàng đạt 90%.

9B7	CAMELLIA GARDEN	60%	59.125	<b>TỔNG THỂ DỰ ÁN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nhà phố và Biệt thự : 197 căn</li> <li>Dân cư dự kiến: 985 người</li> </ul>	Thuộc lô số 7, Khu 9A+B - Đô thị mới Nam Thành Phố. Kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh, nối với đô thị thương mại dịch vụ Nam Sài Gòn.	- Pháp lý: Đền bù 100% diện tích, đang làm thủ tục giao đất. - Quy hoạch: Đã duyệt QH 1/500 - Đã giao đất theo quy hoạch/500 được duyệt - Thi công hạ tầng : Đã hoàn thành hạ tầng toàn khu - Bàn hàng: Đang kinh doanh giai đoạn 1
Phước Long B Đxh Cao Tầng	FLORA ANH ĐÀO	50%	11.628	<b>TỔNG THỂ DỰ ÁN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Căn hộ 16 tầng: 500 căn</li> <li>Dân số dự kiến: 1.370 người</li> </ul>	Giao thông được cải thiện nhờ sự hoàn thành của cầu Phú Mỹ và hầm Thủ Thiêm. Nằm trong khu quy hoạch có hạ tầng tương đối hoàn chỉnh	- Pháp lý: Đền bù đạt 100% diện tích, đã có quyết định giao đất, GCN QSD đất. - Hạ tầng: Đã san lấp và hạ tầng đầu nối đến ranh dự án. - Công trình: Đang thi công, sẽ bàn giao T6/2016 - Bàn hàng: Đang bán hàng
Nam Long Hưng Thành	KDC NAM LONG 1 CÁN THO	100,00%	234.725	<b>TỔNG THỂ DỰ ÁN</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Diện tích khu căn hộ cho người thu nhập trung bình : 4.348 m<sup>2</sup></li> <li>Diện tích khu biệt thự và nhà phố: 78.972m<sup>2</sup></li> <li>Dân số dự kiến: 4.000 người</li> </ul>	Cách cầu Cán Tho 2km, cách Tp. Cán Tho 2km, nằm liền kề dự án Nam Long - Hồng Phát	- Pháp lý: Đã đền bù 95% diện tích, đã có quyết định giao đất và có GCN QSD đất phần đã đền bù. - Quy hoạch: Đã được duyệt QH 1/500 - Hạ tầng: Đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng - Công trình: Dự án được phép bán đất nền - Bàn hàng: Đã bán hàng, chỉ giữ lại một số nền phục vụ mục tiêu kinh doanh chiến lược của công ty



# CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

Nam Long Home

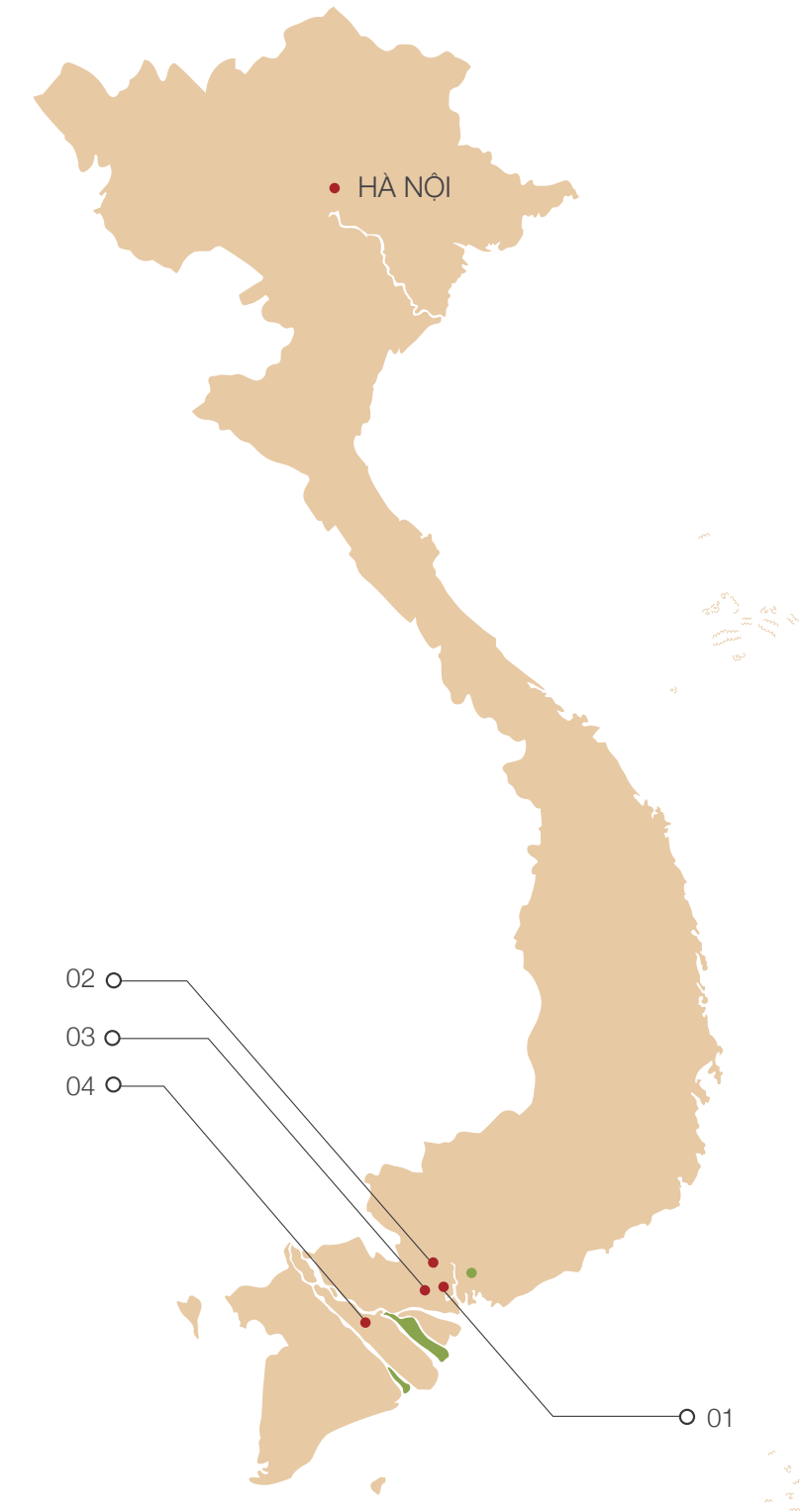


Flora



Nam Long hiện đang tập trung vào ba mảng hoạt động kinh doanh chính, trong đó đầu tư phát triển quỹ đất & hạ tầng đô thị là thế mạnh truyền thống; đầu tư phát triển nhà ở là hoạt động gây tiếng vang lớn trong cộng đồng xã hội trong năm vừa qua; đầu tư phát triển văn phòng, căn hộ & dịch vụ đang hứa hẹn tạo ra giá trị gia tăng cho các dự án đô thị, đồng thời là nguồn tích lũy tài sản và tạo ra dòng thu nhập ổn định cho Nam Long trong thời gian tới.

- 01 – TP. HỒ CHÍ MINH 8 DỰ ÁN, 78 ha
- 02 – BÌNH DƯƠNG 1 DỰ ÁN, 16 ha
- 03 – LONG AN 1 DỰ ÁN, 381ha
- 04 – CẦN THƠ 3 DỰ ÁN, 72 ha





## Các dự án phát triển đô thị ngắn & trung hạn



Khu dân cư Aquamarine 37 ha, Quận Bình Chánh, TP. HCM



Khu dân cư Nam Long 43 ha, tỉnh Cần Thơ

## Các dự án phát triển đô thị dài hạn

Dự án trọng điểm của tương lai



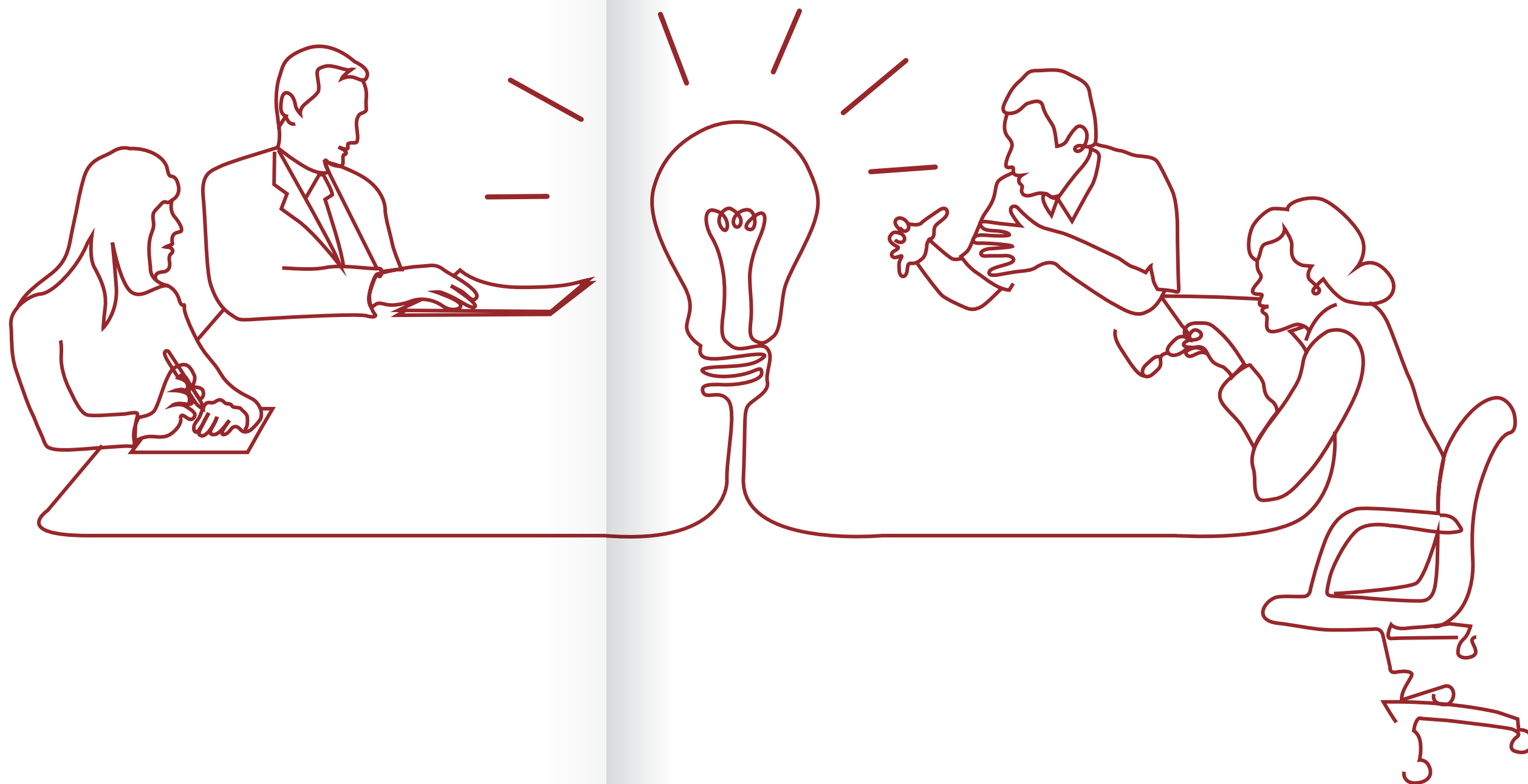
Dự án đô thị Waterpoint - Long An (355 ha)



# 04

## TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

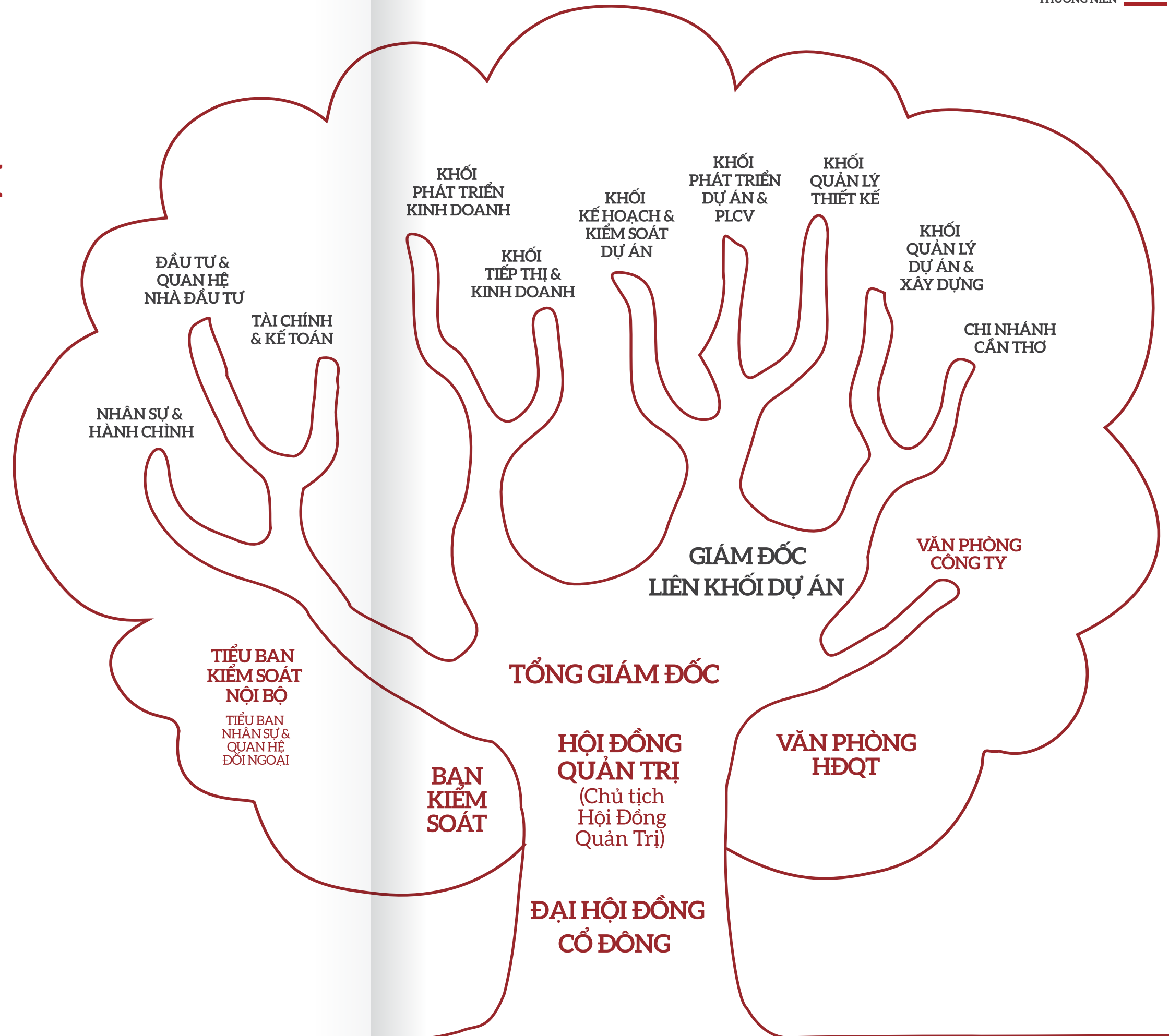
- Cơ cấu tổ chức, mô hình quản trị
- Giới thiệu HĐQT, BKS, BGD
- Cập nhật tình hình thay đổi trong HĐQT, BKS, BGD, BQL
- Các vấn đề liên quan đến Nhân sự
- Những thay đổi về chính sách, quy trình, chương trình nhân sự năm 2015



**Giá trị hóa ý tưởng**



# CƠ CẤU TỔ CHỨC, MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



# GIỚI THIỆU HĐQT, BKS, BGD HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông  
**NGUYỄN XUÂN QUANG**  
Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị



Ông  
**TRẦN THANH PHONG**  
Phó Chủ Tịch Thường Trực HĐQT



Ông  
**LAI VOON HON**  
Thành viên  
Hội Đồng Quản Trị



Ông  
**CAO TẤN THẠCH**  
Thành viên  
Hội Đồng Quản Trị



Ông  
**BUI ĐỨC KHANG**  
Thành viên  
Hội Đồng Quản Trị



Ông  
**TRỊNH VĂN TUẤN**  
Thành viên  
Hội Đồng Quản Trị



Ông  
**CHAD RYAN OVEL**  
Thành viên  
Hội Đồng Quản Trị



Ông  
**ZIANG TONY NGO**  
Thành viên  
Hội Đồng Quản Trị



Ông  
**NGIAN SIEW SIONG**  
Thành viên  
Hội Đồng Quản Trị



Ông  
**LINSON LIM SOON KOOI**  
Thành viên  
Hội Đồng Quản Trị

## BAN KIỂM SOÁT



Ông  
**DAVID  
YIP**

---

Trưởng  
Ban Kiểm Soát



Ông  
**VƯƠNG  
THUẬN**

---

Thành viên  
Ban Kiểm Soát



Ông  
**TIMOTHY  
THIÊN CHÂU**

---

Thành viên  
Ban Kiểm Soát

## BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông  
**CHU CHEE KWANG**

Tổng Giám Đốc

---

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Quản lý dự án và Phát triển bất động sản tại các nước Mã Lai, Úc, In-đô-nê-xia, Trung Quốc



## BAN QUẢN LÝ



Ông  
**CHÂU  
QUANG PHÚC**

Giám Đốc Khối Tài chính & Kế toán (bổ nhiệm chức vụ mới ngày 01/01/2014).

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



Ông  
**NGUYỄN  
VĂN SÁNG**

Giám đốc Nhân sự & Hành chính (bổ nhiệm chức vụ ngày 05/08/2015).

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



Bà  
**NGUYỄN  
THANH HƯƠNG**

Giám Đốc Khối Đầu tư và Quan hệ Nhà đầu tư (bổ nhiệm chức vụ ngày 07/09/2015)

Hơn 15 năm kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, chứng khoán và ngân hàng.



Bà  
**LƯƠNG  
THỊ KIM THOÀ**

Kế toán trưởng (bổ nhiệm chức vụ ngày 01/10/2005)

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán và gần 10 năm Nam Long từ năm 2002 đến nay.

## LIÊN KHỐI KINH TẾ & ĐẦU TƯ



Ông  
**NGUYỄN  
NGỌC THANH**

Giám Đốc Khối Quản Lý Thiết Kế (bổ nhiệm chức vụ ngày 01/11/2010)

Gần 30 năm kinh nghiệm trong các lĩnh vực thiết kế quy hoạch, kiến trúc, nội thất với vai trò chủ nhiệm và chủ trì dự án.



Ông  
**NGUYỄN  
PHÚC**

Giám Đốc Khối Phát triển Dự án & Pháp Lý Công Vụ (bổ nhiệm chức vụ ngày 15/01/2012)

Gần 15 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Bất động sản. Ông Phúc phụ trách mảng pháp lý cho các dự án, đền bù đất và thực hiện giải tỏa cho các dự án lớn.



Ông  
**LÊ  
CHIẾN THẮNG**

Giám đốc Khối Phát triển Kinh doanh (bổ nhiệm chức vụ ngày 01/02/2016).

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



Ông  
**PHẠM  
TUẤN NAM**

Quyền Giám đốc khối Tiếp Thị & Kinh Doanh (bổ nhiệm chức vụ ngày 23/1/2016).

Gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh với vai trò quản lý tại nhiều Tập đoàn nước ngoài.



Ông  
**CAO  
TẤN THẠCH**

Quyền Giám Đốc Liên Khối Dự án kiêm Giám đốc Khối Kế hoạch & Kiểm soát Dự án (bổ nhiệm chức vụ ngày 23/11/2015).

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



Ông  
**NGUYỄN  
NGỌC HUYỀN**

Quyền Giám đốc Khối Quản lý dự án & Xây dựng (bổ nhiệm chức vụ ngày 15/08/2015)

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



Ông  
**NGUYỄN  
HỮU NHƠN**

Giám Đốc Chi Nhánh Cần Thơ (bổ nhiệm chức vụ ngày 06/08/2015)

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và quản lý dự án chủ yếu trong các công ty nước ngoài.

## LIÊN KHỐI QUẢN LÝ DỰ ÁN



## Các thay đổi trong Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm Soát:

1. Bổ nhiệm Ông Cao Tấn Thạch vào chức vụ Thành viên Hội đồng Quản trị ngày 25/4/2015
2. Bổ nhiệm Ông Ngian Siew Siong vào chức vụ Thành viên Hội đồng Quản trị ngày 25/4/2015
3. Bổ nhiệm Ông Linson Lim Soon Kooi vào chức vụ Thành viên Hội đồng Quản trị ngày 14/09/2015

## Các thay đổi trong Ban Giám Đốc, Ban Quản lý

1. Miễn nhiệm Ông Nguyễn Vĩnh Trân thôi giữ chức vụ Tổng Giám Đốc từ ngày 01/01/2015
2. Bổ nhiệm ông Phạm Brian Quan giữ chức vụ Giám Đốc Điều hành – Tài chính, Đầu tư & Quan hệ Nhà Đầu tư kể từ ngày 14/01/2015
3. Bổ nhiệm ông Chu Chee Kwang giữ chức vụ Tổng Giám Đốc kể từ ngày 30/03/2015
4. Miễn nhiệm ông Phạm Brian Quan thôi giữ chức vụ Giám Đốc Điều hành – Tài chính, Đầu tư & Quan hệ Nhà Đầu tư kể từ ngày 22/07/2015
5. Bổ nhiệm ông Quách Kim Đông giữ chức vụ Giám đốc Chi nhánh Cần Thơ từ ngày 01/05/2015
6. Miễn nhiệm ông Quách Kim Đông thôi giữ chức vụ Giám đốc Chi nhánh Cần Thơ từ ngày 03/08/2015
7. Miễn nhiệm bà Lê Nguyễn Thiên An thôi giữ chức vụ Giám đốc Nhân sự Tập đoàn từ ngày 04/08/2015
8. Bổ nhiệm ông Nguyễn Văn Sáng giữ chức vụ Giám đốc Nhân sự Tập đoàn từ ngày 05/08/2015
9. Bổ nhiệm ông Nguyễn Hữu Nhơn giữ chức vụ Giám đốc Cần Thơ từ ngày 06/08/2015
10. Miễn nhiệm ông Nguyễn Hữu Nhơn thôi giữ chức vụ Giám đốc Khối Kế hoạch và Kiểm soát Dự án từ ngày 06/08/2015
11. Bổ nhiệm ông Cao Tấn Thạch giữ chức vụ Giám đốc Khối Kế hoạch và Kiểm soát Dự án từ ngày 15/08/2015
12. Miễn nhiệm ông Cao Tấn Thạch thôi giữ chức vụ Giám đốc Quản lý Dự án và Xây dựng từ ngày 15/08/2015
13. Bổ nhiệm ông Nguyễn Ngọc Huyền giữ chức vụ Quyền Giám đốc Quản lý Dự án và Xây dựng từ ngày 15/08/2015
14. Bổ nhiệm bà Nguyễn Thanh Hương giữ chức vụ Giám Đốc Khối Đầu tư và Quan hệ Nhà đầu tư từ ngày 07/09/2015
15. Bổ nhiệm ông Cao Tấn Thạch giữ chức vụ Quyền Giám đốc Liên khối Dự án kiêm Giám đốc Khối Kế hoạch và Kiểm soát Dự án từ ngày 23/11/2015
16. Miễn nhiệm ông Lê Chiến Thắng thôi giữ chức vụ Giám Đốc Khối Tiếp Thị và Kinh Doanh từ ngày 23/1/2016.
17. Bổ nhiệm ông Phạm Tuấn Nam giữ chức vụ Quyền Giám Đốc Khối Tiếp Thị và Kinh Doanh từ ngày 23/1/2016.
18. Bổ nhiệm ông Lê Chiến Thắng giữ chức vụ Giám Đốc Khối Phát triển Kinh Doanh từ ngày 01/02/2016.

Tổng số lao động của tập đoàn **510** nhân viên (Đến 12/2015)

## Tổng số lao động của tập đoàn

STT	KHỐI	NLIC	NL VCD	NL ADC	SAN GD BDS	NLDV	NAM KHANG	TỔNG CỘNG
1	Ban Điều hành và Ban Quản lý	10	0	0		0		10
2	Ban Điều hành và Ban Quản lý - Khác		1					1
3	Văn Phòng Công Ty	3		4	22		2	31
4	Văn Phòng HĐQT	3						3
5	Nhân sự & Hành chính	13	5	3		1	8	30
6	Tài chính & Kế toán	13	2	4		4	16	39
7	Đầu tư & Quan hệ Nhà đầu tư	7						7
8	Kế hoạch & Kiểm soát dự án	8		2			12	22
9	Phát triển dự án & Pháp lý công vụ	15						15
10	Quản lý Thiết kế	6					4	10
11	Quản lý Dự án và Xây dựng	32		7		81	77	197
12	Phát triển Kinh doanh & Marketing	28	3	8	78	2		119
13	Quản lý Khu dân cư					1		1
14	Chi nhánh Cần Thơ	16						16
15	Dịch vụ khác		9					9
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>154</b>	<b>20</b>	<b>28</b>	<b>100</b>	<b>89</b>	<b>119</b>	<b>510</b>

\* Không bao gồm nhân viên thời vụ, CTV, Outsourcing của CTTV

## Cơ cấu lao động của NLIC (tính tới 12/2015)

STT	CHỈ TIÊU	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ (%)
1	<b>Phân theo trình độ học vấn</b>		
	Đại học và trên đại học	124	89,86%
	Cao đẳng	10	7,25%
	Trung cấp và sơ cấp	2	1,45%
	Lao động phổ thông	2	1,45%
2	<b>Phân theo Loại Hợp đồng</b>		
	Không xác định	72	52,17%
	Thời hạn từ 1 - 3 năm	66	47,83%



# NHỮNG THAY ĐỔI VỀ CHÍNH SÁCH, QUY TRÌNH, CHƯƠNG TRÌNH NHÂN SỰ NĂM 2015

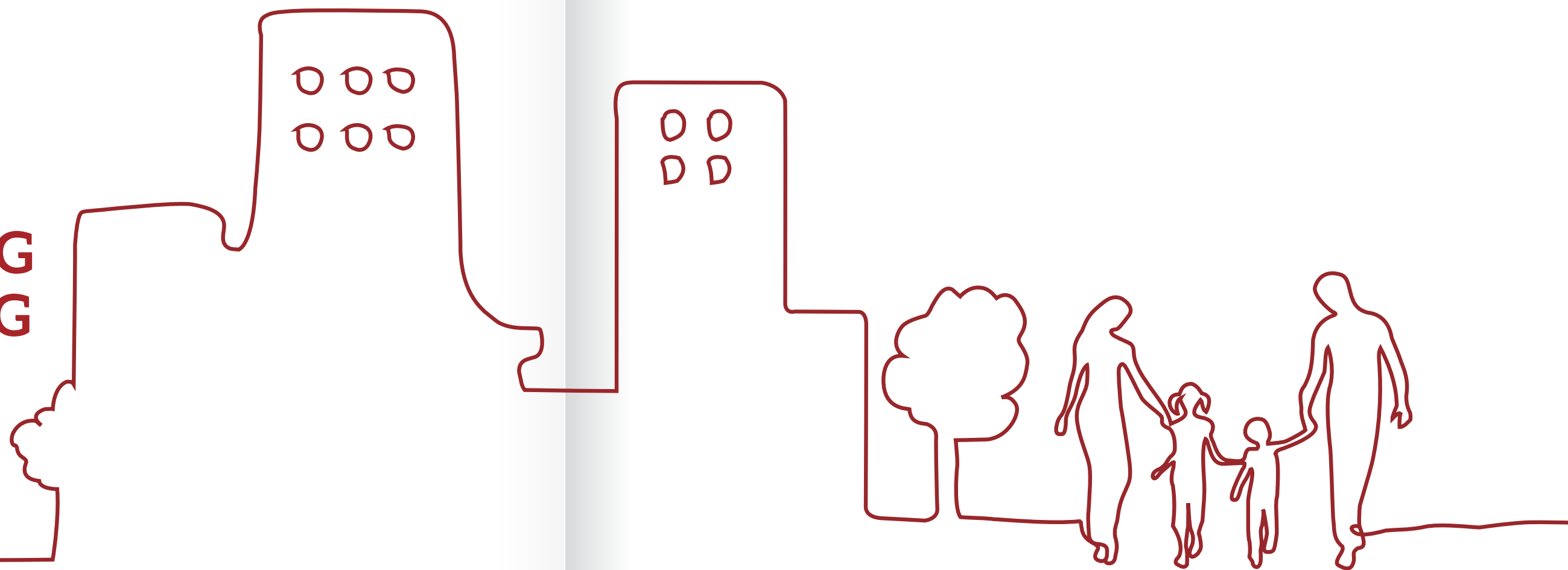
1. Chính sách Thưởng khuyến khích dài hạn dành cho các lãnh đạo cấp cao (V1 – 2015)
2. Chương trình thể dục thể thao cho cán bộ nhân viên
3. Chương trình Thông tin nhân viên thường niên
4. Các chương trình đào tạo, phát triển nhân viên: chuyên môn, kỹ năng mềm, kỹ năng lãnh đạo quản lý, ngoại ngữ,...



# 05

## MÔI TRƯỜNG & CỘNG ĐỒNG

- Môi trường và xã hội
- Trách nhiệm với cộng đồng



**Dựng xây niềm mơ ước**



## MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Bảo vệ gìn giữ môi trường sống là mục tiêu đầu tiên và quan trọng nhất của Nam Long khi đầu tư, phát triển các dự án.

Bảo vệ gìn giữ môi trường sống là mục tiêu đầu tiên và quan trọng nhất của Nam Long khi đầu tư, phát triển các dự án.

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



Nam Long nhận giải thưởng EDGE-công trình xanh

- Sử dụng hệ thống máy nước nóng tận dụng năng lượng mặt trời.
- Sử dụng phụ gia Miclayco để cải tạo sét, muối trong cát vật liệu đá tại chỗ thành vữa và bê tông xi măng, dùng cho các hạng mục giao thông, kê ... giảm thiểu việc sử dụng các cốt liệu xây dựng quý hiếm cần được bảo tồn.
- Khuyến khích sử dụng ván khuôn đổ bê tông bằng nhựa để có thể tái sử dụng thay vì khuôn gỗ, tiết kiệm tối đa việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên.
- Ở mỗi dự án, Nam Long đều tách hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước bẩn riêng. Hệ thống thoát nước bẩn được tập trung xử lý trước khi thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực. Đồng thời, tăng tỷ lệ cây xanh, công viên trong quy hoạch dự án.
- Nam Long luôn tìm tòi và hướng đến việc áp dụng các biện pháp kỹ thuật tiên tiến nhằm bảo vệ và giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
- Những đô thị mới của Công ty đều được thực hiện với tiêu chí “đô thị xanh và không ngập nước” với hệ thống thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Các dự án Nam Long đều đầu tư xây dựng trạm xử lý nước thải với công nghệ đáp ứng yêu cầu của Bộ Luật Môi trường và được Sở Tài Nguyên Môi trường kiểm tra và nghiệm thu cấp giấy phép xả thải. Nước thải sau khi xử lý đều đạt quy định.
- Những khu dân cư Nam Long đều đạt giấy chứng nhận môi trường đạt tiêu chuẩn do sở Khoa học Công nghệ và Môi trường cấp.

## TRÁCH NHIỆM VỚI CỘNG ĐỒNG



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

vững” cùng nhiều chương trình xã hội thiết thực khác.

Về hoạt động từ thiện, Nam Long dành hẳn một quỹ riêng tài trợ thường niên cho các hoạt động từ thiện như tài trợ học bổng, sách vở cho học sinh nghèo đến trường, tài trợ xây dựng trường (tài trợ xây dựng trường học tỉnh Long An, tài trợ học sinh nghèo thường niên), tài trợ sách báo cho thư viện các trường đại học hàng năm (Đại học Kinh tế, Bách Khoa, Kiến Trúc, ĐH Cần Thơ, thư viện tỉnh Long An,

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

# 06

## THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG

- Cơ cấu cổ đông
- Các dữ liệu thống kê về cổ đông



**Kiến toàn cùng phát triển**



## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 05/01/2016

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
<b>CỔ ĐÔNG BÊN TRONG</b>	<b>50</b>	<b>59.476.096</b>	<b>42%</b>
HĐQT, BKS, BTGD, KTT	10	58.751.443	41,5%
CB CNV	40	724.653	0,5%
Cổ phiếu quỹ	-	-	0,0%
<b>CỔ ĐÔNG BÊN NGOÀI</b>	<b>733</b>	<b>82.096.061</b>	<b>58,0%</b>
Cá nhân trong nước	664	24.741.201	17,5%
Tổ chức trong nước	16	11.300.850	8,0%
Cá nhân nước ngoài	14	251.256	0,2%
Tổ chức nước ngoài	39	45.802.754	32,4%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>783</b>	<b>141.572.157</b>	<b>100,0%</b>

Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm 05/01/2016

CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1 Ông Nguyễn Xuân Quang	19.519.039	13,79%
2 Ông Trần Thanh Phong	8.738.095	6,17%
3 Ông Đỗ Ngọc Minh	1.087.819	0,77%
4 CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG PHÁT TRIỂN NAM KHANG	6.502.165	4,59%
5 Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	7.577.111	5,35%
6 Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	8.988.601	6,35%
7 Bà Lâm Xuân Hoàng Lan	90.672	0,06%
8 Bà Nguyễn Thị Hương	20.000	0,01%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>52.523.502</b>	<b>37,10%</b>

Danh sách Cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 05/01/2016

CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1 Ông Nguyễn Xuân Quang	19.519.039	13,79%
2 ASPL V6 Limited	9.784.653	6,91%
3 Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	8.988.601	6,35%
4 INTERNATIONAL FINANCE CORPORATION	8.830.000	6,24%
5 Ông Trần Thanh Phong	8.738.095	6,17%
6 Nam Viet LTD.,	8.658.140	6,12%
7 Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	7.577.111	5,35%
8 IBEWORTH PTE. LTD.,	7.100.000	5,02%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>79.195.639</b>	<b>55,94%</b>

# CÁC DỮ LIỆU THỐNG KÊ VỀ CỔ ĐÔNG



Danh sách cổ đông là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành và cổ đông lớn là người có liên quan nắm giữ cổ phần của Công ty tại thời điểm 05/01/2016

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SLCP NĂM GIỮ
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>		
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	19.519.039
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT	8.738.095
Ông Lai Voon Hon	Thành viên HĐQT - Đại diện ASPL:	9.784.653
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên HĐQT - Đại diện Nam Khang: - Sở hữu cá nhân	6.502.165 443.793
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT - Đại diện Vietnam Azalea Fund Ltd.,:	6.431.286
Ông Trịnh Văn Tuấn	Thành viên HĐQT	-
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	-
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên HĐQT - Đại diện IBEWORTH PTE., LTD:	7.100.000
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	232.385
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	-

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	SLCP NĂM GIỮ
<b>BAN GIÁM ĐỐC</b>		
Ông Chu Chee Kwang	Tổng giám đốc	-
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	20
<b>BAN KIỂM SOÁT</b>		
Ông Yip Chong Kuan	Trưởng BKS	-
Ông Vương Thuận	Trưởng BKS	-
Ông Timothy Thien Chau	Thành viên BKS	-
<b>KẾ TOÁN TRƯỞNG</b>		
Bà Lương Thị Kim Thoa	Kế toán trưởng	7
<b>CỔ ĐÔNG LỚN LÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN VỚI THÀNH VIÊN HĐQT</b>		
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Cổ đông lớn	7.577.111
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Cổ đông lớn	8.988.601



# 07

## GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

- Công ty Con
- Công ty Liên doanh - Liên kết



**Cộng hưởng  
để thành công**

## CÔNG TY CON

### Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang

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

Vốn điều lệ: 116.000.000.000 VNĐ

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

Từ những ngày đầu thành lập, với phương châm **“Uy tín - Chất lượng - Phát triển bền vững”** Công ty Nam Khang đã luôn đồng hành cùng sự phát triển lớn mạnh của Tập đoàn Nam Long thông qua các sản phẩm thi công xây dựng với các công trình hạ tầng giao thông, biệt thự, nhà phố thương mại, chung cư.

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

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

### Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu xây dựng Nam Khang (\*)

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

Vốn điều lệ: 6.000.000.000 VNĐ

Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang được thành lập năm 2010. Trải qua 5 năm hoạt động, Công ty Vật liệu Xây dựng Nam Khang đã dần dần định hướng cho mục tiêu kinh doanh và phát triển của mình là công ty gia công và cung cấp cấu kiện bê tông đúc sẵn như cọc, cấu kiện hạ tầng giao thông và thi công khung kèo thép cho công ty mẹ Nam Khang.

Để đáp ứng được mục tiêu trên, Công ty Vật liệu Xây dựng Nam Khang phải hoàn thiện bộ máy nhân sự, nâng cấp trang thiết bị thi công, nâng cao chất lượng sản phẩm, áp dụng các công nghệ tiên tiến trong sản xuất và phần đầu tư trở thành cánh tay đắc lực cho Nam Khang và là nhà

cung cấp vật liệu quan trọng cho các công ty thuộc tập đoàn Nam Long. Năm 2015, Công ty Vật liệu Xây dựng Nam Khang đã hoàn thành kế hoạch với doanh thu đạt 30 tỷ đồng và sẽ nỗ lực phát triển để đáp ứng nhu cầu của công ty mẹ Nam Khang với doanh thu kế hoạch năm 2016 là 50 tỷ.

### CTCP Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên (\*)

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

Vốn điều lệ: 1.000.000.000 VNĐ

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

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

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

Vốn điều lệ: 300.000.000.000 VNĐ

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

Thương hiệu Căn hộ EHome đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các bạn trẻ có thu nhập trung bình và ổn định, được thể hiện qua 3 tiêu chí:

- **Economy - Tiết kiệm:** Tiết kiệm trong quản lý, thi công, và cũng là tiết kiệm cho khách hàng, nhằm mang đến cho khách hàng sản phẩm, dịch vụ với giá cả hợp lý.
- **Efficiency - Hiệu quả:** Về giá cả lẫn chất lượng.
- **Ecology - Sinh thái:** Môi trường sống thân thiện thông qua các giải pháp thiết kế kiến trúc, kỹ thuật chú trọng về ánh sáng, thông gió, các mảng cây xanh.

Năm 2008, tuy chỉ vừa ra đời, Căn hộ EHome của Nam Long ADC đã trở thành dòng sản phẩm kiểu mẫu mở đầu một xu hướng phát triển sản phẩm mới của cả thị trường Bất động sản Việt Nam.

Từ năm 2016, bên cạnh dòng sản phẩm Căn hộ Ehome, Nam Long ADC sẽ triển khai chương trình Nhà ở Xã hội.



Dòng sản phẩm này được kỳ vọng sẽ đáp ứng được nhu cầu của xã hội, đồng thời, đóng góp đáng kể vào doanh thu/lợi nhuận của Nam Long ADC nói riêng và tập đoàn Nam Long nói chung.

### CTCP Phát triển Nam Long (Nam Long DC)

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

Vốn điều lệ: 71.047.900.000 VNĐ

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

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

### Công ty TNHH 01 Thành viên Sàn Giao dịch BĐS Nam Long

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

Vốn điều lệ: 6.000.000.000 VNĐ

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

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

Với tổng số lượng nhân sự gần 150 nhân viên, 01 văn phòng giao dịch hơn 250m<sup>2</sup> ngay tại trung tâm quận 1 và 04 văn phòng kinh doanh tại 4 dự án chính của Nam Long (Ehome 3 Tây Sài Gòn, Ehome 4 Bắc Sài Gòn, Camellia và Flora Anh Đào), Sàn Giao Dịch Bất động sản Nam Long dự kiến sẽ đạt chỉ tiêu giao dịch gần 3000 căn hộ theo kế hoạch kinh doanh của tập đoàn trong năm 2016.



## CTCP Dịch vụ Nam Long

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

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

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

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

## CTCP Nam Long VCD

Trụ sở: 24 Nguyễn Hữu Thọ, Khu phố 3, Thị trấn Bến Lức, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

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

Vốn điều lệ: 1.128.991.150.000 vnd

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

Xét về mặt chiến lược, Waterpoint sở hữu một vị trí có tiềm năng phát triển rất lớn. Tọa lạc tại tỉnh Long An – nơi đang từng ngày chuyển mình trở thành thành phố vệ tinh của Việt Nam với chỉ số cạnh tranh và vốn đầu tư nước ngoài FDI luôn đứng trong top 10 cả nước.

Bên cạnh đó, nằm dọc theo dòng sông Vàm Cỏ Đông nên thơ, cách trung tâm Tp.HCM 45 phút, Đô thị Waterpoint sẽ làm nên một phong cách sống ven sông độc đáo với phong cảnh thiên nhiên xanh tươi, trong một môi trường sống trong lành, đầy nắng và gió.

## CTCP Nam Long - Hồng Phát

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

Vốn điều lệ: 60.000.000.000 vnd

Nam Long – Hồng Phát được thành lập năm 2007 với mục đích phát triển quỹ đất tại khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long. Hiện tại, Công ty đang tiến hành triển khai dự án khu dân cư Nam Long Hồng Phát có quy mô 15.4 ha,

tọa lạc tại Xã Hưng Thạnh, Thành phố Cần Thơ. Theo kế hoạch kinh doanh của Nam Long Group, dự án sẽ bắt đầu mở bán các sản phẩm nhà phố và biệt thự trong năm 2016.

## CTCP Bất Động Sản Nguyễn Sơn

Trụ sở: Lầu 5B, Nam Long Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM  
Vốn điều lệ: 157.500.000.000 vnd

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

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

## CTCP Đầu tư Nam Phan

Trụ sở: 31D Lý Tự Trọng, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM

Vốn điều lệ: 46.527.670.000 vnd

CTCP Đầu tư Nam Phan hiện đang triển khai dự án có quy mô 17,5 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM. Trong năm 2015, Nam Long Group đã nâng tỷ lệ sở hữu tại Nam Phan lên thành 100%.

Dự án này sẽ là trọng điểm phát triển của tập đoàn Nam Long trong năm 2016 này và kỳ vọng sẽ đóng góp đáng kể vào nguồn doanh thu/lợi nhuận của Tập đoàn.

## Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh BĐS Nguyễn Phúc

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

Vốn điều lệ: 190.000.000.000 vnd

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

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

## Công ty TNHH Đầu Tư & Kinh Doanh BĐS Thảo Nguyên

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

Vốn điều lệ: 54.000.000.000 vnd

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

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

# CÔNG TY LIÊN DOANH – LIÊN KẾT

## Công ty TNHH Phát triển Gamuda – Nam Long

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

Vốn điều lệ: 142.809.333.333 vnd

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

## Công ty TNHH ASPL – PLB Nam Long

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

Vốn điều lệ: 331.520.000.000 vnd

Liên doanh được thành lập giữa ASPL và Nam Long để đầu tư kinh doanh 37 căn biệt thự và Khu chung cư cao cấp tại Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM.

Trong năm 2015, Nam Long Group đã mua lại phần vốn góp của ASPL tại liên doanh này. Đồng thời, Nam Long đang trong giai đoạn đàm phán, thống nhất về việc hợp tác với hai đối tác Nhật Bản (Hankyu Realty Co., LTD và Nishi-Nippon Railroad Co., LTD) tại dự án này.

Để phù hợp với tình hình thị trường hiện tại, Nam Long Group đang xem xét điều chỉnh quy hoạch của dự án và dự kiến sẽ thực hiện mở bán trong năm 2016 này.

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

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

## Các dự án hợp tác đầu tư

DỰ ÁN	ĐỐI TÁC	VỊ TRÍ	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Dự án Bình Dương	Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long	Huyện Vĩnh Phú - Tỉnh Bình Dương	51,2%
Dự án 9B7 Nam Sài Gòn	Công ty CP Thế kỷ 21	Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP.HCM	60%
Dự án Tiến Hùng	Indochina Ehome Binh Tan	Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP.HCM	65%(*)

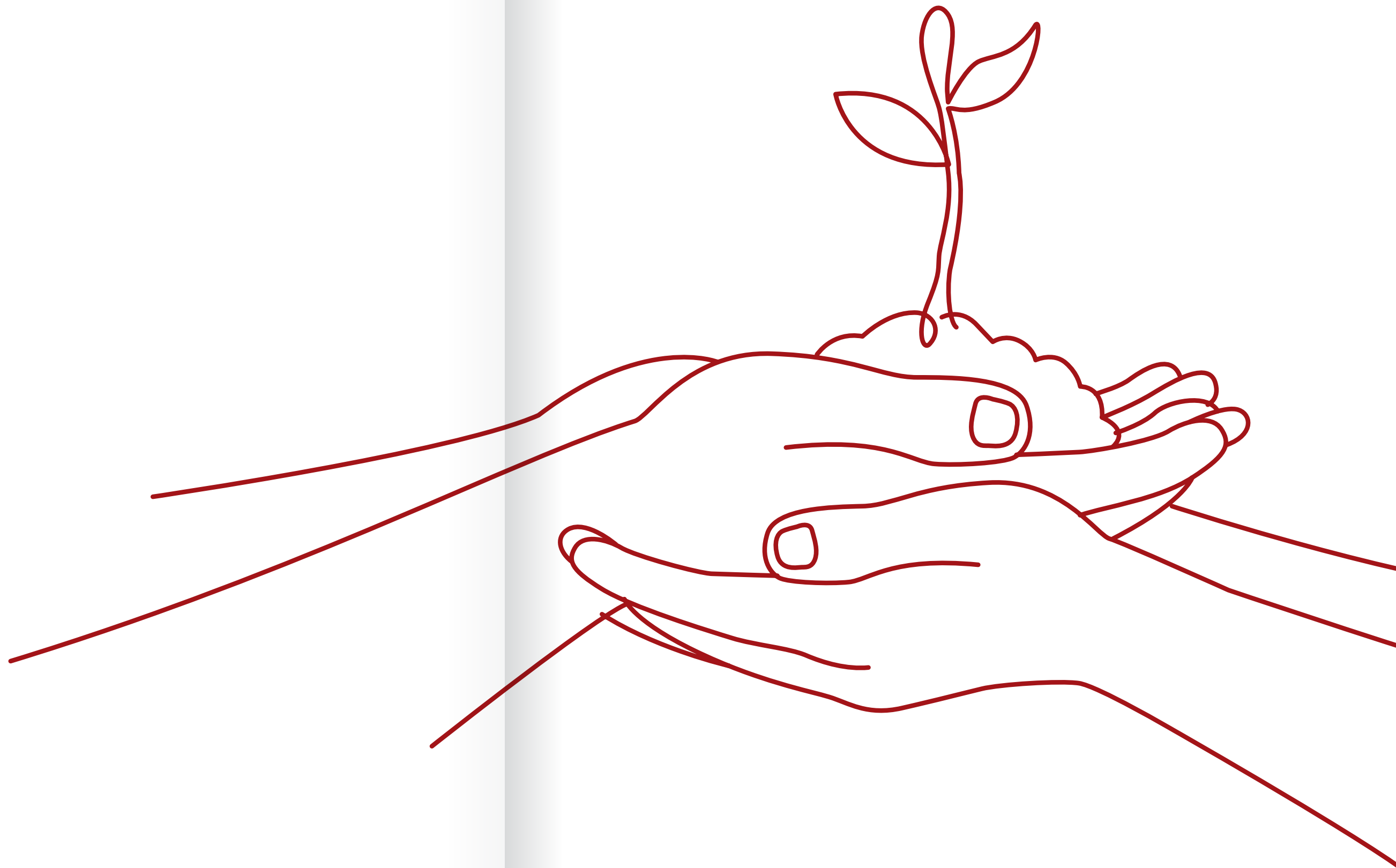
(\*) Công ty CP ĐT Nam Long chiếm 10%, Công ty CP Phát triển Căn hộ Nam Long (Nam Long ADC) – một công ty con được sở hữu 97,14% bởi Công ty CP ĐT Nam Long chiếm 55%. Công ty CP ĐT Nam Long đang hoàn tất các thủ tục để mua lại 35% vốn góp của đối tác Indochina Ehome Binh Tan tại dự án hợp tác đầu tư này.

## Đầu tư tài chính

TÊN CÔNG TY	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
Công ty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	4%

08

BÁO CÁO  
KIỂM TOÁN



Cho hạnh phúc vươn xa



## Báo Cáo Của Ban Tổng Giám Đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



### CHU CHEE KWANG

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 16 tháng 3 năm 2015

## Báo cáo kiểm toán độc lập

Số tham chiếu: 60755865/17794733-HN

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) và các công ty con (“Nhóm Công ty”), được lập ngày 4 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 6 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Trách nhiệm Hữu Hạn Ernst & Young Việt Nam



### Dương Lê Anthony

Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 2223-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 16 tháng 3 năm 2015

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

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

### Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

### Đoàn Thị Thu Thủy

Kiểm toán viên  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 1070-2013-004 -1

## Bảng cân đối kế toán hợp nhất

ngày 31 tháng 12 năm 2015

B01-DN/HN

VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM (đã phân loại lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.699.301.116.653</b>	<b>3.389.263.167.630</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>423.195.907.688</b>	<b>373.996.538.696</b>
111	1. Tiền		311.195.907.688	304.165.538.696
112	2. Các khoản tương đương tiền		112.000.000.000	69.831.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>16.636.025.899</b>	<b>16.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		16.636.025.899	16.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>516.419.212.557</b>	<b>362.358.015.857</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	161.835.378.672	112.102.093.354
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	261.657.351.595	95.628.464.017
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	97.863.848.386	159.168.642.421
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.7	(4.937.366.096)	(4.541.183.935)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8</b>	<b>3.673.388.910.652</b>	<b>2.610.299.543.869</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.673.388.910.652	2.610.299.543.869
<b>150</b>	<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>69.661.059.857</b>	<b>26.609.069.208</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9	11.417.452.846	4.187.409.407
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		52.438.921.019	19.167.324.406
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.804.685.992	3.254.335.395
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>322.717.058.314</b>	<b>540.157.787.333</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>85.684.209.409</b>	<b>66.058.606.385</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	900.551.000	1.622.863.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	84.783.658.409	64.435.743.385
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>50.178.439.885</b>	<b>54.124.909.228</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	38.519.919.078	42.697.060.296
222	Nguyên giá		67.426.067.523	65.909.363.695
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(28.906.148.445)	(23.212.303.399)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	11.658.520.807	11.427.848.932
228	Nguyên giá		15.733.694.202	14.804.740.202
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.075.173.395)	(3.376.891.270)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>56.822.725.097</b>	<b>60.381.806.311</b>
231	1. Nguyên giá		79.604.413.956	79.604.413.956
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(22.781.688.859)	(19.222.607.645)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>262.801.148</b>	<b>418.272.727</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		262.801.148	418.272.727
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>29.680.999.956</b>	<b>229.732.026.256</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	13.1, 13.2	24.198.842.309	157.048.625.821
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13.3	5.942.300.000	73.832.404.123
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(460.142.353)	(1.149.003.688)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>100.087.882.819</b>	<b>129.442.166.426</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	9	10.161.449.598	18.321.653.842
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	70.925.102.370	86.822.738.000
269	3. Lợi thế thương mại	14	19.001.330.851	24.297.774.584
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>5.022.018.174.967</b>	<b>3.929.420.954.963</b>

## Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2015

B01-DN/HN

VND

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM (đã phân loại lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>2.595.523.472.612</b>	<b>1.938.207.790.008</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.101.740.888.702</b>	<b>1.475.646.981.627</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	198.261.908.912	99.904.616.402
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	998.895.163.496	593.860.272.681
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	127.893.160.997	98.553.670.800
314	4. Phải trả người lao động		27.917.490.446	17.748.515.869
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	231.850.184.841	164.412.653.166
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	284.741.797.335	307.383.101.067
320	7. Vay ngắn hạn	19	224.500.478.171	180.196.259.931
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	7.680.704.504	13.587.891.711
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>493.782.583.910</b>	<b>462.560.808.381</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	20.230.418.602	13.158.883.440
338	2. Vay và nợ dài hạn	19	412.995.740.905	438.281.156.000
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	60.556.424.403	11.120.768.941
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.426.494.702.355</b>	<b>1.991.213.164.955</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>2.426.494.702.355</b>	<b>1.991.213.164.955</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.1	1.415.721.570.000	1.339.692.790.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.415.721.570.000	1.339.692.790.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21.1	492.337.147.061	422.792.104.687
415	3. Cổ phiếu quỹ	21.1	(60.464.200.000)	(60.464.200.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	21.1	10.929.726.999	10.929.726.999
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	21.1	1.115.488.341	1.827.848.341
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.1	358.306.808.042	218.912.408.731
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		173.481.865.767	198.919.065.715
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		184.824.942.275	19.993.343.016
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	22	208.548.161.912	57.522.486.197
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>5.022.018.174.967</b>	<b>3.929.420.954.963</b>

NGUYỄN THỊ THU HIỀN

Người lập

Ngày 4 tháng 3 năm 2016

LƯƠNG THỊ KIM THOA

Kế toán Trưởng



CHU CHEE KWANG

Tổng giám đốc



## Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

B02-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.267.221.417.021	869.329.244.476
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	23.1	(8.677.878.248)	(2.400.191.889)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	23.1	1.258.543.538.773	866.929.052.587
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	24	(840.782.402.552)	(562.755.566.552)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		417.761.136.221	304.173.486.035
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23.2	16.565.348.949	27.528.807.062
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	25	(16.550.976.269)	(18.154.622.921)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		<i>(10.560.127.150)</i>	<i>(10.820.914.492)</i>
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết		197.425.839	156.324.810
25	9. Chi phí bán hàng		(118.736.024.011)	(70.840.845.879)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(154.374.884.096)	(127.401.888.870)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		144.862.026.633	115.461.260.237
31	12. Thu nhập khác	26	148.046.652.354	26.891.423.879
32	13. Chi phí khác	26	(16.880.842.305)	(3.059.072.762)
40	14. Lợi nhuận khác	26	131.165.810.049	23.832.351.117
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		276.027.836.682	139.293.611.354
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	(54.177.297.565)	(59.082.271.416)

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

B02-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	(13.261.871.723)	23.342.548.020
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		208.588.667.394	103.553.887.958
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		206.244.169.156	95.572.700.860
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		2.344.498.238	7.981.187.098
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	1.462	782
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29	1.462	782

NGUYỄN THỊ THU HIỀN

Người lập

Ngày 4 tháng 3 năm 2016

LUƠNG THỊ KIM THOA

Kế toán Trưởng



CHU CHEE KWANG

Tổng giám đốc

## Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B03-DN/HN

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>276.027.836.682</b>	<b>139.293.611.354</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	10,11,12,14	14.290.975.762	11.508.619.872
03	Các khoản dự phòng		(292.679.174)	2.789.108.876
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái		2.549.497.346	3.579.842.500
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(50.596.447.301)	(49.317.068.686)
06	Chi phí lãi vay	25	10.560.127.150	10.820.914.492
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>252.539.310.465</b>	<b>118.675.028.408</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(74.783.878.536)	26.361.074.659
10	Tăng hàng tồn kho		(280.245.329.022)	(250.502.726.791)
11	Tăng các khoản phải trả		242.319.582.597	307.654.531.265
12	Giảm chi phí trả trước		488.704.214	5.003.900.493
14	Tiền lãi vay đã trả		(10.560.127.150)	(47.408.643.662)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(54.186.323.541)	(43.152.172.625)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(16.680.928.201)	(7.643.864.194)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>58.891.010.826</b>	<b>108.987.127.553</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.575.858.091)	(9.916.295.749)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		528.334.020	938.181.818
23	Tiền chi cho vay		(636.025.899)	(13.000.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(248.096.476.237)	(167.469.827.123)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		81.154.388.649	30.606.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức		5.754.246.837	12.934.121.565
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(162.871.390.721)</b>	<b>(145.907.819.489)</b>

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

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B03-DN/HN

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		145.573.822.374	432.526.536.635
	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		50.000.000.000	10.790.835.020
33	Tiền thu từ đi vay		301.867.740.905	531.204.219.232
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(282.848.937.760)	(656.039.930.486)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	21.3	(61.412.876.632)	(74.552.694.044)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>153.179.748.887</b>	<b>243.928.966.357</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>49.199.368.992</b>	<b>207.008.274.421</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>373.996.538.696</b>	<b>166.988.264.275</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>423.195.907.688</b>	<b>373.996.538.696</b>

**NGUYỄN THỊ THU HIỀN**  
Người lập

Ngày 4 tháng 3 năm 2016

**LƯƠNG THỊ KIM THOA**  
Kế toán Trưởng



**CHU CHEE KWANG**  
Tổng giám đốc



# Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B03-DN/HN

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

Điều chỉnh lần thứ 12 vào ngày 3 tháng 2 năm 2015 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.339.692.790.000 VNĐ.

Điều chỉnh lần thứ 13 vào ngày 8 tháng 8 năm 2015 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.344.721.570.000 VNĐ.

Điều chỉnh lần thứ 14 vào ngày 17 tháng 8 năm 2015 phê duyệt việc tăng vốn cổ phần của Công ty lên 1.415.721.570.000 VNĐ.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Công ty có mười bốn công ty con, một công ty liên kết và một đơn vị liên doanh với chi tiết như sau:

CÔNG TY	MỐI QUAN HỆ	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH
Công ty Cổ phần Phát triển Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Dịch vụ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây lắp
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Công ty con	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyễn Sơn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty Cổ phần Phát triển Căn hộ Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch Bất động sản
Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Công ty con	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH ASPL - PLB Nam Long	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thảo Nguyễn	Công ty con	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long	Công ty liên doanh	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Công ty liên kết	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là: 156 (ngày 31 tháng 12 năm 2014: 118 nhân viên).

## 2. CƠ SỞ LẬP TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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

### 2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

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

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

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

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

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

## Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán sau:

##### 3.1.1 Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại số liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này như đã trình bày tại Thuyết minh số 31.

##### 3.1.2 Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 202") thay thế phần XIII - Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2015.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về kế toán theo quy định tại Thông tư 202 trên cơ sở phi hồi tố đối với các thay đổi này.

#### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

##### Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

#### 3.4 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

#### 3.6 Thuê tài sản

##### Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

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

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

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

#### 3.7 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

##### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản vô hình khi Nhóm Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nếu được sử dụng cho mục đích sản xuất, kinh doanh hay cho thuê. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất với thời gian sử dụng không thời hạn thì không khấu hao.

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

#### 3.8 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố

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

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

#### 3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.11 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần từ 3 đến 5 năm vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

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

#### 3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý thuần của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại

được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là năm năm.

Khi mua một nhóm các tài sản hoặc các tài sản thuần nhưng không cấu thành một hoạt động kinh doanh, thì phần chênh lệch giữa giá mua so với giá trị của nhóm tài sản đó sẽ được phân bổ cho các tài sản và nợ phải trả có thể xác định riêng rẽ trong nhóm tài sản đó dựa trên giá trị hợp lý tương ứng tại ngày mua.

#### 3.13 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

##### *Đầu tư vào liên doanh*

Khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp này, khoản đầu tư của Nhóm Công ty vào cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi liên doanh. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát sau khi liên doanh.

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

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

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

#### 3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.15 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo tỷ lệ một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của

sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng lên trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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

#### 3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.17 Cổ phiếu quỹ

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

#### 3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

#### *Quy đầu tư và phát triển*

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

#### *Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu*

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

#### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

#### **3.19 Ghi nhận doanh thu**

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

#### *Doanh thu từ hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Các khoản tăng giảm khối lượng xây lắp khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

#### *Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ*

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

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

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

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ khác*

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức*

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

#### *Tiền cho thuê*

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

#### **3.20 Thuế**

##### **Thuế thu nhập hiện hành**

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

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

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

##### **Thuế thu nhập hoãn lại**

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;

- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được

ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### **3.21 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

#### **3.22 Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp – kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết – các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Nhóm Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Nhóm Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Nhóm Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Nhóm Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Nhóm Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Nhóm Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.



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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

#### 3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu

tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

#### 4.1 Mua Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan ("Nam Phan")

Trong năm, Công ty đã hoàn tất mua 76,01% cổ phần trong Nam Phan, một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0302382570, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 29 tháng 7 năm 2004. Lĩnh vực kinh doanh chính của Nam Phan là xây dựng công nghiệp và dân dụng; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê) và san lấp mặt bằng.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Nam Phan tại ngày mua được trình bày dưới đây.

VND	
<b>GIÁ TRỊ HỢP LÝ GHI NHẬN TẠI NGÀY MUA</b>	
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.329.126.559
Các khoản phải thu	12.673.342.900
Hàng tồn kho	355.752.075.021
Tài sản ngắn hạn khác	426.957.103
Tài sản dài hạn khác	1.395.834.735
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	79.571.082
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	44.765.995.867
Phải trả khác	138.107.711.731
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>234.624.057.638</b>
Cổ đông không kiểm soát	(56.309.773.833)
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	(32.412.467.088)
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>145.901.816.717</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	47.329.126.559
Tiền chi để mua công ty con	(145.901.816.717)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(98.572.690.158)</b>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### 4.2 Mua thêm sở hữu vào Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang ("VLXD")

Vào ngày 31 tháng 1 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua thêm 34% quyền sở hữu trong công ty con, VLXD, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 100%. Giá mua thêm là 2.040.000.000 VNĐ được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của VLXD (không bao gồm lợi thế thương mại từ nghiệp vụ mua lần đầu) tại ngày mua là 4.182.417.883 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng mua thêm là 1.422.022.080 VNĐ. Chênh lệch 617.977.920 VNĐ giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

#### 4.3 Mua Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyễn Phúc ("Nguyễn Phúc")

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2015, Nhóm Công ty đã mua thêm 33,33% quyền sở hữu trong công ty con, Nguyễn Phúc, tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty này lên 100%. Giá mua thêm được thanh toán bằng tiền cho các cổ đông không kiểm soát là 34.086.333.000 VNĐ. Giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Nguyễn Phúc (không bao gồm lợi thế thương mại từ nghiệp vụ mua lần đầu) tại ngày mua là 88.987.193.054 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu

tăng do mua thêm là 29.806.787.762 VNĐ. Chênh lệch 4.279.545.238 VNĐ giữa giá mua và giá trị ghi sổ của phần sở hữu tăng thêm được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 24 tháng 11 năm 2015, Nhóm Công ty đã hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng 50% quyền sở hữu trong Nguyên Phúc cho Hankyu Realty Co., Ltd ("Hankyu") và Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd ("NNR") (mỗi công ty nắm giữ 25%). Giá bán ra là 52.653.573.883 VNĐ, và giá trị ghi sổ của phần sở hữu giảm đi là 44.494.567.422 VNĐ. Chênh lệch 8.159.977.356 VNĐ giữa giá bán và giá trị ghi sổ của phần sở hữu giảm đi được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

#### 4.4 Mua Công ty TNHH ASPL-PLB Nam Long ("ASPL")

Vào ngày 1 tháng 9 năm 2015, Nhóm Công ty đã hoàn tất mua thêm 55% cổ phần trong ASPL, một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 411022000639, do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 25 tháng 11 năm 2011. Sau nghiệp vụ mua này, Nhóm Công ty có sở hữu 100% trong ASPL. Hoạt động chính của ASPL là đầu tư và kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, đầu tư và phát triển các dự án.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của ASPL tại ngày mua được trình bày dưới đây:

VND	
<b>GIÁ TRỊ HỢP LÝ GHI NHẬN TẠI NGÀY MUA</b>	
<b>Tài sản</b>	
Tiền và các khoản tương đương tiền	37.084.874.436
Hàng tồn kho	354.563.500.000
Tài sản khác	1.653.157.888
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	3.255.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	7.869.500.000
Phải trả khác	604.000.000
Nợ vay ngắn hạn	1.632.000.000
Nợ vay dài hạn	20.036.000.000
Phải trả khác	40.270.937.324
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>319.634.095.000</b>
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	(1.421.206.235)
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>318.212.888.765</b>
Trong đó:	
- Giá trị của khoản đầu tư trong ASPL đến ngày mua	133.047.209.351
- Tiền chi để mua công ty con	185.165.679.414
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	37.084.874.436
Tiền chi để mua công ty con	(185.165.679.414)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(148.080.804.978)</b>

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 4. HỢP NHẤT KINH DOANH (tiếp theo)

### 4.5 Mua Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Thảo Nguyên ("Thảo Nguyên")

Vào ngày 3 tháng 8 năm 2015, Nhóm Công ty đã hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với chủ sở hữu cá nhân để mua 97,1% quyền sở hữu trong Thảo Nguyên, một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 41100312094677, do SKHĐT cấp vào ngày 20 tháng 12 năm 2012. Sau khi nghiệp vụ này hoàn thành, Công ty nắm giữ 97,1% phần vốn góp

trong Thảo Nguyên. Hoạt động chính của Thảo Nguyên là đầu tư và kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, đầu tư và phát triển các dự án.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty tin tưởng rằng chi phí mua thể hiện giá trị hợp lý của các lô đất sở hữu bởi công ty con mua mới. Ban Tổng Giám đốc xử lý các nghiệp vụ mua này như là nghiệp vụ mua tài sản và không xem là nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh vì các công ty bất động sản này chưa đi vào hoạt động kinh doanh và chỉ có các lô đất và dự án phát triển bất động sản trong tương lai.

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	3.568.746.299	2.106.816.356
Tiền gửi ngân hàng (*)	307.627.161.389	302.058.722.340
Các khoản tương đương tiền (**)	112.000.000.000	69.831.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>423.195.907.688</b>	<b>373.996.538.696</b>

(\*) Bao gồm 144.236.095.151 VND, được chuyển cho ASPL liên quan đến nghiệp vụ mua quyền sở hữu trong công ty ASPL từ Công ty ASPL PLB Limited, một công ty do Aseana Properties Limited sở hữu 100%. Vào ngày 12 tháng 1 năm 2016, nghiệp vụ mua này đã hoàn thành và số tiền 144.236.095.151 VND đã được chuyển cho ASPL PLB Limited vào ngày này.

(\*\*) Các khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,8 – 5,1%/năm.

## 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG & TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

### 6.1 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu từ khách hàng	161.156.289.796	106.593.745.522
Phải thu các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	679.088.876	5.508.347.832
	<b>161.835.378.672</b>	<b>112.102.093.354</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu từ khách hàng	900.551.000	1.622.863.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>162.735.929.672</b>	<b>113.724.956.354</b>
Dự phòng phải thu khó đòi	(114.130.560)	(386.185.622)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>162.621.799.112</b>	<b>113.338.770.732</b>

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 6.2 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	208.532.133.047	16.058.223.885
Tạm ứng mua dự án Hoàng Nam	206.406.869.085	-
Khác	2.125.263.962	16.058.223.885
Tạm ứng dịch vụ xây dựng	48.324.118.507	73.020.591.388
Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	9.112.823.000	9.122.975.368
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Dự án Hạ tầng Thái Bình Dương	6.500.000.000	6.500.000.000
Công ty Cổ phần 6D	-	20.000.000.000
Khác	32.711.295.507	37.397.616.020
Khác	4.801.100.041	6.549.648.744
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>261.657.351.595</b>	<b>95.628.464.017</b>
Dự phòng trả trước khó đòi	-	(106.446.831)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>261.657.351.595</b>	<b>95.522.017.186</b>

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM (đã phân loại lại – thuyết minh số 31)
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải thu khác từ bên thứ ba	95.863.885.077	85.864.793.556
Tạm ứng để đền bù	29.564.479.516	34.660.062.186
Tạm nộp thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	10.812.576.880	12.019.634.653
Phải thu khác liên quan dự án	12.159.465.000	1.737.500.000
Ứng trước để mua quyền sở hữu trong đơn vị khác	-	22.170.000.000
Ký quỹ	18.841.428.377	-
Khác	24.485.935.304	15.277.596.717
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.999.963.309	73.303.848.865
	<b>97.863.848.386</b>	<b>159.168.642.421</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tạm ứng nhân viên	5.849.160.729	4.185.921.334
Đầu tư vào Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HDHTKD")	78.934.497.680	60.249.822.051
Dự án 9B7 (i)	77.261.640.900	58.576.965.271
Dự án Tân Thuận Đông	1.392.889.780	1.392.889.780
Nhà hàng Đồi Gió	279.967.000	279.967.000
	<b>84.783.658.409</b>	<b>64.435.743.385</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>182.647.506.795</b>	<b>223.604.385.806</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.823.235.536)	(4.048.551.482)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>177.824.271.259</b>	<b>219.555.834.324</b>
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	1.999.963.309	73.303.848.865
Phải thu khác từ bên thứ ba	175.824.307.950	146.251.985.459

(i) Công ty đã ký một HDHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 để xây dựng khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 59.000 mét vuông tại Khu Đô Thị Nam Sài Gòn. Theo HDHTKD, Công ty có sở hữu là 60%. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, dự án này đang trong giai đoạn xây dựng hạ tầng cơ bản.



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 8. HÀNG TỒN KHO

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn		
Bất động sản dở dang (*)	3.672.579.333.250	2.607.858.239.532
Thành phẩm	169.234.947	2.196.313.609
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	640.342.455	244.990.728
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.673.388.910.652</b>	<b>2.610.299.543.869</b>

(\*) Bất động sản dở dang bao gồm:

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dự án Long An (i) (ii)	1.372.672.355.842	1.343.257.181.183
Dự án Casa	355.560.197.731	-
Dự án Phú Hữu	355.148.920.824	-
Dự án Nguyễn Sơn	334.586.969.131	288.484.238.846
Dự án E.Home Tây Sài Gòn ("Dự án Ehome 3") (i) (ii)	227.935.804.332	277.963.830.610
Dự án Tân Thuận Đông (ii)	227.862.292.437	230.035.086.996
Dự án Phước Long B - Cao tầng (i)	244.292.610.089	20.740.150.957
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4") (ii)	224.801.319.063	193.979.866.999
Khu dân cư 8C	113.995.287.413	102.353.246.192
Dự án Phước Long B - Mở rộng	59.708.453.218	48.629.442.849
Dự án Cần Thơ (i)	55.199.336.366	82.225.175.510
Dự án Thảo Nguyên	46.199.374.859	-
Dự án TK21-9B7	18.898.289.877	68.198.315
Dự án Nhơn Trạch	10.838.215.659	10.829.115.659
Dự án Phước Long B Đỗ Xuân Hợp	986.114.331	803.973.864
Khác	23.893.792.078	8.488.731.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.672.579.333.250</b>	<b>2.607.858.239.532</b>

(i) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (Thuyết minh số 19):

- Quyền sử dụng đất tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ;
- Quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An;
- Quyền sử dụng đất tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ii) Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 53.272.512.168 VND vào bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014: 79.524.138.781 VND). Các khoản vay mượn này được dùng để tài trợ việc xây dựng và phát triển dự án căn hộ, biệt thự và mua đất để xây dựng căn hộ cho các dự án Ehome 3, Ehome 4, Long An và Tân Thuận Đông.

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	6.820.464.123	-
Công cụ, dụng cụ	2.567.770.089	3.478.184.734
Chi phí hoạt động khác	2.029.218.634	709.224.673
	<b>11.417.452.846</b>	<b>4.187.409.407</b>
Dài hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới	6.585.650.053	6.336.228.504
Công cụ, dụng cụ	1.504.229.831	430.820.806
Chi phí dịch vụ chuyên nghiệp	703.333.333	3.139.036.385
Chi phí xây dựng nhà mẫu	-	4.899.393.763
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	1.744.239.145
Khác	1.368.236.381	1.771.935.239
	<b>10.161.449.598</b>	<b>18.321.653.842</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.578.902.444</b>	<b>22.509.063.249</b>

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 10. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÀY MÓC VÀ THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN	THIẾT BỊ VĂN PHÒNG	TÀI SẢN KHÁC	TỔNG CỘNG
<b>Nguyên giá</b>						
Số đầu năm	43.522.472.312	10.459.934.890	6.078.055.293	4.865.567.354	983.333.846	<b>65.909.363.695</b>
Mua mới	-	30.909.091	-	756.205.000	-	<b>787.114.091</b>
Tăng từ mua công ty con Thanh lý, nhượng bán	1.010.585.356	148.674.728	-	98.663.673	-	<b>1.257.923.757</b>
Số cuối năm	44.533.057.668	10.639.518.709	(150.000.000)	(378.334.020)	-	<b>(528.334.020)</b>
Trong đó:			5.928.055.293	5.342.102.007	983.333.846	<b>67.426.067.523</b>
Đã khấu hao hết	306.830.109	-	290.753.340	1.245.462.901	-	<b>1.843.046.350</b>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế</b>						
Số đầu năm	(11.761.863.785)	(4.664.494.922)	(3.398.834.632)	(2.403.776.214)	(983.333.846)	<b>(23.212.303.399)</b>
Khấu hao trong năm	(1.994.245.565)	(1.345.413.655)	(1.079.078.301)	(458.640.359)	-	<b>(4.877.377.880)</b>
Tăng từ mua công ty con Thanh lý, nhượng bán	(1.010.585.356)	(148.674.728)	-	(98.663.673)	-	<b>(1.257.923.757)</b>
Số cuối năm	(14.766.694.706)	(6.158.583.305)	(4.388.996.266)	(2.608.540.322)	(983.333.846)	<b>(28.906.148.445)</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	31.760.608.527	5.795.439.968	2.679.220.661	2.461.791.140	-	<b>42.697.060.296</b>
Số cuối năm	29.766.362.962	4.480.935.404	1.539.059.027	2.733.561.685	-	<b>38.519.919.078</b>
Trong đó:						
Tài sản sử dụng để cầm cố/ thế chấp (Thuyết minh số 19)	28.852.509.243	-	-	-	-	<b>28.852.509.243</b>

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 11. TÀI SẢN VÔ HÌNH

VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm	11.690.254.979	3.114.485.223	<b>14.804.740.202</b>
Mua mới	-	788.744.000	<b>788.744.000</b>
Tăng từ mua công ty con	-	140.210.000	<b>140.210.000</b>
Số cuối năm	11.690.254.979	4.043.439.223	<b>15.733.694.202</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(898.465.457)	(2.478.425.813)	<b>(3.376.891.270)</b>
Khấu trừ trong năm	(103.189.833)	(454.882.292)	<b>(558.072.125)</b>
Tăng từ mua công ty con	-	(140.210.000)	<b>(140.210.000)</b>
Số cuối năm	(1.001.655.290)	(3.073.518.105)	<b>(4.075.173.395)</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	10.791.789.522	636.059.410	<b>11.427.848.932</b>
Số cuối năm	10.688.599.689	969.921.118	<b>11.658.520.807</b>
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 19)	<b>7.899.586.078</b>	-	<b>7.899.586.078</b>



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	TỔNG CỘNG
	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Nguyên giá</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	14.458.202.755	65.146.211.201	<b>79.604.413.956</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(7.540.172.007)	(11.682.435.638)	<b>(19.222.607.645)</b>
Tăng trong năm	(1.406.879.105)	(2.152.202.109)	<b>(3.559.081.214)</b>
Số cuối năm	(8.947.051.112)	(13.834.637.747)	<b>(22.781.688.859)</b>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	6.918.030.748	53.463.775.563	<b>60.381.806.311</b>
Số cuối năm	5.511.151.643	51.311.573.454	<b>56.822.725.097</b>
Trong đó:			
Tài sản sử dụng để cầm cố/thế chấp (Thuyết minh số 19)	5.511.151.643	51.311.573.454	<b>56.822.725.097</b>

Thuyết minh bổ sung:

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	24.745.587.012	18.011.849.172
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(12.582.946.035)	(9.337.292.282)

Các khoản tiền thuế thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 30.

Nhóm Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư vào ngày 31 tháng 12 năm 2015. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM (đã phân loại lại – thuyết minh số 31)	
			TỶ LỆ SỞ HỮU (%)
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 13.1)	268.041.175	428.133.209	
Đầu tư vào công ty liên doanh (Thuyết minh số 13.2)	23.930.801.134	156.620.492.612	
Đầu tư dài hạn khác (Thuyết minh số 13.3)	5.942.300.000	73.832.404.123	
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(460.142.353)	(1.149.003.688)	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>29.680.999.956</b>	<b>229.732.026.256</b>	

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 13.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

TÊN ĐƠN VỊ	NGÀNH NGHỀ	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Okamura Tokyo	Bất động sản	31,10	31,10

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

VND

		CÔNG TY TNHH OKAMURA TOKYO	
		Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Giá trị đầu tư</b>			
Số đầu năm và số cuối năm		834.000.000	
<b>Phân lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết</b>			
Số đầu năm		(405.866.791)	
Phần lỗ từ công ty liên kết		(160.092.034)	
Số cuối năm		(565.958.825)	
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm		428.133.209	
Số cuối năm		268.041.175	

## 13.2 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH

TÊN ĐƠN VỊ	NGÀNH NGHỀ	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	
		Số cuối năm	Số đầu năm
ASPL(ii)	Xây dựng và bất động sản	-	45
Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long (ii)	Bất động sản	30	30

(i) Vào ngày 1 tháng 9 năm 2015, Công ty đã mua thêm 55% quyền sở hữu trong ASPL, tăng quyền sở hữu của Công ty trong công ty này từ 45% lên 100% tại ngày này. Theo đó, ASPL trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

(ii) Công ty chiếm 30% tỷ lệ sở hữu trong tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí và sản phẩm đầu ra của Công ty TNHH Phát triển Gamuda - Nam Long, chuyên đầu tư trong các dự án phát triển và bán biệt thự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

VND

	ASPL	CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN GAMUDA - NAM LONG	TỔNG CỘNG
	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Giá trị đầu tư</b>			
Số đầu năm	134.784.000.000	22.400.000.000	157.184.000.000
Chuyển thành đầu tư vào công ty con (i)	(134.784.000.000)	-	(134.784.000.000)
Số cuối năm	-	22.400.000.000	22.400.000.000
<b>Phân chia lũy kế lợi nhuận/(lỗ):</b>			
Số đầu năm	(1.736.790.649)	1.173.283.261	(563.507.388)
Phân chia lợi nhuận trong năm	-	357.517.873	357.517.873
Chuyển thành đầu tư vào công ty con (i)	1.736.790.649	-	1.736.790.649
Số cuối năm	-	1.530.801.134	1.530.801.134
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	133.047.209.351	23.573.283.261	156.620.492.612
Số cuối năm		23.930.801.134	23.930.801.134

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

## 13.3 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH KHÁC

VNĐ

	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>Các khoản đầu tư dài hạn</b>				
<i>Đầu tư vào các công ty khác</i>				
Nguyên Phúc	-	99,5	-	60.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam (*)	353.330	7,00	3.533.300.000	3.533.300.000
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát (*)	150.000	1,25	2.409.000.000	2.409.000.000
Công ty TNHH Nam Long - Mi Pha	-	-	-	7.890.104.123
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.942.300.000</b>	<b>73.832.404.123</b>

(\*) Đây là các khoản đầu tư dài hạn vào cổ phiếu phổ thông chưa niêm yết trong các doanh nghiệp mà Công ty không nắm quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng lớn đến các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty này.

## 14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Tình hình tăng giảm lợi thế thương mại trong năm như sau:

VNĐ

	NGUYÊN SƠN	NAM LONG - HỒNG PHÁT	TỔNG CỘNG
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	32.906.583.473	2.336.088.442	35.242.671.915
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	(9.005.885.423)	(1.939.011.098)	(10.944.896.521)
Khấu trừ trong kỳ	(5.031.725.905)	(264.718.638)	(5.296.444.543)
Số cuối năm	(14.037.611.328)	(2.203.729.736)	(16.241.341.064)
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu năm	23.900.698.050	397.077.344	24.297.774.584
Số cuối năm	18.868.972.145	132.358.706	19.001.330.851

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ  
NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

## 15.1 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải trả cho bên thứ ba	190.543.508.912	92.186.216.402
<i>Phải trả cho các nhà thầu phụ</i>	159.006.169.812	77.678.260.448
<i>Công ty Cổ phần 6D</i>	31.537.339.100	14.507.955.954
Phải trả cho bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	7.718.400.000	7.718.400.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>198.261.908.912</b>	<b>99.904.616.402</b>

## 15.2 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Bên thứ ba (*)	998.895.163.496	585.360.272.681
Bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	-	8.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>998.895.163.496</b>	<b>593.860.272.681</b>

(\*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và đất.

## 16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	TĂNG TRONG NĂM	GIẢM TRONG NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Thuế thu nhập doanh nghiệp ( <i>Thuyết minh 27.2</i> )	69.367.598.425	53.399.063.421	(53.408.089.397)	69.358.572.449
Thuế giá trị gia tăng	25.586.463.531	100.847.240.570	(72.863.451.404)	53.570.252.697
Thuế thu nhập cá nhân	3.599.608.844	22.011.199.821	(20.646.472.814)	4.964.335.851
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>98.553.670.800</b>	<b>176.257.503.812</b>	<b>(146.918.013.615)</b>	<b>127.893.160.997</b>

## 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí thầu phụ cho các dự án chưa hoàn thành	184.820.883.491	112.405.633.164
Chi phí lãi vay	16.074.883.773	21.108.010.871
Chi phí bảo trì và bảo hành căn hộ	19.517.356.135	17.113.616.871
Khác	11.437.061.442	13.785.392.260
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>231.850.184.841</b>	<b>164.412.653.166</b>



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>Ngắn hạn</b>		
Lợi nhuận giữ lại liên quan đến dự án Phước Long B (i)	-	111.071.460.611
Phải trả liên quan đến nghiệp vụ mua quyền sở hữu trong ASPL	147.062.264.265	-
Kinh phí bảo trì các dự án Ehome	40.269.102.714	37.290.476.527
Phải trả các nhà đầu tư HDHTKD (ii)	32.983.198.438	113.660.693.535
Phải trả liên quan đến dự án Phú Hữu	17.160.000.000	17.160.000.000
Phải trả liên quan đến dự án Long An	11.374.675.452	7.111.793.723
Phải trả liên quan đến dự án Nguyễn Sơn	4.875.600.000	4.875.600.000
Cổ tức phải trả cổ đông thiểu số	224.911.050	1.131.417.749
Ký quỹ đã nhận	982.135.000	444.750.000
Khác	22.801.110.416	10.098.908.922
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	7.008.800.000	4.538.000.000
	<b>284.741.797.335</b>	<b>307.383.101.067</b>
<b>Dài hạn</b>		
Dự phòng trợ cấp thôi việc	12.128.578.165	9.776.639.367
Ký quỹ thuê văn phòng	8.101.840.437	3.382.244.073
	<b>20.230.418.602</b>	<b>13.158.883.440</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>304.972.215.937</b>	<b>320.541.984.507</b>

(i) Đây là phần lợi nhuận giữ lại tương ứng tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong liên doanh liên quan quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng của dự án Phước Long B, được Nhóm Công ty sử dụng góp vốn và bán cho công ty này. Vào ngày 1 tháng 9 năm 2015, Công ty đã mua thêm 55% quyền sở hữu trong ASPL, tăng quyền sở hữu của Công ty trong công ty này từ 45% lên 100% tại ngày này. Theo đó, khoản lợi nhuận này được ghi vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất trong năm (Thuyết minh số 26).

(ii) Đây là các khoản tiền đã nhận được từ các nhà đầu tư để thực hiện các dự án HDHTKD do Công ty làm chủ đầu tư.

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 19. VAY

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>Vay ngắn hạn</b>		
Vay ngắn hạn từ cá nhân (Thuyết minh số 19.1)	79.028.478.171	84.718.481.932
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.2)	13.750.000.000	38.020.800.499
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (i) (*)	94.000.000.000	-
Vay ngắn hạn từ tổ chức	-	10.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3) (**)	37.722.000.000	47.456.977.500
	<b>224.500.478.171</b>	<b>180.196.259.931</b>
<b>Vay dài hạn</b>		
Trái phiếu phát hành (i)	244.000.000.000	350.000.000.000
Trái phiếu phát hành đến hạn trả (*)	94.000.000.000	-
Trái phiếu phát hành dài hạn	150.000.000.000	350.000.000.000
Vay dài hạn từ cá nhân và tổ chức	20.846.995.905	-
Vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 19.3)	279.870.745.000	135.738.133.500
Vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3) (**)	37.722.000.000	47.456.977.500
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19.3)	242.148.745.000	88.281.156.000
	<b>412.995.740.905</b>	<b>438.281.156.000</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>637.496.219.076</b>	<b>618.477.415.931</b>

(i) Vào ngày 28 tháng 7 năm 2014, Công ty đã phát hành 350 trái phiếu không chuyển đổi cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông Việt Nam với mệnh giá 1.000.000.000 VNĐ/trái phiếu, lãi suất 8,78%/năm cho nửa năm đầu tiên, được thanh toán vào ngày phát hành, và lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng bình quân của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông Việt Nam cộng với 2,5%/năm cho những năm tiếp theo. Các trái phiếu này sẽ đáo hạn vào ngày 28 tháng 7 năm 2017 và được dùng tài trợ cho các dự án Ehome. Trong năm, Công ty đã hoàn trả 106.000.000.000 VNĐ. Số tiền 94.000.000.000 VNĐ cũng đã được hoàn trả vào ngày 23 tháng 1 năm 2016.

*Điều khoản thế chấp khoản vay*

1 quyền sử dụng đất trên diện tích 647.188 m<sup>2</sup> tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 1 quyền sử dụng đất trên diện tích 19.547 m<sup>2</sup> tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ; 58 quyền sử dụng đất trên diện tích 8.920 m<sup>2</sup> tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 20 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên diện tích 2.794 m<sup>2</sup> tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An; 1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất trên diện tích 262 m<sup>2</sup> tại 73-75 Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh; và 1 quyền sử dụng đất trên diện tích 2.251 m<sup>2</sup> tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8, 12).

## 19.1 VAY NGẮN HẠN TỪ CÁ NHÂN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay cá nhân - bên thứ ba (*)	74.335.657.171	79.863.526.932
Vay cá nhân - bên liên quan (Thuyết minh số 28)	4.692.821.000	4.854.955.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>79.028.478.171</b>	<b>84.718.481.932</b>

(\*) Vay cá nhân ngắn hạn thể hiện các khoản vay tín chấp chịu lãi suất 8,5% - 10,5%/năm và dùng hồ trợ nhu cầu vốn lưu động của Nhóm Công ty. Các khoản vay này sẽ đến hạn thanh toán vào tháng 12 năm 2016.

## 19. VAY (tt)

### 19.2 VAY NGẮN HẠN TỪ NGÂN HÀNG

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

NGÂN HÀNG	Ngày 31 Tháng 12 Năm 2015 (VNĐ)	KỲ HẠN TRẢ GỐC	MỤC ĐÍCH VAY	LAI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO (Thuyết minh số 11)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà	13.750.000.000	Tháng 8 năm 2016	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	9,5	1 quyền sử dụng đất tại Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Rang, Thành phố Cần Thơ; và 1 quyền sử dụng đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bền Lức, tỉnh Long An

VNĐ

### 19.3 VAY DÀI HẠN TỪ NGÂN HÀNG

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

NGÂN HÀNG	Ngày 31 Tháng 12 Năm 2015 (VNĐ)	KỲ HẠN TRẢ GỐC	MỤC ĐÍCH VAY	LAI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO (Thuyết minh số 8)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	117.270.745.000	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2016 đến ngày 5 tháng 6 năm 2018	Tài trợ dự án Ehome 3	9,8	4 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc Dự án Ehome 3 - Tây Sài Gòn tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 8).
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông	150.000.000.000	Từ ngày 12 tháng 10 năm 2017 đến ngày 12 tháng 10 năm 2022	Đầu tư mua bất động sản dự án	9,5	Quyền sử dụng đất của dự án Hoàng Nam tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ngân hàng Thương mại Chinatrust	12.600.000.000	Ngày 13 tháng 12 năm 2017	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,8	Tầng 1, 7, 8, 9, 10, 11, 12, tầng hầm, tầng lửng, và tầng thượng của Tòa nhà Văn phòng Nam Long tại Lô Cr 3-4 - Cr 3 - 5, Khu A, Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phú, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Thuyết minh số 12).
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>279.870.745.000</b>				

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả 37.722.000.000
- Vay dài hạn 242.148.745.000

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 20. QUỸ KHEN THƯỞNG VÀ PHÚC LỢI

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	13.587.891.711	3.687.158.573
Trích lập quỹ	10.040.407.661	15.279.679.420
Sử dụng quỹ	(15.947.594.868)	(5.378.946.282)
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>7.680.704.504</b>	<b>13.587.891.711</b>



vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 21.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

NĂM TRƯỚC	VỐN CHỦ SỞ HỮU	THANG DƯ VỐN CHỦ SỞ HỮU	CỔ PHIẾU QUY	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI	TỔNG CỘNG
<b>Số đầu năm</b>	<b>955.135.230.000</b>	<b>141.619.520.052</b>	<b>(18.359.590.000)</b>	<b>9.253.629.249</b>	<b>3.459.190.799</b>	<b>198.919.065.715</b>	<b>1.290.027.045.815</b>
Tăng do phát hành cổ phiếu	255.000.000.000	178.430.536.635	-	-	-	-	433.430.536.635
Phát hành cổ phiếu để hoán đổi	129.557.560.000	102.742.048.000	(42.104.610.000)	-	-	-	190.194.998.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	95.572.700.860	95.572.700.860
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	(58.623.580.674)	(58.623.580.674)
Trích lập quỹ	-	-	-	1.676.097.750	-	(16.955.777.170)	(15.279.679.420)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(1.631.342.458)	-	(1.631.342.458)
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.339.692.790.000</b>	<b>422.792.104.687</b>	<b>(60.464.200.000)</b>	<b>10.929.726.999</b>	<b>1.827.848.341</b>	<b>218.912.408.731</b>	<b>1.933.690.678.758</b>
<b>NĂM NAY</b>							
<b>Số đầu năm</b>	<b>1.339.692.790.000</b>	<b>422.792.104.687</b>	<b>(60.464.200.000)</b>	<b>10.929.726.999</b>	<b>1.827.848.341</b>	<b>218.912.408.731</b>	<b>1.933.690.678.758</b>
Tăng do phát hành cổ phiếu (*)	76.028.780.000	69.545.042.374	-	-	-	-	145.573.822.374
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	-	206.244.169.156	206.244.169.156
Trả cổ tức	-	-	-	-	-	(60.071.816.382)	(60.071.816.382)
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(10.040.407.661)	(10.040.407.661)
Sử dụng quỹ	-	-	-	-	(712.360.000)	-	(712.360.000)
Tăng khác (Thuyết minh số 4.2 và 4.3)	-	-	-	-	-	3.262.454.198	3.262.454.198
<b>Số cuối năm</b>	<b>1.415.721.570.000</b>	<b>492.337.147.061</b>	<b>(60.464.200.000)</b>	<b>10.929.726.999</b>	<b>1.115.488.341</b>	<b>358.306.808.042</b>	<b>2.217.946.540.443</b>

(\*) Vào ngày 14 tháng 5 năm 2015, Công ty đã phát hành 502.878 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 13.333 VND/cổ phiếu cho 114 nhân viên với tổng giá trị là 6.704.872.374 VND.

Vào ngày 17 tháng 8 năm 2015, Công ty đã phát hành 7.100.000 cổ phiếu và với mức giá phát hành là 19.800 VND/cổ phiếu cho Ibeworth Pte. Ltd, một công ty do Keppel Land Limited sở hữu 100%, với tổng giá trị là 138.868.950.000 VND.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 21.2 CỔ PHIẾU

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
	Số lượng	Số lượng
<b>Cổ phiếu đã được duyệt</b>	<b>141.572.157</b>	<b>133.969.279</b>
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	141.572.157	133.969.279
Cổ phiếu phổ thông	141.572.157	133.969.279
<b>Cổ phiếu quỹ</b>		
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	6.502.165	6.502.165
Cổ phiếu phổ thông	6.502.165	6.502.165
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>		
Cổ phiếu phổ thông	135.069.992	127.467.114

### 21.3 CỔ TỨC

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ báo cáo</b>		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức năm 2012:	-	58.623.580.674
Cổ tức năm 2014 đợt 1:	22.968.682.331	-
Cổ tức năm 2014 đợt 2:	12.421.452.972	-
Cổ tức năm 2015 đợt 1:	24.681.681.079	-

## 22. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vốn điều lệ đã góp	152.963.455.026	48.117.163.020
Thặng dư vốn	20.768.642.586	5.606.847.374
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	125.693.756	125.693.756
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	94.403.051	115.376.384
Quỹ đánh giá lại tài sản	35.638.600.611	-
(Lỗ) lợi nhuận chưa phân phối	(386.353.118)	4.213.685.663
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>208.548.161.912</b>	<b>57.522.486.197</b>
		VND
	<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>SỐ ĐẦU NĂM</b>
Phân lãi sau khi mua	2.344.498.238	7.981.187.098

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 23. DOANH THU

## 23.1 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.267.221.417.021</b>	<b>869.329.244.476</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	1.228.069.415.072	830.639.657.808
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	24.745.587.012	18.011.849.172
Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp	14.406.414.937	20.677.737.496
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Hàng bán bị trả lại	(8.677.878.248)	(2.400.191.889)
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.258.543.538.773</b>	<b>866.929.052.587</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	1.219.391.536.824	828.239.465.919
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	24.745.587.012	18.011.849.172
Doanh thu từ các dịch vụ khác đã cung cấp	14.406.414.937	20.677.737.496

## 23.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư	10.811.102.112	14.594.685.497
Lãi tiền gửi	5.754.246.837	12.934.121.565
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.565.348.949</b>	<b>27.528.807.062</b>

## 24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn đất, nhà phố, biệt thự và căn hộ	816.956.724.260	539.840.368.445
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	12.582.946.035	9.337.292.282
Giá vốn của các dịch vụ khác đã cung cấp	11.242.732.257	13.577.905.825
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>840.782.402.552</b>	<b>562.755.566.552</b>

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay	10.560.127.150	10.820.914.492
Lỗ tỷ giá chưa thực hiện	2.549.497.346	3.579.842.500
Chi phí tài chính khác	3.441.351.773	3.753.865.929
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>16.550.976.269</b>	<b>18.154.622.921</b>

## 26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>Thu nhập khác</b>	<b>148.046.652.354</b>	<b>26.891.423.879</b>
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	33.833.673.323	17.198.000.011
Lợi nhuận liên quan đến dự án Phước Long B (Thuyết minh số 18)	111.071.460.611	-
Tiền phạt từ vi phạm hợp đồng	935.061.715	624.865.163
Các khoản khác	2.206.456.705	9.068.558.705
<b>Chi phí khác</b>	<b>(16.880.842.305)</b>	<b>(3.059.072.762)</b>
Tiền lãi chậm nộp	(14.245.992.904)	-
Các khoản khác	(2.634.849.401)	(3.059.072.762)
<b>LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN</b>	<b>131.165.810.049</b>	<b>23.832.351.117</b>

## 27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 22% thu nhập chịu thuế. Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

## 27.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Thuyết minh số 27.2)	54.177.297.565	59.082.271.416
Chi phí (lợi ích) thuế TNDN hoãn lại (Thuyết minh số 27.3)	13.261.871.723	(23.342.548.020)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67.439.169.288</b>	<b>35.739.723.396</b>



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)****27.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH**

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

Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>276.027.836.682</b>	<b>139.293.611.354</b>
<b>Các điều chỉnh (tăng) giảm lỗ theo kế toán</b>		
Chênh lệch tạm thời chi phí hoạt động	16.885.294.161	8.166.109.610
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	5.296.443.733	2.589.995.923
Các khoản lỗ phát sinh trong kỳ của các công ty con	4.072.349.998	8.464.908.719
Chi phí lãi vay không được khấu trừ	1.946.680.000	8.379.717.960
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	(52.241.488.525)	89.608.191.959
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	(33.833.673.323)	(17.198.000.011)
Lợi nhuận từ công ty liên kết	(197.425.839)	(156.324.810)
Chi phí không được khấu trừ khác	23.765.327.480	14.750.899.614
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ hiện hành</b>	<b>241.721.344.367</b>	<b>253.899.110.318</b>
Thuế TNDN phải trả ước tính ở mức thuế suất phổ thông	52.762.741.914	55.857.804.270
Thuế TNDN nộp thiếu những năm trước	1.414.555.651	3.224.467.146
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>	<b>54.177.297.565</b>	<b>59.082.271.416</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	69.367.598.425	49.376.900.390
(Hoàn nhập) ứng trước thuế TNDN tạm nộp trên các khoản tiền thanh toán theo tiến độ của khách hàng (*)	(778.234.144)	4.060.599.244
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(53.408.089.397)	(43.152.172.625)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>69.358.572.449</b>	<b>69.367.598.425</b>

(\*) Đây là khoản tạm nộp thuế được tính bằng 1% của các khoản tiền nhận được từ khách hàng mua bất động sản trong năm và trong những năm trước theo quy định của Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 do Bộ Tài Chính ban hành và được áp dụng từ ngày 10 tháng 9 năm 2012 đến ngày 1 tháng 8 năm 2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 do Bộ Tài Chính ban hành và được áp dụng từ ngày 2 tháng 8 năm 2014.

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27.3 THUẾ TNDN HOÀN LẠI**

Thuế TNDN hoãn lại của Nhóm Công ty và những biến động trong năm và năm trước thể hiện như sau:

VND

	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	55.912.148.612	73.283.294.577	(17.371.145.965)	20.095.363.829
Chi phí phải trả	13.755.515.281	11.224.502.008	1.996.893.450	2.000.183.772
Trợ cấp thôi việc	372.434.000	438.033.662	(65.599.662)	150.024.081
Chênh lệch tạm thời chi phí lãi vay	855.047.802	1.876.907.753	(1.021.859.951)	1.164.158.128
Lỗ đầu tư vào công ty con	29.956.675	-	-	-
	<b>70.925.102.370</b>	<b>86.822.738.000</b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Lỗ thuế hoãn lại	(2.696.372.478)	(2.900.657.405)	204.284.927	(67.181.790)
Chênh lệch giá vốn	(5.224.556.058)	(8.220.111.536)	2.995.555.478	-
Tăng do hợp nhất công ty con	(52.635.495.867)	-	-	-
	<b>(60.556.424.403)</b>	<b>(11.120.768.941)</b>		
<b>(Chi phí) thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>(13.261.871.723)</b>	<b>23.342.548.020</b>

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VNĐ				
CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan	- Thuê nhà mẫu - Mua villa	1.516.363.630 963.489.000	1.120.000.000 -
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Cổ tức phải trả	8.518.757.940	7.741.922.314
		Chuyển tiền mua cổ phần	24.291.250.000	10.341.000.000
		Ứng tiền mua cổ phần	-	13.350.000.000
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	Cổ tức phải trả	4.019.523.700	4.490.560.326
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Cổ tức phải trả	4.314.756.460	4.764.857.390
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Hoàn trả gốc vay	1.000.000.000	2.000.000.000
		Trả lãi vay	114.000.000	-
		Vay	-	1.000.000.000
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	Hoàn tiền vay	-	1.500.000.000
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyễn	Bên liên quan	Mua cổ phần trong Nguyễn Phúc	22.084.500.000	-
		Vay	2.675.966.000	2.267.955.000
		Lãi vay	349.407.488	-

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

VNĐ				
CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty TNHH Nam Long - MiPha	Bên liên quan	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	3.216.902.653
ASPL	Bên liên quan đến ngày 10 tháng 9 năm 2015	Thuê văn phòng	-	940.229.192
Công ty TNHH Đầu Tư Tân Hiệp	Bên liên quan	Bán villa	-	963.489.000
Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc	Bên liên quan	Bán căn hộ	231.750.000	231.750.000
Bà Ngô Thị Ngọc Liễu	Bên liên quan	Bán căn hộ	155.976.987	155.976.987
Công ty Cổ phần Thế kỷ 21	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	291.361.889	-
			<b>679.088.876</b>	<b>5.508.347.832</b>

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VNĐ				
CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>Phải thu khác (Thuyết minh số 7)</b>				
Công ty TNHH Nam Long - MiPha	Bên liên quan	Ứng trước	-	505.668.846
Nam Phan	Bên liên quan đến ngày 2 tháng 2 năm 2015	Thu hồi vốn góp HDHTKD	-	57.702.732.804
ASPL	Bên liên quan đến ngày 10 tháng 9 năm 2015	Chi trả hộ Ứng trước	- -	113.404.095 1.632.043.120
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Ứng tiền mua quyền sở hữu trong một doanh nghiệp	1.999.963.309	13.350.000.000
			<b>1.999.963.309</b>	<b>73.303.848.865</b>
<b>Phải trả khách hàng (Thuyết minh số 15.1)</b>				
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Mua đất	4.552.800.000	4.552.800.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Mua đất	3.165.600.000	3.165.600.000
			<b>7.718.400.000</b>	<b>7.718.400.000</b>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 15.2)</b>				
Nguyễn Phúc	Bên liên quan đến ngày 24 tháng 11 năm 2015	Ứng trước phí quản lý - dự án Đồ Xuân Hợp	-	8.500.000.000
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 18)</b>				
Bà Vũ Bích Lan	Bên liên quan	Ứng trước	7.008.800.000	4.538.000.000
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)</b>				
Bà Nguyễn Thị Phúc Nguyễn	Bên liên quan	Vay	4.692.821.000	3.854.955.000
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan	Bên liên quan	Vay	-	1.000.000.000
			<b>4.692.821.000</b>	<b>4.854.955.000</b>
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Tổng Giám đốc ("BTGD") được trình bày như sau:				
VNĐ				
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
		Thù lao Hội đồng Quản trị	5.641.666.667	4.540.960.910
		Thù lao Ban Tổng Giám đốc	5.006.260.139	5.662.635.015
		<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.647.926.806</b>	<b>10.203.595.925</b>



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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 29. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận sau thuế (VNĐ)	206.244.169.156	95.572.700.860
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VNĐ)(*)	(14.437.091.841)	(6.690.089.060)
<b>Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VNĐ)</b>	<b>191.807.077.315</b>	<b>88.882.611.800</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	131.202.374	113.683.173
<b>Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)</b>	<b>1.462</b>	<b>782</b>

(\*) Quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập với tỷ lệ 7% lợi nhuận sau thuế theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 25 tháng 4 năm 2015.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

## 30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

## CAM KẾT THEO HỢP ĐỒNG THUÊ HOẠT ĐỘNG

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	11.732.276.491	10.821.975.999
Từ một đến năm năm	27.486.746.979	32.785.927.244
Trên năm năm	3.923.975.000	5.807.483.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.142.998.470</b>	<b>49.415.386.243</b>

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	18.950.018.773	18.207.602.561
Từ một đến năm năm	31.288.805.857	27.101.228.046
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.238.824.630</b>	<b>45.308.830.607</b>

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## CÁC CAM KẾT VỐN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

	GIÁ TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIÁ TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI
Dự án Phước Long B	237.580.083.194	92.302.526.400	145.277.556.794
Dự án Ehome 3	188.964.937.630	119.374.769.800	69.590.167.830
Dự án Tân Thuận Đông	90.624.228.562	56.900.701.836	33.723.526.726
Dự án Ehome 4	86.503.344.202	58.817.647.141	27.685.697.061
Dự án Camelia	2.449.150.000	736.010.000	1.713.140.000
Dự án Long An	2.612.788.320	1.780.195.619	832.592.701
<b>Tổng cộng</b>	<b>608.734.531.908</b>	<b>329.911.850.796</b>	<b>278.822.681.112</b>

## 31. SỐ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số số liệu tương ứng trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 200 của báo cáo tài chính hợp nhất của năm nay. Chi tiết như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Ngày 31 tháng 12 năm 2014 (được trình bày lại)
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT</b>			
Đầu tư ngắn hạn	16.000.000.000	(16.000.000.000)	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	16.000.000.000	16.000.000.000
Các khoản phải thu khác	115.008.688.320	44.159.954.101	159.168.642.421
Tài sản ngắn hạn khác	44.159.954.101	(44.159.954.101)	-
Phải thu dài hạn khác	-	64.435.743.385	64.435.743.385
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	134.082.226.174	(60.249.822.051)	73.832.404.123
Tài sản dài hạn khác	4.185.921.334	(4.185.921.334)	-
Quỹ dự phòng tài chính	7.613.955.475	(7.613.955.475)	-
Quỹ đầu tư và phát triển	3.315.771.524	7.613.955.475	10.929.726.999
	<b>Năm trước (đã được trình bày trước đây)</b>	<b>Ảnh hưởng của việc áp dụng thông tư 200</b>	<b>Năm trước (được trình bày lại)</b>
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT</b>			
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	841	(59)	782

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

B09-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2015 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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



**NGUYỄN THỊ THU HIỀN**

Người lập



**LƯƠNG THỊ KIM THOA**

Kế toán Trưởng



**CHU CHEE KWANG**

Chủ tịch

Ngày 4 tháng 3 năm 2016





**NAM LONG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

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

Điện thoại: (+84-8) 54 16 17 18

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

Email: [info@namlongvn.com](mailto:info@namlongvn.com)

[www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)