



NAM LONG
NLG



**CHUYỂN HÓA
NỘI LỰC**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2020

CHUYỂN HOÁ NỘI LỰC

Nam Long đã bước vào hành trình chuyển đổi tăng trưởng đột phá “Dragon Growth Transformation” để trở thành Công ty Bất động sản Tích hợp hàng đầu & sáng tạo của Việt Nam và khu vực

NỘI DUNG

01

NAM LONG 2020 & THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

- 06 Điểm nhấn năm 2020
- 08 Các sự kiện nổi bật năm 2020
- 09 Danh hiệu, giải thưởng năm 2020
- 10 Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

02

GIỚI THIỆU NAM LONG GROUP

- 14 Tổng quan Nam Long Group
- 14 29 năm hình thành & phát triển
- 16 Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi

03

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2020

- 22 Báo cáo của Tổng giám đốc
- 24 Phân tích tình hình tài chính
- 30 Các dự án triển khai
- 34 Định hướng NLG 2021 - 2030

04

BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 38 Mô hình hoạt động
- 44 Cấu trúc tổ chức
- 46 Giới thiệu Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc & Tiểu ban Kiểm toán
- 50 Báo cáo Quản trị
- 56 Hoạt động Kiểm toán nội bộ
- 57 Quản trị rủi ro
- 60 Cơ cấu cổ đông

05

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 64 Các hoạt động tiêu biểu 2020
- 64 Chiến lược phát triển bền vững
- 65 Môi trường và xã hội
- 70 Chính sách Nhân sự và phúc lợi

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 74 Thông tin chung
- 76 Báo cáo của Ban Giám đốc
- 77 Báo cáo Kiểm toán độc lập
- 78 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 80 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 81 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 82 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

- 06 Điểm nhấn năm 2020
- 08 Các sự kiện nổi bật năm 2020
- 10 Danh hiệu, giải thưởng năm 2020
- 12 Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

Khu đô thị Waterpoint - 355 ha

📍 Bến Lức, Long An

Hình thực tế Tháng 03/2021



ĐIỂM NHẤN 2020

KẾT QUẢ KINH DOANH (TỶ VNĐ)

Doanh thu thuần

2.217

Đạt kế hoạch kinh doanh phân khúc EHome/Flora là sản phẩm trọng tâm

Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ

835

Đạt kế hoạch Kinh doanh 2020 nhờ doanh thu từ các dòng sản phẩm & sự thành công của thương vụ chuyển nhượng DNWF

Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS)

3.078 (VNĐ)

Trong 5 năm liên tục tốc độ tăng trưởng bình quân EPS tăng 18%

Tổng giá trị tài sản

13.643

Tổng tài sản tăng 2.738 tỷ đồng so với năm 2019 chủ yếu đến từ việc tăng đầu tư vào các dự án và lợi nhuận thực hiện trong năm 2020

KẾT QUẢ BÁN HÀNG (TỶ ĐỒNG)

Valora

3.248

Dòng sản phẩm Valora chiếm 45% tổng sản lượng sản phẩm trong năm, tương ứng 936 đơn vị sản phẩm

Flora

3.808

Dòng sản phẩm Flora bán ra chiếm 53% tổng số lượng sản phẩm bán trong năm, tương ứng 1.662 đơn vị sản phẩm

EHome/ EHomeS

141

Số lượng sản phẩm EHome/EHomeS đạt 141 căn hộ, chiếm 2% tổng sản phẩm

Tổng cộng

7.158

Mặc dù cơ cấu sản phẩm bán ra có sự thay đổi, tuy nhiên phân khúc căn hộ Flora và Valora vẫn là sản phẩm trọng tâm của tập đoàn, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu sản phẩm (khoảng 95%).



Hình thực tế Cầu lạc bộ ven sông phân khu Rivera (dự án Waterpoint) Tháng 03/2021

SỰ KIỆN NỔI BẬT 2020

THÁNG 05 Ký hợp tác chiến lược với loạt nhà thầu uy tín
15.05.2020



Ký kết hợp tác chiến lược hàng loạt nhà thầu cung ứng vật liệu xây dựng và dịch vụ uy tín nhằm chuẩn hóa chuỗi cung ứng, đảm bảo chất lượng theo tiêu chuẩn các dòng sản phẩm, nâng cao năng lực phát triển dự án và sẵn sàng cho việc phát triển đồng loạt các khu đô thị quy mô lớn

THÁNG 07 Ký kết tư vấn phát triển Bất động sản Thương mại
19.07.2020

Ký kết thỏa thuận hợp tác chiến lược với Keppel Land Mall Management Việt Nam trong việc tư vấn chiến lược phát triển các quỹ đất thương mại tại khu đô thị Waterpoint, đa dạng hóa hệ sinh thái tiện ích, hướng đến gia tăng giá trị cho dự án.



THÁNG 07 Ra mắt Bộ sưu tập sản phẩm hạng sang
19.07.2020

Ra mắt các sản phẩm biệt thự đơn lập & bộ sưu tập sản phẩm hạng sang tại Waterpoint nhằm đáp ứng phân khúc khách hàng cao cấp, đem về doanh số hơn 800 tỷ đồng trong vòng 1 ngày

THÁNG 08 Cắt nóc giai đoạn 1 – dự án Akari City
06.08.2020



Sau 11 tháng được khởi công, Akari City giai đoạn 1 gồm 6 khối chung cư - 1.800 căn hộ đã chính thức cắt nóc, vượt tiến độ dự kiến với chất lượng xây dựng và an toàn được kiểm soát nghiêm ngặt.

1.200 khách hàng đăng ký tham gia chương trình Tiết kiệm nhà ở lần 3 hợp tác cùng Vietcombank áp dụng cho Flora Mizuki MP6, MP7 và MP8 thuộc KĐT Mizuki Park chỉ trong vòng 1 ngày công bố.



THÁNG 08 Chương trình tiết kiệm nhà ở lần 3

THÁNG 09 Xem nhà mẫu trứng vàng



1.474 khách hàng tham gia rút thăm chương trình "Xem nhà mẫu, trúng vàng ròng" tại Waterpoint

THÁNG 11 Waterpoint bàn giao những sản phẩm đầu tiên
14.11.2020



Nam Long bắt đầu bàn giao những sản phẩm đầu tiên của dự án khu đô thị Waterpoint 355 ha.

Lễ bàn giao có sự hiện diện của Ông Watanabe Tổng Lãnh sự quán Nhật Bản tại Tp.HCM, đại diện cơ quan chính quyền huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Chủ đầu tư Nishi Nippon Railroad (Nhật Bản), Nam Long, TBS Group, Tân Hiệp và 600 khách hàng nhận bàn giao.

CÁC GIẢI THƯỞNG TRONG NĂM 2020

GIẢI THƯỞNG QUỐC TẾ:

Trong khuôn khổ Giải thưởng Bất động sản châu Á - Thái Bình Dương 2020 (Asia Property Awards 2020) do International Property Awards tổ chức

- Quy hoạch Tiện ích Dịch Vụ Khu đô thị tốt nhất - Mizuki Park (Best Public Service)
- Chiến lược Marketing tốt nhất - Akari City (Best Marketing Development)



GIẢI THƯỞNG TRONG NƯỚC:

- Top 50 Thương hiệu dẫn đầu Việt Nam (do Forbes Việt Nam bình chọn)
- Top 50 công ty niêm yết tốt nhất (do Forbes Việt Nam bình chọn)
- Chủ đầu tư tiêu biểu của năm - Nhà Phát triển Khu đô thị Tiêu biểu (khuôn khổ giải thưởng Nhà phát triển Bất động sản tiêu biểu Việt Nam – do Nhịp cầu đầu tư bình chọn)
- Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam (do Nhịp cầu đầu tư & Công ty Chứng khoán Thiên Việt thực hiện)
- Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín (do VietNam Report & Báo Vietnamnet thực hiện)
- Top 50 Doanh nghiệp Việt Nam xuất sắc nhất (do VietNam Report & Báo Vietnamnet thực hiện)
- Top 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam (do VietNam Report & Báo Vietnamnet thực hiện)
- Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam (do VietNam Report & Báo Vietnamnet thực hiện)
- Top 500 doanh nghiệp lợi nhuận tốt nhất Việt Nam (do VietNam Report & Báo Vietnamnet thực hiện)
- Doanh nghiệp vì cộng đồng - CSR 2020 (do Thời báo Kinh tế Sài Gòn tổ chức)
- Top 50 thương hiệu tuyển dụng được yêu thích nhất & Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam (do Anphabe khảo sát & bình chọn)

THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



“2021 là một năm bản lề của Nam Long trong việc khởi động hành trình chuyển đổi tăng trưởng đột phá “Dragon Growth Transformation”. Sau hơn một năm đồng hành cùng nhà chiến lược tư vấn hàng đầu thế giới, Nam Long đã có cơ sở vững vàng để viết lên những khát vọng mạnh mẽ trên hành trình mới.”

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

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị, tôi xin trình bày cùng Quý vị những thành tựu của năm 2020, định hướng Công ty 2021 và chiến lược tầm nhìn mới của Công ty giai đoạn 2021-2030.

2020 - NỖ LỰC VƯỢT THÁCH THỨC

Năm 2020 được xem là một năm đầy thách thức của nền kinh tế trong nước và thế giới trong bối cảnh chịu tác động của dịch Covid-19. Tuy được nằm trong nhóm là một trong những quốc gia đạt tỷ lệ tăng trưởng kinh tế cao nhất với mức tăng trưởng GDP 2,91% nhưng nền kinh tế vĩ mô của Việt Nam nói chung và thị trường Bất động sản nói riêng không tránh khỏi những ảnh hưởng nhất định. Trong bối cảnh đó, đội ngũ Nam Long vẫn nỗ lực bền bỉ đạt được những thành quả đáng ghi nhận trên hành trình hiện thực hóa tầm nhìn 10 năm 2021-2030. Cùng nhau, chúng tôi đã:

- Đạt **doanh thu thuần** và **lãi ròng** lần lượt là **2,217 tỷ đồng** và **835 tỷ đồng vượt 46% kế hoạch doanh thu và vượt 2% kế hoạch lợi nhuận năm 2020**.
- Tiếp tục **triển khai cùng lúc 3 khu đô thị quy mô lớn** Mizuki, Akari và Waterpoint; doanh số **pre-sales** (đặt chỗ trước) khoảng **3.800 tỷ**.
- Triển khai cùng lúc các dự án lớn nhất từ trước đến nay:
 - Cùng Nhà tư vấn chiến lược hàng đầu thế giới từ Mỹ xây dựng chiến lược và kế hoạch tăng trưởng 10 năm tiếp theo **2021-2030**.
 - Cùng Nhà tư vấn Deloitte phát triển hệ thống quản trị nguồn lực doanh nghiệp trên cùng một nền tảng công nghệ mà tất cả các Công ty thành công trên thế giới đều áp dụng - **ERP**.

- Cùng Nhà tư vấn PWC xây dựng mô hình quản trị rủi ro ERM để nhận biết, đánh giá và quản lý những rủi ro có khả năng xảy ra ảnh hưởng tới mục tiêu phát triển doanh nghiệp, tạo môi trường phát triển bền vững cho doanh nghiệp.
- Được đánh giá cao và công nhận bởi những tổ chức uy tín trong và ngoài nước:
 - Top **50 Công ty niêm yết tốt nhất** Việt Nam - **Forbes**
 - Top **10 Nhà phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam** - **Forbes**
 - Top **50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất** Việt Nam - **Nhịp cầu đầu tư**.
 - Top **100 nơi làm việc tốt nhất** Việt Nam – **Alphabe**
 - Giải thưởng quốc tế cho các dự án trong khuôn khổ **giải thưởng International Property Awards**.
- Duy trì vị thế **dẫn đầu** trong phân khúc nhà ở “vừa túi tiền”, ủng hộ chiến lược phát triển nhà ở quốc gia với việc **xây dựng và bàn giao 300 căn nhà ở xã hội EHomeS** Nam Sài Gòn và EHomeS Cần Thơ trong bối cảnh không có nguồn cung thuộc phân khúc này trên thị trường.
- Tập đoàn cũng **đóng góp gần 8 tỷ đồng, giúp** cho hơn **20.000 người** dân thông qua các hoạt động **CSR** như Tiếp sức vượt dịch Covid-19; hỗ trợ đồng bào miền Trung bị lũ lụt, các quỹ khuyến học cho người dân trên cả nước, đồng thời tiếp tục duy trì quỹ học bổng thường niên “Swing for dreams” của tập đoàn.

2021 - CHUYỂN ĐỔI TĂNG TRƯỞNG ĐỘT PHÁ (DRAGON GROWTH TRANSFORMATION)

2021 là một năm bản lề của Nam Long trong việc khởi động hành trình chuyển đổi tăng trưởng đột phá “Dragon Growth Transformation”. Sau hơn một năm đồng hành cùng nhà chiến lược tư vấn hàng đầu thế giới, Nam Long đã có cơ sở vững vàng để viết lên những khát vọng mạnh mẽ trên hành trình mới.

Sứ mệnh:

Chung tay kiến tạo môi trường sống, sản phẩm giá trị vì cộng đồng

Tầm nhìn Nam Long 2030

- Trở thành công ty bất động sản tích hợp hàng đầu và sáng tạo của Việt Nam và khu vực.
- Thương hiệu uy tín với trọng tâm là khách hàng
- Hoạt động kinh doanh bền vững, đạt doanh thu hàng tỷ đô mỗi năm
- Gia tăng giá trị cho Khách Hàng, Đối tác và Cổ đông
- Là niềm tự hào của Nhân viên, Cộng đồng và Việt Nam

Để thực hiện tầm nhìn trên, trong năm **2021, Nam Long sẽ phát triển theo các định hướng sau:**

CÙNG CỐ & ĐẨY MẠNH MẢNG LỖI

- Đối với hai mảng kinh doanh cốt lõi **Phát triển quỹ đất và Phát triển nhà ở**, Nam Long sẽ gia tăng hiệu quả kinh doanh của mảng cốt lõi bằng việc **lập chỉ tiêu kinh doanh chiến lược 3/5/10** năm để có một kế hoạch tổng thể và tham vọng ở ngắn, trung và dài hạn. Ở ngắn hạn **trong 3 năm**, Nam Long dự kiến tăng trưởng **doanh số trung bình 85% mỗi năm, tăng trưởng doanh thu trung bình 72% mỗi năm** ở hai mảng lõi này.
- **Tập trung phát triển các khu đô thị tích hợp** như Southgate (Waterpoint giai đoạn 1- 165 hecta), Mizuki 26 hecta, Izumi City (Waterfront - 170 ha), Akari, Nam Long – Cần Thơ (43 hecta) ... chuyển đổi Nam Long dần từ nhà phát triển nhà ở “vừa túi tiền” hàng đầu thành nhà **phát triển khu đô thị tích hợp**.
- **Thâm nhập sâu hơn vào thị trường sân nhà:** Nam Long sẽ tăng trưởng thị phần nhà ở bằng cách **phát triển thêm các phân khúc mới** tại các quận ưu tiên của vùng TPHCM bên cạnh các dòng sản phẩm quen thuộc như EHome, Flora, Valora.
- **Mở rộng địa bàn:** Thị trường Hà Nội và các đô thị cấp 2 có tiềm năng phát triển kinh tế, thu hút lực lượng lao động có nhu cầu an cư lớn sẽ là điểm đến cho mảng phát triển quỹ đất và nhà ở của Nam Long.
- **Về Đầu tư**, chúng tôi sẽ chuẩn hóa việc phân bổ và đầu tư vốn, xây dựng chiến lược huy động vốn chủ sở hữu cho Nam Long thông qua các hoạt động **kêu gọi vốn ngoại, M&A...**
- **Về tài chính**, Nam Long sẽ tiếp tục **tim nguồn tài chính trong và ngoài nước ở cấp độ Dự án**, đồng thời phân bổ tài chính hợp lý, linh hoạt và hiệu quả.
- Nam Long cũng sẽ đặc biệt quan tâm đến các **sáng kiến** bổ sung, đặc biệt **trong lĩnh vực công nghệ** để hỗ trợ việc vận hành suôn sẻ các mảng kinh doanh cốt lõi hiện nay.

ĐA DẠNG HÓA TĂNG TRƯỞNG

Việc phát triển các lĩnh vực tăng trưởng mới theo chiều rộng sẽ tạo ra những **cộng hưởng và giá trị cho mảng lõi**, giúp cân bằng các mảng đầu tư và **đa dạng hóa sản phẩm, tạo ổn định cho doanh thu, dòng tiền của Nam Long**, thích ứng và phù hợp với những biến động không ngừng của thị trường.

Năm 2021, tập đoàn sẽ bước đầu **đa dạng hóa tăng trưởng** với việc chuẩn bị những kế hoạch phát triển các mảng kinh doanh sau:

- Phát triển hệ sinh thái (ecosystem)
 - Giáo dục
 - Y tế
- Phát triển bất động sản thương mại:
 - Văn phòng
 - Bán lẻ

Các dự án đầu tiên sẽ được triển khai tại các khu đô thị tích hợp đang phát triển phục vụ nhu cầu **sống - làm việc - vui chơi - mua sắm - giáo dục** không chỉ cho cư dân Nam Long mà còn cho cộng đồng, khu vực xung quanh. Trong quá trình thực hiện, Nam Long sẽ nghiên cứu và xây dựng các **công thức thành công** của mỗi mảng kinh doanh mới, đảm bảo an toàn cao nhất cho mọi hoạt động kinh doanh.

XÂY DỰNG TỔ CHỨC VÀ CON NGƯỜI

Để phục vụ cho tầm nhìn mới, Nam Long cần có những chuyển đổi mạnh mẽ trong cơ cấu tổ chức, cụ thể:

- Tái cấu trúc Công ty theo hình thức “đơn vị kinh doanh” (Business Unit), trong đó mỗi đơn vị kinh doanh là mỗi trung tâm lợi nhuận (profit center) vận hành và cam kết lợi nhuận tăng trưởng cho tập đoàn. Trong 3 năm tới, lợi nhuận thuần đóng góp cho NLG tăng trưởng trung bình **32% mỗi năm**.
- Chọn lãnh đạo chủ chốt và phù hợp với mỗi đơn vị kinh doanh, đảm bảo hiệu quả tốt nhất cho từng đơn vị.
- Phát triển Học viện đào tạo của Nam Long, liên tục đào tạo thế hệ kế thừa, đảm bảo sự ổn định về nguồn lực và con người phục vụ chiến lược của công ty trong dài hạn.

Tái cấu trúc để tăng trưởng là sự lựa chọn chủ động của Nam Long trong việc phát triển những mảng kinh doanh mới. Dù trong bất cứ hoàn cảnh nào, những giá trị cốt lõi “Professionalism, Integrity, Ownership” và văn hóa Công ty đều được lưu giữ và phát triển bền vững.

Đối với cổ đông, đối tác và các bên liên quan, Nam Long luôn cần nhắc chu toàn những kế hoạch làm sao để **“vừa đột phá, vừa bền vững”** để có thể được chia sẻ cùng Quý vị mọi thành công vững chãi ở phía trước.

Thay mặt Nam Long, tôi chân thành cảm ơn sự ủng hộ và đồng hành của Quý vị trên suốt hành trình phát triển 30 năm qua. Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.



Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch HĐQT

- 14 Tổng quan Nam Long Group
- 14 29 năm hình thành & phát triển
- 16 Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi

Khu đô thị Mizuki Nguyễn Sơn - 37 ha

📍 Bình Chánh, TP. HCM

Hình thực tế Tháng 12/2020



TỔNG QUAN

Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
Tên Tiếng Anh	Nam Long Investment Corporation
Vốn điều lệ	2.852.706.600.000
Trụ sở chính	Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, TP. HCM
Điện thoại	(+84-28) - 54 16 17 18
Fax	(+84-28) - 54 17 18 19
Website	www.namlongvn.com
Email	info@namlongvn.com



SỨ MỆNH

Chung tay kiến tạo môi trường sống, sản phẩm giá trị vì cộng đồng



TẦM NHÌN

1. Trở thành công ty bất động sản tích hợp hàng đầu & sáng tạo của Việt Nam và khu vực
2. Thương hiệu uy tín với trọng tâm là khách hàng
3. Hoạt động kinh doanh bền vững, đạt doanh thu hàng tỷ đô la mỗi năm
4. Gia tăng giá trị cho Khách Hàng, Đối tác và Cổ đông
5. Là niềm tự hào của nhân viên, cộng đồng và Việt Nam



GIÁ TRỊ CỐT LÕI

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



29 NĂM HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

2015

Nam Long vui mừng chào đón:

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



2014

Nam Long tiếp tục chào đón các cổ đông nước ngoài mới:

- IFC (World Bank)
- Quỹ đầu tư Bridger Capital (Mỹ)
- Quỹ Prabus Asla



2016

Hợp tác với Hankyu Hanshin Properties và Nishitetsu Group phát triển dự án Fuji và Kikyo Residence (thành phần KĐT Nam Long Phước Long B Phú Hữu 17,5 ha)



2013

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



2017

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

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



2010

Nam Long chào đón cổ đông chiến lược Mekong Capital



2018

Hợp tác với Hankyu Hanshin Properties và Nishitetsu Group phát triển KĐT Akaki City 8,5 ha.

Hợp tác với Nishitetsu Group, TBS Group và Tân Hiệp Inverment phát triển 165 ha - giai đoạn 1 của KĐT Waterpoint 355 ha (tên khác: Southgate)



2008

Nam Long tiếp nhận 2 cổ đông chiến lược:

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



2019

Công bố sâu rộng chiến lược phát triển Khu đô thị, mở rộng thị trường, gia tăng 236 ha quỹ đất sạch: Nam Long Hải Phòng (21ha), Izumi City (170ha), Nam Long Đại Phước (45ha). Chương trình Vanto cải tiến văn hoá doanh nghiệp hướng tới hiện thực hoá Tầm nhìn Nam Long 2020

2020

Xây dựng **chiến lược chuyển đổi tăng trưởng đột phá 2021 - 2030 (Dragon Growth Transformation)** với sứ mệnh & tầm nhìn mới.

Hợp tác với Hankyu Hanshin Properties dự án Izumi City quy mô 170 ha

1992

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

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

1. PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ



WATERPOINT
An Thạnh, Long An



MIZUKI-PARK
Bình Chánh, TP. HCM



AKARI CITY
Bình Tân, TP. HCM



NAM LONG ĐẠI PHƯỚC
Nhơn Trạch, Đồng Nai



IZUMI CITY
Long Hưng, Đồng Nai



NAM LONG HẢI PHÒNG
Thủy Nguyên, Hải Phòng

CÁC KHU ĐÔ THỊ ĐÃ HOÀN THÀNH



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



NAM LONG BẮC SÀI GÒN
Thuận An, Bình Dương



NAM LONG CẦN THƠ
Cái Răng, Cần Thơ



29 năm
KINH NGHIỆM
TRONG LĨNH VỰC
PHÁT TRIỂN BĐS

20 CÔNG TY CON
& LIÊN DOANH

QUỸ ĐẤT

681 ha

NHÂN VIÊN

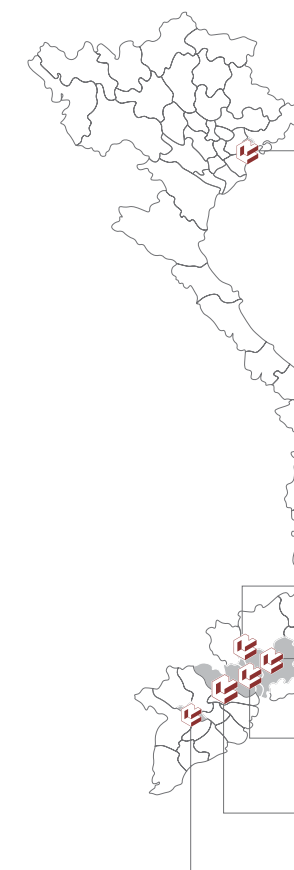
739 người

TỔNG TÀI SẢN

13.643 tỷ đồng
31/12/2020



21.000
GIA ĐÌNH ĐÃ CHỌN
NAM LONG



DỰ ÁN CÓ MẶT TẠI
06 TỈNH
THÀNH

HẢI PHÒNG

BÌNH DƯƠNG

ĐỒNG NAI

TP. HỒ CHÍ MINH

LONG AN

CẦN THƠ

2. PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

Nam Long sẽ khai thác tối đa mảng Kinh doanh mới: "Quản lý, Kinh doanh và Khai thác Bất động sản Thương mại" tại các quỹ đất sẵn có, cũng như các quỹ đất tương lai trong các khu đô thị quy mô lớn. Điều này, bên cạnh việc gia tăng giá trị cho các dự án của Nam Long, sẽ mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định cho sự phát triển bền vững của tập đoàn trong thời gian tới.

DỰ ÁN THƯƠNG MẠI TIÊU BIỂU

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



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

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (TIẾP THEO)

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

A. NHÀ PHỐ, BIỆT THỰ



Camellia Garden
Bình Chánh, TP. HCM



Valora Island
Bình Chánh, TP. HCM



Valora Shophouse Mizuki Park
Bình Chánh, TP. HCM



Valora Fuji
Quận 9, TP. HCM



Valora Kikyo
Quận 9, TP. HCM



Dalia Garden
Cái Răng, Cần Thơ

B. CĂN HỘ BIỆT LẬP



The Bridgeview
Quận 7, TP. HCM



Flora Mizuki
Bình Chánh, TP. HCM



Flora Anh Dao
Quận 9, TP. HCM



Flora Fuji
Quận 9, TP. HCM



Flora Kikyo
Quận 9, TP. HCM



Flora Novia
Thủ Đức, HCMC.

C. CĂN HỘ VỪA TÚI TIỀN



EHome 1
Quận 9, TP. HCM



EHome 2
Quận 9, TP. HCM



EHome 3
Quận Bình Tân, TP. HCM



EHome 4
Thủ Đức, Bình Dương



EHomeS - Nam Sai Gon
Bình Chánh, TP. HCM



EHomeS - Phu Huu
Quận 9, TP. HCM

22	Báo cáo của Tổng giám đốc
24	Phân tích tình hình tài chính
30	Các dự án triển khai
34	Định hướng NLG 2021 - 2030

Khu đô thị Akari City - 8,5 ha

📍 Bình Tân, TP. HCM

Hình thực tế Tháng 03/2021



BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN

“Đối với năm tài chính 2020, tập đoàn Nam Long đã hoàn thành kế hoạch kinh doanh, với lợi nhuận sau thuế đạt 835 tỷ đồng. Bằng cam kết mạnh mẽ và quyết tâm không ngừng nghỉ, tập đoàn đã đạt được mục tiêu đề ra dù gặp phải nhiều khó khăn, thử thách khắc nghiệt gây ra bởi dịch bệnh COVID-19 và những vướng mắc, bất cập còn tồn đọng trong chế tài quản lý ngành bất động sản của cơ quan chức năng các cấp”



TỔNG QUAN 2020

Năm 2020 vừa qua là một năm đầy thử thách cho hầu hết các nền kinh tế và các doanh nghiệp trên thế giới do sự bùng nổ của dịch bệnh. Đại dịch COVID-19 đã tác động nghiêm trọng đến dòng chảy đầu tư, nguồn nhân lực, và tình hình phát triển sản xuất. Cho đến nay, nền kinh tế vẫn còn nhiều mơ hồ trong định hướng phát triển dài hạn cùng những rủi ro ảnh hưởng đến tính bền vững.

Đối với năm tài chính 2020, tập đoàn Nam Long đã hoàn thành kế hoạch kinh doanh, với lợi nhuận sau thuế đạt 835 tỷ đồng. Bằng cam kết mạnh mẽ và quyết tâm không ngừng nghỉ, tập đoàn đã đạt được mục tiêu đề ra dù gặp phải nhiều khó khăn, thử thách khắc nghiệt gây ra bởi dịch bệnh COVID-19 và những vướng mắc, bất cập còn tồn đọng trong chế tài quản lý ngành bất động sản của cơ quan chức năng các cấp.

HOÀN THÀNH TẦM NHÌN 2020 VÀ TRIỂN KHAI NHỮNG DỰ ÁN CHUYỂN HOÁ KHÁC

Tập đoàn đã tập trung thực hiện lộ trình chiến lược nhằm liên tục củng cố tổ chức và cải tổ công tác quản lý, dựa trên tầm nhìn 2020 và các giá trị cốt lõi “Tính chuyên nghiệp, Integrity, Tinh thần làm chủ”.

Năm 2020 cũng đánh dấu một chặng đường dài 6 năm không ngừng cải tiến và phát triển hoạt động của tập đoàn. Trong thời gian đó, được sự đôn đốc sát sao của HĐQT và tinh thần cống hiến bằng cả trái tim vào khối óc của Ban Giám đốc cùng toàn thể cán bộ nhân viên; tập đoàn đã đạt được nhiều thành tựu nổi bật, đặc biệt là việc thực hiện thành công liên doanh với các đối tác Nhật Bản Nishi Nippon Railroad (NNR) và Hankyu Hanshin Properties (HHP) tại các dự án trọng điểm như Akari

City (8,5 ha), Mizuki (26 ha), và gần đây nhất là các dự án khu đô thị Waterpoint (355 ha), khu đô thị Izumi City (170 ha) tọa lạc tại những vị trí cửa ngõ chiến lược phía Tây và phía Đông thành phố Hồ Chí Minh. Bên cạnh các dự án, Nam Long đạt được các thành công với Anabuki cung cấp các dịch vụ quản lý tài sản và khu dân cư; với công ty kiểm toán và tư vấn East Wing đã mang lại các tiềm năng trong các danh mục đầu tư và huy động vốn.

Trong khi dịch bệnh COVID-19 gây ra những hậu quả nghiêm trọng cho nền kinh tế và thị trường năm 2020, Nam Long đã tranh thủ cơ hội, sức mạnh, và nguồn lực nhằm củng cố tổ chức nội bộ, trở nên ngày càng cạnh tranh, sẵn sàng thực hiện những bước nhảy vượt bậc khi thị trường hồi phục. Cụ thể, được sự tư vấn của những chuyên gia chiến lược hàng



2019 - Ký kết mua 70% DNWF từ Portsville (Keppel Land)



2020 - Ký kết mua 30% còn lại của DNWF từ Portsville (Keppel Land)

đầu thế giới, trong năm 2020 tập đoàn đã bắt đầu từng bước chuyển đổi từ cơ cấu khối-phòng-ban chức năng thông qua sơ đồ tổ chức mới, áp dụng mô hình đơn vị kinh doanh độc lập, tự chủ về tài chính nhằm tạo tiền đề phát triển bền vững, dài hạn của công ty. Một trong những điểm nhấn đặc biệt phải kể đến trong năm 2020 vừa qua là việc thành lập một đơn vị kinh doanh hoàn toàn mới với mục đích mở rộng danh mục đầu tư của tập đoàn, phụ trách mảng phát triển và kinh doanh các sản phẩm bất động sản thương mại, xây dựng hệ sinh thái phụ trợ cho các khu đô thị, và quản lý các khoản đầu tư mạo hiểm.

HƯỚNG TỚI 2021

Dù đối mặt với nhiều khó khăn, chính phủ Việt Nam đã có những động thái hiệu quả nhằm kiểm soát sự bùng phát của dịch bệnh, và được cộng đồng quốc tế đánh giá cao. Do đó, thị trường bất động sản vẫn tràn đầy hứa hẹn và nhu cầu thực tế từ phần lớn những gia đình Việt Nam đối với dòng sản phẩm nhà ở vừa túi tiền không hề bị ảnh hưởng. Nhu cầu này được tạo thành bởi các



Lễ chuyển giao giữa thế hệ lãnh đạo cũ và mới - Tháng 3.2021

yếu tố như cơ cấu nhân khẩu phù hợp, tỉ lệ đô thị hoá cao, thu nhập của tầng lớp trung lưu được nâng cao và sự phát triển kết nối, cơ sở hạ tầng không ngừng.

Hướng tới năm 2021, cả 3 dự án chuyển hoá được chuẩn bị vào năm 2020 sẽ đi vào giai đoạn triển khai nhằm mang lại hiệu quả vận hành cao nhất, và kết quả kinh doanh cao bền vững trong năm 2021 và trong kế hoạch 3 năm.

Về Kế hoạch tăng trưởng dài hạn 2021-2030, Nam Long hiện đang là nhà phát triển nhà ở vừa túi tiền danh tiếng, và hướng tới “hop-step-jump” thành nhà phát triển đô thị tích hợp, và cuối cùng là trở thành công ty bất động sản tích hợp với thương hiệu uy tín tập trung vào tăng trưởng lợi nhuận và tiềm năng. Chiến lược tăng trưởng đi sâu vào những nguyên tắc phát triển đô thị tích hợp, và cuối cùng là trở thành công ty bất động sản tích hợp với thương hiệu uy tín tập trung vào tăng trưởng lợi nhuận và tiềm năng. Chiến lược tăng trưởng đi sâu vào những nguyên tắc phát triển Đất, Phát triển khu đô thị và nhà ở, và Phát triển Bất động sản Thương mại. Song song với đó, NL hiện cũng đang khởi tạo một Sứ mệnh và Tầm nhìn 2030 tương ứng với kế hoạch phát triển tăng trưởng dài hạn của Nam Long.

LỜI CẢM ƠN

Tôi xin trân trọng cảm ơn Hội đồng Quản trị vì những cam kết không ngừng đối với sự tăng trưởng bền vững của tập đoàn. Tôi cũng xin chân thành cảm ơn Ban Tổng Giám đốc, đội ngũ nhân viên của Nam Long đã lao động và cống hiến cho công ty; và tất cả khách hàng, đối tác, cổ đông đã giúp đỡ, tin tưởng, và ủng hộ chúng tôi trong suốt thời gian qua.

Tôi cũng muốn nhân cơ hội này để dành cho Ông Trần Xuân Ngọc – người kế nhiệm tôi tại vị trí Tổng Giám đốc tập đoàn vào ngày 30 tháng 3 năm 2021 – những lời chúc tốt đẹp nhất. Tôi hoàn toàn tin tưởng rằng với sự lãnh đạo của ông, tập đoàn sẽ đạt được những cột mốc quan trọng, giúp hiện thực hoá tầm nhìn 2030 và đưa Nam Long lên tầm cao mới.

Xin chân thành cảm ơn!

STEVEN CHU CHEE KWANG

Tổng Giám đốc tập đoàn

PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

KẾT QUẢ KINH DOANH (TỶ VNĐ)	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020
Tổng giá trị tài sản	6,209	7,906	9,574	10,904	13,643
Doanh thu thuần	2,534	3,161	3,480	2,546	2,217
Lợi nhuận trước thuế	484	950	1,128	1,226	1,015
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	345	535	763	961	835
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS)	2,159	3,314	3,521	4,479	3,078

KẾT QUẢ BÁN HÀNG (SẢN PHẨM)	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020
EHome/ EHomeS	1,415	1,270	1,112	552	141
Flora	650	1,156	1,776	1,971	1,662
Valora	170	340	162	480	936
Đất nền	293	187	222	10	2
TỔNG CỘNG	2,528	2,953	3,272	3,013	2,741

LỢI NHUẬN
SAU THUẾ
835
TỶ ĐỒNG

TỔNG TÀI SẢN NĂM 2020
13.643
TỶ ĐỒNG

TĂNG 25%
SO VỚI NĂM 2019

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TỶ VNĐ)	NĂM 2019	NĂM 2020	TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	10,904	13,643	25%
Doanh thu	2,549	2,260	-11%
Doanh thu thuần	2,546	2,217	-13%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	844	1,002	19%
Lợi nhuận khác	383	13	-97%
Lợi nhuận trước thuế	1,226	1,015	-17%
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	961	835	-13%
Thuế và các khoản phải nộp	252	119	-53%

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH TRỌNG YẾU (TỶ VNĐ)	NĂM 2019	NĂM 2020
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2.62	2.16
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN		
Hệ số nợ/tổng tài sản	43%	51%
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu	93%	124%
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG		
Vòng quay hàng tồn kho	0.39	0.30
Doanh thu thuần/tổng tài sản	0.25	0.18
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI		
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	38%	38%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	21%	16%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	10%	7%



Hình thực tế phân khu Riviera (Waterpoint) tháng 12/2020

PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

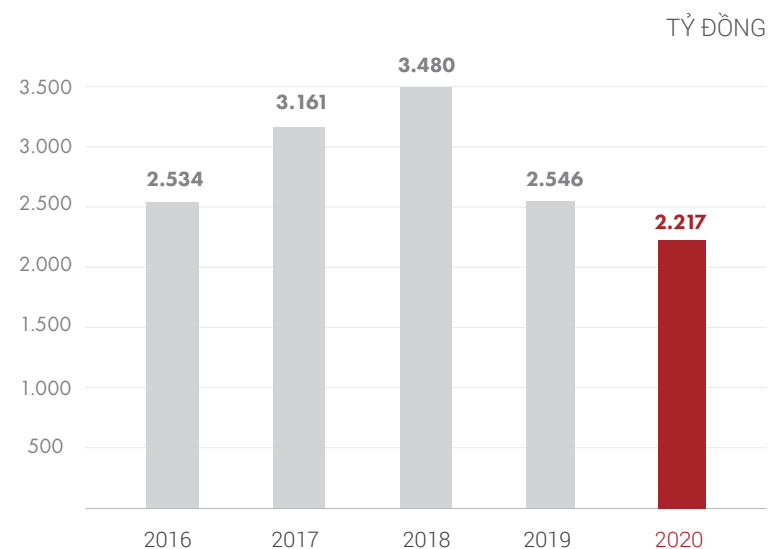
KẾT QUẢ KINH DOANH (TỶ ĐỒNG)	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020
Doanh thu thuần	2,534	3,161	3,480	2,546	2,217
Lợi nhuận trước thuế	484	950	1,128	1,226	1,015
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	345	535	763	961	835
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS)	2,159	3,314	3,521	4,479	3,078
Doanh thu thuần hợp nhất	2,534	3,161	3,480	2,546	2,217
Doanh thu các Công ty liên doanh	-	-	59	2,034	1,856
Doanh thu gộp	2,534	3,161	3,539	4,580	4,073

DOANH THU THUẦN

Doanh thu 2020 đạt 2.217 tỷ đồng (đạt kế hoạch kinh doanh năm 2020). Phân khúc căn hộ (Ehome/Flora) vẫn là sản phẩm trọng tâm của tập đoàn, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong doanh thu bán giao sản phẩm (khoảng 8%). Ngoài ra, doanh thu từ cung cấp dịch vụ phát triển dự án chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng doanh thu năm 2020 (khoảng 65%) tăng 42% so với năm 2019.

Doanh thu từ Valora/Nam Long Home đạt 132 tỷ đồng (cao hơn kế hoạch 84 tỷ đồng), chiếm 6% tổng doanh thu 2020 chủ yếu từ dự án Đảo Nhỏ và Valora Island.

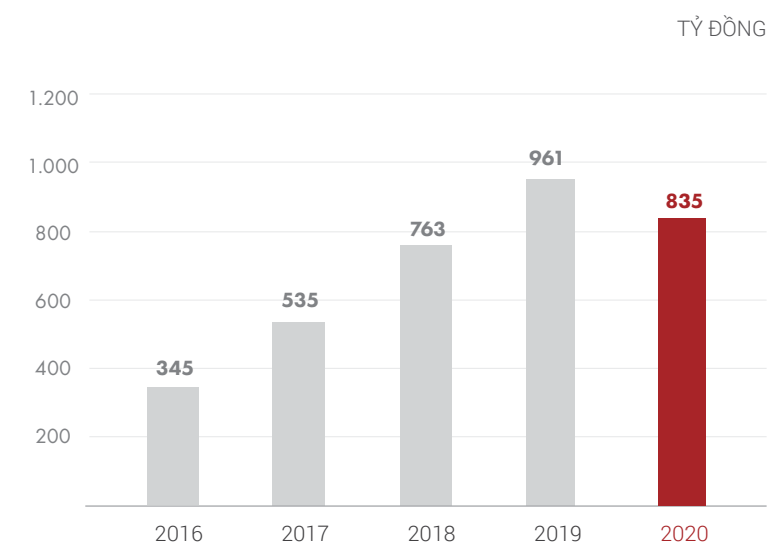
Doanh thu từ bán đất nền chiếm 1,2% trong tổng doanh thu 2020 chủ yếu tại dự án TP Cần Thơ và dự án Phú Hữu.



LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ

Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 835 tỷ đồng (đạt kế hoạch kinh doanh năm 2020) nhờ duy trì các dòng sản phẩm ổn định và sự thành công thương vụ chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai.

Cùng với sự tăng trưởng ổn định, công ty đã trả cổ tức bằng tiền mặt đều đặn từ 2015 đến nay với tỷ lệ 5% - 10% trên mệnh giá. Công ty cũng thay đổi chính sách chia cổ tức qua việc phát hành cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 8,23% trong năm 2019; 9,57% trong năm 2020.



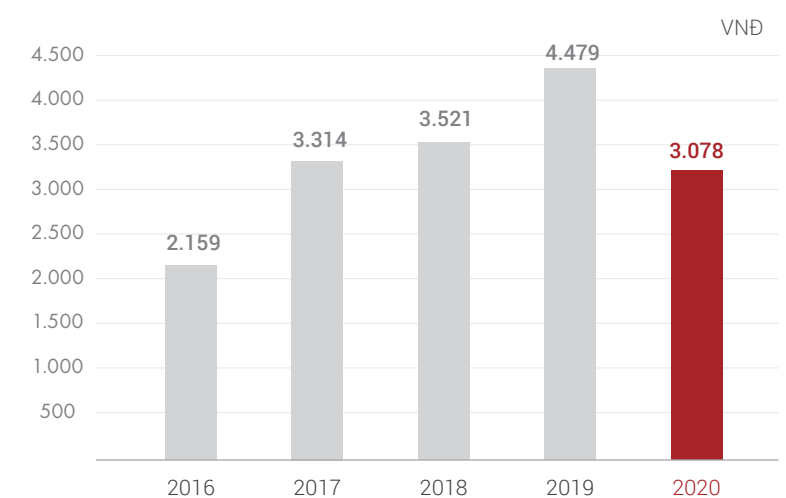
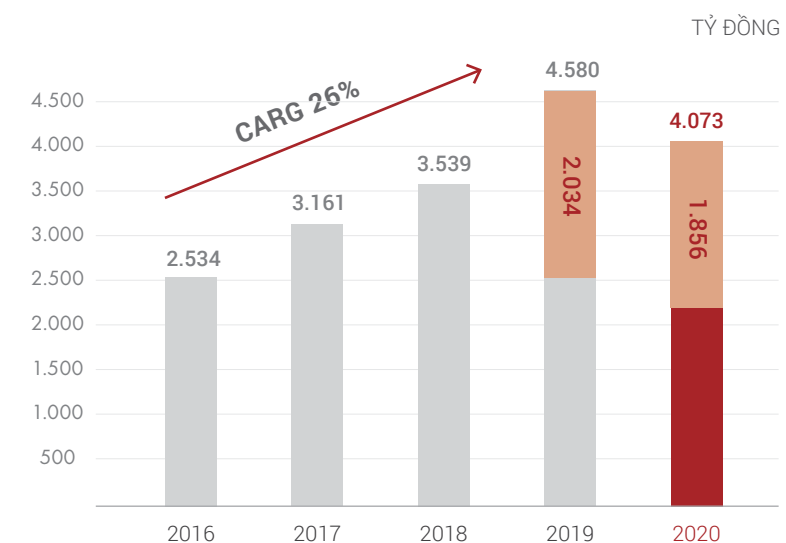
TĂNG TRƯỞNG DOANH THU

Ở góc độ Tập đoàn, doanh thu Nam Long còn được đóng góp đáng kể từ việc bàn giao sản phẩm ở các Công ty liên doanh (chưa được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất).



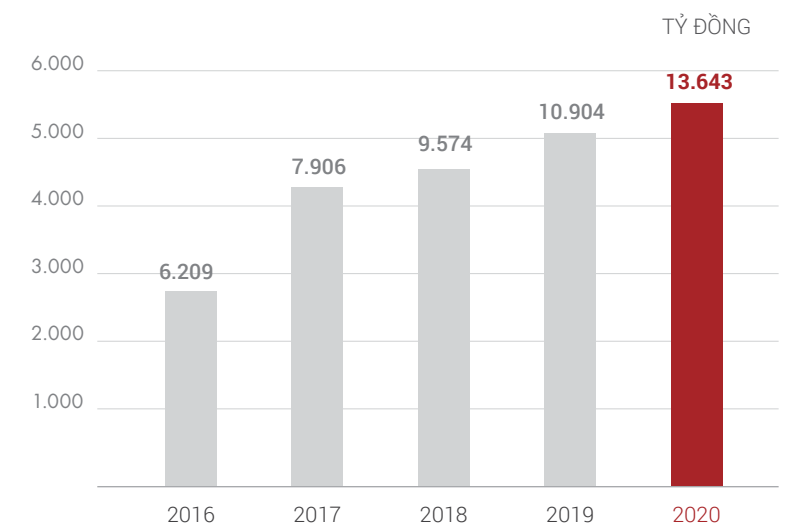
LỢI NHUẬN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (EPS)

Trong 5 năm liên tục, tốc độ tăng trưởng bình quân (CAGR) của lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ và EPS lần lượt là 32% và 17%. Tốc độ tăng trưởng EPS thấp hơn xuất phát từ việc Nam Long phát hành riêng lẻ cổ phiếu trong năm 2015 (7.100.000 cổ phiếu); phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong năm 2016 (542.353 cổ phiếu, năm 2017 (958.160 cổ phiếu); năm 2018 (1.680.616 cổ phiếu). Chia cổ tức bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 9,96% (14.153.739 cổ phiếu) trong năm 2017, tỷ lệ 11,25% (20.259.037 cổ phiếu) trong năm 2018, tỷ lệ 8,23% (18.867.169 cổ phiếu) trong năm 2019 và tỷ lệ 9,57% (23.893.716 cổ phiếu) trong năm 2020. Trong năm 2018, công ty đã chuyển đổi trái phiếu thành 27.560.355 cổ phiếu.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TỶ ĐỒNG)	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020
Vốn điều lệ	1.421	1.572	2.391	2.597	2,853
Vốn chủ sở hữu	2.484	2.920	4.600	5.055	5,603
Tổng tài sản	6.209	7.906	9.574	10.904	13,643
Vay và nợ	1.166	916	1.007	870	2,457
Giá trị sổ sách/cổ phiếu (đồng)	22.054	23.596	22.045	23.801	23,558

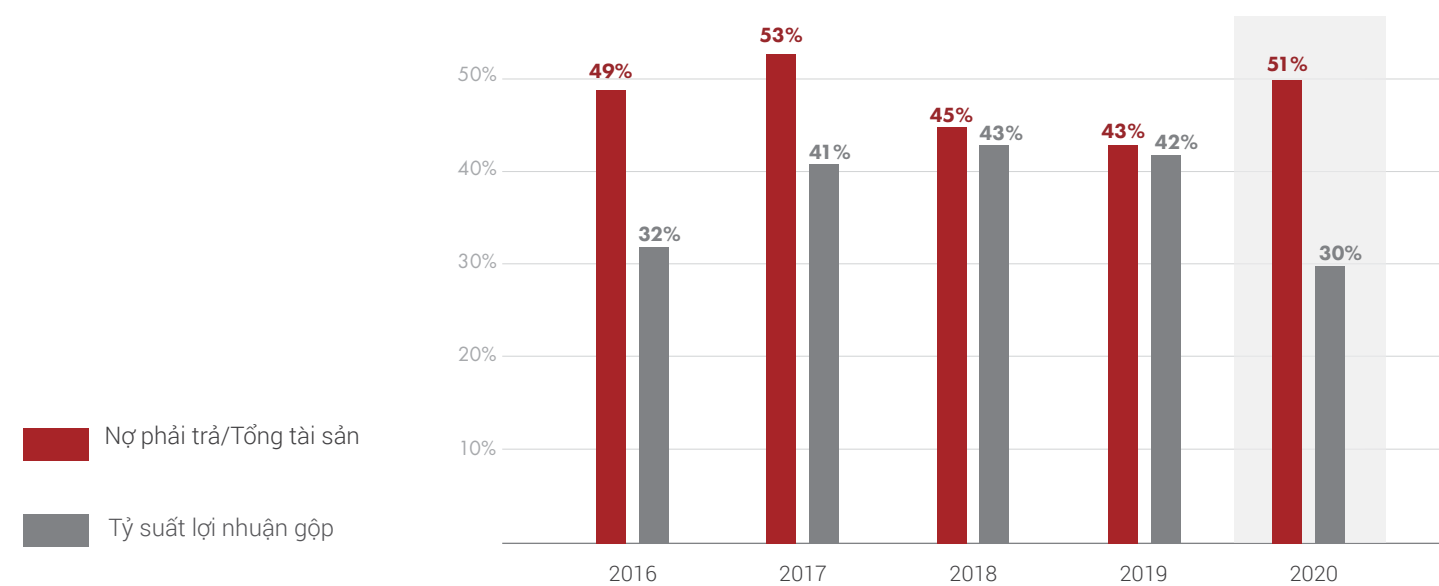
Tổng tài sản CTCP Đầu tư Nam Long tăng trưởng khá ổn định. Năm 2020 tăng trưởng 25% (năm 2019: 14%), từ 10.904 tỷ đồng lên 13.643 tỷ đồng. Trong đó, hàng tồn kho tăng 40% tương đương với 1.771 tỷ đồng chủ yếu do giá trị đầu tư xây dựng tăng thêm vào các dự án (Akari, Waterpoint, Cần Thơ).



PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

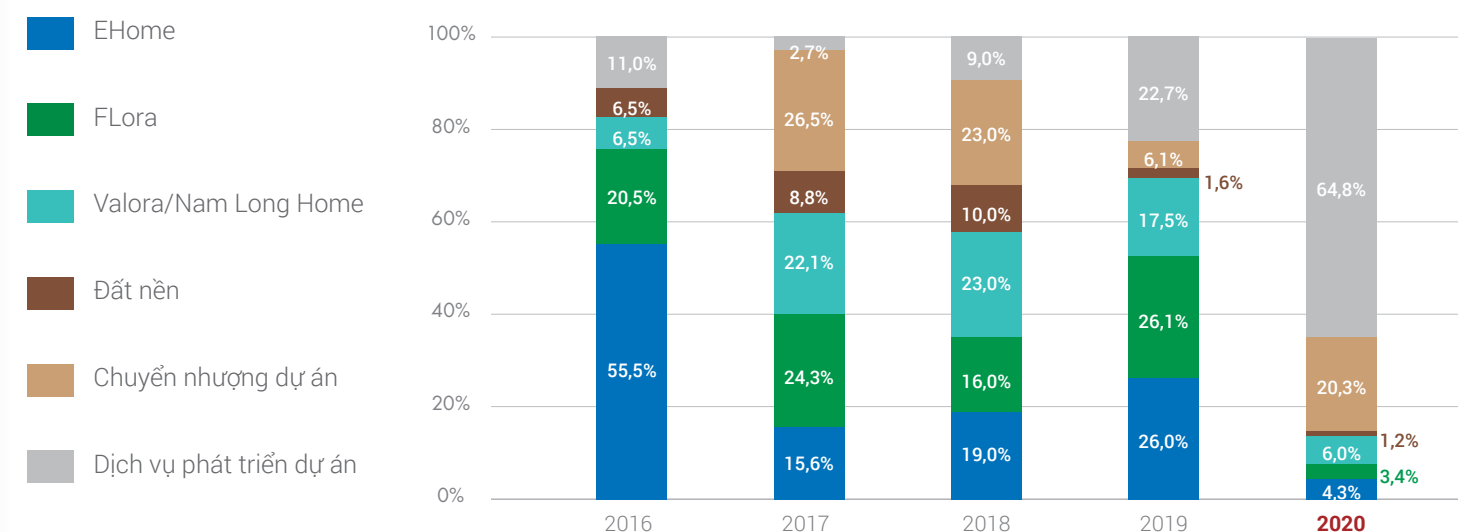
	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN					
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	2,67	2,21	2,72	2,62	2,16
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,98	0,95	1,51	1,20	0,79
CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU NỢ TRÊN VỐN					
Vốn vay/Vốn chủ sở hữu	47%	31%	22%	17%	44%
Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	123%	143%	93%	93%	124%
Nợ phải trả/Tổng tài sản	49%	53%	45%	43%	51%
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG					
Vòng quay hàng tồn kho	0,46	0,49	0,55	0,39	0,30
Vòng quay tổng tài sản	0,45	0,45	0,40	0,25	0,18
CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI					
Tỷ suất lợi nhuận gộp	32%	41%	43%	42%	30%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	14%	17%	22%	38%	38%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Vốn chủ sở hữu	15%	20%	20%	21%	16%
Tỷ suất lợi nhuận ròng/Tổng tài sản	6%	8%	9%	10%	7%



DOANH THU THEO DÒNG SẢN PHẨM

TỶ ĐỒNG

DỰ ÁN	NĂM 2016	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020
TỔNG SẢN PHẨM	2.534	3.161	3.480	2.546	2.217
EHome	1.405	494	655	663	95
Flora	519	768	565	665	76
Valora/Nam Long Home	166	699	794	444	132
Đất nền	166	279	360	41	26
Chuyển nhượng dự án	-	838	795	155	451
Dịch vụ phát triển dự án	278	83	310	578	1.437
TỔNG PHẦN TRĂM	100%	100%	100%	100%	100%
EHome	55,5%	15,6%	19,0%	26,0%	4,3%
Flora	20,5%	24,3%	16,0%	26,1%	3,4%
Valora/Nam Long Home	6,5%	22,1%	23,0%	17,5%	6,0%
Đất nền	6,5%	8,8%	10,0%	1,6%	1,2%
Chuyển nhượng dự án	0,0%	26,5%	23,0%	6,1%	20,3%
Dịch vụ phát triển dự án	11,0%	2,7%	9,0%	22,7%	64,8%



CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI



📍 Bình Chánh, TP. HCM



Giai đoạn	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2		Giai đoạn 3				
Sản phẩm	1.470 sp	CC3 760 sp	CC5 796 sp	VALORA 24 sp	FLORA 436 sp	VALORA 39 sp	CCTM 3 162 sp	CCTM 1-2 465 sp



📍 Bình Tân, TP. HCM



Giai đoạn	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2	Giai đoạn 3
Sản phẩm	1.862 sp	1.723 sp	1.242 sp



WATERPOINT
RIVERSIDE COMMUNITY

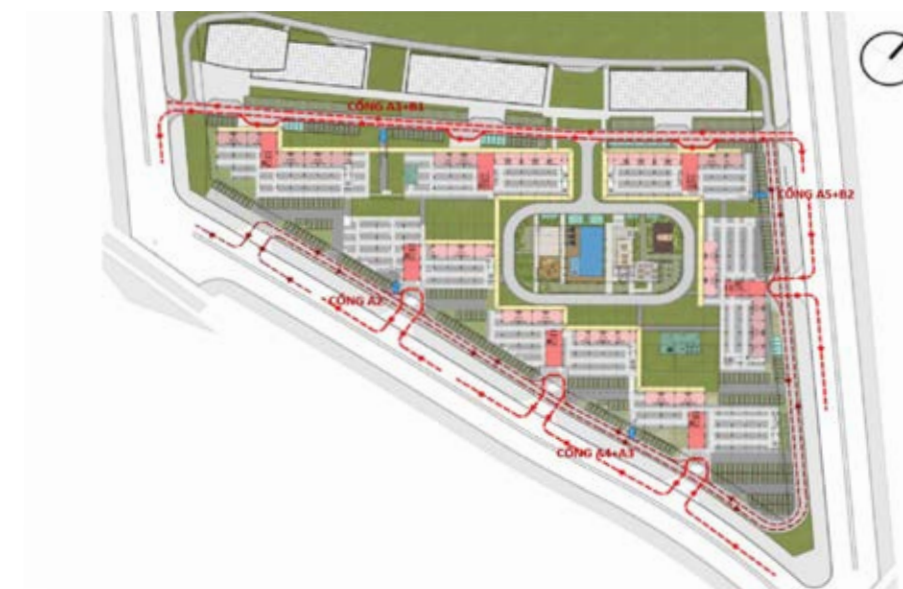
📍 An Thạnh, Long An



Giai đoạn	GĐ 1A	GĐ 1B	GĐ 1C	GĐ 2A	GĐ 2B	GĐ 2C
Sản phẩm	1.700 sp			474 sp		

📍 An Thạnh, Long An

MRI (EHOME)



Giai đoạn	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2	Giai đoạn 3
Sản phẩm	366 sp	384 sp	561 sp

CÁC DỰ ÁN TRIỂN KHAI (TIẾP THEO)

NAM LONG ĐẠI PHƯỚC (ĐỒNG NAI)

📍 Nhơn Trạch, Đồng Nai



Giai đoạn	Sản phẩm	Giai đoạn 1 - VALORA	Giai đoạn 2 - VALORA
		307 sp	370 sp

IZUMI CITY

📍 Long Hưng, Đồng Nai



Giai đoạn	Sản phẩm	Giai đoạn 1A	Giai đoạn 1	Giai đoạn 2
		447 sp	797 sp	424 sp

NAM LONG CẦN THƠ 2

📍 Cái Răng, Cần Thơ



Giai đoạn	Sản phẩm	Giai đoạn 1		Giai đoạn 2		Giai đoạn 3	
		Valora	Đất nền	Valora	Đất nền	Valora	Đất nền
		51 sp	350 sp	72 sp	182 sp	85 sp	398 sp

NAM LONG HẢI PHÒNG

📍 Thủy Nguyên, Hải Phòng



Giai đoạn	Sản phẩm	Giai đoạn 1 - Valora	Giai đoạn 2A - Valora	Giai đoạn 2B - EHome
		369 sp	370 sp	2.159 sp

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NLG 2021-2030

Xây dựng chiến lược chuyển đổi tăng trưởng đột phá (Dragon Growth Transformation) với sứ mệnh & tầm nhìn mới.

BƯỚC ĐỀU

2021 - 2023

LỢI NHUẬN TĂNG MẠNH

Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền
+
Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp

2024 - 2026

TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG CAO





Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp
+
Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền

2027 - 2030




THƯƠNG HIỆU TIN CẬY

Công ty Bất động sản tích hợp
+
Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp
+
Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền


CÙNG CỐ MẢNG LỖI

-  **Phát triển nhà ở affordable** có chất lượng với các sản phẩm nòng cốt: EHome/EHomeS, Flora, Valora.
-  **Phát triển quỹ đất** phù hợp, lập quy hoạch tổng thể & phát triển cùng đối tác.
-  **Quản lý dự án & quản lý thi công** chuyên nghiệp.
-  **Dịch vụ BDS ngoài nhà ở** như giáo dục, chăm sóc sức khỏe,... để tạo nguồn thu & lợi nhuận ổn định.





ĐẨY MẠNH MẢNG LỖI

-  **Thâm nhập sâu hơn vào thị trường sân nhà** qua tăng thị phần nhà ở tầm trung, tăng giá trị dự án & nhận diện các vị trí then chốt để tăng trưởng.
-  **Khu đô thị NLG tích hợp** hiện đại đem lại môi trường sống đa thể hệ, có giá trị gia tăng & đáp ứng tất cả nhu cầu Làm việc – Mua sắm – Sinh sống – Học tập – Vui chơi trên nền tảng công nghệ số.
-  **Mở rộng địa bàn** ra Hà Nội, các đô thị cấp 2, sau đó sang thị trường quốc tế,...


ĐA DẠNG HÓA TĂNG TRƯỞNG

-  **Phát triển và vận hành BĐS văn phòng** & các KCN nhỏ tại các KĐT NLG sau đó mở rộng sang các TP chính như vùng Tp.HCM, HN, Hải Phòng,...
-  **Phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ** tại các KĐT NLG sau đó mở rộng sang các TP chính như vùng Tp.HCM, HN, Hải Phòng,...
-  **Đầu tư/ hợp tác mạo hiểm** hình thành đối tác/đầu tư chiến lược cho hệ sinh thái doanh nghiệp để tăng thu nhập thường xuyên như: giáo dục, y tế, KCN, logistics, tài chính tiêu dùng, khách sạn bình dân,...

PMO





-  **Thiết lập chương trình chuyển đổi** thông qua thiết lập cơ sở hạ tầng theo đối và cơ chế quản trị.
-  **Hỗ trợ thiết kế và triển khai sáng kiến** trên tất cả các hợp phần.
-  **Quản lý quan hệ với các bên liên quan** thông qua truyền thông và nâng cao nhận thức về chương trình chuyển đổi.
-  **Quản lý công tác triển khai** nâng cao tính minh bạch trong quản lý hiệu quả công việc.

QUICK WIN

 **Dự án tổng thể, Thiết kế theo chi phí (DtC) và Thiết kế theo giá trị (DtV)** nhằm tiết kiệm chi & gia tăng giá trị cho các dự án tương lai.



ĐIỀU KIỆN HỖ TRỢ TĂNG TRƯỞNG

-  **Cơ cấu** gồm quản trị tổ chức & sơ đồ vị trí theo các đơn vị kinh doanh BU; phát triển đất; KĐT & nhà ở; Thương mại & đầu tư mạo hiểm.
-  **Hệ thống** gồm cơ chế quản lý kết quả công việc KPI minh bạch và chế độ khen thưởng đặc biệt.
-  **Quy trình** gồm bố trí nhân sự phù hợp, phát triển nhân tài & cơ hội thăng tiến rõ ràng.
-  **Con người** gồm học viện chiến lược, năng lực lãnh đạo & yêu cầu then chốt.



Khu đô thị Izumi City - 170 ha

📍 Long Hưng, Đồng Nai

04

BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 38 Mô hình hoạt động
- 44 Cấu trúc tổ chức
- 46 Giới thiệu Hội đồng Quản trị,
Ban Giám đốc & Tiểu ban Kiểm toán
- 50 Báo cáo Quản trị
- 52 Hoạt động Kiểm toán nội bộ
- 53 Quản trị rủi ro
- 54 Cơ cấu cổ đông

MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG

		NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	VỐN ĐIỀU LỆ (TỶ ĐỒNG)	TỶ LỆ SỞ HỮU tại ngày 31/12/2020	
TẬP ĐOÀN NAM LONG	PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT	CTCP Nam Long VCD	Kinh doanh bất động sản	1.128,9	89,33%
		CTCP Bất Động Sản Nguyên Sơn	Kinh doanh bất động sản	150,0	87,33%
		CTCP Đầu tư Nam Phan	Kinh doanh bất động sản	511,3	100%
		Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước	Kinh doanh bất động sản	1.366,8	100%
	PHÁT TRIỂN NHÀ Ở	CT TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long (Nam Long ADC)	Kinh doanh bất động sản	300,0	100%
		CTCP Nam Long - Hồng Phát	Kinh doanh bất động sản	60,0	75,25%
		Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	2.050,0	35,10%
		Công ty Cổ phần Southgate	Kinh doanh bất động sản	1.833,0	50%
		Công ty Cổ phần NNH Mizuki	Kinh doanh bất động sản	1.500,0	50%
		CTCP NLG – NNR – HR FUJI	Kinh doanh bất động sản	1.450,0	50%
		Công ty TNHH NN Kikyo Valora	Kinh doanh bất động sản	583,0	50%
	XÂY DỰNG & DỊCH VỤ	Công ty TNHH MTV Sàn Giao dịch BĐS Nam Long	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	6,0	100%
		Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản	116,0	100%
		Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	23,3	100%
		Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long	Kinh doanh dịch vụ vận tải	20,0	100%
		Công ty TNHH Quản Lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long	Quản lý dự án, quản lý xây dựng	30,0	100%
PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI	Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long (Nam Long PMD)	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Kinh doanh nhà hàng ăn uống	298,7	100%	

GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

CTCP Nam Long VCD

- Vốn điều lệ: 1.128.991.150.000 VNĐ
- Trụ sở: 21 -23, Đường số 3, Khu dân cư Nam Long, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.
- VPĐD tại Tp.HCM: Lầu 5B, Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty CP Nam Long VCD được thành lập nhằm tập trung phát triển khu đô thị mới Waterpoint có quy mô 355 ha tọa lạc tại Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An. Đây là dự án có quy mô lớn nhất của Nam Long Group. Trong năm 2018, Nam Long Group đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với các đối tác Nhật (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Tập đoàn Thái Bình và Công ty TNHH Đầu Tư Tân Hiệp nhằm phát triển khu đất 164,9 ha trong tổng số 355 ha.

CTCP Bất Động Sản Nguyên Sơn

- Vốn điều lệ: 150.000.000.000 VNĐ
- Trụ sở: Lầu 5B, Nam Long Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

Công ty Nguyên Sơn được thành lập năm 1999, với mục đích phát triển quỹ đất tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Hiện tại, Công ty đang tập trung hoàn tất việc xây dựng và bàn giao các hạng mục thành phần bao gồm: nhà ở xã hội, nhà phố liên kế và biệt thự của dự án Nguyên Sơn quy mô 10ha kề cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh. Với vị trí chiến lược, quy mô lớn và quy hoạch ấn tượng, dự án đã thu hút sự quan tâm đặc biệt của các khách hàng & nhà đầu tư.

CTCP Đầu tư Nam Phan

- Vốn điều lệ: 511.341.780.000 VNĐ
- Trụ sở: 151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp. HCM.

CTCP Đầu tư Nam Phan hiện đang trong quá trình hoàn tất các hạng mục thành phần còn lại của dự án Khu Dân cư Phú Hữu với tổng quy mô 17,8 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM. Trong đó, Dự án Ehome S Phú Hữu (quy mô 1.240 căn hộ) là dự án Nhà ở xã hội đầu tiên được Nam Long Group triển khai nhằm đáp ứng nhu cầu rất lớn cho đối tượng khách hàng có thu nhập thấp.

Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước

- Vốn điều lệ: 1.366.815.400.000 VNĐ
- Trụ sở: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước được thành lập vào ngày 20 tháng 11 năm 2018 nhằm đầu tư phát triển dự án khu biệt thự Đại Phước Paragon tại phân khu 8, Cù lao Ông Cồ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với quy mô 454.757 m².

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

CT TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long (Nam Long ADC)

- Vốn điều lệ: 300.000.000.000 VNĐ
- Trụ sở: Lầu 9, Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM.

Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long (gọi tắt là “Nam Long ADC”) ra đời vào tháng 11/2007 với vốn điều lệ 300 tỉ đồng, bắt nguồn từ ý tưởng thành lập công ty bất động sản đầu tiên trên thị trường chuyên đầu tư, phát triển phân khúc căn hộ vừa túi tiền. Hiện tại, Nam Long ADC đang tham gia đầu tư và phát triển dòng sản phẩm nhà ở xã hội Ehome S của Tập đoàn Nam Long tại 2 cụm dự án tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9 và Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Tp. HCM. Trong năm 2021 này, Nam Long ADC sẽ tiếp tục mở rộng đầu tư phát triển dòng sản phẩm căn hộ vừa túi tiền tại địa bàn các tỉnh trọng điểm khác như Long An, Cần Thơ, Bà Rịa – Vũng Tàu,...

CTCP Nam Long - Hồng Phát

- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 VNĐ
- Trụ sở: A201 (Lầu 3), Đường số 10, Khu dân cư Nam Long, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP Cần Thơ.

Nam Long – Hồng Phát được thành lập năm 2007 với mục đích phát triển quỹ đất tại khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long. Hiện tại, Công ty đang tiến hành triển khai dự án khu dân cư Dalia Garden có quy mô 15,9 ha, tọa lạc tại Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ.

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

Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai

- Vốn điều lệ: 2.050.000.000.000 VNĐ
- Trụ sở: Tòa nhà Donacoop, Khu Phước Hải, Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai Trụ sở: Tòa nhà Donacoop, Khu Phước Hải, Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai là chủ đầu tư của dự án Đồng Nai Waterfront quy mô 170 ha tọa lạc tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (Công ty “DNWC”) tiền thân là công ty 100% thuộc sở hữu của Công ty Portsville – Công ty con của Keppel Land Việt Nam. Ngày 25 tháng 01 năm 2019, Nam Long ký kết Hợp đồng để nhận chuyển nhượng 70% phần vốn góp của Portsville tại Công ty DNWC nhằm gia tăng quỹ đất của Tập đoàn. Ngày 30/11/2020, Nam Long hoàn tất việc chuyển nhượng 34,9% vốn của mình tại Công ty DNWC. Hiện tại, Nam Long và Portsville đang trong quá trình hoàn tất việc chuyển nhượng thêm 30% phần vốn góp của Portsville sang cho Nam Long. Sau khi hoàn tất giao dịch, Nam Long sẽ sở hữu 65,1% phần vốn góp tại công ty này. Dự án Đồng Nai Waterfront dự kiến sẽ thực hiện mở bán trong năm 2021.

Công ty Cổ phần Southgate

- Vốn điều lệ: 1.833.000.000.000 VNĐ
- Trụ sở: 21-23 Đường số 3, Khu dân cư Nam Long, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Southgate được thành lập vào ngày 09 tháng 07 năm 2018 do sự hợp tác giữa Công ty CP Đầu tư Nam Long và đối tác Nhật Bản (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Công ty CP Đầu tư Thái Bình, Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp từ việc nhận chuyển nhượng một phần dự án có quy mô 164,9 ha trong tổng thể 355 ha của dự án khu đô thị mới Waterpoint thuộc Công ty CP Nam Long VCD để triển khai xây dựng khu đô thị bao gồm biệt thự, nhà liên kế, các khu chức năng phức hợp, các khu thương mại, trường học,... Tính đến cuối năm 2020, dự án đã thực hiện bàn giao 358 căn biệt thự, nhà phố vườn cho các khách hàng và nhà đầu tư.

Công ty Cổ phần NNH Mizuki

- Vốn điều lệ: 1.500.000.000 VNĐ
- Trụ sở: Lầu 5B Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

Công ty Cổ phần NNH Mizuki được thành lập để tiếp tục hợp tác phát triển dự án Muziki Park với hai đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., LTD và Hankyu Realty Co., LTD) tọa lạc tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. HCM. Dự án Mizuki Park với quy mô 26,2 ha, với ba dòng sản phẩm chính là căn hộ, nhà phố và biệt thự. Dự án sẽ tung ra thị trường 4.056 căn hộ, 57 căn nhà phố và 39 căn biệt thự. Đến cuối năm 2020, Mizuki đã hoàn tất bàn giao 100% giai đoạn 1 bao gồm 33 shop house và 1.437 căn Flora.

GIỚI THIỆU CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN (TIẾP THEO)

CTCP NLG – NNR – HR FUJI

- Vốn điều lệ: 1.450.000.000.000 VNĐ
- Trụ sở: Tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

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

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

Ngoài ra, trong năm 2018, Công ty Fuji tiếp tục ký hợp đồng nguyên tắc về việc nhận chuyển nhượng dự án có quy mô 85.374 m2 tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để phát triển 4.827 sản phẩm.

Công ty TNHH NN Kikyo Valora

- Vốn điều lệ: 583.000.000.000 VNĐ
- Trụ sở: Tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

Công ty TNHH NN Kikyo Valora được thành lập để tiếp tục hợp tác phát triển dự án với đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., LTD) tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM. Dự án Kikyo Valora, quy mô 47.790 m2, với toàn bộ 110/110 căn biệt thự đã được bán hết.

Trong năm 2021, Công ty TNHH NN Kikyo Valora dự kiến sẽ tiếp tục triển khai dự án VSIP Hải Phòng quy mô 21,4 ha tọa lạc tại Khu công nghiệp VSIP, Thủy Nguyên, Hải Phòng.

XÂY DỰNG VÀ DỊCH VỤ

Công ty TNHH MTV Sàn Giao dịch BĐS Nam Long

- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 VNĐ
- Trụ sở: 151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM.

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

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

Ngày 15 tháng 5 năm 2020 vừa qua, trong khuôn khổ lễ trao giải thưởng Asia Pacific Property Awards 2020-2021, Sàn Giao dịch BĐS Nam Long đã vinh dự được trao 2 giải thưởng: Đơn vị Kinh Doanh BĐS Thương Mại tiêu biểu tại Việt Nam và Đơn vị Tiếp Thị tiêu biểu. Đây là cú đúp giải thưởng danh giá và rất có uy tín dành cho cộng đồng doanh nghiệp về bất động sản và tiếp thị.

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

- Vốn điều lệ: 116.000.000.000 VNĐ
- Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM.

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

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

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long

- Vốn điều lệ: 23.334.000.000 VNĐ
- Trụ sở: 151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM.

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

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

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long

- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VNĐ
- Trụ sở: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

Công ty Dịch vụ Vận tải Nam Long được thành lập vào năm 2019 với mục tiêu tổ chức một bộ máy chuyên nghiệp để vận hành hệ thống xe buýt phục vụ cho các dự án của Tập đoàn Nam Long.

Trong năm 2020, mặc dù có những khoảng thời gian phải tạm ngưng hoạt động do ảnh hưởng của dịch Covid 19, nhưng Công ty Dịch vụ Vận tải Nam Long đã nỗ lực tổ chức đưa đón quý khách hàng và cư dân dự án Waterpoint với 1.696 chuyến xe buýt và 2.428 chuyến buggy.

Tập đoàn Nam Long tin tưởng rằng, với những tiện ích mà Tập đoàn đem đến cho quý khách hàng/nhà đầu tư/quý cư dân của dự án sẽ tạo nên các cộng đồng dân cư tại các khu đô thị; đồng thời, hoàn thiện hình ảnh của Tập đoàn Nam Long trong chuỗi giá trị phát triển BĐS.

Công ty TNHH Quản lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long

- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 VNĐ
- Trụ sở: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Công ty TNHH Quản lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long được thành lập vào tháng 07/2020 với mục tiêu tổ chức bộ máy chuyên nghiệp để thực hiện việc quản lý dự án – quản lý xây dựng cho các dự án của Tập đoàn nhằm tăng sức cạnh tranh của Tập đoàn Nam Long trên thị trường bất động sản Việt Nam.

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

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

- Vốn điều lệ: 298.766.102.000 VNĐ
- Trụ sở: Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM.

Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long được thành lập năm 2007 với mục tiêu phát triển, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản thương mại của Nam Long Group.

Trong năm 2021 này, Nam Long PMD đặt mục tiêu phấn đấu trở thành doanh nghiệp có quy mô ngàn tỷ thông qua việc tiếp tục thực hiện tập trung hóa và đưa vào kinh doanh khai thác các bất động sản thương mại của Tập đoàn.

GIỚI THIỆU HĐQT, BGD HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

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

Ông hiện là Trưởng Tiểu ban Đầu tư



Ông TRẦN THANH PHONG
Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT

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

Ông hiện là Trưởng Tiểu ban QHCD



Ông BÙI ĐỨC KHANG
Thành viên hội đồng quản trị

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



Ông CAO TẤN THẠCH
Thành viên hội đồng quản trị

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



Ông NGIAN SIEW SIONG
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển Bất động sản. Ông từng là cố vấn cho GĐĐH Mah Sing Group, GĐĐH Sunway City BHD & cố vấn cho chủ tịch Pavilion group.

Ông hiện là Trưởng Tiểu ban Nhân sự



Ông ZIANG TONY NGO
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Thạc sĩ Đại học Havard và Stanford. Gần 15 năm kinh nghiệm trên thị trường tài chính Mỹ. Đồng sáng lập và chủ tịch HĐQT điều hành của Everest education

Ông hiện là Trưởng Tiểu ban Kiểm toán



Ông LINSON LIM SOON KOOI
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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



Ông LAI VOON HON
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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



Ông CHAD RYAN OVEL
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị, đầu tư và tài chính.

Ông hiện là Tổng Giám đốc Mekong Capital & Chủ tịch Hiệp hội Thương mại Hoa Kỳ tại Việt Nam - TP. Hồ Chí Minh (AmCham Vietnam - HCMC)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC LIÊN KHỐI KINH TẾ & ĐẦU TƯ



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

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



Bà **NGUYỄN THỊ PHƯƠNG**
Giám đốc Nhân sự Tập đoàn

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý nguồn nhân lực và giữ vị trí Giám đốc Nhân sự Tập đoàn tại Pharmacy, Vinhomes – Tập đoàn Vingroup, Autogrill VFS, Tập đoàn Novaland, Tập đoàn Gannon Việt Nam.



Ông **CHÂU QUANG PHÚC**
Giám Đốc Tài chính Tập đoàn

21 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 **PHẠM ĐÌNH HUY**
Giám Đốc Đầu tư Tập Đoàn

Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, tài chính và phát triển kinh doanh tại các tập đoàn trong và ngoài nước.



Ông **NGUYỄN PHƯƠNG LÂM**
Giám đốc Khối Công nghệ Thông tin

Hơn 24 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực công nghệ thông tin và giữ vị trí Giám đốc / Trưởng Phòng IT tại Novaland Group, Tan Hiệp Phat Group, Pepsico International Vietnam, KNG Group.



Ông **NGUYỄN QUANG ĐỨC**
Kế toán trưởng

22 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán

LIÊN KHỐI QUẢN LÝ DỰ ÁN



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

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



Ông **TRẦN QUỐC THẮNG**
Giám đốc Khối Kế hoạch & Kiểm soát Ngân sách

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Bất động sản



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

Hơn 18 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Bất động sản



Ông **VĂN VIẾT SƠN**
Quyền Giám Đốc Khối QLTK

Hơn 22 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, quản lý & phát triển dự án tại các công ty như Novaland, Long Thanh Golf Investment, Hainal-Konyi,...



Ông **LAO SAM THANH**
Giám đốc Khối Quản lý dự án & Xây dựng 2

30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Quản lý Xây dựng, Quản lý Dự án & Bất động sản trong và ngoài nước.



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

Gần 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Bất động sản với 17 năm công tác tại tập đoàn Phú Mỹ Hưng



Ông **DƯƠNG TẤN VINH**
Giám đốc Khối Phát triển dự án & Pháp lý Công vụ

20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Pháp lý & Phát triển Dự án Bất động sản.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2020, HĐQT đã tổ chức các phiên họp định kỳ và ban hành các Nghị quyết và Quyết định để triển khai thực hiện các kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua, chỉ đạo điều hành Công ty tuân thủ theo đúng các quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và quy định pháp luật hiện hành. Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền, đúng quy trình và thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược phát triển nhà ở vừa túi tiền của Tập đoàn Nam Long.

2. Đánh giá hoạt động của HĐQT về hoạt động của Ban giám đốc Công ty

- Giao các chỉ tiêu kế hoạch 2020 cho Ban Tổng Giám đốc và thực hiện việc rà soát/đánh giá định kỳ
- Yêu cầu Tổng Giám đốc đáp ứng các chỉ đạo kịp thời của HĐQT
- Chỉ đạo các Tiểu ban trực thuộc HĐQT thực hiện giám sát và đánh giá sự tuân thủ của Tổng Giám đốc đối với Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty.

3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

Năm 2020 là một năm bản lề khép lại tầm nhìn Nam Long 2020 Tập đoàn Nam Long đã đạt được những thành tựu nhất định. Để chuẩn bị cho một giai đoạn phát triển mới 2021-2030 trở thành Công ty Bất động sản tích hợp trên khắp thị trường Việt Nam, HĐQT đã:

- Định hướng, dẫn dắt công tác lập Chiến lược phát triển 10 năm (2021-2030) của Tập đoàn Nam Long
- Định hướng, dẫn dắt Ban TGD đánh giá và chuẩn bị triển khai ERP trong công tác quản trị điều hành.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

VAI TRÒ CỦA QUẢN TRỊ VỚI SỰ PHÁT TRIỂN CỦA NAM LONG

Quản trị Công ty được Tập đoàn Nam Long xác định là yếu tố cốt lõi để đảm bảo phát triển hiệu quả và tăng trưởng bền vững. Tập đoàn Nam Long tin rằng triển khai điều hành Tập đoàn một cách minh bạch và trách nhiệm, tuân theo những nguyên tắc quản trị tốt nhất chính là nhằm phục vụ lợi ích lâu dài của Tập đoàn và các cổ đông, cũng như cân bằng quyền lợi của các bên liên quan.

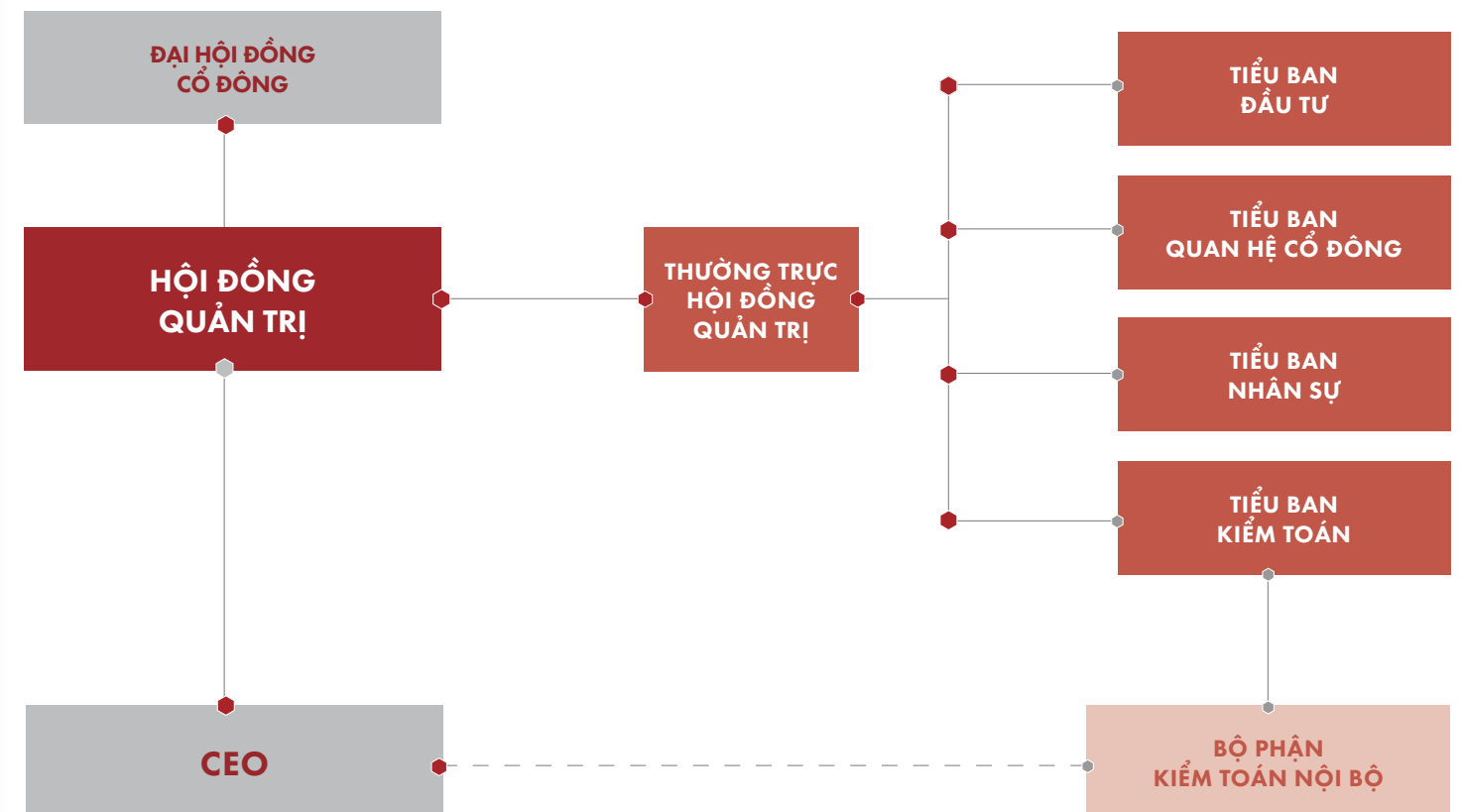
HĐQT thực hiện việc giám sát hoạt động kinh doanh, triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ thông qua Ban TGD, HĐQT thường xuyên đánh giá, kiểm soát rủi ro, kịp thời đưa ra các quyết định, chiến lược phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, nhằm hỗ trợ quản trị các hoạt động của HĐQT, Công ty đã thành lập các Tiểu ban trực thuộc HĐQT như Tiểu ban Kiểm toán, Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Đầu tư và Tiểu ban quan hệ cổ đông theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán.

Áp dụng các thông lệ tốt nhất Việt Nam và Thế giới được xây dựng trên các Nguyên tắc QTCT, trong năm 2020, Công ty duy trì số lượng thành viên độc lập HĐQT chiếm ít nhất 1/3 tổng số thành viên HĐQT (có 04 trên tổng số 09 thành viên HĐQT là thành viên độc lập) theo quy định của Luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán góp phần đảm bảo tính khách quan, công bằng, ngăn ngừa các xung đột lợi ích và đảm bảo quyền lợi của cổ đông đối với các quyết định của HĐQT.

Bên cạnh việc chú trọng cơ cấu, HĐQT tiếp tục duy trì hoạt động của các tiểu ban đảm bảo cơ chế giám sát, tăng tính độc lập trong các quyết định của HĐQT, HĐQT đã bổ nhiệm thành viên độc lập HĐQT giữ vị trí đứng đầu trong các tiểu ban quan trọng như: Tiểu ban Kiểm Toán và Tiểu ban Nhân sự.

Mô hình quản trị doanh nghiệp của Nam Long bao gồm các tầng quản trị theo thông lệ quốc tế và quy định của Pháp luật. Trong quá trình triển khai áp dụng, Tập đoàn Nam Long thường xuyên rà soát tính hiệu quả việc vận hành mô hình quản trị nhằm đưa ra những điều chỉnh phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và các đơn vị thành viên.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ CỦA TẬP ĐOÀN NAM LONG



DANH SÁCH THÀNH VIÊN HĐQT

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Lai Voon Hon	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2020, HĐQT đã tổ chức 04 cuộc họp vào các ngày 21/02/2020, 10/04/2020, 07/08/2020 và 11/12/2020 với tỷ lệ tham dự của các Thành viên HĐQT như sau:

STT	TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ	NGÀY BẮT ĐẦU/ KHÔNG CÒN LÀ THÀNH VIÊN HĐQT	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	Là thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2016-2021 tái bổ nhiệm tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 23/4/2016	4	100%
2	Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch		4	100%
3	Ông Lai Voon Hon	Thành viên		4	100%
4	Ông Bùi Đức Khang	Thành viên		4	100%
5	Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên		4	100%
6	Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên		4	100%
7	Ông Ngian Siew Siong	Thành viên		4	100%
8	Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên		4	100%
9	Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên		4	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

- Định hướng, dẫn dắt công tác lập Chiến lược phát triển 10 năm (2021-2030) của Tập đoàn Nam Long
- Chủ trì các buổi làm việc định kỳ để cố vấn cho Ban Giám đốc về quản lý, phát triển dự án; cải tiến hệ thống, quy trình; tiếp thị & kinh doanh; nhân sự; IT...;
- Chia sẻ thông lệ tốt và các mô hình hoạt động chuẩn của các tập đoàn lớn trong khu vực, từ đó đề xuất các khuyến nghị có thể áp dụng cho Công ty.

2. Các tiểu ban trực thuộc HĐQT

TIỂU BAN ĐẦU TƯ

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Trưởng Tiểu ban Đầu tư
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên

Chức năng của Tiểu ban Đầu tư

- Hoạch định, thẩm định, tư vấn tham mưu cho HĐQT để ra các quyết định về định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu quản lý đầu tư & các quyết định giải ngân đầu tư/thoái vốn.
- Ra quyết định trong phạm vi và ủy quyền của HĐQT về các định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu quản lý đầu tư & các quyết định giải ngân đầu tư/thoái vốn.
- Thay mặt HĐQT chỉ đạo Ban giám đốc thực hiện/triển khai các định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu quản lý đầu tư & các quyết định giải ngân đầu tư/thoái vốn.
- Thay mặt HĐQT giám sát và đánh giá việc Ban giám đốc thực hiện/triển khai các chính sách đầu tư, cơ cấu quản lý đầu tư & các quyết định giải ngân đầu tư/thoái vốn.

Các hoạt động chính trong năm 2020

- Thẩm định kế hoạch kinh doanh hàng năm/3 năm của Nam Long và các công ty thành viên chủ chốt;
- Thẩm định phương án hợp tác, đầu tư, phát triển các dự án; các phương án đầu tư/thoái vốn tại các công ty con trong Tập đoàn;
- Thẩm định các kế hoạch huy động vốn và việc hiện thực hóa kế hoạch vốn hóa tỷ lệ đa la của Nam Long;
- Định hướng, dẫn dắt việc xác định tầm nhìn và chiến lược tăng trưởng 10 năm 2021-2030 cho Tập đoàn cùng các điều kiện hỗ trợ tăng trưởng.

TIỂU BAN NHÂN SỰ

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Ngian Siew Siong	Trưởng Tiểu Ban Nhân Sự
Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên

Chức năng của Tiểu ban Nhân sự

- Tham mưu hỗ trợ HĐQT của Công ty một số vấn đề của HĐQT trong chức năng nhân sự.
- Tham mưu và xem xét trình cho HĐQT quyết định và phê duyệt một số chiến lược và đường lối chủ trương trong phạm vi thu hút tuyển dụng, chế độ chính sách lương, thưởng, thu nhập tốt và cạnh tranh, gìn giữ nhân tài/nhân sự tiềm năng ở cấp quản lý/điều hành của Công ty phù hợp theo các qui định và luật lệ liên quan của Việt Nam, quy chế, điều lệ, chính sách, qui trình đã thiết lập của Công ty và các chuẩn mực chuyên nghiệp, tối ưu, cạnh tranh và thích hợp của thị trường trong nước và quốc tế.

Các hoạt động chính trong năm 2020

- Thẩm định kế hoạch định biên và chi phí hoạt động nhân sự của Công ty năm 2020, cơ cấu tổ chức Công ty và Tập đoàn;
- Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu được giao năm 2019 của Tổng Giám đốc;
- Hỗ trợ thiết lập và giao các chỉ tiêu kế hoạch năm 2020 cho Tổng Giám đốc; cố vấn cho Tổng Giám đốc trong việc giao chỉ tiêu cho các Giám đốc Khối Nam Long và Giám đốc các công ty thành viên trong Tập đoàn;
- Đề xuất ngân sách hoạt động và thù lao 2020 của Hội đồng Quản trị để Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 25/4/2020;
- Xem xét và phân bổ chi tiết khoản thưởng năm 2019 cho Hội đồng Quản trị (dựa trên ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt ngày 20/4/2019 và kết quả kinh doanh năm 2019 đã kiểm toán);

Các hoạt động chính trong năm 2020 (tiếp theo)

- Thẩm định việc thực thi chính sách cũng như phân bổ cổ phiếu thưởng ESG (cho các lãnh đạo cao cấp và nhân viên xuất sắc);
- Cố vấn giúp nâng cao năng lực bộ máy nhân sự Tập đoàn, tập trung vào việc chuẩn hóa tiêu chí & quy trình tuyển dụng áp dụng toàn Tập đoàn;
- Xem xét, thẩm định các tài liệu, quy trình, chính sách nhân sự quan trọng của Công ty (quy trình & hệ thống đánh giá hiệu suất công việc của nhân viên, chính sách lương thưởng cho các công ty thành viên...);
- Cố vấn, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc tìm kiếm các nhân sự cấp cao cho Tập đoàn;
- Cố vấn cho Ban Tổng Giám đốc liên quan đến cơ cấu nhân sự tham gia xây dựng chiến lược phát triển 10 năm 2021-2030 của Nam Long.

TIỂU BAN QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Trần Thanh Phong	Trưởng Tiểu ban
Ông Châu Quang Phúc	Thành viên
Ông Phạm Đình Huy	Thành viên

Chức năng của Tiểu ban Quan hệ Cổ đông

Tiểu ban Quan hệ cổ đông được thành lập để giúp việc cho các hoạt động của Hội đồng quản trị nhằm mục đích quản lý và giám sát việc thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ của cổ đông được thực hiện phù hợp với pháp luật, Luật doanh nghiệp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long một cách chuẩn mực nhất theo nguyên tắc:

- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông hiện hữu
- Đối xử công bằng giữa các cổ đông
- Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến Công ty

Các hoạt động chính trong năm 2020

- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và các cổ đông.
- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 từ ngày 25/04/2020 đến ngày 04/05/2020, lập biên bản, nghị quyết liên quan và thực hiện công bố thông tin theo quy định.
- Thực hiện công tác công bố thông tin định kỳ, bất thường và theo yêu cầu đúng quy định như: Báo cáo tài chính quý/năm, Báo cáo thường niên, các tài liệu liên quan đến Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, các tài liệu liên quan đến chi trả cổ tức cho cổ đông...
- Thông báo đến cổ đông về việc bổ sung, cập nhật thông tin cá nhân định kỳ, thông báo nhận cổ tức từ năm 2014 bằng tiền mặt đối với cổ đông chưa lưu ký...
- Phối hợp cùng Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư (IR) thực hiện các hoạt động tích cực nhằm gia tăng giá trị cổ phiếu NLG như: tổ chức các buổi gặp gỡ định kỳ (NLG Day) với các cổ đông, nhà đầu tư; tổ chức tham quan các dự án của Nam Long cùng nhà đầu tư, cùng đơn vị tư vấn tổ chức các buổi Broker Meeting...
- Định kỳ cung cấp thông tin về tình hình hoạt động và giá trị cổ phiếu của Nam Long đến cổ đông thông qua các Bản tin Nhà đầu tư, Bản tin Nam Long...

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ	GIẢI ĐOẠN
Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban	01/01/20 - 31/12/20
Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên chuyên trách Hoạt động SXKD	01/01/20 - 07/08/20
Ông Linson Lim Soon Kooi		01/01/20 - 31/12/20
Ông Cao Tấn Thạch		01/01/20 - 31/12/20
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên chuyên trách Tuần thủ, QTRR & QT Tập đoàn	01/01/20 - 31/12/20
Ông Bùi Đức Khang		01/01/20 - 07/08/20
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Thành viên chuyên trách Tài chính, Kế toán & Kiểm toán	01/01/20 - 31/12/20
Ông Đặng Hồng Tân		01/01/20 - 31/12/20

Chức năng của Tiểu ban Kiểm toán

Chức năng của Tiểu ban Kiểm toán là chịu trách nhiệm trước HĐQT, thực hiện việc giám sát đối với Công ty và các Công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") và Ban Điều Hành, liên quan đến:

- Giám sát và đánh giá tính trung thực của các báo cáo tài chính của Tập đoàn, quy trình báo cáo tài chính, kiểm soát nội bộ về báo cáo tài chính và việc kiểm toán báo cáo tài chính.
- Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của Công ty với các yêu cầu pháp lý và quy định, hướng dẫn nội bộ của công ty.
- Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của HĐQT và các tiểu ban trực thuộc HĐQT với Điều lệ, Quy chế quản trị, Quy chế hoạt động của các tiểu ban, Kế hoạch hoạt động năm của các tiểu ban và Nghị quyết ĐHĐCĐ.
- Giám sát và đánh giá năng lực, sự độc lập và chất lượng của kiểm toán độc lập. Giám sát và đánh giá hoạt động của kiểm toán viên nội bộ và chức năng Kiểm toán nội bộ.
- Giám sát và đánh giá các quy trình và hệ thống kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty, và tuân thủ các tiêu chuẩn đạo đức do Công ty thông qua. Giám sát tuân thủ Bộ Quy Tắc Ứng Xử bao gồm kênh báo cáo và xử lý các hành vi vi phạm.
- Giám sát và đánh giá hiệu quả hoạt động của Công ty và các Công ty thành viên
- Giám sát và đánh giá hệ thống Quản trị rủi ro
- Giám sát và đánh giá việc thực hiện các dự án đặc biệt khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu từ HĐQT

Các hoạt động chính trong năm 2020

Các báo cáo trọng yếu công bố ra công chúng

- Giám sát BCTC thông qua việc kiểm tra các kiểm soát liên quan đến việc lập và trình bày BCTC cũng như công tác kiểm toán độc lập cho BCTC. BCTC của Công ty được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam. BCTC năm 2020 có ý kiến chấp nhận toàn phần của kiểm toán độc lập.

Kiểm toán nội bộ

- Phê duyệt kế hoạch kiểm toán năm 2020 của BP KTNB và các kế hoạch kiểm toán đột xuất
- Rà soát hiệu quả của hoạt động BP KTNB so với kế hoạch được duyệt;
- Thảo luận với BP KTNB về ngân sách hoạt động, các hoạt động kiểm toán và cơ cấu tổ chức của BP KTNB;
- Rà soát tất cả báo cáo của BP KTNB;
- Rà soát và giám sát phản hồi và việc thực thi của Ban TGD về các phát hiện và khuyến nghị của BP KTNB.

Quản trị rủi ro

Giám sát hệ thống QTRR thông qua các báo cáo của Ban TGD, của BP KTNB và bộ phận QTRR của Tập đoàn.

Định hướng hoạt động 2021

Tiểu ban Kiểm toán tiếp tục phát huy vai trò giám sát tập trung vào các lĩnh vực: BCTC, kiểm toán nội bộ, kiểm toán độc lập, QTRR và kiểm soát nội bộ. Ngoài ra, Tiểu ban Kiểm toán sẽ liên tục rà soát quy chế hoạt động của Tiểu ban Kiểm toán và Bộ phận KTNB để phù hợp với các thông lệ và chuẩn mực thế giới cũng như với quy định của Pháp luật Việt Nam.

Việc chi trả thù lao hàng tháng cho các thành viên HĐQT tuân thủ theo định mức quy định tại Điều lệ Công ty về chế độ thù lao, tiền thưởng và chi phí hoạt động đối với các thành viên HĐQT và Ban TGD Tập đoàn Nam Long, được ĐHĐCĐ thông qua tại mỗi kỳ ĐHĐCĐ thường niên và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

Thù lao chi trả cho HĐQT trong năm

Số lượng thành viên của HĐQT trong năm 2020 là 09 thành viên HĐQT. Tổng quỹ thù lao của thành viên HĐQT của Tập đoàn Nam Long được ĐHĐCĐ thường niên của Tập đoàn Nam Long phê duyệt tại nghị quyết số 01/2020/NQ/ ĐHĐCĐ/NLG

3. Nguyên tắc chi trả thù lao của HĐQT & Ban Giám đốc

HOẠT ĐỘNG KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Bộ phận Kiểm toán Nội bộ (“BP. KTNB”) được thành lập bởi HĐQT. HĐQT và Tiểu ban Kiểm toán quản lý trực tiếp BP. KTNB

Vai trò, nhiệm vụ

Vai trò của BP.KTNB là hỗ trợ Tiểu ban kiểm toán hoàn thành các nhiệm vụ của mình.

Thông qua các hoạt động kiểm tra, đánh giá và tư vấn, BP.KTNB có nhiệm vụ đưa ra các đảm bảo mang tính độc lập, khách quan và các khuyến nghị về các nội dung sau đây:

1. Hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro của Tập đoàn;
2. Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao;
3. Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch của Tập đoàn

Nguyên tắc hoạt động



QUẢN TRỊ RỦI RO

Quản lý rủi ro doanh nghiệp (“QLRRDN”) là một bộ phận không thể tách rời với chiến lược doanh nghiệp và đóng một vai trò trọng tâm trong hệ thống quản trị doanh nghiệp hiệu quả, đặc biệt trong bối cảnh tình hình biến động kinh tế ngày một khó lường cũng như các điều kiện ngoại cảnh (quy định và chính sách, cạnh tranh...) không ngừng thay đổi.

Trước tình hình này, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Tập đoàn Nam Long đã chỉ đạo tích cực xây dựng hệ thống Khung và Chính sách QLRRDN trong năm 2020 cùng với sự đồng hành tư vấn của đơn vị tư vấn quốc tế (PwC Việt Nam) nhằm hướng đến mục tiêu:

- Giữ vững cam kết và nâng cao hiệu quả hoạt động để đáp ứng kỳ vọng của các cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, đối tác và các đơn vị, cá nhân đã và đang tin tưởng đồng hành cùng Công ty.
- Hỗ trợ nâng cao khả năng thực hiện thành công các mục tiêu chiến lược và kinh doanh, đảm bảo tăng trưởng về doanh thu và thành công trong dài hạn.
- Xây dựng một môi trường và văn hóa làm việc minh bạch, chuyên nghiệp, hiệu quả và có trách nhiệm.

Khung và chính sách Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp

Khung và chính sách QLRRDN được xây dựng làm nền tảng cho các hoạt động QLRR nhằm đánh giá, xử lý, giám sát và rà soát các rủi ro phù hợp với mô hình tổ chức và môi trường hoạt động kinh doanh tại Việt Nam. Nội dung này được thiết kế dựa theo thông lệ và chuẩn mực quốc tế như COSO: QLRRDN – Tích hợp Chiến lược và Hiệu quả, ISO 73:2009 và ISO 31000:2018.

HĐQT có trách nhiệm tối hậu trong việc giám sát và quản lý rủi ro của công ty, đảm bảo duy trì một hệ thống quản trị công ty, văn hóa và hoạt động QLRR hiệu quả. Thông qua sự hỗ trợ của Tiểu ban kiểm toán, Hội đồng Quản trị hỗ trợ cố vấn cho Ban Tổng Giám đốc trong việc xây dựng chiến lược QLRR, khẩu vị rủi ro, khuôn khổ chính sách và hướng dẫn quản lý rủi ro, cũng như giám sát kết quả công việc của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực thi chính sách quản lý rủi ro của Công ty. Tổng Giám đốc là người đứng đầu công tác QLRR và các cấp quản lý cấp cao được phân công chịu trách nhiệm đối với các rủi ro trọng yếu ở cấp độ Tập đoàn và cấp độ Khối phòng ban.

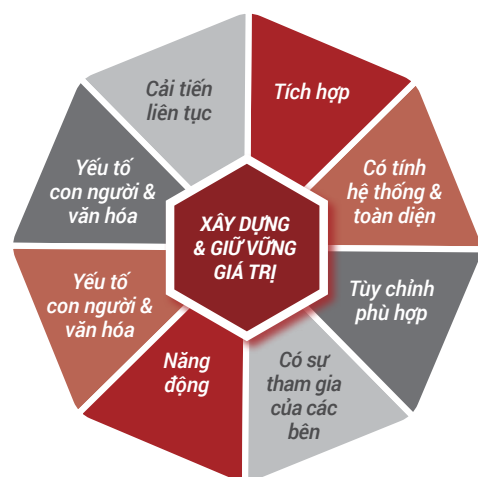
Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng nâng cao văn hoá và nhận thức về QLRR của toàn thể nhân viên và lồng ghép công tác QLRR vào các nghiệp vụ hàng ngày của doanh nghiệp.

Khung và Chính sách QLRRDN được đánh giá và cập nhật định kỳ hàng năm hoặc khi cần thiết để phù hợp với những thay đổi trong môi trường kinh doanh, pháp lý, và cơ cấu tổ chức của Tập đoàn.

Nguyên tắc Quản lý Rủi ro

Xét về tầm quan trọng và hiệu quả của chức năng QLRRDN đối với sự thành công của Tập đoàn, nguyên tắc QLRR tại Nam Long bao gồm các nội dung chủ yếu như sau:

- Áp dụng mô hình “Ba tuyến”, trong đó nhấn mạnh QLRRDN là trách nhiệm của tất cả nhân viên.
- Thiết lập khẩu vị và khả năng chịu đựng rủi ro phù hợp với các mục tiêu chiến lược / kinh doanh / hoạt động.
- Cung cấp các nguồn lực cần thiết để tạo điều kiện thuận lợi cho những cá nhân chịu trách nhiệm QLRR như xây dựng các chính sách và quy trình rủi ro, đào tạo và tập huấn, và thiết lập hệ thống QLRR.
- Thiết lập một ngôn ngữ chung về rủi ro được sử dụng trong toàn bộ tổ chức. Điều này bao gồm việc áp dụng phương pháp đánh giá rủi ro, mức độ rủi ro, các thuật ngữ, định nghĩa và phân nhóm rủi ro chung trong toàn Công ty.
- Đảm bảo rằng Khung QLRRDN sẽ liên tục được cải thiện để phù hợp với sự phát triển và những thay đổi trong Công ty.



Đặc tính của các nguyên tắc QLRRDN hiệu quả áp dụng tại Nam Long

Tích hợp	QLRRDN là một phần không thể thiếu trong tất cả các hoạt động của doanh nghiệp.
Có tính hệ thống và toàn diện	Cách tiếp cận QLRRDN chặt chẽ và toàn diện góp phần mang lại kết quả nhất quán và phù hợp
Tùy chỉnh phù hợp	Khung và Quy trình QLRRDN được tùy chỉnh một cách phù hợp với bối cảnh nội tại và bên ngoài Công ty liên quan đến các mục tiêu của doanh nghiệp.
Có sự tham gia của các bên	Sự tham gia phù hợp và kịp thời của các bên liên quan để đảm bảo rằng những hiểu biết, quan điểm và góc nhìn của họ được xem xét đến.
Năng động	Rủi ro có thể mới xuất hiện, thay đổi hoặc biến mất khi bối cảnh bên trong và bên ngoài của công ty thay đổi. Các thay đổi sẽ được dự đoán, phát hiện, ghi nhận và phản hồi một cách thích hợp và kịp thời.
Thông tin sẵn có tốt nhất	Các dữ liệu đầu vào cho QLRR dựa trên thông tin có sẵn trong quá khứ và hiện tại, cũng như kỳ vọng trong tương lai. Thông tin cần được truyền tải kịp thời, rõ ràng và sẵn sàng cho các bên liên quan.
Yếu tố con người và văn hóa	Văn hóa và hành vi con người ảnh hưởng đáng kể đến tất cả các khía cạnh của QLRRDN ở từng cấp độ và giai đoạn.
Cải tiến liên tục	QLRRDN sẽ được cải tiến liên tục thông qua đào tạo và tích lũy kinh nghiệm.

HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO CHÍNH TRONG NĂM 2020

Trong năm 2020, bộ phận QLRR thực hiện các công việc như sau với sự phối hợp của các Khối phòng ban và sự hỗ trợ của Ban Tổng Giám đốc:

- Thực hiện chương trình truyền thông nội bộ nhằm hình thành thói quen QLRR trong mỗi nhân viên nhằm xây dựng “văn hóa rủi ro” tại Nam Long.
- Tổ chức đào tạo Khung và Chính sách QLRR cho các Khối phòng ban nhằm đảm bảo các Khối phòng ban hiểu và tuân thủ thực hiện theo đúng quy định.
- Hỗ trợ các Khối phòng ban hoàn chỉnh Hồ sơ Rủi ro của từng Khối và xác định các rủi ro trọng yếu của Tập đoàn cùng với các Chỉ số Cảnh báo Rủi ro Trọng yếu tương ứng.

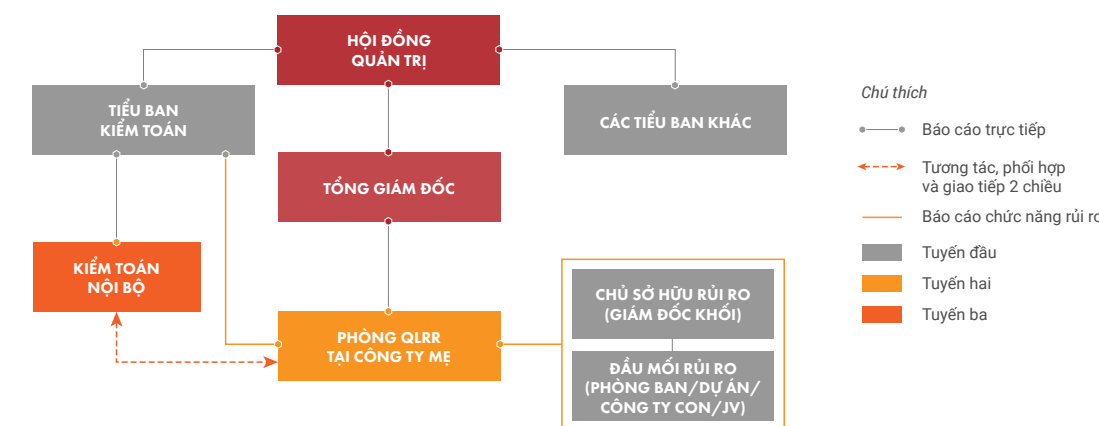
Trong năm, Tập đoàn đã nhận diện các rủi ro hàng đầu dựa trên cơ sở các phân nhóm rủi ro. Các phân nhóm rủi ro được xây dựng thông qua phân tích và đối thoại với các bên liên quan về các rủi ro trọng yếu trong ngành, các mảng hoạt động đa dạng của Công ty, các quy định pháp luật và các yêu cầu quan trọng về hoạt động, tài chính, thương mại, và phát triển bền vững.

CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ CƠ CHẾ GIÁM SÁT QLRR

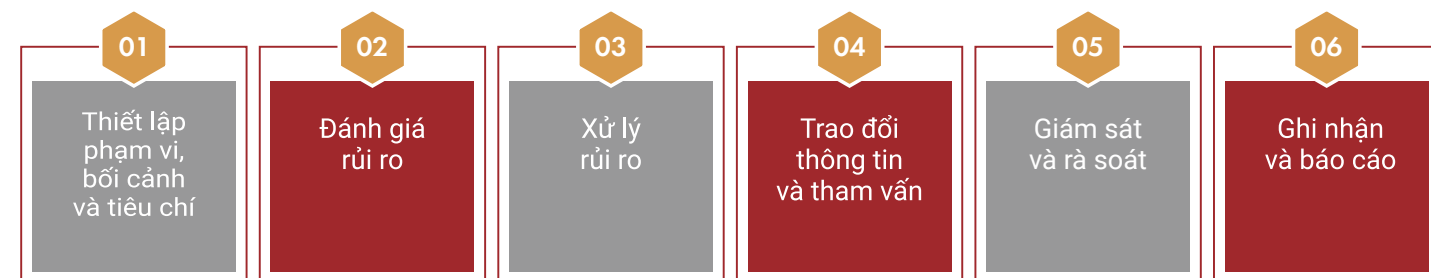
Tổ chức QLRR tại Nam Long được xây dựng dựa trên mô hình Ba tuyến (theo cấu trúc quản lý doanh nghiệp), đảm bảo phân định rõ ràng vai trò và trách nhiệm trong hoạt động QLRR một cách hiệu quả.



Căn cứ vào cơ cấu tổ chức hiện tại của Nam Long, mô hình hoạt động QLRR được minh họa như sau:



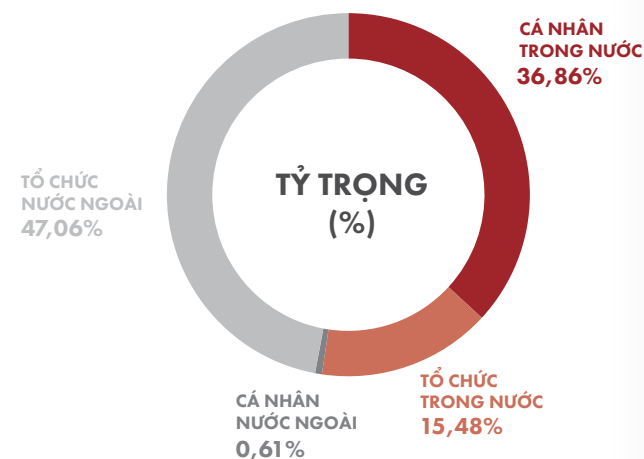
QUY TRÌNH QLRR



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM 18/02/2021

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG	SỐ CỔ PHẦN
Cá nhân trong nước	7258	105,141,509
Tổ chức trong nước	69	44,149,777
Cá nhân nước ngoài	98	1,734,692
Tổ chức nước ngoài	96	134,244,682
TỔNG CỘNG	7,521	285,270,660



(*) **Ghi chú:** Tính đến thời điểm 18/02/2021:

Tổng số cổ phiếu của CTCP Đầu tư Nam Long tính đến thời điểm 18/02/2021 là 285.270.660 cổ phiếu, do trong năm Nam Long đã thực hiện 2 đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn như sau:

- Ngày 24/09/2020 CTCP Đầu tư Nam Long đã phát hành 23.893.716 cổ phiếu trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2019, tỷ lệ 9,57%;
- Ngày 05/10/2020, CTCP Đầu tư Nam Long đã phát hành 1.674.369 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESG);

Số lượng cổ phiếu NLG do CTCP Đầu tư Nam Long và Công ty thành viên trong tập đoàn nắm giữ là 10.000.034 cổ phiếu, trong đó:

- 10.000.000 cổ phiếu quỹ do CTCP Đầu tư Nam Long đang nắm giữ
- 34 cổ phiếu NLG do Công ty TNHH MTV Đầu Tư - Xây Dựng - Phát Triển Nam Khang - Công ty thành viên do Nam Long sở hữu 100% (Ngày 05/02/2021, Nam Khang đã bán 11.319.100 cổ phiếu NLG và hiện đang sở hữu)

Số lượng cổ phiếu NLG đang lưu hành là 275.270.660 cổ phiếu

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẮM GIỮ 5% VỐN CỔ PHẦN ĐẾN 18/02/2021

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	38,322,810	13.9%
2	IBEWORTH PTE.LTD	28,374,615	10.3%
3	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	19,722,278	7.2%
4	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÁI BÌNH	17,281,900	6.3%
TỔNG CỘNG		72,326,001	37.7%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP TẠI THỜI ĐIỂM 18/02/2021

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	38,322,810	13.9%
2	Trần Thanh Phong	13,679,798	5.0%
3	Nguyễn Thị Bích Ngọc	12,272,284	4.5%
4	Ngô Thị Ngọc Liễu	6,645,019	2.4%
5	Đỗ Ngọc Minh	1,377,817	0.5%
6	Nguyễn Thị Hương	20,014	0.0%
7	Lâm Xuân Hoàng Lan	8,225	0.0%
8	Công Ty Một Thành Viên Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nam Khang	34	0.0%
TỔNG CỘNG		72,326,001	26.3%

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ THỜI ĐIỂM 18/02/2021

STT	CỔ ĐÔNG	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	38,322,810	13.4%
2	Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT	13,679,798	4.8%
3	Lai Voon Hon	Thành viên HĐQT	-	0.0%
4	Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	756,040	0.3%
5	Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	-	0.0%
6	Bùi Đức Khang - Cá nhân: 772.563 cổ phiếu - Đại diện vốn Công ty TNHH MTV ĐT XD PT NAM KHANG: 34 cổ phiếu	Thành viên HĐQT	772,597	4.2%
7	Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	-	0.0%
8	Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	-	0.0%
9	Linson Lim Soon Kooi - Đại diện vốn IBEWORTH PTE.LTD: 25.896.336	Thành viên HĐQT	28,374,615	9.9%
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	2,135,228	0.7%
2	Nguyễn Thanh Sơn	Giám Đốc Điều hành	103,795	0.0%
3	Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư	19,418	0.0%
4	Châu Quang Phúc	GĐ Tài Chính	369,002	0.1%
5	Nguyễn Quang Đức	Kế Toán Trưởng	14,285	0.0%

- 64 Các hoạt động tiêu biểu 2020
- 64 Chiến lược phát triển bền vững
- 65 Môi trường và xã hội
- 70 Chính sách Nhân sự và phúc lợi



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát triển bền vững là một trong những tiêu chí và sứ mệnh không thể tách rời của Nam Long từ những ngày đầu thành lập dựa trên 3 nền tảng quan trọng: Hoạt động kinh doanh bền vững; Bảo vệ môi trường và Đóng góp cho xã hội. Trong năm 2020, Nam Long đã xác định 5 mục tiêu trong giai đoạn 3-5 năm tiếp theo phục vụ cho chiến lược phát triển bền vững dựa trên 17 định hướng về Phát triển bền vững của Unesco giai đoạn 2015-2030, bao gồm:

- Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế dài hạn, rộng mở và bền vững, việc làm đầy đủ và năng suất và công việc tốt cho tất cả mọi người.
- Xây dựng các đô thị và các khu dân cư mở cửa cho tất cả mọi người, an toàn, vững chắc và bền vững.
- Xây dựng cơ sở hạ tầng vững chắc, đẩy mạnh công nghiệp hóa rộng mở và bền vững, khuyến khích đổi mới.
- Đảm bảo cuộc sống khỏe mạnh và nâng cao phúc lợi cho tất cả mọi người ở mọi lứa tuổi.
- Nâng cao cơ hội học tập cho tất cả mọi người.

Các hình thái chính cho việc phát triển bền vững tại Nam Long trong năm 2020 bao gồm:

- Kiến tạo giá trị cho xã hội, môi trường thông qua các hoạt động thiện nguyện
- Tái thiết chuỗi giá trị: Cải thiện hiệu quả hoạt động từ nhà cung ứng tới nội bộ tập đoàn để tạo nên giá trị chung cho doanh nghiệp và cộng đồng (Bộ quy chế an toàn lao động, Quy định về tiêu chuẩn môi trường cho nhà cung cấp ...)
- Đổi mới hệ sinh thái: Từng bước đổi mới hệ sinh thái của doanh nghiệp để tạo nên những sản phẩm/ dịch vụ có tác động tích cực lên môi trường và xã hội: bước đầu xây dựng hệ sinh thái khu đô thị tích hợp tạo các giá trị sống an cư- học tập – vui chơi-giải trí cho người dân địa phương và khu vực lân cận.



Hình thực tế vườn Nhật Mizuki Park Tháng 03/2021

HOẠT ĐỘNG TIÊU BIỂU & NHỮNG CON SỐ ẤN TƯỢNG 2020



Tặng 125.000 khẩu trang y tế và 1.000 chai nước rửa tay cho Trạm Y tế Huyện Cần Giò



Xây dựng 20 đồn biên phòng tại biên giới Việt - Lào



Tặng 110 phần quà cho bệnh nhân nghèo và 2.500 phần nhu yếu phẩm cho người dân Đà Nẵng



Tặng 20 xe đạp, 10.000 quyền tập cho học sinh Bến Lức, tỉnh Long An



Lễ trao học bổng cho sinh viên bị thiệt hại nặng nề bởi Covid-19 & vùng lũ miền Trung Việt Nam.



Tặng quà cho công nhân vệ sinh, cảnh quan và nhân viên bảo vệ làm việc tại 20 dự án khu dân cư của NLG ở TP HCM, Long An và tỉnh Bình Dương



100%

Các dự án nâng cao công tác bảo vệ an toàn cho cư dân trước diễn biến khó lường trong mùa dịch



22.000 NGƯỜI

trên

170 ĐỊA BÀN

thuộc

18 TỈNH THÀNH

được hỗ trợ trực tiếp

TIẾP SỨC VƯỢT ĐÀI DỊCH COVID

- **1.677 phần quà** nhu yếu phẩm hỗ trợ lao động thu nhập thấp tại **20 điểm dự án** của Nam Long
- **425.000 vật phẩm y tế** được tài trợ cho bệnh viện tuyến đầu tại TPHCM
- **4.200 người nghèo** thuộc Đà Nẵng, Huế, Quảng Nam, Quảng Trị, Hải Phòng, Bình Định... nhận được nhu yếu phẩm, lương thực thực phẩm cứu trợ Covid
- **106 chốt biên phòng** được hỗ trợ, chung tay bảo vệ **4.550 km đường biên giới** Việt Nam – Trung Quốc, Việt – Lào, Việt – Campuchia
- **11.000 người** dân Long An tiếp nhận **70 tấn gạo** cứu trợ thông qua **hệ thống 13 ATM Gạo**

CHẤP CÁNH ƯỚC MƠ ĐẾN TRƯỜNG

- **1.000 học sinh – sinh viên** các cấp được nhận học bổng, trang thiết bị, dụng cụ học tập chấp cánh ước mơ đến trường
- **125 suất học bổng** được trao cho các trường ĐH Đà Nẵng, ĐH Huế, ĐH Quảng Nam, ĐH Kiến Trúc, ĐH Bách Khoa, ĐH Kinh tế Tp.HCM

NHÀ Ở XÃ HỘI TRONG CÁC DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ

- **300 gia đình thu nhập thấp** được sở hữu mái ấm riêng tại TPHCM và Cần Thơ

LAN TỎA TINH THẦN THƯƠNG THÂN TƯƠNG ÁI

- **617 triệu đồng** nhân viên NLG quyên góp hỗ trợ đồng bào Miền Trung tái thiết lập cuộc sống hậu Covid và sau các đợt lũ quét

Kiến tạo giá trị cho xã hội, môi trường thông qua các hoạt động thiện nguyện

Phát triển nhà ở xã hội EHomeS

Vượt qua tất cả những khó khăn và vấn đề nan giải trong trong đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội, Nam Long vẫn tiếp tục thực hiện đúng cam kết gắn bó với chiến lược nhà ở quốc gia, chung sức đóng góp tạo quỹ Nhà ở xã hội, đồng hành cùng chính quyền chăm lo tốt hơn cho những người thu nhập thấp.

Năm 2020, Nam Long đã bàn giao 300 căn nhà ở xã hội thuộc khu đô thị Mizuki-Nguyên Sơn và Nam Long Cần Thơ cho 300 hộ gia đình thuộc đối tượng thu nhập thấp tại địa bàn Tp.HCM và TP. Cần Thơ.

Tính đến nay, dòng sản phẩm nhà ở xã hội giá rẻ của Nam Long đã tạo điều kiện giúp cho khoảng gần 3,300 hộ gia đình có thu nhập thấp tại TP.HCM có cơ hội được sở hữu mái ấm riêng trong các khu chung cư đầy đủ tiện ích sinh hoạt, đảm bảo đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và giao thông kết nối với đô thị khu vực xung quanh với mức giá rẻ nhất thị trường.

Kết hợp với chính quyền địa phương và tổ chức Trung ương Đoàn hỗ trợ tài chính và hiện vật đến các lực lượng tuyến đầu và những cộng đồng người dân chịu ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch Covid-19, tiếp sức cùng đồng bào vượt qua khó khăn.

- Xây dựng hệ thống máy ATM gạo, ủng hộ 70 tấn gạo tiếp sức cho hơn 11.000 gia đình trên 13 huyện thuộc tỉnh Long An.
- Đóng góp cùng Thời báo Kinh tế Sài Gòn hỗ trợ Sài Gòn Sở Y tế TPHCM nhằm tài trợ 60 giường bệnh cho các trung tâm cách ly.

“San sẻ yêu thương” - Tiếp sức tuyến đầu & Giúp đỡ đồng bào vượt đại dịch (tiếp theo)

- Hỗ trợ bệnh viện tuyến đầu tại TP.HCM với 425.000 vật phẩm y tế gồm khẩu trang y tế và dung dịch sát khuẩn cho BV Nhiệt đới, BV Nhi Đồng, Trung tâm Y tế huyện Cần Giuộc.
- Trao tặng 1.677 phần quà nhu yếu phẩm hỗ trợ lao động thu nhập thấp tại 20 điểm dự án của Nam Long trong suốt 3 tháng liên tục từ tháng 10 đến tháng 12.
- Đồng hành “San sẻ yêu thương, chung tay vượt qua đại dịch” cùng Trung ương Đoàn.
 - Hỗ trợ kịp thời 4.200 người dân tại những “điểm nóng” của dịch bệnh trên cả nước như Hải Phòng, Đà Nẵng, Huế, Quảng Nam, Bình Định, ...
 - Tiếp lửa biên giới, hỗ trợ bộ đội biên phòng tại 106 chốt biên phòng thuộc biên giới Việt – Trung, Việt – Lào và Việt – Campuchia bằng các hoạt động thiết thực như dựng lán trại, hỗ trợ thiết bị tác nghiệp, lương thực thực phẩm,... chung tay bảo vệ 4.550 km đường biên giới phòng chống đại dịch từ ngăn ngừa nhập cảnh lậu vào Việt Nam.

Lan tỏa tinh thần thương thân tương ái trong tập thể gia đình Nam Long

Tập thể cán bộ nhân viên NLG qua 2 đợt đã quyên góp tổng cộng 617 triệu đồng cùng quần áo, chăn giữ ấm, ... phối hợp với báo Thanh Niên để giúp đỡ 317 người dân đồng bào miền Trung tái thiết lập cuộc sống hậu Covid và sau các đợt lũ quét.



Hỗ trợ người nghèo

- Tặng quà Tết cho hộ nghèo ở quận Thủ Đức, quận 9, quận Bình Tân - TPHCM
- Tiếp sức ngư dân nghèo bám biển tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Phối hợp với Báo Sài Gòn Giải Phóng gây quỹ ủng hộ đồng bào nghèo miền Trung vượt qua thiên tai

Chấp cánh ước mơ đến trường

- Khai giảng năm học 2020 – 2021, Nam Long đã trao tặng 30 suất học bổng “Swing for Dreams” với tổng giá trị 300 triệu đồng cho các bạn sinh viên xuất sắc vượt khó của các trường ĐH Bách Khoa, ĐH Kinh tế và ĐH Kiến trúc Tp. Hồ Chí Minh.
- Học bổng “Swing for Dreams” là một trong những hoạt động CSR của Nam Long được gây quỹ từ giải đấu thường niên Nam Long Friendship Golf Tournament được phát động từ năm 2009 nhằm kết nối tinh thần thể thao với chia sẻ giá trị cho cộng đồng, hướng đến sự phát triển bền vững. Tính đến 2020, học bổng “Swing for Dreams” đã đi được chặng đường 10 năm và đã chấp cánh ước mơ đến giảng đường cho 1.500 sinh viên nghèo vượt khó trên địa bàn TP.HCM.
- 95 suất học bổng với tổng giá trị 395 triệu đồng tiếp sức học sinh vượt khó thuộc 8 khoa & trường đại học Đà Nẵng, Huế, Quảng Nam.
- 1.000 học sinh sinh cấp 1, cấp 2 ở tỉnh Long An, Hà Tĩnh, sinh viên ĐH Khoa học Xã hội và Nhân văn được hỗ trợ trang thiết bị, sách giáo khoa, dụng cụ học tập, xe đạp, ... để tiếp tục cắp sách đến đường trong năm học mới.

Tái thiết chuỗi giá trị tạo nên giá trị chung cho doanh nghiệp và cộng đồng

Bộ Quy tắc ứng xử của Tập đoàn Nam Long

Bên cạnh xây dựng môi trường làm việc bình đẳng cho các bộ nhân viên tự do sáng tạo và phát triển nghề nghiệp, Nam Long còn chú trọng xây dựng văn hóa doanh nghiệp, triết lý kinh doanh dựa trên những giá trị cốt lõi mạnh mẽ và vững vàng. Bộ quy tắc ứng xử tập hợp tất cả các quy tắc, nguyên tắc, giá trị, kỳ vọng của nhân viên, hành vi và các mối quan hệ mà Nam Long coi và tin đó là nền tảng cho sự thành công của tập đoàn. Tất cả các hạng mục đều dựa trên nền tảng đạo đức và các tiêu chí hướng đến việc kinh doanh tuân thủ pháp luật, tạo giá trị cho nhân viên, cổ đông, khách hàng và cộng đồng; hướng đến mục tiêu trở thành nhà phát triển bất động sản tích hợp hàng đầu Việt Nam, doanh thu tỷ đô, hoạt động kinh doanh bền vững, trở thành niềm tự hào cho nhân viên, cộng đồng và đất nước.

Năm 2020, Nam Long đạt danh hiệu Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam, Top 10 nơi làm việc tốt nhất của ngành bất động sản và Top 50 doanh nghiệp việt có thương hiệu nhà tuyển dụng hấp dẫn nhất Việt Nam.

Quy định về tiêu chuẩn môi trường cho nhà cung cấp

Ban hành quy định về tiêu chuẩn môi trường cho nhà cung cấp, chuẩn hóa quy trình tuyển chọn nhà thầu cung ứng vật liệu xây dựng và dịch vụ uy tín để chuẩn hóa chuỗi cung ứng, đảm bảo chất lượng ổn định đúng tiêu chuẩn của các dòng sản phẩm nhằm nâng cao năng lực phát triển dự án, sẵn sàng cho việc phát triển đồng loạt các khu đô thị quy mô lớn.

Bộ Quy chế an toàn lao động

Quy định trách nhiệm của tất cả các thành phần trong doanh nghiệp, người lao động và các bên liên quan chủ đầu tư, nhà thầu, công nhân tham gia xây dựng, ... để sử dụng hiệu quả nguồn lực, đảm bảo an toàn, hạn chế tối đa sự cố làm ảnh hưởng đến sức khỏe người lao động, tài sản, máy móc thiết bị, ...

Hệ thống Health - Safety - Environment Manual (HSE)

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

Nam Long yêu cầu nhà thầu ứng dụng những kỹ thuật thi công mới, hiện đại để giảm thiểu tác hại đến môi trường như sử dụng gạch không nung, 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...

Đổi mới hệ sinh thái

Xây dựng hệ sinh thái khu đô thị tích hợp phát triển bền vững "nhằm thoả mãn các nhu cầu hiện tại của con người nhưng không tổn hại tới sự thoả mãn các nhu cầu của thế hệ tương lai" bằng các khu đô thị tạo ra các giá trị sống trọng vẹn an cư- học tập – vui chơi-giải trí cho người dân địa phương và khu vực lân cận.

Bộ Tiêu chuẩn sản phẩm Public Domain

Trải qua 30 năm hoạt động đầu tư cũng như không ngừng tìm tòi học hỏi từ các nước phát triển, đúc kết bài học kinh nghiệm để cải tiến sản phẩm đáp ứng tốt nhất cho người Việt, Nam Long đã xây dựng và ban hành bộ tiêu chuẩn sản phẩm Public Domain mục tiêu hướng tới phát triển đô thị bền vững chủ yếu bao gồm: Bảo tồn và phát triển sự đa dạng hệ sinh thái tự nhiên, bảo vệ môi trường; Bảo tồn và phát triển các giá trị lịch sử, văn hóa; Tiết kiệm năng lượng, nước và tài nguyên; Tạo môi trường sống tiện nghi, an toàn, an ninh.

Tiêu chuẩn sản phẩm Public domain được áp dụng cho các tiện ích và cảnh quan, không gian công cộng do Tập đoàn Nam Long tổ chức đầu tư, xây dựng và quản lý vận hành tư trong một quần thể quy hoạch đơn vị ở hoàn chỉnh và chuẩn mực về hạ tầng, tiện ích, cảnh quan đáp ứng các quy định của Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia, phù hợp với các Tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế.

Quy hoạch đô thị bền vững

Cân đối giữa tính bài toán lợi nhuận và bài toán đem lại môi trường sống tốt hơn cho cộng đồng và xã hội, các dự án trước khi tiến hành đầu tư đều được Nam Long tổ chức đánh giá tác động môi trường để đưa ra những đồ án quy hoạch phù hợp cho sự phát triển khu đô thị trong 50 hay 100 năm. Trong tất cả các khu đô thị đã và đang được phát triển bởi Nam Long, bất kể là sản phẩm nhà ở xã hội, trung bình hay cao cấp, tất cả đều được xây dựng trên tiêu chí kiến tạo những môi trường sống xanh từ quy hoạch mật độ xây dựng thấp chỉ 16% đến 30%, bảo tồn thiên nhiên sông nước, dành phần lớn diện tích cho cây xanh, các công trình phục vụ cộng đồng, hồ cảnh quan,... Nam Long chấp nhận hy sinh một phần lợi nhuận để kiến tạo hệ thống tiện ích nhằm nâng cao chất lượng sống của cư dân sống an cư lâu dài trong dự án. Mỗi phần diện tích lấy đi của tự nhiên sẽ được Nam Long trả lại bằng các công trình nhân tạo nhằm cân bằng hệ sinh thái tự nhiên.

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



Khu đô thị tích hợp tạo ra các giá trị sống

Nam Long định hình tạo nên các giá trị gia tăng không ngừng cho các khu đô thị quy mô lớn – Creating Shared Value (CSV) với việc quy hoạch hệ sinh thái bất động sản để không chỉ phục vụ cho việc kinh doanh mà còn góp phần cải thiện môi trường kinh doanh địa phương bằng cách hỗ trợ việc làm, kết nối hạ tầng, giúp cộng đồng địa phương cùng phát triển trong nhiều năm kế tiếp.

Các khu đô thị của Nam Long không chỉ phát triển đa dạng các sản phẩm phù hợp với sức mua và nhu cầu của nhiều phân khúc khác nhau mà còn được đầu tư bất động sản thương mại thành hệ sinh thái tiện ích "tất cả trong một" phục vụ nhu cầu sống - vui chơi - làm việc - học tập - mua sắm của người dân. Đây là xu hướng phát triển đô thị của thế giới khi hình thành những khu đô thị không chỉ phục vụ nhu cầu giãn dân mà còn hình thành những cộng đồng dân cư thịnh vượng, tiêu chuẩn sống chất lượng, quy hoạch không gian đô thị đi đôi với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội.

Điều này được minh chứng qua thỏa thuận kí kết hợp tác chiến lược của Nam Long với Keppel Land Mall Management Việt Nam - Công ty đã được biết đến với các dự án thương mại lớn tại TPHCM như Takashimaya, Saigon Centre trong việc tư vấn chiến lược phát triển các quỹ đất thương mại tại khu đô thị Waterpoint và Mizuki đa dạng hóa hệ sinh thái tiện ích, hướng đến gia tăng giá trị cho dự án.

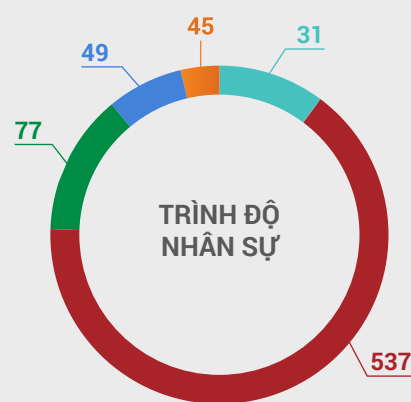
Kiến tạo môi trường sống vì cộng đồng

Năm 2020 có thể nói là một năm đầy khó khăn trước những diễn biến phức tạp của đại dịch, Nam Long tăng cường nghiêm ngặt, tuyên truyền vệ sinh và các công tác phòng dịch cũng như phối hợp với chính quyền, cơ quan chức năng thực hiện cách ly các ca nghi nhiễm, ngăn ngừa lây lan cộng đồng. Kết quả đảm bảo an toàn cho toàn bộ 21.000 cư dân tại tất cả dự án.

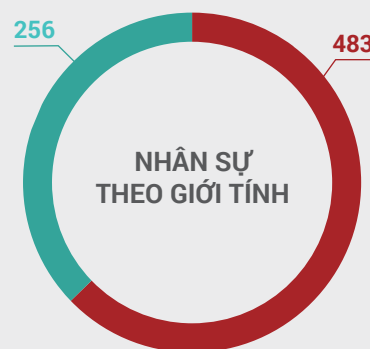
Bên cạnh đó các hoạt động phong trào thể thao rèn luyện sức khỏe, tăng cường sức đề kháng cũng được tổ chức như: chạy bộ, bóng đá, thi đấu quần vợt,... tại dự án Waterpoint

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ & PHÚC LỢI

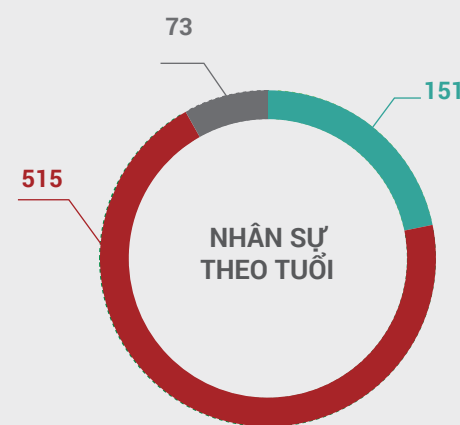
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ NAM LONG
TỔNG SỐ LƯỢNG NHÂN SỰ
739 CBNV
 TÍNH ĐẾN
31/12/2020



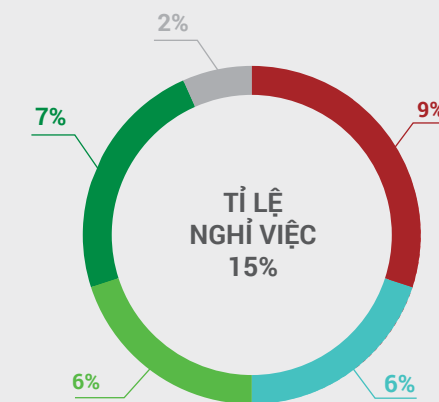
Trên ĐH ĐH THPT
 CĐ, THCN Dưới THPT



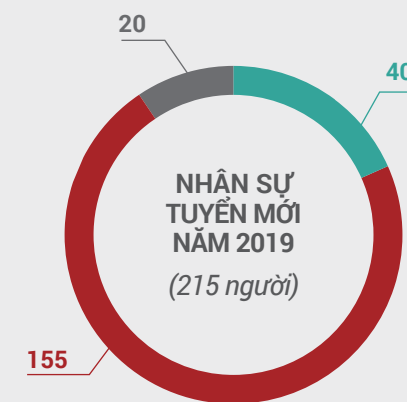
Nữ Nam



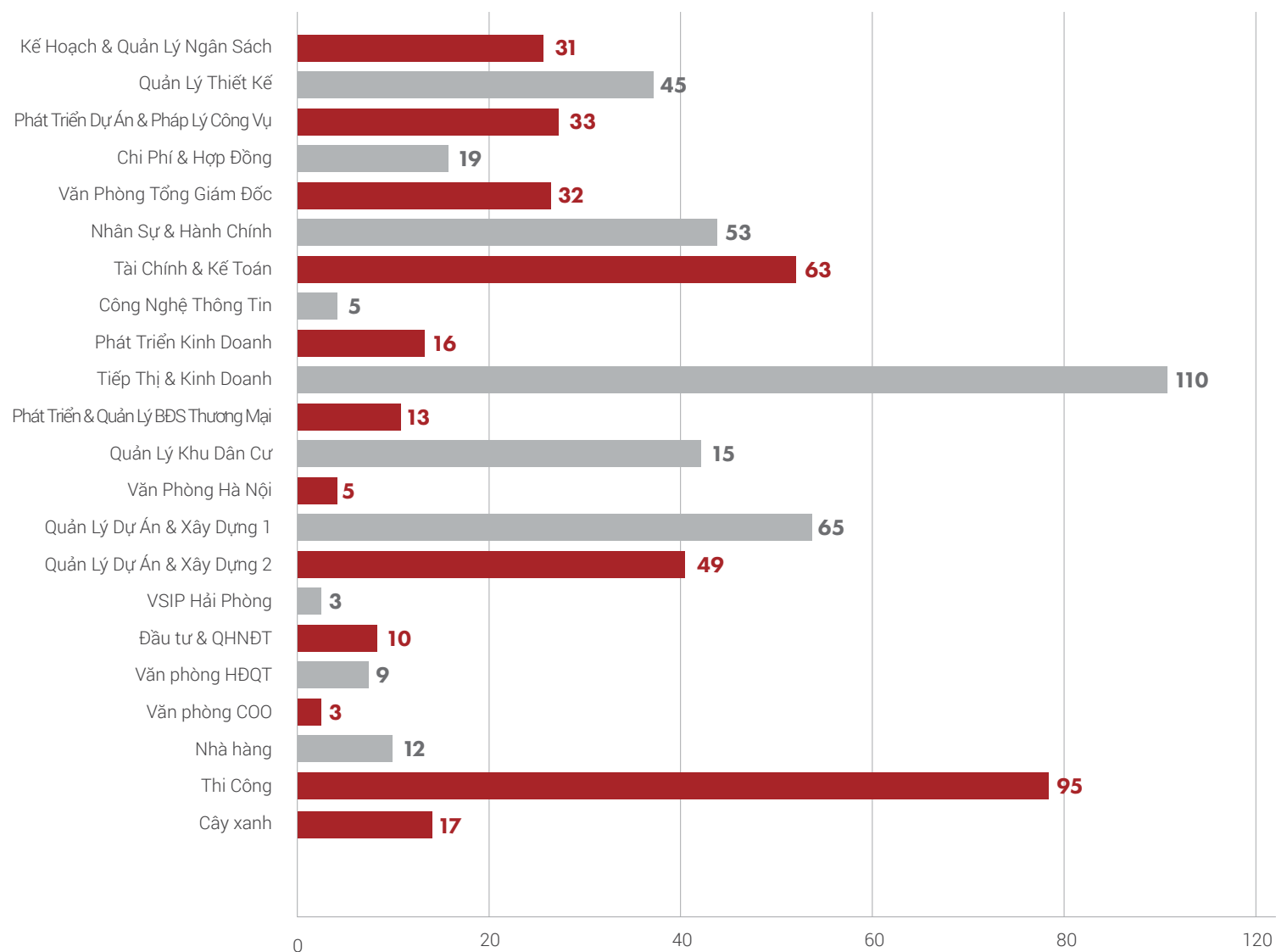
<30T 30-50T >50T



NAM NỮ <30T 30-50T >50T



<30T 30-50T >50T



CHÍNH SÁCH ĐÀO TẠO & PHÁT TRIỂN

Trong năm 2020, cùng với sự đồng hành của tập đoàn Vanto- công ty tư vấn toàn cầu về chuyển đổi tổ chức và văn hóa doanh nghiệp, Tập đoàn Nam Long tiếp tục thực hiện dự án Nam Long 2020 với 8 dự án đột phá để trở thành một tổ chức lãnh đạo tự thân, với các nhân viên hài lòng và gắn kết, vận hành một cách đáng tin cậy, theo các giá trị cốt lõi về Tinh chuyên nghiệp, Integrity và Tinh thần làm chủ.

Bên cạnh đó, năm 2020 là năm mà Tập đoàn Nam Long tập trung đẩy mạnh văn hóa đào tạo và chia sẻ nội bộ. Với hơn 366 giờ đào tạo và chia sẻ chuyên môn và kỹ năng mềm về Ban lãnh đạo và các giảng viên nội bộ thực hiện đã lan tỏa mạnh mẽ tinh thần học tập và chia sẻ đến toàn thể nhân viên trong Tập đoàn.

Ngoài ra, Nam Long kết hợp cùng đơn vị đào tạo toàn cầu Vanto đã tiến hành chương trình đào tạo dài hạn cho đội ngũ Quản lý cấp cao và Quản lý chủ chốt. Chương trình khởi đầu cho chuỗi tái thiết văn hóa doanh nghiệp với ý nghĩa nâng cao niềm tin trong tổ chức nhằm kiểm soát thay đổi một cách tốt hơn và dẫn dắt đội ngũ hiệu quả cao ngày một nhạy bén, hợp tác, sáng tạo và gắn kết. Đồng thời cải tiến quản lý dữ liệu, hệ thống qua dự án ERP.

Khu đô thị Nam Long Cần Thơ 2 - 43 ha

📍 Cần Thơ

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 74 Thông tin chung
- 76 Báo cáo của Ban Giám đốc
- 77 Báo cáo Kiểm toán độc lập
- 78 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 80 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 81 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 82 Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 22 vào ngày 13 tháng 11 năm 2020.

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 2020, Công ty có mười bốn công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, hai công ty liên kết và hai công ty liên doanh với chi tiết như sau:

CÔNG TY	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	TỈ LỆ SỞ HỮU VÀ BIỂU QUYẾT %
CÔNG TY CON			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,91
Công ty Cổ phần Bất Động Sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty TNHH NLG – NNR – HR – Fuji (*)	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora (*)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ	81,25
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Sàn giao dịch bất động sản	100
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây dựng	100
Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ vận tải	100
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động Sản Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long ("Nam Long CMI")	Tp. Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý	100
CÔNG TY LIÊN DOANH			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
CÔNG TY LIÊN KẾT			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	30,59
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("Đồng Nai Waterfront")	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	35,10

Chú thích:

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

CÔNG TY (TIẾP THEO)

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 713 (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 625).

TÊN	CHỨC VỤ
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên
Ông Lai Voon Hon	Thành viên độc lập
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập
TIỂU BAN KIỂM TOÁN	
Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên
Bà Nguyễn Lưu Tuyên	Thành viên
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên
Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên (miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2020)
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên (miễn nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2020)
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	
Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang. Ông Chu Chee Kwang được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 12 tháng 3 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 60755865/22077008-HN

Kính gửi: Quý Cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 12 tháng 3 năm 2021 và được trình bày từ trang 6 đến trang 51, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



ERNEST YOONG CHIN KANG

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 1891-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 3 năm 2021

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

THÁI TRỌNG CANG

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 4139-2017-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ CUỐI NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.569.568.165.506	7.923.235.851.914
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	1.073.169.336.986	1.900.653.285.537
111	1. Tiền		592.888.738.986	748.368.802.370
112	2. Các khoản tương đương tiền		480.280.598.000	1.152.284.483.167
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	35.455.035.992	66.681.732.259
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		35.455.035.992	66.681.732.259
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.227.700.447.866	1.548.342.609.488
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	609.857.093.648	456.727.723.004
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	477.696.500.025	742.712.905.473
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	145.499.412.750	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	997.995.419.421	352.339.958.989
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(3.347.977.978)	(3.437.977.978)
140	IV. Hàng tồn kho		6.069.326.690.880	4.298.124.187.459
141	1. Hàng tồn kho	11	6.069.326.690.880	4.298.124.187.459
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		163.916.653.782	109.434.037.171
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	4.414.458.729	2.453.491.665
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	158.326.009.825	106.731.537.209
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.176.185.228	249.008.297
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.073.137.887.349	2.981.157.959.467
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		102.277.222.301	427.464.424.439
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		-	73.789.212.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	102.277.222.301	353.675.211.689
220	II. Tài sản cố định		77.310.850.615	76.794.007.669
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	57.666.132.634	58.065.005.720
222	Nguyên giá		118.957.101.945	108.695.776.138
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(61.290.969.311)	(50.630.770.418)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	19.644.717.981	18.729.001.949
228	Nguyên giá		32.261.118.268	27.888.031.346
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.616.400.287)	(9.159.029.397)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	259.778.194.035	185.417.247.848
231	1. Nguyên giá		291.721.297.005	210.054.788.851
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(31.943.102.970)	(24.637.541.003)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		38.281.315.930	194.018.233.786
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	38.281.315.930	194.018.233.786
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	3.262.292.924.302	1.808.796.822.726
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	3.259.883.924.302	1.806.387.822.726
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		333.197.380.166	288.667.222.999
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	104.081.633.850	17.271.336.174
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	223.794.473.406	264.554.250.215
269	3. Lợi thế thương mại	18	5.321.272.910	6.841.636.610
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		13.642.706.052.855	10.904.393.811.381

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B01-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ CUỐI NĂM
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.922.368.313.313	4.704.460.956.362
310	I. Nợ ngắn hạn		4.439.141.504.524	3.024.335.277.673
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	390.382.082.801	174.705.474.076
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	2.097.544.959.844	1.321.709.245.270
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	118.798.691.353	251.691.667.672
314	4. Phải trả người lao động		61.591.865.074	33.343.057.214
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	493.490.788.363	488.054.866.482
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	6.698.604.900	6.667.470.512
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	202.983.688.889	561.488.562.672
320	8. Vay ngắn hạn	24	931.941.548.675	63.282.000.000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	51.516.293.091	63.584.149.284
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	84.192.981.534	59.808.784.491
330	I. Nợ dài hạn		2.483.226.808.789	1.680.125.678.689
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	757.276.989.590	694.788.377.071
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	135.841.073.185	104.464.456.895
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	1.525.023.673.583	806.240.486.487
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	37.481.799.167	24.134.890.127
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	27.603.273.264	50.497.468.109
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.720.337.739.542	6.199.932.855.019
410	I. Vốn chủ sở hữu		6.720.337.739.542	6.199.932.855.019
411	1. Vốn cổ phần	28.1	2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	988.508.364.367	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ	28.1	(382.934.347.400)	(382.934.347.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.131.776.750.845	1.839.301.254.305
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.420.140.583.379	990.053.918.135
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		711.636.167.466	849.247.336.170
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	1.117.354.270.168	1.145.105.732.185
400	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		13.642.706.052.855	10.904.393.811.381



BÙI HOÀNG VŨ
Người lập
Ngày 12 tháng 3 năm 2021



NGUYỄN QUANG ĐỨC
Kế toán Trưởng



CHU CHEE KWANG
Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

B02-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	2.260.022.752.035	2.548.661.230.206
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	(43.303.581.914)	(2.560.451.561)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	2.216.719.170.121	2.546.100.778.645
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(1.545.950.061.294)	(1.479.645.666.849)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		670.769.108.827	1.066.455.111.796
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	726.710.134.272	96.747.896.996
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	33	(102.522.834.354)	(21.052.917.497)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(53.384.618.909)	(19.740.490.753)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	141.648.801.603	126.376.149.985
25	9. Chi phí bán hàng	32	(67.658.769.303)	(119.286.865.591)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(366.813.609.445)	(305.567.667.299)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.002.132.831.600	843.671.708.390
31	12. Thu nhập khác	34	30.304.785.282	405.759.339.267
32	13. Chi phí khác	34	(17.598.678.897)	(23.154.211.570)
40	14. Lợi nhuận khác		12.706.106.385	382.605.127.697
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.014.838.937.985	1.226.276.836.087
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(110.405.053.486)	(216.390.636.733)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	(54.106.685.849)	(2.613.520.264)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		850.327.198.650	1.007.272.679.090
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		834.865.877.302	960.564.301.342
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	15.461.321.348	46.708.377.748
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	3.078	3.562
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	3.078	3.562



BÙI HOÀNG VŨ
Người lập
Ngày 12 tháng 3 năm 2021

NGUYỄN QUANG ĐỨC
Kế toán Trưởng

CHU CHEE KWANG
Tổng giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

B03-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Lợi nhuận trước thuế		1.014.838.937.985	1.226.276.836.087
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	22.943.495.450	20.702.761.878
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		(864.348.250)	931.858.784
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(868.358.935.875)	(611.450.895.542)
06	Chi phí lãi vay	33	53.384.618.909	19.740.490.753
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu		221.943.768.219	656.201.051.960
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		25.152.549.438	(335.937.349.653)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(1.668.219.008.375)	433.467.961.979
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		690.661.792.221	(169.969.739.060)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(88.771.264.740)	18.286.554.680
14	Tiền lãi vay đã trả		(48.279.451.778)	(18.981.032.798)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(197.773.124.753)	(228.027.006.341)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(37.713.819.737)	(29.760.841.068)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.110.910.136.930)	325.279.599.699
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(43.547.498.073)	(63.761.241.523)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	3.331.812.282
23	Tiền chi thuần cho vay		(40.483.503.733)	(71.502.924.922)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(3.165.294.629.681)	(361.597.506.680)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		2.088.825.034.985	33.460.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		117.961.443.770	82.641.658.018
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.042.539.152.732)	(377.428.202.825)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ vốn góp của cổ đông thiểu số		-	572.500.000.000
	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số	29	(6.017.930.000)	(22.072.330.000)
32	Tiền mua cổ phiếu quỹ		-	(296.730.939.400)
33	Tiền thu từ đi vay	24.4	1.878.660.636.689	329.075.470.886
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.4	(290.000.300.380)	(470.575.125.115)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	28.3, 29	(256.677.065.198)	(243.571.513.369)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		1.325.965.341.111	(131.374.436.998)
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(827.483.948.551)	(183.523.040.124)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.900.653.285.537	2.084.176.325.661
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	1.073.169.336.986	1.900.653.285.537



BÙI HOÀNG VŨ
Người lập
Ngày 12 tháng 3 năm 2021

NGUYỄN QUANG ĐỨC
Kế toán Trưởng

CHU CHEE KWANG
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

2.2 HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

2.3 KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

2.4 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

2.5 CƠ SỞ HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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

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

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

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày chung với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

3.2 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 CÁC KHOẢN PHẢI THU

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

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

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

B09-DN/HN

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

3.4 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 THUÊ TÀI SẢN

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 KHẤU HAO VÀ HAO MÒN

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

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

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế. Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

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

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

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

3.8 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Nhà mấu;
- Chi phí hoa hồng môi giới; và
- Các chi phí trả trước khác với lợi ích kinh tế được tạo ra trong hơn một (1) năm và được phân bổ trong khoảng thời gian không quá ba (3) năm.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

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

3.11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ VÀ CHI PHÍ TRÍCH TRƯỚC

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

3.13 TRỢ CẤP THÔI VIỆC PHẢI TRẢ

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

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

3.14 CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG

Nhóm Công ty ghi nhận các khoản dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

3.15 CÁC NGHIỆP VỤ BẰNG NGOẠI TỆ

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

- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch.

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

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

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

3.16 CỔ PHIẾU QUỸ

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

3.17 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển:* Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.
- *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu:* Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.

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

3.18 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

3.19 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 năm. 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, 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 chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm tài chính 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:* Tiền lãi được ghi nhận khi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.
- *Cổ tức:* Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm công ty được xác lập.
- *Tiền cho thuê:* Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 THUẾ

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.21 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

3.22 THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4. HỢP NHẤT KINH DOANH

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

Vào ngày 11 tháng 5 năm 2020, Công ty đã mua thêm 32.790 cổ phần, tương đương với 0.11% tỷ lệ sở hữu trong Nam Long ADC, từ nhà đầu tư khác. Sau đó, vào ngày 17 tháng 7 năm 2020, Công ty đã mua thêm 6.440 cổ phần, tương đương với 0.02% tỷ lệ sở hữu trong Nam Long ADC, từ các nhà đầu tư khác, nâng tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Nam Long ADC từ 99,87% lên 100%. Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nam Long ADC mua thêm vào ngày giao dịch là 66.072.147 VNĐ đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh (“TM”) số 28.1).

4.2 MUA THÊM CỔ PHẦN TRONG CÔNG TY TNHH NNH KIKYO FLORA (“KIKYO FLORA”)

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2020, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long, công ty con trong Nhóm Công ty, đã mua thêm 50% vốn góp trong Kikyo Flora từ các nhà đầu tư khác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong Kikyo Flora tăng từ 50% lên 100%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Nam Long ADC mua thêm vào ngày giao dịch là 1.368.876.512 VNĐ đã được ghi nhận tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất (Thuyết minh (“TM”) số 28.1).

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4.3 ĐẠI DỊCH COVID-19

Đại dịch Covid-19 đang dẫn đến sự suy thoái kinh tế và ảnh hưởng tiêu cực đến hầu hết các doanh nghiệp và ngành nghề. Tình hình này dẫn đến các yếu tố không chắc chắn và có thể tác động đến môi trường mà Nhóm Công ty đang hoạt động. Ban Giám đốc Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi các diễn biến của tình hình, cũng như đánh giá các ảnh hưởng tài chính liên quan đến việc đánh giá tài sản, các khoản dự phòng và công nợ tiềm tàng, đồng thời sử dụng các ước tính và xét đoán đối với các vấn đề khác nhau dựa trên các thông tin tin cậy nhất có được đến ngày của báo cáo tài chính hợp nhất này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VNĐ

NỘI DUNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	1.555.924.437	2.342.461.612
Tiền gửi ngân hàng	591.332.814.549	746.026.340.758
Các khoản tương đương tiền (*)	480.280.598.000	1.152.284.483.167
TỔNG CỘNG	1.073.169.336.986	1.900.653.285.537

(*) Một phần tiền gửi ngân hàng đã được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng của Nhóm Công ty (TM số 24).

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,3%/năm đến 5,5%/năm.

6. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 3,2%/năm đến 7,4%/năm.

VNĐ

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

NỘI DUNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu các khách hàng khác	352.826.487.081	321.386.197.498
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	257.030.606.567	135.341.525.506
TỔNG CỘNG	609.857.093.648	456.727.723.004

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VNĐ

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
TẠM ỨNG MUA QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	363.518.476.614	430.822.523.148
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.447.310.043
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	22.004.463.804
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	19.718.794.222	19.577.752.319
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	19.559.645.914	126.517.440.795
- Khác	18.333.084.119	7.275.556.187
TẠM ỨNG DỊCH VỤ XÂY DỰNG	101.589.181.632	303.043.562.566
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	34.756.466.931	186.013.813.237
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	13.355.702.807	2.584.031.788
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	8.344.307.013	4.624.440.639
- Khác	45.132.704.881	109.821.276.902
KHÁC	12.588.841.779	8.846.819.759
TỔNG CỘNG	477.696.500.025	742.712.905.473

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

VND

BÊN VAY	SỐ CUỐI NĂM (VNĐ)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/năm)
ÔNG NGUYỄN THÀNH ĐỒNG	24.270.964.170		
Khoản vay 1	16.230.004.170	24/04/2021	6,0
Khoản vay 2	8.040.960.000	24/04/2021	6,0
BÀ VŨ BÍCH LAN	49.518.248.580		
Khoản vay 1	31.318.248.580	24/04/2021	6,0
Khoản vay 2	18.200.000.000	24/04/2021	6,0
ÔNG TRẦN THANH PHONG	39.210.200.000		
Khoản vay 1	34.210.200.000	26/05/2021	6,0
Khoản vay 2	5.000.000.000	18/12/2021	6,0
ÔNG CAO TẤN THẠCH	32.500.000.000		
Khoản vay 1	30.000.000.000	17/06/2021	6,0
Khoản vay 2	2.500.000.000	30/11/2021	6,0
TỔNG CỘNG	145.499.412.750		

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NGẮN HẠN	997.995.419.421	352.339.958.989
Ký quỹ mua cổ phần (i)	585.356.850.000	-
Đặt cọc, ký quỹ	168.252.435.693	168.264.935.693
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	115.902.877.126	64.027.483.915
Phải thu tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia	68.610.384.353	17.040.638.527
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	34.933.275.200	36.205.764.503
Tạm ứng khác cho nhân viên	11.660.868.599	21.455.744.694
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (iii)	2.602.954.938	29.716.402.657
Khác	10.675.773.512	15.628.989.000
DÀI HẠN	102.277.222.301	353.675.211.689
Phải thu cổ tức	97.107.260.274	-
Ký quỹ	5.169.962.027	353.675.211.689
TỔNG CỘNG	1.100.272.641.722	706.015.170.678
<i>Trong đó:</i>		
- Phải thu các bên khác	948.448.472.828	700.923.303.154
- Phải thu các bên liên quan (TM số 36)		
- Ngắn hạn	54.716.908.620	5.091.867.524
- Dài hạn	97.107.260.274	-

- (i) Đây là khoản tiền tạm khóa tại Ngân Hàng TNHH MTV HSBC Việt Nam theo Thỏa thuận Tài khoản Tạm khóa ký ngày 15 tháng 12 năm 2020 nhằm mục đích nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai.
- (ii) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.
- (iii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

VND

NỘI DUNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Bất động sản dở dang (i)	6.014.901.786.539	4.292.967.461.006
Dịch vụ tổng thầu	50.313.408.059	3.124.109.702
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	4.111.496.282	2.032.616.751
TỔNG CỘNG	6.069.326.690.880	4.298.124.187.459
(i) BẤT ĐỘNG SẢN DỞ DANG:		
Dự án Hoàng Nam (Akari) (*) (**)	2.180.013.455.962	951.810.992.088
Dự án Paragon Đại Phước	1.706.464.606.674	1.701.620.417.887
Dự án Vàm Cỏ Đông (Waterpoint) (*) (**)	1.098.448.032.621	864.637.432.683
Dự án Cần Thơ	296.471.888.867	62.928.900.699
Dự án Phú Hữu	205.761.804.480	189.655.916.049
Dự án Areco (Flora Novia) (*) (**)	145.665.095.290	156.086.601.205
Dự án Nguyễn Sơn	102.567.829.816	126.442.560.774
Dự án Phước Long B - Mở rộng	87.412.779.357	79.894.074.535
Dự án VSIP Hải Phòng	60.985.564.431	41.325.850.640
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	50.065.386.849	47.712.651.797
Dự án Bình Dương ("Dự án Ehome 4")	25.943.899.351	24.155.627.412
Dự án Phú Đức	7.729.024.658	4.892.459.132
Dự án Long An 36ha (*)	3.926.066.133	10.352.127.885
Dự án Tiến Hùng ("Dự án Ehome 3")	134.701.665	93.481.665
Dự án Casa (Khu dân cư Fuji)	74.181.729	122.146.533
Dự án Phước Long B (Flora Anh Đào)	-	389.782.187
Khác	43.237.468.656	30.846.437.835

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

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

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 81.243.401.503 VNĐ vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019: 72.961.567.373 VNĐ).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NGẮN HẠN	4.414.458.729	2.453.491.665
Chi phí hoạt động	2.812.563.878	680.690.909
Công cụ, dụng cụ	1.358.654.530	1.184.913.573
Khác	243.240.321	587.887.183
DÀI HẠN	104.081.633.850	17.271.336.174
Công cụ, dụng cụ	19.611.624.320	9.983.099.404
Hoa hồng môi giới	449.667.233	1.323.914.770
Chi phí chờ phân bổ khác	84.020.342.297	5.964.322.000
TỔNG CỘNG	108.496.092.579	19.724.827.839

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN	THIẾT BỊ VĂN PHÒNG	TÀI SẢN KHÁC	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ:						
Số đầu năm	59.864.739.978	21.068.896.786	17.189.050.855	8.982.210.231	1.590.878.288	108.695.776.138
Chuyển từ bất động sản đầu tư	3.514.877.313	-	-	-	-	3.514.877.313
Mua mới	-	2.303.644.182	4.008.917.221	287.818.182	146.068.909	6.746.448.494
Số cuối năm	63.379.617.291	23.372.540.968	21.197.968.076	9.270.028.413	1.736.947.197	118.957.101.945
- Trong đó: Đã khấu hao hết	4.554.146.286	8.130.560.632	5.851.567.940	2.352.614.308	1.292.036.145	22.180.925.311
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ:						
Số đầu năm	(23.439.800.657)	(10.718.996.160)	(9.776.863.098)	(5.498.589.584)	(1.196.520.919)	(50.630.770.418)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(1.631.164.563)	-	-	-	-	(1.631.164.563)
Khấu hao trong năm	(2.378.796.301)	(2.161.772.568)	(4.060.165.318)	(219.066.139)	(209.234.004)	(9.029.034.330)
Số cuối năm	(27.449.761.521)	(12.880.768.728)	(13.837.028.416)	(5.717.655.723)	(1.405.754.923)	(61.290.969.311)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:						
Số đầu năm	36.424.939.321	10.349.900.626	7.412.187.757	3.483.620.647	394.357.369	58.065.005.720
Số cuối năm	35.929.855.770	10.491.772.240	7.360.939.660	3.552.372.690	331.192.274	57.666.132.634
<i>Trong đó: Thẻ chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24)</i>	1.545.404.137	-	-	-	-	1.545.404.137

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ:			
Số đầu năm	13.936.263.191	13.951.768.155	27.888.031.346
Mua mới	-	3.562.893.900	3.562.893.900
Chuyển từ bất động sản đầu tư	810.193.022	-	810.193.022
Số cuối năm	14.746.456.213	17.514.662.055	32.261.118.268
- Trong đó: Đã hao mòn hết	-	4.016.295.973	4.016.295.973
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ:			
Số đầu năm	(2.073.364.075)	(7.085.665.322)	(9.159.029.397)
Hao mòn trong năm	(104.215.896)	(3.173.590.938)	(3.277.806.834)
Chuyển từ bất động sản đầu tư	(179.564.056)	-	(179.564.056)
Số cuối năm	(2.357.144.027)	(10.259.256.260)	(12.616.400.287)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:			
Số đầu năm	11.862.899.116	6.866.102.833	18.729.001.949
Số cuối năm	12.389.312.186	7.255.405.795	19.644.717.981

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ:			
Số đầu năm	9.927.682.139	200.127.106.712	210.054.788.851
Chuyển từ hàng tồn kho	15.902.155.653	70.089.422.836	85.991.578.489
Chuyển sang tài sản	(810.193.022)	(3.514.877.313)	(4.325.070.335)
Số cuối năm	25.019.644.770	266.701.652.235	291.721.297.005
<i>Trong đó:</i>			
- Đã khấu hao hết	702.721.672	816.491.827	1.519.213.499
GIÁ TRỊ KHẤU HAO VÀ HAO MÒN LŨY KẾ:			
Số đầu năm	(8.688.915.040)	(15.948.625.963)	(24.637.541.003)
Tăng trong năm	(92.460.638)	(9.023.829.948)	(9.116.290.586)
Chuyển sang tài sản	179.564.056	1.631.164.563	1.810.728.619
Số cuối năm	(8.601.811.622)	(23.341.291.348)	(31.943.102.970)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:			
Số đầu năm	1.238.767.099	184.178.480.749	185.417.247.848
Số cuối năm	16.417.833.148	243.360.360.887	259.778.194.035

Thuyết minh bổ sung:

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	18.245.532.495	20.204.733.760
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(11.150.921.562)	(11.232.479.914)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 38.

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 2020. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí xây dựng trung tâm thương mại	20.109.036.876	-
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	12.914.998.010	-
Dự án trường học	-	190.850.089.742
Khác	5.257.281.044	3.168.144.044
TỔNG CỘNG	38.281.315.930	194.018.233.786

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	3.259.883.924.302	1.806.387.822.726
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	3.262.292.924.302	1.808.796.822.726

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

VND

TÊN CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
		TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VNĐ)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VNĐ)
Đồng Nai Waterfront (i)	Bất động sản	35,10	1.460.943.601.343	-	-
Công ty Cổ phần Southgate (ii)	Bất động sản	50,00	916.500.000.000	50,00	916.500.000.000
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (iii)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Anabuki	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			3.128.277.601.343		1.667.334.000.000

Chú thích:

- (i) Trong năm, Nhóm Công ty đã thực hiện việc mua lại 70% phần vốn góp của Portsville Pte. Ltd trong Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 2.313.000.000.000 VNĐ. Vào ngày 4 tháng 3 năm 2020, Nhóm Công ty đã thực hiện góp thêm vốn vào Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai với giá trị là 595.000.000.000 VNĐ. Vào ngày 11 tháng 6 năm 2020, Nhóm Công ty ký hợp đồng Chuyển nhượng phần vốn góp để chuyển nhượng 34,90% phần vốn góp của Đồng Nai Waterfront cho một bên thứ ba. Vì vậy, tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại Đồng Nai Waterfront tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 35,10% và đây được trình bày là khoản đầu tư vào công ty liên kết trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Hoạt động chính của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai là phát triển Khu Đô thị Đồng Nai Waterfront trên quy mô diện tích 169,3 hecta tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.
- (ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông trên quy mô diện tích 165 hecta tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.
- (iii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

VND

	ANABUKI	NNH MIZUKI	SOUTHGATE	ĐỒNG NAI WATERFRONT	TỔNG CỘNG
GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ:					
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	-	
Tăng giá trị đầu tư	-	-	-	2.913.562.737.723	2.913.562.737.723
Giảm giá trị đầu tư	-	-	-	(1.452.619.136.380)	(1.452.619.136.380)
Số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	1.460.943.601.343	3.128.277.601.343
PHẦN LŨY KẾ (LỖ) LỢI NHUẬN SAU KHI MUA:					
Số đầu năm	1.166.987.179	138.835.258.286	(948.422.739)	-	139.053.822.726
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	1.671.190.731	32.972.769.602	107.753.690.512	(748.849.242)	141.648.801.603
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(51.989.041.096)	(97.107.260.274)	-	(149.096.301.370)
Số cuối năm	2.838.177.910	119.818.986.792	9.698.007.499	(748.849.242)	131.606.322.959
GIÁ TRỊ GHI SỔ:					
Số đầu năm	2.000.987.179	888.835.258.286	915.551.577.261	-	1.806.387.822.726
Số cuối năm	3.672.177.910	869.818.986.792	926.198.007.499	1.460.194.752.101	3.259.883.924.302

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17.2 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH KHÁC

VND

TÊN CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
		TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VNĐ)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VNĐ)
Công ty Đầu tư Tài chính Hồng Phát	Đầu tư tài chính	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000
TỔNG CỘNG	TỔNG CỘNG		2.409.000.000		4.409.000.000

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	LỢI THẾ THƯƠNG MẠI PHÁT SINH TỪ KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO 6Đ
NGUYÊN GIÁ:	
Số đầu năm và số cuối năm	7.601.818.460
GIÁ TRỊ PHÂN BỐ:	
Số đầu năm	(760.181.850)
Phân bổ trong năm	(1.520.363.700)
Số cuối năm	(2.280.545.550)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:	
Số đầu năm	6.841.636.610
Số cuối năm	5.321.272.910

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<i>Phải trả cho người bán khác:</i>		
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	53.796.383.214	4.120.673.398
East Wing Capital Pte. Ltd.	39.687.675.665	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	35.217.434.400	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	34.756.466.931	-
Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp	28.857.443.512	9.413.282.264
Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	198.066.679.079	161.171.518.414
TỔNG CỘNG	390.382.082.801	174.705.474.076

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trả trước từ các khách hàng khác	2.060.238.738.293	1.244.504.246.045
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 36)	37.306.221.551	77.204.999.225
TỔNG CỘNG	2.097.544.959.844	1.321.709.245.270

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VND

	SỐ ĐẦU NĂM	TĂNG TRONG KỶ	GIẢM TRONG KỶ	SỐ CUỐI NĂM
PHẢI THU				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	145.011.226	680.083.936	(590.927.979)	234.167.183
Thuế giá trị gia tăng	106.731.537.209	390.268.301.189	(338.673.828.573)	158.326.009.825
Các loại thuế khác	103.997.071	1.423.285.055	(585.264.081)	942.018.045
CÁC LOẠI	106.980.545.506	392.371.670.180	(339.850.020.633)	159.502.195.053
THUẾ KHÁC				
TNDN	178.904.045.673	120.185.215.809	(197.773.124.753)	101.316.136.729
<i>Trong đó:</i>				
- Thuế TNDN hiện hành	146.013.992.393	110.405.053.486	(189.421.048.120)	66.997.997.759
- Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	32.890.053.280	9.780.162.323	(8.352.076.633)	34.318.138.970
Thuế thu nhập cá nhân	6.386.214.172	73.649.483.229	(70.930.692.712)	9.105.004.689
Thuế giá trị gia tăng (*)	62.508.934.612	373.769.806.732	(429.042.361.537)	7.236.379.807
Các loại thuế khác	3.892.473.215	5.611.223.100	(8.362.526.187)	1.141.170.128
TỔNG CỘNG	251.691.667.672	573.215.728.870	(706.108.705.189)	118.798.691.353

Chú thích:

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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	437.335.772.098	433.323.401.565
Chi phí lãi vay phải trả	11.860.307.589	6.755.140.458
Các khoản chi phí hoạt động khác	44.294.708.676	47.976.324.459
TỔNG CỘNG	493.490.788.363	488.054.866.482

23. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NGẮN HẠN	202.983.688.889	561.488.562.672
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	126.715.406.082	125.059.997.676
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	20.617.711.877	18.388.330.046
Đặt cọc của khách hàng	18.049.170.885	18.233.954.562
Ký quỹ đã nhận	6.112.634.000	1.309.634.000
Phải trả hợp HĐHTKD	-	245.498.564.091
Nhận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần	-	100.000.000.000
Phải trả liên quan đến các dự án dở dang	-	10.170.673.059
Khác	31.488.766.045	42.827.409.238
DÀI HẠN	135.841.073.185	104.464.456.895
Ký quỹ	133.906.073.185	104.304.911.366
Khác	1.935.000.000	159.545.529
TỔNG CỘNG	338.824.762.074	665.953.019.567

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
VAY NGẮN HẠN	931.941.548.675	63.282.000.000
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	841.941.942.497	63.282.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	89.999.606.178	-
VAY DÀI HẠN	1.525.023.673.583	806.240.486.487
Trái phiếu (TM số 24.3)	1.125.023.673.583	626.241.274.121
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2)	400.000.000.000	179.999.212.366
TỔNG CỘNG	2.456.965.222.258	869.522.486.487

24.1 VAY NGẮN HẠN TỪ NGÂN HÀNG

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

VND

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH VAY	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Vay 1	528.569.864.492	23/12/2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,2% - 8,3%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Vay 2	140.000.000.000	27/04/2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,5% - 9,2%	9.500.000 cổ phiếu của Công ty sở hữu bởi Nam Khang
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Vay 3	13.448.278.005	12 tháng kể từ ngày giải ngân	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,1% - 8,3%	Nhà 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TPHCM (TM số 13)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	89.923.800.000	30/06/2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	6%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	70.000.000.000	13/11/2021	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	4,5% - 4,6%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
TỔNG CỘNG	841.941.942.497				

24.2 VAY DÀI HẠN TỪ NGÂN HÀNG

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

VND

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH VAY	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Phương Đông	200.000.000.000	30/09/2022	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Akari	10,2%	Khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng bán dự án và tài khoản tiền gửi tại ngân hàng của Công ty (TM số 5)
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	200.000.000.000	11/11/2022		5,46% - 5,75%	
Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSB (Việt Nam)	89.999.606.178	13/05/2021	Tài trợ phát triển Dự án nhà ở thương mại Novia tại khu đất với diện tích khoản 8.179 m ² tại Phường Linh Tây, Quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh	8,0% - 8,2%	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất dự án Novia (TM số 11)
TỔNG CỘNG	489.999.606.178				
<i>Trong đó:</i>					
- Vay dài hạn đến hạn trả	400.000.000.000				
- Vay dài hạn	89.999.606.178				

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)**24.3 TRÁI PHIẾU**

TỔ CHỨC THU XẾP PHÁT HÀNH	TRÁI CHỦ	SỐ TIỀN (VNĐ)	LÃI SUẤT (%/NĂM)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH	TÀI SẢN THẾ CHẤP
Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	6,5% +2,5% phí bảo lãnh Công ty phải trả cho GuarantCo Management Company Limited là tổ chức bảo lãnh cho trái phiếu này	19/06/2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	80.824.459 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000				
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	300.000.000.000	10,5%	17/06/2023	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An sở hữu bởi Nam Long VCD (Thuyết minh số 11)
	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	80.000.000.000				
	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank	52.000.000.000				
	Kwe Beteiligung AG	47.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	8.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	5.000.000.000				
	Arventus Limited	4.000.000.000				
Bà Khuất Thu Huyền	4.000.000.000					
TỔNG CỘNG	1.160.000.000.000					
Trừ: Chi phí phát hành	(34.976.326.417)					
SỐ CUỐI NĂM	1.125.023.673.583					
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn	1.125.023.673.583					
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả						

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

VND

	VAY	TRÁI PHIẾU	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	243.281.212.366	626.241.274.121	869.522.486.487
Tiền thu từ đi vay	1.378.660.636.689	500.000.000.000	1.878.660.636.689
Tiền chi trả nợ gốc	(290.000.300.380)	-	(290.000.300.380)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(26.556.594.211)	(26.556.594.211)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	25.338.993.673	25.338.993.673
SỐ CUỐI NĂM	1.331.941.548.675	1.125.023.673.583	2.456.965.222.258

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số dư đầu kỳ	59.808.784.491	43.990.827.616
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	53.716.762.319	45.578.797.943
Sử dụng quỹ	(29.332.565.276)	(29.760.841.068)
SỐ DƯ CUỐI KỲ	84.192.981.534	59.808.784.491

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, và một phần dự án Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông cho Southgate theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa bất động sản được bàn giao cho người mua nhà; và
- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê và được phân bổ định kỳ.

Chi tiết như sau:

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NGẮN HẠN	6.698.604.900	6.667.470.512
Tiền cho thuê nhận trước	6.698.604.900	6.667.470.512
DÀI HẠN	757.276.989.590	694.788.377.071
Dự án Khu Đô Thị Vàm Cỏ Đông	464.624.798.537	395.951.385.000
Dự án Mizuki	217.619.752.529	244.941.295.332
Tiền cho thuê nhận trước	75.032.438.524	53.895.696.739
TỔNG CỘNG	763.975.594.490	701.455.847.583

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU**28.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**

VND

	VỐN CỔ PHẦN	THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN	CỔ PHIẾU QUỸ	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI	TỔNG CỘNG
NĂM TRƯỚC							
Số đầu năm	2.391.369.180.000	988.508.364.367	(86.203.408.000)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.293.714.724.748	4.600.314.962.677
Cổ tức bằng cổ phiếu	188.556.930.000	-	-	-	-	(188.556.930.000)	-
Phát hành cổ phiếu	17.099.640.000	-	-	-	-	-	17.099.640.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	(296.730.939.400)	-	-	-	(296.730.939.400)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	960.564.301.342	960.564.301.342
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(181.026.448.724)	(181.026.448.724)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(45.578.797.943)	(45.578.797.943)
Thù lao Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(7.856.460.796)	(7.856.460.796)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	9.056.030.358	9.056.030.358
Khác	-	-	-	-	-	(1.015.164.680)	(1.015.164.680)
SỐ CUỐI NĂM	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.839.301.254.305	5.054.827.122.834
NĂM NAY							
Số đầu năm	2.597.025.750.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.839.301.254.305	5.054.827.122.834
Cổ tức bằng cổ phiếu (i)	238.937.160.000	-	-	-	-	(238.937.160.000)	-
Phát hành cổ phiếu (i)	16.743.690.000	-	-	-	-	-	16.743.690.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	834.865.877.302	834.865.877.302
Cổ tức bằng tiền công bố (ii)	-	-	-	-	-	(241.429.262.808)	(241.429.262.808)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iii)	-	-	-	-	-	(53.716.762.319)	(53.716.762.319)
Thù lao Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	(9.610.000.000)	(9.610.000.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát (TM số 4.1 và 4.2)	-	-	-	-	-	1.302.804.365	1.302.804.365
Khác	-	-	-	-	-	-	-
SỐ CUỐI NĂM	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	2.131.776.750.845	5.602.983.469.374

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**28.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**

Chú thích:

(i) Vào ngày 13 tháng 10 năm 2020, Nhóm Công ty đã phát hành thêm 23.893.716 cổ phiếu theo mệnh giá là 10.000 VNĐ/cổ phiếu theo tỷ lệ 9,57% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020.

Vào ngày 13 tháng 10 năm 2020, Nhóm Công ty đã nhận được Công văn số 6122/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận việc phát hành mới cổ phiếu phổ thông theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Nhóm Công ty. Theo đó, Nhóm Công ty phát hành mới 1.674.369 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu cho cán bộ quản lý cấp cao Công ty phù hợp với Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 32/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 5 tháng 10 năm 2020. Vào ngày 13 tháng 11 năm 2020, Nhóm Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 22, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 13/2020/NQ/HĐQT/NLG ngày 25 tháng 5 năm 2020 và Số 37/2020/NQ/HĐQT/NLG ngày 25 tháng 11 năm 2020, Nhóm Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2019 bằng tiền mặt tại mức 4,79% và tạm ứng cổ tức năm 2020 bằng tiền mặt tại mức 4,53% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

(iii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2020/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 4 tháng 5 năm 2020, các cổ đông của Nhóm Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Nhóm Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 10 tỷ VNĐ.

28.2 CỔ PHIẾU

	Số lượng cổ phiếu	
	tại ngày 31/12/2020	tại ngày 31/12/2019
CỔ PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT	285.270.660	259.702.575
CỔ PHIẾU ĐÃ PHÁT HÀNH		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	285.270.660	259.702.575
Cổ phiếu phổ thông	285.270.660	259.702.575
CỔ PHIẾU QUỸ		
Cổ phiếu quỹ do công ty mẹ nắm giữ	(10.000.000)	(10.000.000)
Cổ phiếu phổ thông	(10.000.000)	(10.000.000)
Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ	(11.319.134)	(9.544.956)
Cổ phiếu phổ thông	(11.319.134)	(9.544.956)
CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH		
Cổ phiếu phổ thông	263.951.526	240.157.619

Chú thích:

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VNĐ/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2019: 10.000 VNĐ/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)**28.3 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CỔ PHẦN**

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
VỐN CỔ PHẦN		
Vốn góp đầu năm	2.597.025.750.000	2.391.369.180.000
Tăng trong năm	255.680.850.000	205.656.570.000
Vốn góp cuối năm	2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	238.937.160.000	188.556.930.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	241.429.262.808	181.026.448.724
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	236.072.403.898	172.888.159.069

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vốn điều lệ đã góp	1.011.897.763.970	1.028.700.293.970
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Quỹ đánh giá lại tài sản	63.818.489	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	79.013.591.462	89.962.523.479
TỔNG CỘNG	1.117.354.270.168	1.145.105.732.185

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	1.145.105.732.185	684.189.248.746
Lợi nhuận thuần trong năm	15.461.321.348	46.708.377.748
Thoái vốn bằng tiền	(6.017.930.000)	(22.072.330.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	(14.629.154.365)	(31.128.360.358)
Cổ tức đã công bố	(22.565.699.000)	(78.387.001.800)
Tăng vốn góp điều lệ	-	572.500.000.000
Mua công ty con	-	5.425.994.773
Thanh lý công ty con	-	(27.598.740.606)
Thoái vốn bằng cách cản trừ khoản phải thu	-	(4.531.456.318)
Số cuối năm	1.117.354.270.168	1.145.105.732.185
<i>Trong đó:</i>		
- Cổ tức đã thực trả bằng tiền	20.604.661.300	70.683.354.300

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. DOANH THU**30.1 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
TỔNG DOANH THU	2.260.022.752.035	2.548.661.230.206
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	880.703.905.620	1.967.576.332.982
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	702.468.052.258	428.552.074.889
Doanh thu cung cấp dịch vụ	658.605.261.662	132.328.088.575
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	18.245.532.495	20.204.733.760
GIẢM TRỪ DOANH THU	(43.303.581.914)	(2.560.451.561)
DOANH THU THUẦN	2.216.719.170.121	2.546.100.778.645
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	837.400.323.706	1.965.015.881.421
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	702.468.052.258	428.552.074.889
Doanh thu cung cấp dịch vụ	658.605.261.662	132.328.088.575
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	18.245.532.495	20.204.733.760
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)	1.323.987.317.122	651.927.034.226
Doanh thu với khách hàng khác	892.731.852.999	1.894.173.744.419

30.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	636.281.433.491	6.916.883.500
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	57.542.148.500	67.983.093.544
Lãi được chia từ HĐHTKD	32.886.552.281	21.345.474.284
Cổ tức được nhận	-	262.350.000
Khác	-	240.095.668
TỔNG CỘNG	726.710.134.272	96.747.896.996

31. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	494.957.380.816	1.081.281.967.877
Giá vốn dịch vụ xây dựng	578.612.207.261	313.672.737.320
Giá vốn dịch vụ cung cấp	461.229.551.655	73.458.481.738
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	11.150.921.562	11.232.479.914
TỔNG CỘNG	1.545.950.061.294	1.479.645.666.849

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
CHI PHÍ BÁN HÀNG	67.658.769.303	119.286.865.591
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	42.101.400.332	63.877.038.710
Chi phí nhân viên	10.016.513.953	15.142.177.961
Chi phí hoa hồng bán hàng	9.885.433.722	32.439.821.815
Phí tư vấn	955.286.193	1.827.936.937
Khác	4.700.135.103	5.999.890.168
CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	366.813.609.445	305.567.667.299
Chi phí lương nhân viên	238.166.046.178	192.046.577.755
Chi phí dịch vụ mua ngoài	56.688.771.864	38.588.381.255
Chi phí thuê	19.329.923.040	35.132.809.082
Chi phí khấu hao	6.602.447.084	4.451.626.009
Khác	46.026.421.279	35.348.273.198
TỔNG CỘNG	434.472.378.748	424.854.532.890

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	53.384.618.909	19.740.490.753
Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Đồng Nai Waterfront	46.839.391.665	-
Lỗ từ thanh lý Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bắc Trung Nam	-	400.000.000
Chi phí tài chính khác	2.298.823.780	912.426.744
TỔNG CỘNG	102.522.834.354	21.052.917.497

34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
THU NHẬP KHÁC	30.304.785.282	405.759.339.267
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	18.431.497.955	-
Phạt vi phạm hợp đồng	4.871.359.566	11.490.205.037
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	171.606.755
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	381.365.125.769
Khác	7.001.927.761	12.732.401.706
CHI PHÍ KHÁC	17.598.678.897	23.154.211.570
Tiền phạt	6.417.947.092	10.162.771.477
Khác	11.180.731.805	12.991.440.093
LỢI NHUẬN KHÁC	12.706.106.385	382.605.127.697

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế. Các công ty con trong Nhóm Công ty áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN dao động từ 10% đến 20% theo từng công ty và từng dự án.

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

35.1 CHI PHÍ THUẾ TNDN

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thuế TNDN hiện hành	108.612.991.094	206.218.688.627
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	1.792.062.392	10.171.948.106
Chi phí thuế TNDN hiện hành	110.405.053.486	216.390.636.733
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	54.106.685.849	2.613.520.264
TỔNG CỘNG	164.511.739.335	219.004.156.997

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
TỔNG LỢI NHUẬN KẾ TOÁN TRƯỚC THUẾ	1.014.838.937.985	1.226.276.836.087
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	193.588.842.136	236.398.048.623
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	1.792.062.392	10.171.948.106
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	304.072.740	906.795.256
Lỗ năm trước chuyển sang	(218.703.974)	(616.158.519)
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(7.376.517.254)	(8.589.578.778)
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(28.329.760.321)	(25.275.229.997)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP (*)	(10.663.204.969)	-
Khác	15.414.948.585	6.008.332.306
CHI PHÍ THUẾ TNDN	164.511.739.335	219.004.156.997

(*) Đây là khoản điều chỉnh giảm 30% thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2020 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2020 không quá 200 tỷ VNĐ theo Nghị định 114/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 9 năm 2020.

35.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

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

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

35.3 THUẾ TNDN HOẢN LẠI

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

VND

	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
TÀI SẢN THUẾ TNDN HOẢN LẠI	223.794.473.406	264.554.250.215		
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	194.839.688.097	230.285.696.758	(35.446.008.661)	10.491.739.399
Chi phí phải trả	20.522.418.905	31.591.236.238	(11.068.817.333)	(1.110.369.173)
Chi phí tiếp thị	6.184.945.333	-	6.184.945.333	-
Khác	2.247.421.071	2.677.317.219	(429.896.148)	(40.096.997)
THUẾ TNDN HOẢN LẠI PHẢI TRẢ	(37.481.799.167)	(24.134.890.127)		
Chi phí lãi vay đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào dự án trên báo cáo tài chính hợp nhất	(25.301.702.533)	(11.954.793.493)	(13.346.909.040)	(11.954.793.493)
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(12.180.096.634)	(12.180.096.634)	-	-
CHI PHÍ THUẾ TNDN HOẢN LẠI (TM SỐ 35.1)			(54.106.685.849)	(2.613.520.264)

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Southgate	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	565.964.050.361	335.964.913.165
		Bán dự án (*)	92.249.092.178	-
		Dịch vụ khác (*)	66.486.931.204	-
		Thu nhập cổ tức	97.107.260.274	-
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ tổng thầu (*)	509.391.056.616	160.904.361.903
		Thu nhập cổ tức	51.989.041.096	-
		Bán dự án (*)	54.055.410.422	154.939.703.704
		Dịch vụ khác (*)	35.840.776.341	118.055.454
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 30.1)			1.323.987.317.122	651.927.034.226

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (TM SỐ 7)			257.030.606.567	135.341.525.506
Southgate	Công ty liên doanh		54.168.143.109	54.168.143.109
NNH Mizuki	Công ty liên doanh		81.122.382.397	81.122.382.397
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên kết (từ 30/11/2020)		-	-
Các cá nhân	Cổ đông		51.000.000	51.000.000
KHÁCH HÀNG TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (TM SỐ 20)			37.306.221.551	77.204.999.225
Southgate	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho dịch vụ tổng thầu	26.626.289.298	56.882.166.972
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho dịch vụ tổng thầu	10.679.932.253	20.322.832.253
PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (TM SỐ 10)			54.716.908.620	5.091.867.524
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	51.989.041.096	-
Southgate	Công ty liên doanh	Phải thu khác	2.727.867.524	4.727.867.524
Các cá nhân	Cổ đông	Phải thu khác	-	364.000.000
PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (TM SỐ 10)				
Southgate	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	97.107.260.274	-

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thù lao Hội đồng Quản trị	6.298.573.470	8.833.793.944
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	6.276.472.986	9.328.950.830
TỔNG CỘNG	12.575.046.456	18.162.744.774

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC (ĐIỀU CHỈNH)
LỢI NHUẬN SAU THUẾ (VNĐ)	834.865.877.302	960.564.301.342
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VNĐ) (i)	(50.281.040.000)	(53.716.762.319)
LỢI NHUẬN SAU THUẾ THUỘC VỀ CỔ ĐÔNG SỞ HỮU CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG (VNĐ)	784.584.837.302	906.847.539.023
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu) (ii)	254.929.003	254.566.605
SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU BÌNH QUÂN LƯU HÀNH ĐÃ ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH DO ẢNH HƯỞNG PHA LOÃNG TRONG NĂM	254.929.003	254.566.605
Lãi trên cổ phiếu (VNĐ)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.078	3.562
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.078	3.562

Chú thích:

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2019 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 4 tháng 5 năm 2020 ("NQĐHĐCĐ 2019"). Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2019.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 và 31 tháng 12 năm 2019 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 9.57% vào ngày 13 tháng 10 năm 2020.

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

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**Cam kết bảo lãnh**

Nhóm Công ty đang thực hiện bảo lãnh cho khoản vay ngắn và dài hạn của Southgate với số tiền lần lượt là 789.000.000.000 VNĐ và 526.000.000.000 VNĐ, thời gian đáo hạn từ ngày 3 tháng 3 năm 2021 tới ngày 2 tháng 9 năm 2022 tại Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) – Chi nhánh Hồ Chí Minh.

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 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	18.688.846.402	14.103.964.643
Từ một đến năm năm	18.244.994.552	16.875.153.886
TỔNG CỘNG	36.933.840.954	30.979.118.529

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VNĐ

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	24.691.760.165	10.710.686.089
Từ một đến năm năm	46.192.189.579	24.273.247.270
TỔNG CỘNG	70.883.949.744	34.983.933.359

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

VNĐ

	GIÁ TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIÁ TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI
Dự án Akari	2.122.905.392.187	(1.224.827.641.879)	898.077.750.308
Dự án Long An	577.354.637.116	(371.450.974.645)	205.903.662.471
Dự án Southgate	124.505.757.956	(56.653.682.179)	67.852.075.777
Dự án Nguyễn Sơn	94.855.829.247	(56.532.537.182)	38.323.292.065
Dự án Ehome	64.576.396.827	(9.446.028.363)	55.130.368.464
Dự án Novia	29.893.686.774	(20.730.764.144)	9.162.922.630
Dự án VSIP Hải Phòng	11.217.300.000	(4.951.204.000)	6.266.096.000
Khác	65.268.010.834	(32.501.293.854)	32.766.716.980
TỔNG CỘNG	3.090.577.010.941	(1.777.094.126.246)	1.313.482.884.695

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2020 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày 5 tháng 2 năm 2021, Nhóm Công ty đã hoàn thành việc bán 11.319.100 cổ phiếu của Công ty đang được nắm giữ bởi Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang cho cổ đông là bên thứ ba. Việc bán cổ phiếu này đã được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 04a/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 29 tháng 1 năm 2021.

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

BÙI HOÀNG VŨ

Người lập

Ngày 12 tháng 3 năm 2020

NGUYỄN QUANG ĐỨC

Kế toán Trưởng



CHU CHEE KWANG

Tổng giám đốc



NAM LONG
NLG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

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

ĐT : (+84-28) 54 16 17 18

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

Email: info@namlongvn.com

Web: www.namlongvn.com