



NAM LONG
NLG

CHẤP NHẬN THÁCH THỨC VƯỢT QUA GIỚI HẠN

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2022

Nội dung

01

CÁC CỘT MỐC 2022 & THÔNG ĐIỆP NĂM 2023

- 06/ Sự kiện nổi bật 2022
- 07/ Giải thưởng
- 08/ Thông điệp năm 2023

02

GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NAM LONG

- 12/ Tổng quan Tập Đoàn Nam Long
- 14/ 31 năm hình thành & phát triển
- 16/ Lĩnh vực Kinh doanh cốt lõi

03

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022

- 24/ Phân tích tình hình tài chính
- 28/ Định hướng NLG 2021 - 2030

04

BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 32/ Mô hình hoạt động
- 38/ Cấu trúc tổ chức
- 40/ Giới thiệu Hội Đồng Quản trị
- 42/ Giới thiệu Ban Tổng Giám Đốc
- 44/ Báo cáo Quản trị
- 51/ Hoạt động Kiểm toán nội bộ
- 52/ Quản trị rủi ro
- 56/ Cơ cấu Cổ đông

05

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 60/ Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững
- 61/ Khung phát triển bền vững
- 72/ Kinh doanh có trách nhiệm
- 73/ Bảo vệ môi trường
- 76/ Phát triển nguồn lực và gắn kết cộng đồng

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 84/ Thông tin chung
- 86/ Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 87/ Báo cáo Kiểm toán độc lập
- 88/ Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 90/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 91/ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất
- 92/ Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

01

CÁC CỘT MỐC 2022 & THÔNG ĐIỆP NĂM 2023

06/
Sự kiện nổi bật 2022

07/
Giải thưởng

08/
Thông điệp năm 2023

Hình thực tế Khu đô thị Waterpoint/Bến Lức, Long An



SỰ KIỆN NỔI BẬT 2022

THÁNG

2

- Động thổ dự án Akari City giai đoạn 2

3

- Cất nóc dự án căn hộ “vừa túi tiền” EHome Southgate (Bến Lức, Long An)
- Ra mắt dự án Akari City (Bình Tân) giai đoạn 2
- Khởi công Khu căn hộ biệt lập Flora Panorama thuộc Khu đô thị Mizuki Park (Bình Chánh)

4

- Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên 2022
- Nam Long ký thoả thuận với nhiều nhà cung ứng uy tín
- Giới thiệu thành công dự án Flora Panorama (KĐT tích hợp Mizuki Park)

5

- IFC đầu tư 1000 tỷ đồng để phát triển Khu đô thị tích hợp Waterpoint giai đoạn 2 thông qua trái phiếu do NLG phát hành.
- Đưa vào vận hành thành công dự án Quản Lý rủi ro Doanh Nghiệp (ERM)

6

- Giới thiệu thành công sản phẩm Grand Villa Compound cao cấp (Khu đô thị tích hợp Waterpoint, Long An)
- Khởi công dự án khu công trình hỗn hợp Iô F- Akari Hoàng Nam (Bình Tân)

8

- Cất nóc dự án Flora Mizuki MP6-7-8 Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh)

9

- Tổ chức Lễ khởi công xây dựng khu phố thương mại dịch vụ Marina Square hiện đại ngay trong nội khu dự án Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh)

10

- Dự án ERP sau 1 năm triển khai chính thức GO- LIVE
- Nam Long Group ký kết biên bản ghi nhớ (MOU) với Conybeare Morrison (CM+) và WhiteCorp (đơn vị quy hoạch và phát triển đô thị hàng đầu tại Úc), đánh dấu bước đầu hiện thực hóa tầm nhìn 2030 – trở thành tập đoàn Bất động sản tích hợp & sáng tạo hàng đầu Việt Nam và khu vực

11

- Mừng sinh nhật 30 năm Nam Long Group
- Tổ chức giải Golf thường niên Nam Long Friendship Golf Tournament 2022 gây quỹ cho học bổng Swing for Dreams

12

- Ra mắt khu biệt thự biệt lập Park Village (thuộc phân khu Central Park, KĐT tích hợp Waterpoint)
- Bàn giao căn hộ Flora Mizuki MP6 – 7 – 8 thuộc Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh)



Nam Long làm lễ động thổ Akari City giai đoạn 2



Cất nóc dự án Flora Mizuki MP6-7-8 (Khu đô thị Mizuki Park)



Cất nóc dự án căn hộ “vừa túi tiền” EHome Southgate (Bến Lức, Long An)



Tổ chức Lễ khởi công xây dựng khu phố thương mại dịch vụ Marina Square - Khu đô thị Mizuki Park (Bình Chánh)



Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên 2022



Dự án ERP sau 1 năm triển khai chính thức Go - Live



Nam Long Group ký kết biên bản ghi nhớ (MOU) với Conybeare Morrison (CM+) và WhiteCorp



Mừng sinh nhật 30 năm Nam Long Group



Giới thiệu thành công sản phẩm Grand Villa Compound cao cấp (Khu đô thị Waterpoint)



Ra mắt khu biệt thự biệt lập Park Village (thuộc phân khu Central Park, KĐT Waterpoint)

GIẢI THƯỞNG

01 TẬP ĐOÀN

- TOP 10
- Chủ đầu tư hàng đầu Việt Nam - BCI Asia Awards
 - Chủ đầu tư uy tín nhất Việt nam (Vietnam Report)

- TOP 50
- Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam do Forbes Việt Nam bình chọn
 - Công ty đại chúng uy tín và hiệu quả (do VietNam Report & Báo Vietnamnet thực hiện)
 - Thương hiệu giá trị nhất Việt Nam - (Brand Finance bình chọn)
 - Công ty kinh doanh hiệu quả - (Tạp chí nhịp cầu đầu tư bình chọn)
 - Doanh nghiệp phát triển bền vững - Do Tạp chí Nhịp cầu đầu tư bình chọn

- TOP 100
- Nơi làm việc tốt nhất Việt Nam (do Anphabe bình chọn)

- Nam Long là đại diện duy nhất của Việt Nam trong ngành bất động sản được Forbes Asia vinh danh trong “Top 200 công ty niêm yết có doanh thu dưới 1 tỷ USD tốt nhất châu Á - Thái Bình Dương”
- Nam Long được bình chọn là “Nơi làm việc tốt nhất châu Á” do HR Asia Magazine tổ chức



Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam



Top 10 chủ đầu tư hàng đầu Việt Nam



“Nơi làm việc tốt nhất châu Á”

02 DỰ ÁN

- Top 10 dự án KĐT và nhà ở tiềm năng nhất VN năm 2022 (do tạp chí Reatimes thuộc Hiệp hội Bất động sản Việt Nam bình chọn)

- Nam Long đạt giải thưởng quốc tế International Property Awards (khu vực Asia Pacific) 2022-2023 cho những hạng mục:

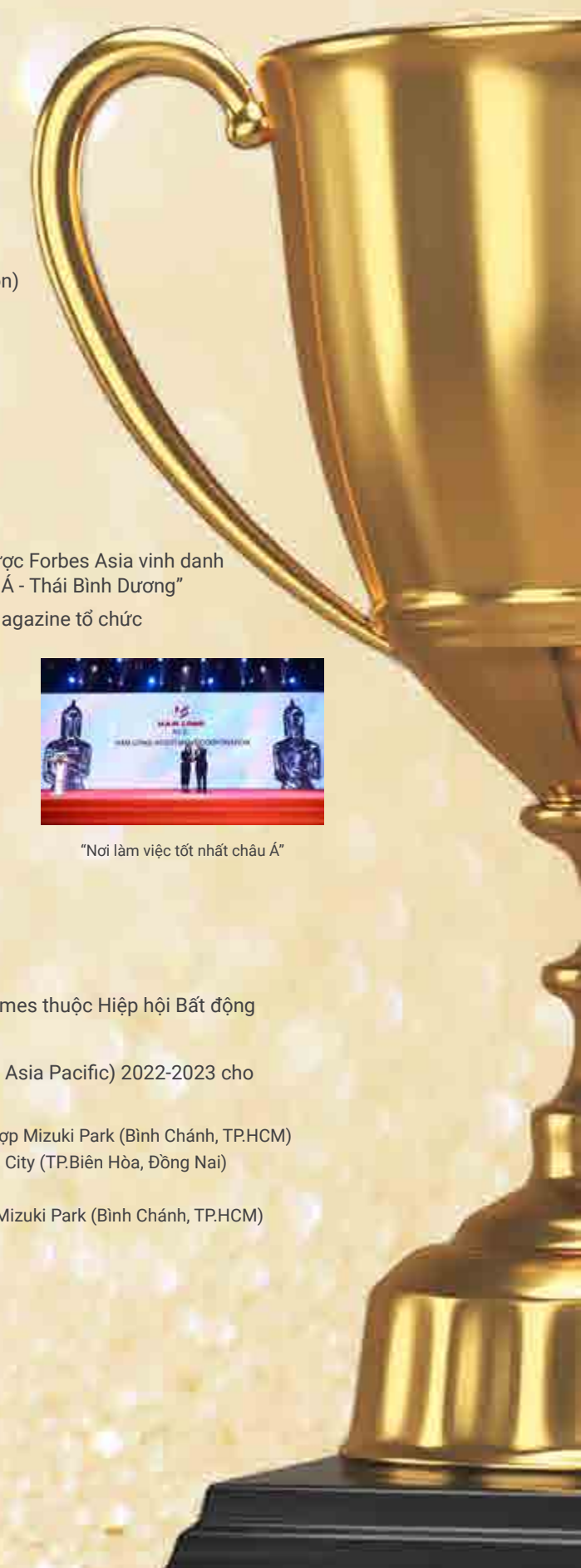
- “Khu phức hợp có kiến trúc tốt nhất Việt Nam” dành cho dự án Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh, TP.HCM)
- “Khu phức hợp tiêu biểu tại Việt Nam” dành cho dự án Khu đô thị tích hợp Izumi City (TP.Biên Hòa, Đồng Nai)
- Sân Giao dịch Bất động sản tốt nhất Việt Nam
- “ Khu phức hợp có kiến trúc tốt nhất Châu Á Thái Bình Dương” dành cho dự án Mizuki Park (Bình Chánh, TP.HCM)



“Khu phức hợp tiêu biểu tại Việt Nam” dành cho dự án Khu đô thị tích hợp Izumi City (TP. Biên Hòa, Đồng Nai)



“ Khu phức hợp có kiến trúc tốt nhất Châu Á Thái Bình Dương” dành cho dự án Mizuki Park (Bình Chánh, TP.HCM)



THÔNG ĐIỆP NĂM 2023

“Dựa trên thế mạnh là kinh nghiệm vượt qua những khủng hoảng nặng nề nhất của thị trường bất động sản những năm 1997 hay 2008-2012, Nam Long tin rằng “trong nguy luôn có cơ”, chỉ cần doanh nghiệp luôn trong thế **chủ động, chấp nhận thách thức** và **tiếp tục hành động**.”



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc Tập đoàn

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

Thay mặt tập đoàn Nam Long, tôi xin trình bày cùng Quý vị những thành tựu của năm 2022 và định hướng Nam Long 2023.

2022 - KHẲNG ĐỊNH 30 NĂM UY TÍN - GIÁ TRỊ

Năm 2022 được xem là một năm đầy thách thức của ngành Bất động sản. Từ cuối quý 2/2022, thị trường bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu trầm lắng. Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp cùng lãnh đạo một số doanh nghiệp vướng vào lao lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, giao dịch bị trì hoãn, các dự án chưa vững về pháp lý đều phải “tạm dừng”, đó là chưa kể những tác động chung từ nền kinh tế vĩ mô thế giới.

Trong bối cảnh đó, dù không tránh khỏi những ảnh hưởng, **Nam Long** vẫn được đánh giá là một trong những **doanh nghiệp “khỏe”** với **cấu trúc tài chính lành mạnh, sử dụng vốn trái phiếu đúng mục đích**; tiếp tục được các **tổ chức quốc tế tin tưởng hợp tác, đầu tư** và đón chào **tuổi 30** của doanh nghiệp trong **sự vững vàng** trên nền tảng tôn chỉ **“giữ vững uy tín thương hiệu và mang lại giá trị thật cho xã hội”**. Trong năm qua, chúng tôi đã:

- Ghi nhận **tổng doanh số bán hàng đạt hơn 10.000 tỷ đồng**, là con số cao nhất từ trước đến nay bất chấp nhiều khó khăn, thách thức.
- Hoàn tất và đưa vào **vận hành hệ thống quản trị doanh nghiệp ERP, tư vấn bởi Deloitte, đánh dấu bước đầu thành công trên hành trình chuyển đổi số**.

- **Hoàn tất hệ thống quản trị rủi ro ERM, tái cấu trúc tổ chức theo định hướng của chiến lược tăng trưởng Dragon Growth Transformation (tư vấn McKinsey), tinh chỉnh phù hợp với sự thay đổi của thị trường**, tạo nền tảng vững chắc cho tầm nhìn và định hướng phát triển trong tương lai.
- **Là một trong những công ty bất động sản hiếm hoi trên thị trường có thể phát hành trái phiếu những tháng cuối năm**, huy động tổng cộng 1.973 tỷ đồng, trong đó có **1000 tỷ đồng từ IFC** - thuộc tổ chức ngân hàng thế giới **Worldbank**.
- Thực hiện đúng tiến độ các dự án khu đô thị tích hợp lớn như **Waterpoint, Izumi, Mizuki**, và các **dự án thuộc dòng sản phẩm giá hợp lý- affordable housing** như **Akari (5000 condominium dòng**

Flora), EHome Southgate (1000 căn hộ dòng EHome)... bám sát định hướng phát triển 10 năm của tập đoàn.

Được đánh giá cao bởi các tổ chức uy tín trong và ngoài nước:

- Đại diện duy nhất của Việt Nam trong ngành bất động sản thuộc Top 200 công ty niêm yết có doanh thu dưới 1 tỷ USD tốt nhất Châu Á - Thái Bình Dương - Forbes Asia
- Top 50 Công ty niêm yết tốt nhất Việt Nam - Forbes Việt Nam
- Top 10 Chủ đầu tư hàng đầu Việt Nam - BCI Awards
- Top 50 thương hiệu giá trị nhất Việt Nam 2022 - Brand Finance
- Nơi làm việc tốt nhất châu Á 2022 - HR Asia
- Top 100 nơi làm việc tốt nhất Việt Nam 2022
- Tập đoàn cũng đóng góp hàng tỷ đồng cho các hoạt động CSR như: **quỹ học bổng thường niên “Swing for dreams”, chuỗi sự kiện Nam Long Fresh** với chủ đề “Chung tay xây dựng hành tinh xanh”, **xây dựng cầu và đường giao thông**... Đặc biệt, năm qua cũng là **năm đầu tiên khu đô thị tích hợp Waterpoint được chọn là địa điểm bắn pháo hoa mừng Tết Nguyên Đán** phục vụ cho cộng đồng khu vực, trở thành điểm đến văn hóa mới của người dân địa phương - nơi Nam Long phát triển.

2023 - CHẤP NHẬN THÁCH THỨC - VƯỢT QUA GIỚI HẠN

Thị trường Bất động sản 2023 được dự đoán là một bức tranh không có nhiều gam màu sáng trong 6 tháng đầu năm. Tuy tình hình chung của thị trường chưa thật sự hoàn toàn thuận lợi, Nam Long khẳng định không thể ngồi chờ một cách thụ động và mong ước những sự thay đổi từ bên ngoài. Dựa trên thế mạnh là kinh nghiệm vượt qua những khủng hoảng nặng nề nhất của thị trường bất động sản những năm 1997 hay 2008-2012, Nam Long tin rằng “trong nguy luôn có cơ”, chỉ cần doanh nghiệp luôn trong thế **chủ động, chấp nhận thách thức** và **tiếp tục hành động**. Đây có thể là bước dừng bên ngoài nhưng lại là một cuộc chạy đua bên trong mỗi doanh nghiệp, là một cơ hội để doanh nghiệp luyện tập sức bền, lựa chọn những **kế hoạch hiệu quả**, nâng cao **khả năng sáng tạo, linh hoạt** và ứng phó trước khó khăn. Thương trường

không dễ dàng, và sau mỗi lần luyện tập là một lần ta tạo thêm đề kháng cho doanh nghiệp trước những biến cố mới.

2023 là một năm Nam Long quyết liệt với chiến lược phát triển bền vững dựa trên ba tiêu chí chính **“Hành Động - Hiệu Quả - Sáng Tạo”**.

Hành Động: Nam Long tiếp tục kiên định bám sát kế hoạch kinh doanh đã đề ra không chỉ trong năm mà nỗ lực giữ vững kế hoạch trong trung và dài hạn.

- **Khảo sát thị trường, lựa chọn ưu tiên để triển khai các khu đô thị lớn đã sẵn sàng phát triển như Southgate (Waterpoint giai đoạn 1 - 165 hecta), Mizuki 26 hecta, Izumi City (170 hecta), Akari (8.5 hecta), Nam Long – Cần Thơ (43 hecta), Nam Long Đại Phước (45 hecta)**... với mục tiêu tổng doanh số đạt 2 tỷ USD trong 3 năm tới.
- **Tiếp tục tìm kiếm nguồn vốn sạch thông qua hợp tác với đối tác mạnh trong và ngoài nước.**

Ở cấp độ Công ty:

Xây dựng hệ thống quản trị minh bạch, hiệu quả, hướng đến phát triển bền vững...thu hút đầu tư từ các tổ chức tài chính quốc tế.

Ở cấp độ Dự án:

Củng cố mối quan hệ với các nhà đầu tư có nguồn vốn và kinh nghiệm bất động sản sâu rộng như: Nishitetsu, Hankyu Hanshin (Nhật Bản), TBS Group...

- **Nghiên cứu tái cơ cấu sản phẩm phù hợp với thị trường hiện tại:** nhu cầu nhà ở tại các đô thị lớn tại Việt Nam vẫn rất cao, điều này phù hợp với định hướng của Nam Long là xây nhà cho người có nhu cầu ở thật, vì vậy Nam Long **ưu tiên phát triển các sản phẩm dẫn đầu phân khúc “affordable housing” có thị trường bền vững như EHome/Flora/Valora**, và nỗ lực **xây dựng những hạ tầng xã hội quan trọng thu hút người ở** đến các đô thị tích hợp mà Nam Long phát triển.

Hiệu Quả: Năm 2023, Hiệu quả hoạt động của tổ chức phải được đặt lên hàng đầu. Cùng những **hệ thống chuẩn mực đã đi vào vận hành như ERP, ERM và các “bài học kinh nghiệm” của Trung tâm chuyên môn (COE)**, Nam Long sẽ cân nhắc từng khoản

ngân sách sử dụng để mang lại Hiệu quả tốt nhất cho Tập đoàn nói riêng và Cổ đông nói chung. Trong bất kỳ công việc gì, dù lớn hay nhỏ, từng cá nhân của Nam Long khi lên kế hoạch Hành động đều phải nghĩ đến yếu tố đầu ra là lấy **“Hiệu quả” làm gốc**.

Sáng Tạo: Trong bối cảnh của năm 2023, Nam Long cần phải **thực sự Sáng tạo** để thay đổi. Với hơn 3 năm tham gia vào các dự án chuyển đổi cấp tập đoàn, nhiều thành viên của Nam Long đã tạo dựng cho mình tố chất “luôn sẵn sàng thay đổi”. Nam Long sẽ phát triển tố chất đó thành tố chất của hệ thống. Trong năm nay, Công ty sẽ tập trung sáng tạo vào các lĩnh vực:

- **Phát triển các sản phẩm phù hợp với nhu cầu ở thực**, có khả năng “xuyên thủng thị trường” hiện tại
- **Các giải pháp đem lại doanh số và các nguồn thu mới** cho tập đoàn.
- Những **chính sách tài chính hỗ trợ người mua nhà**: giãn tiến độ thanh toán, gói tín dụng cùng các ngân hàng chiến lược đang rất hỗ trợ Nam Long bởi pháp lý sản phẩm tốt.
- **Các giải pháp nâng cao hiệu quả sử dụng vốn**.
- **Các giải pháp thu hút hợp tác đầu tư và phát triển**.

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

Nam Long xin chân thành cảm ơn các cổ đông, đối tác chiến lược, đội ngũ nhân viên Nam Long đã luôn đặt niềm tin và hỗ trợ cho sự phát triển của Công ty trong suốt thời gian qua. Chúng ta sẽ cùng nhau “chấp nhận thách thức, vượt qua giới hạn” cho chặng đường sắp tới.

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công.

Trân trọng,

Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc Tập đoàn

02

GIỚI THIỆU

TẬP ĐOÀN NAM LONG

12/
Tổng quan Tập Đoàn Nam Long

14/
31 năm hình thành & phát triển

16/
Lĩnh vực Kinh doanh cốt lõi

Hình thực tế Khu đô thị Mizuki Nguyễn Sơn/Bình Chánh, TP. HCM



TỔNG QUAN NAM LONG GROUP

Tên giao dịch

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Tên Tiếng Anh

Nam Long Investment Corporation

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số

0301438936

Vốn điều lệ

3.840.803.000.000

Mã cổ phiếu

NLG

Địa chỉ

Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú, Q.7, TP. HCM

Điện thoại

(+84-28) - 54 16 17 18

Fax

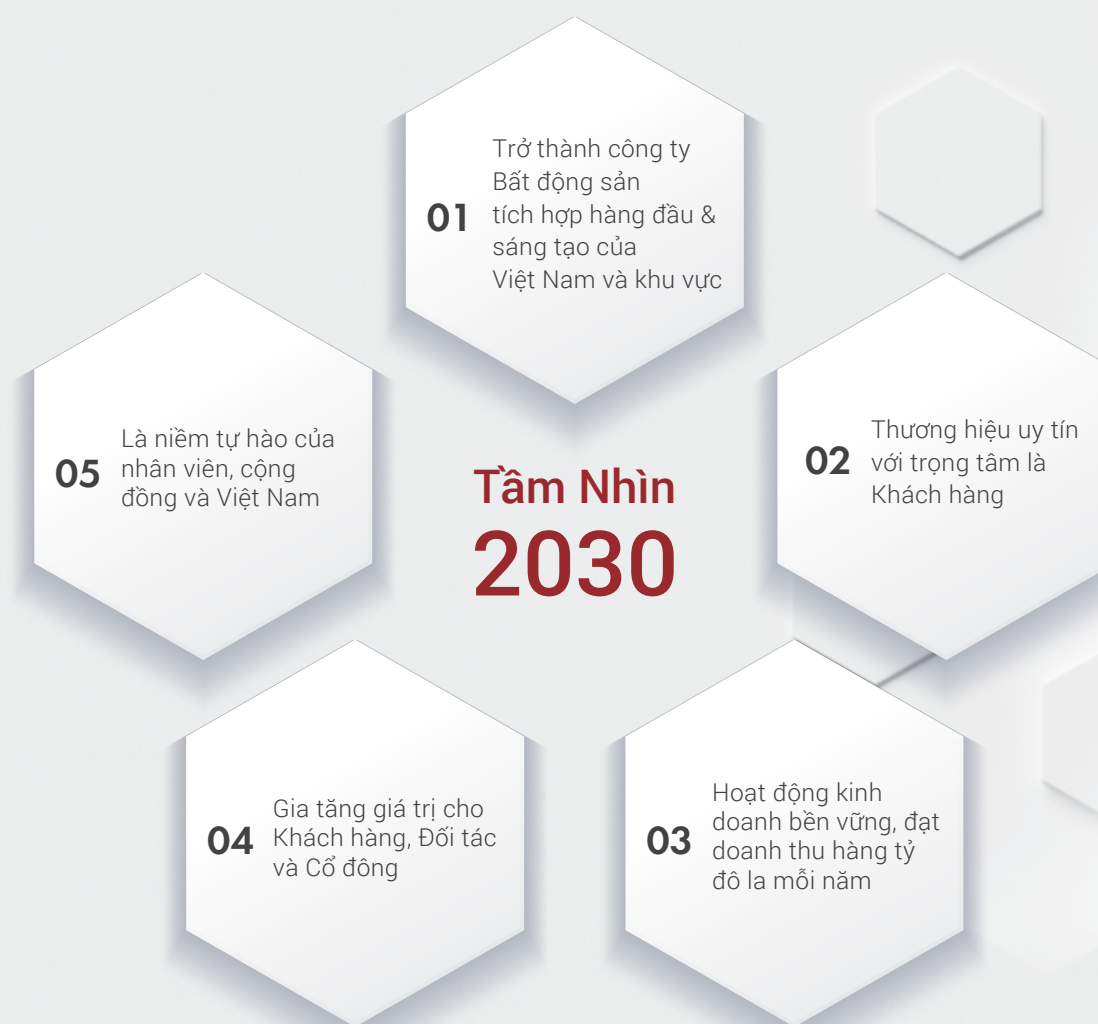
(+84-28) - 54 17 18 19

Website

www.namlongvn.com

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Tầm Nhìn 2030



Sứ Mệnh

Chung Tay Kiến Tạo Môi Trường Sống - Sản Phẩm Giá Trị Vì Cộng Đồng

Giá Trị Cốt Lõi

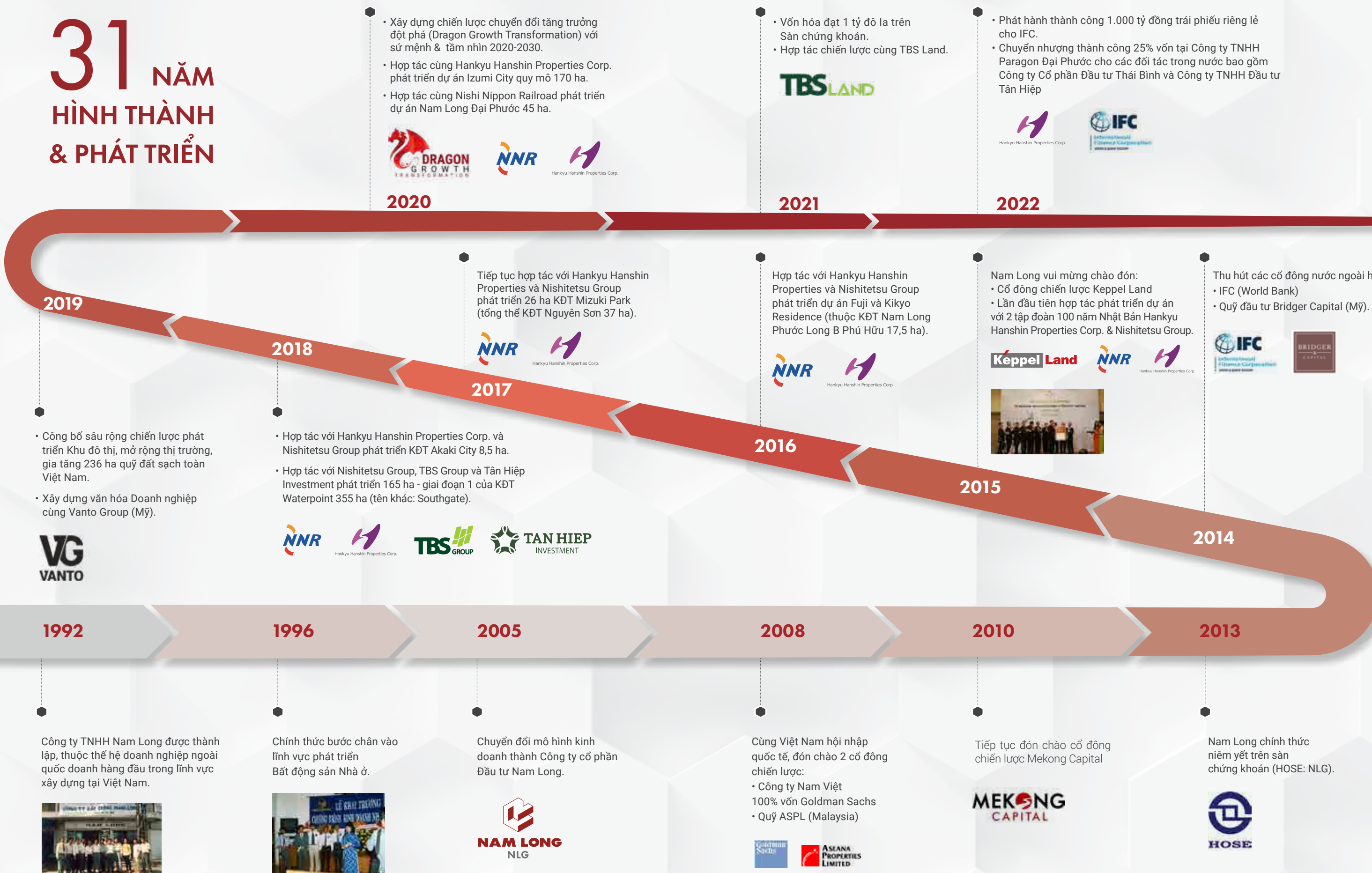
PROFESSIONALISM

INTEGRITY

OWNERSHIP



31 NĂM HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN



1992

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



1996

Chính thức bước chân vào lĩnh vực phát triển Bất động sản Nhà ở.



2005

Chuyển đổi mô hình kinh doanh thành Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long.



2008

Cùng Việt Nam hội nhập quốc tế, đón chào 2 cổ đông chiến lược:
 • Công ty Nam Việt 100% vốn Goldman Sachs
 • Quỹ ASPL (Malaysia)



2010

Tiếp tục đón chào cổ đông chiến lược Mekong Capital



2013

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



2019

• Công bố sâu rộng chiến lược phát triển Khu đô thị, mở rộng thị trường, gia tăng 236 ha quỹ đất sạch toàn Việt Nam.
 • Xây dựng văn hóa Doanh nghiệp cùng Vanto Group (Mỹ).



2018

• Hợp tác với Hankyu Hanshin Properties Corp. và Nishitetsu Group phát triển KĐT Akaki City 8,5 ha.
 • Hợp tác với Nishitetsu Group, TBS Group và Tân Hiệp Investment phát triển 165 ha - giai đoạn 1 của KĐT Waterpoint 355 ha (tên khác: Southgate).



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).



2020

• Xây dựng chiến lược chuyển đổi tăng trưởng đột phá (Dragon Growth Transformation) với sứ mệnh & tầm nhìn 2020-2030.
 • Hợp tác cùng Hankyu Hanshin Properties Corp. phát triển dự án Izumi City quy mô 170 ha.
 • Hợp tác cùng Nishi Nippon Railroad phát triển dự án Nam Long Đại Phước 45 ha.



2021

• Vốn hóa đạt 1 tỷ đô la trên Sàn chứng khoán.
 • Hợp tác chiến lược cùng TBS Land.



2022

• Phát hành thành công 1.000 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ cho IFC.
 • Chuyển nhượng thành công 25% vốn tại Công ty TNHH Paragon Đại Phước cho các đối tác trong nước bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình và Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp



2015

Nam Long vui mừng chào đón:
 • Cổ đông chiến lược Keppel Land
 • Lần đầu tiên hợp tác phát triển dự án với 2 tập đoàn 100 năm Nhật Bản Hankyu Hanshin Properties Corp. & Nishitetsu Group.

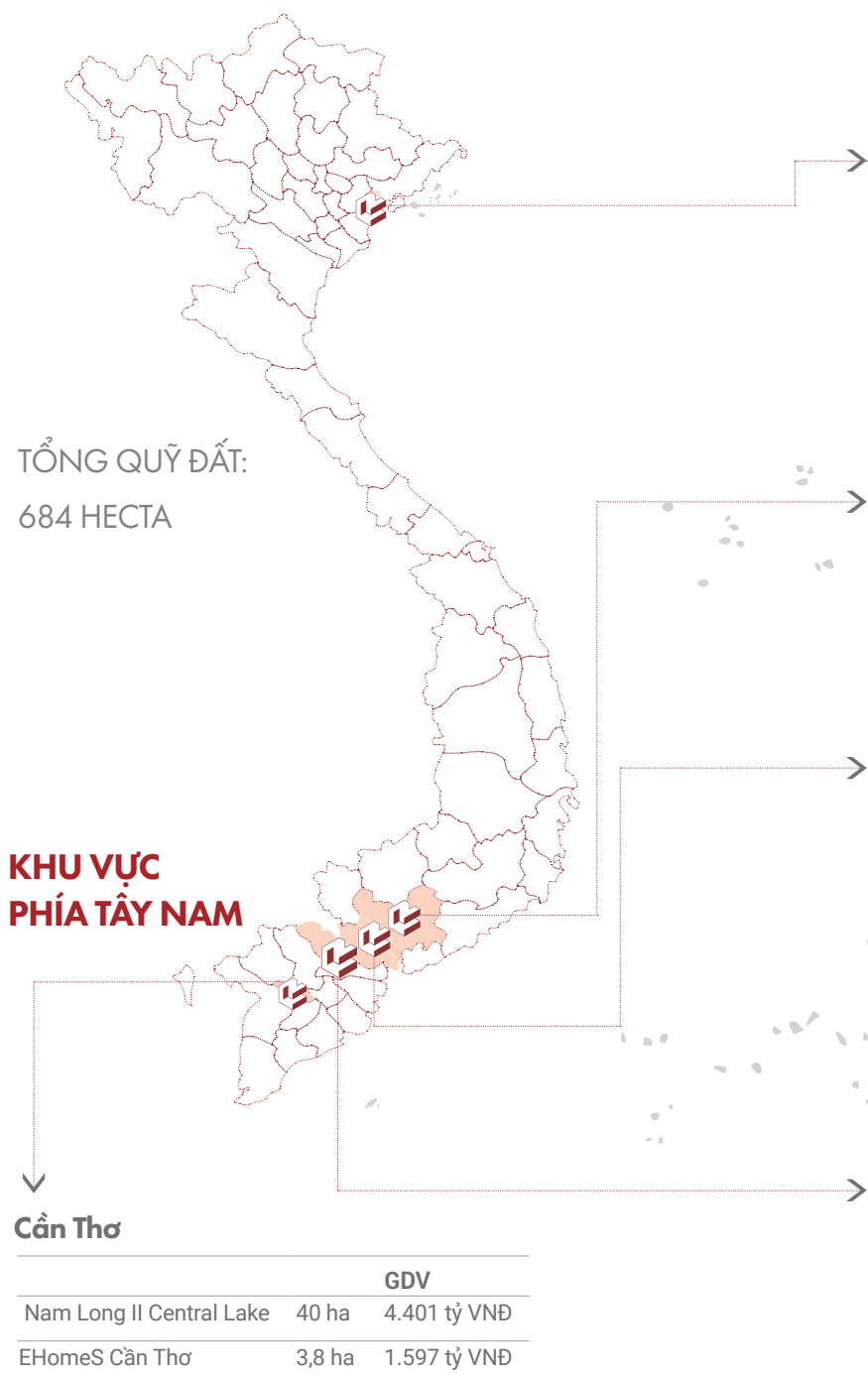


Thu hút các cổ đông nước ngoài hàng đầu:
 • IFC (World Bank)
 • Quỹ đầu tư Bridger Capital (Mỹ).



LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

QUỸ ĐẤT & CÁC ĐƠN VỊ KINH DOANH



KHU VỰC PHÍA BẮC

Hải Phòng

	GDV
Nam Long Hải Phòng 1	21 ha 12.161 tỷ VNĐ
Nam Long Hải Phòng 2	1,5 ha 1.631 tỷ VNĐ

KHU VỰC PHÍA ĐÔNG

Đồng Nai

	GDV
Izumi City	170 ha 37.517 tỷ VNĐ
Nam Long Đại Phước	45 ha 13.307 tỷ VNĐ

TP. HCM

	GDV
Mizuki Park	26 ha 14.838 tỷ VNĐ
Akari City	8,5 ha 15.795 tỷ VNĐ
Flora Novia	0,8 ha 1.005 tỷ VNĐ
EHomeS Nam Sài Gòn	2,6 ha ~1.700 tỷ VNĐ
Valora Island	7,2 ha

Long An

	GDV
Waterpoint Southgate	165 ha 21.875 tỷ VNĐ
Waterpoint VCD	190 ha 21.967 tỷ VNĐ
EHome Southgate	3,4 ha 1.651 tỷ VNĐ

ĐƠN VỊ KINH DOANH 01 PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT



190 ha
WATERPOINT VCD
📍 Bến Lức, Long An



43 ha
NAM LONG II CENTRAL LAKE
📍 Cần Thơ

ĐƠN VỊ KINH DOANH 02 BẤT ĐỘNG SẢN ĐÔ THỊ VÀ NHÀ Ở



26 ha
MIZUKI PARK
📍 Bình Chánh, Hồ Chí Minh



8,5 ha
AKARI CITY
📍 Bình Tân, Hồ Chí Minh



3,4 ha
EHOME SOUTHGATE
📍 Bến Lức, Long An



170 ha
IZUMI CITY
📍 Biên Hòa, Đồng Nai



165 ha
WATERPOINT SOUTHGATE
📍 Bến Lức, Long An



21 ha
NAM LONG HẢI PHÒNG
📍 Thủy Nguyên, Hải Phòng



45 ha
NAM LONG ĐẠI PHƯỚC
📍 Nhơn Trạch, Đồng Nai



43 ha
NAM LONG II CENTRAL LAKE
📍 Cái Răng, Cần Thơ

ĐƠN VỊ KINH DOANH 03 BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI & ĐẦU TƯ MẠO HIỂM



EMASI SCHOOL
📍 Quận 7, Hồ Chí Minh



VINMART TÂN THUẬN ĐÔNG
📍 Quận 7, Hồ Chí Minh



WATERPOINT COMMERCIAL
📍 Bến Lức, Long An



CAPITAL TOWER
📍 Quận 7, Hồ Chí Minh

TRUNG TÂM DỊCH VỤ



LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (TIẾP THEO)

Các Dòng Sản Phẩm Chính

A NHÀ PHỐ, BIỆT THỰ

PEACEFUL PROFICIENT PERSPECTIVE



Camellia Garden
 Quận 9, Hồ Chí Minh - 197 sản phẩm

Valora Fuji
 Quận 9, Thủ Đức - 84 sản phẩm

Valora Kikyo
 Quận 9, Thủ Đức - 110 sản phẩm

Valora Island
 Quận 9, Thủ Đức - 155 sản phẩm

Dalia Garden
 Quận 9, Thủ Đức - 617 sản phẩm

Valora Shophouse Mizuki Park
 Quận 9, Thủ Đức - 33 sản phẩm

B CĂN HỘ BIỆT LẬP

GETABLE GREEN GREATER



The Bridgeview
 Quận 7, Hồ Chí Minh - 578 sản phẩm

Flora Anh Đào
 Quận 9, Thủ Đức - 500 sản phẩm

Flora Fuji
 Quận 9, Thủ Đức - 789 sản phẩm

Flora Kikyo
 Quận 9, Thủ Đức - 234 sản phẩm

Flora Mizuki MP1 - 5
 Quận 9, Thủ Đức - 1.437 sản phẩm

Flora Novia
 Quận 9, Thủ Đức - 518 sản phẩm

Akari City
 Quận 9, Thủ Đức - 5.096 sản phẩm

C CĂN HỘ VỪA TÚI TIỀN

SOCIAL SAVING SMART



EHome 1
 Quận 9, Thủ Đức - 312 sản phẩm

EHome 2
 Quận 9, Thủ Đức - 604 sản phẩm

EHome 3
 Bình Tân, Hồ Chí Minh - 2.398 sản phẩm

EHome 4
 Bình Dương - 1.288 sản phẩm

EHomeS - Phú Hữu
 Quận 9, Thủ Đức - 1.240 sản phẩm

EHomeS - Nam Sài Gòn
 Bình Chánh, Hồ Chí Minh - 1.765 sản phẩm

EHome Southgate
 Bến Lức, Long An - 1.357 sản phẩm

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (TIẾP THEO)

Các dự án đang triển khai

WATERPOINT GIAI ĐOẠN 1 (SOUTHGATE) /165 HA

📍 Bến Lức, Long An



GDV	21.875 tỷ VND		
GDV còn lại	15.899 tỷ VND		
Tổng sản phẩm	VALORA: 2.174 sản phẩm	FLORA: 4.302 sản phẩm	
Đã bàn giao	VALORA: 1.291 sản phẩm		

MIZUKI PARK/26 HA

📍 Bình Chánh, Hồ Chí Minh



GDV	14.838 tỷ VND	
GDV còn lại	11.409 tỷ VND	
Tổng sản phẩm	VALORA: 96 sản phẩm	FLORA: 4.040 sản phẩm
Đã bàn giao	VALORA: 33 sản phẩm	FLORA: 1.583 sản phẩm

NAM LONG 2 CENTRAL LAKE/43 HA

📍 Cái Răng, Cần Thơ



GDV	5.998 tỷ VND	
GDV còn lại		
Tổng sản phẩm	VALORA: 981 sản phẩm	EHOME: 1.590 sản phẩm
Đã bàn giao		

IZUMI CITY/170 HA

📍 Biên Hoà, Đồng Nai



GDV	37.517 tỷ VND
Tổng sản phẩm	VALORA: 2.940 sản phẩm

NAM LONG ĐẠI PHƯỚC/45 HA

📍 Nhơn Trạch, Đồng Nai



GDV	13.307 tỷ VND
Tổng sản phẩm	VALORA : 518 sản phẩm

AKARI CITY/8,5 HA

📍 Bình Tân, Hồ Chí Minh



GDV	15.795 tỷ VND
GDV còn lại	10.848 tỷ VND
Tổng sản phẩm	FLORA: 5.078 sản phẩm
Đã bàn giao	FLORA: 1.844 sản phẩm

NAM LONG HẢI PHÒNG 1/21 HA

📍 Thủy Nguyên, Hải Phòng



GDV	12.161 tỷ VND	
GDV còn lại		
Tổng sản phẩm	VALORA: 739 sản phẩm	EHOME: 2.159 sản phẩm
Đã bàn giao		

EHOME SOUTHGATE/3,4 HA

📍 Bến Lức, Long An



GDV	1.651 tỷ VND
GDV còn lại	1.113 tỷ VND
Tổng sản phẩm	EHOME: 1.357 sản phẩm
Đã bàn giao	EHOME: 330 sản phẩm

NAM LONG HẢI PHÒNG 2/1,5 HA

📍 Hải Phòng



GDV	1.631 tỷ VND	
GDV còn lại		
Tổng sản phẩm	EHOME: 887 sản phẩm	
Đã bàn giao		

03

**BÁO CÁO
CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG
TRONG NĂM 2022**

24/
Phân tích tình hình tài chính

28/
Định hướng NLG 2021 - 2030

Hình thực tế Phân Khu Aquaria - Khu đô thị Waterpoint/Bến Lức, Long An



PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐIỂM NHẤN TÀI CHÍNH

	2018	2019	2020	2021	2022
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (TỶ ĐỒNG)					
Doanh thu hợp nhất	3.480	2.546	2.217	5.206	4.339
Doanh thu từ Công ty liên kết	-	2.034	1.856	1.110	597
Tổng doanh thu	3.480	4.580	4.073	6.316	4.936
EBITDA *	1.054	1.220	1.076	1.336	944
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	763	961	835	1.071	556

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TỶ ĐỒNG)

Tiền và các khoản tương đương tiền	2.084	1.901	1.073	3.112	3.773
Hàng tồn kho	3.261	4.298	6.069	15.490	14.830
Tổng Tài sản	9.574	10.904	13.460	23.617	27.085
Vay và nợ	1.007	870	2.457	3.608	5.179
Vốn chủ sở hữu	5.285	6.200	6.720	13.528	13.315
Vốn cổ phần	2.391	2.579	2.853	3.829	3.841

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TỶ ĐỒNG)

Tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	991	325	(1.111)	1.296	(1.031)
Tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(1.830)	(377)	(1.043)	(2.006)	(452)
Tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính	840	(131)	1.326	2.749	1.241

HỆ SỐ TÀI CHÍNH

Hệ số thanh khoản

Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,72	2,62	2,16	3,46	2,68
Hệ số thanh toán nhanh	1,51	1,20	0,79	1,01	1,00

Hệ số khả năng thanh toán nợ

Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	19%	14%	37%	27%	39%
Hệ số Nợ thuần/Vốn chủ sở hữu	-20%	-17%	21%	4%	11%

Hệ số lợi nhuận

Tỷ suất sinh lời trên Vốn chủ sở hữu	14%	15%	12%	8%	4%
Tỷ suất sinh lời trên Tổng tài sản	8%	9%	6%	5%	2%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	43%	40%	30%	34%	46%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	22%	38%	38%	21%	13%

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	5.923	6.604	7.787	24.493	11.906
Giá cổ phiếu (đồng)	25.800	27.500	29.500	64.000	31.000
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (đồng)	3.462	3.562	2.668	3.099	1.345

* Lợi nhuận trước chi phí lãi vay, chi phí thuế TNDN, chi phí khấu hao và hao mòn

EBITDA	1.054	1.220	1.076	1.336	944
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	763	961	835	1.071	556
Chi phí lãi vay	36	20	53	73	148
Chi phí thuế TNDN	241	219	165	162	204
Chi phí khấu hao và hao mòn	13	21	23	30	36

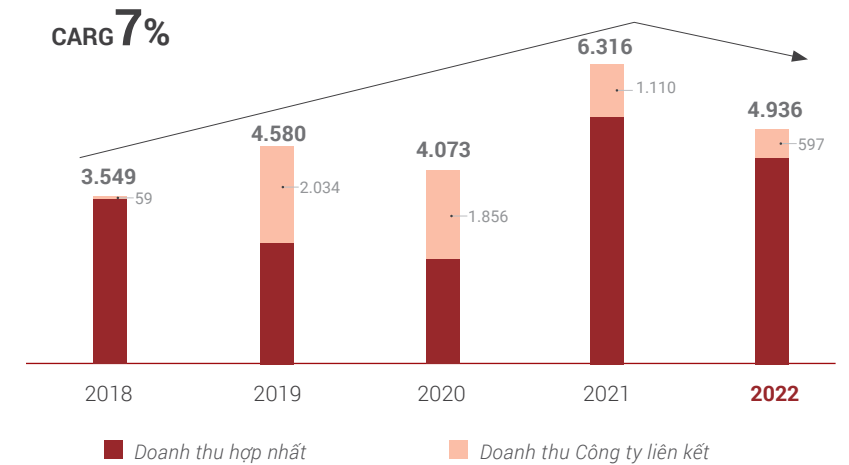
PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Doanh Thu

Doanh thu hợp nhất năm 2022 đạt 4.339 tỷ đồng và giảm 17% so với năm 2021. Ở góc độ Tập đoàn, doanh thu còn được đóng góp đáng kể từ việc bàn giao sản phẩm ở các Công ty liên doanh là 597 tỷ đồng, tương ứng 12% tổng doanh thu.

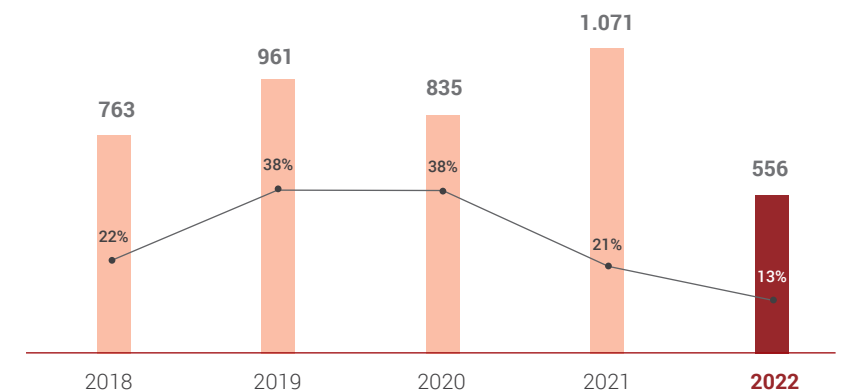
Trong đó, phân khúc sản phẩm Flora và Valora vẫn là sản phẩm trọng tâm của Tập đoàn, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu với 92%.

Phần còn lại chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ xây dựng, quản lý và chuyển nhượng dự án.



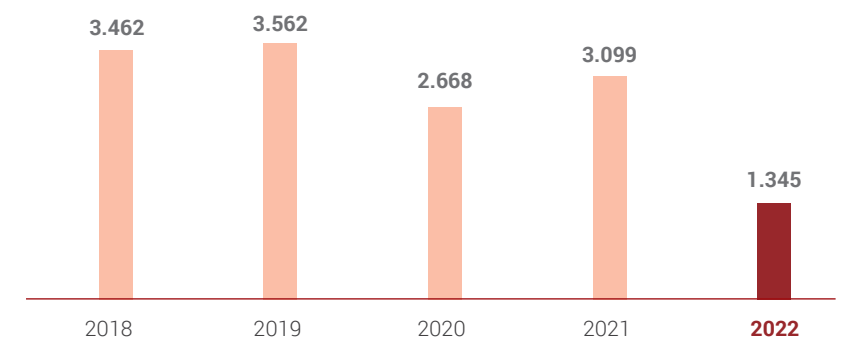
Lợi Nhuận Thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 556 tỷ đồng chủ yếu từ lợi nhuận của các Dự án Southgate, Akari, Mizuki và việc chuyển nhượng cổ phần công ty TNHH Paragon Đại Phước.



Lợi Nhuận Trên Mỗi Cổ Phiếu (EPS)

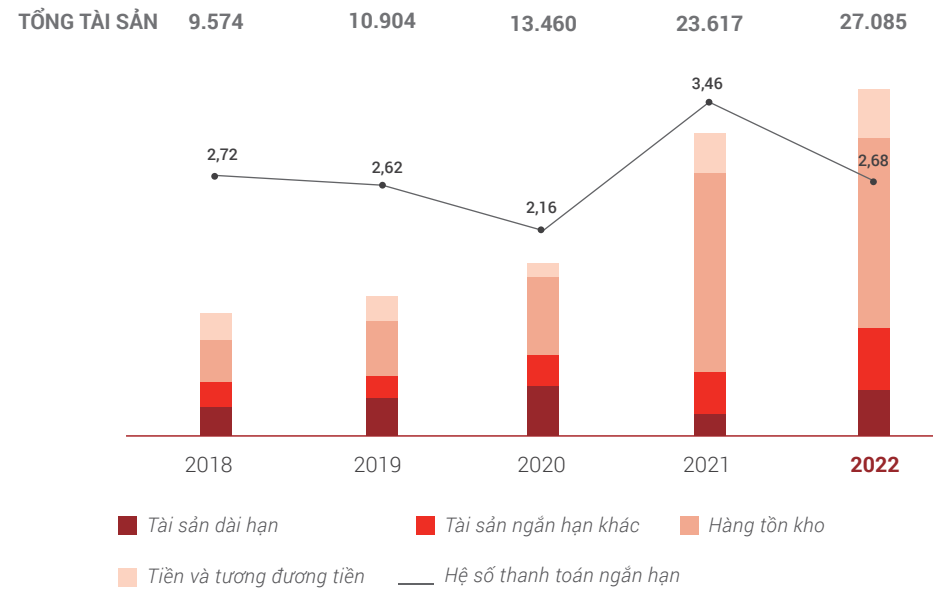
Trong năm 2022, lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ và EPS lần lượt là 556 tỷ đồng và 1.345 đồng. Từ năm 2018 đến năm 2022, EPS thấp do Tập đoàn đã phát hành riêng lẻ cổ phiếu, chia cổ tức bằng cổ phiếu, phát hành cổ phiếu thưởng cũng như phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao liên tục qua các năm.



PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tổng Tài Sản

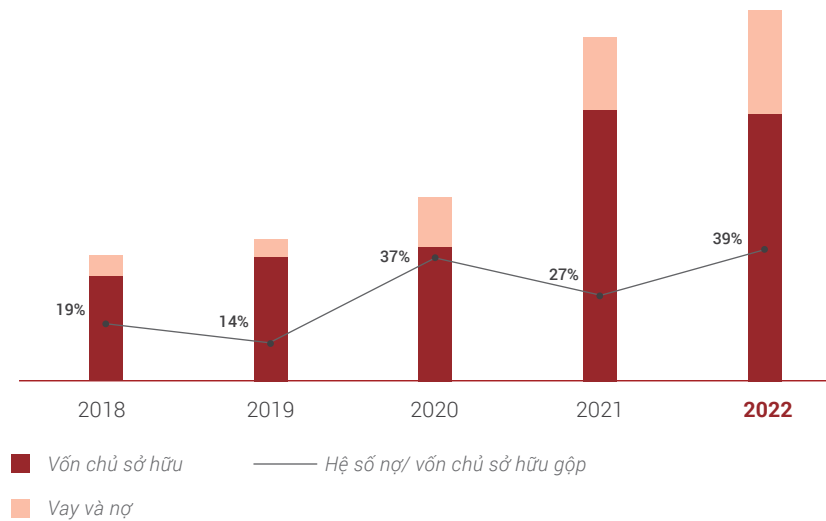
Tổng tài sản của Tập đoàn tăng trưởng khá ổn định. Năm 2022 tăng trưởng đáng kể 15%, từ 23.617 tỷ đồng lên 27.085 tỷ đồng. Trong đó, tài sản dài hạn và tài sản ngắn hạn ngắn hạn khác tăng 69% tương đương 3.466 tỷ đồng.



CHỈ TIÊU	2018	2019	2020	2021	2022
Tài sản dài hạn	2.254	2.981	3.890	1.760	3.365
Tài sản ngắn hạn khác	1.975	1.724	2.427	3.255	5.117
Hàng tồn kho	3.261	4.298	6.069	15.490	14.830
Tiền và tương đương tiền	2.084	1.901	1.073	3.112	3.773
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,72	2,62	2,16	3,46	2,68
Tổng Tài sản	9.574	10.904	13.460	23.617	27.085

Hệ Số Nợ/ Vốn Chủ Sở Hữu

Tổng dư nợ tại ngày 31.12.2022 của Tập đoàn là 5.179 tỷ đồng (chiếm 19% tổng Nguồn vốn), tăng 1.571 tỷ đồng (tương đương 44%). Do đó, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu năm 2022 là 39%, cao hơn so với năm 2021 là 27%.



CHỈ TIÊU	2018	2019	2020	2021	2022
Vốn chủ sở hữu	5.285	6.200	6.720	13.528	13.315
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu gộp	19%	14%	37%	27%	39%
Vay và nợ	1.007	870	2.457	3.608	5.179

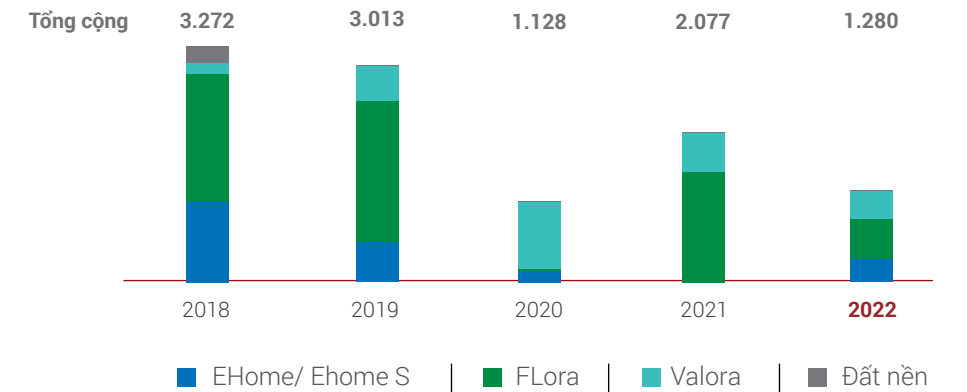
PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Doanh Thu

SỐ LƯỢNG BÀN GIAO THEO DÒNG SẢN PHẨM CỦA TẤT CẢ CÁC DỰ ÁN

Năm 2022, dòng sản phẩm Flora bàn giao được 547 đơn vị sản phẩm (2021: 1.534 đơn vị sản phẩm), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của Dự án Akari, Mizuki và Novia.

Dòng sản phẩm Valora bàn giao được 399 đơn vị sản phẩm trong năm 2022 (2021: 535 đơn vị sản phẩm), giảm tương ứng 25%, chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của Dự án Southgate.



DÒNG SẢN PHẨM (UNITS)	2018	2019	2020	2021	2022
EHome/ EHome S	1.112	552	141	-	330
Flora	1.776	1.971	52	1.534	547
Valora	162	480	933	535	399
Đất nền	222	10	2	8	4
Tổng cộng	3.272	3.013	1.128	2.077	1.280

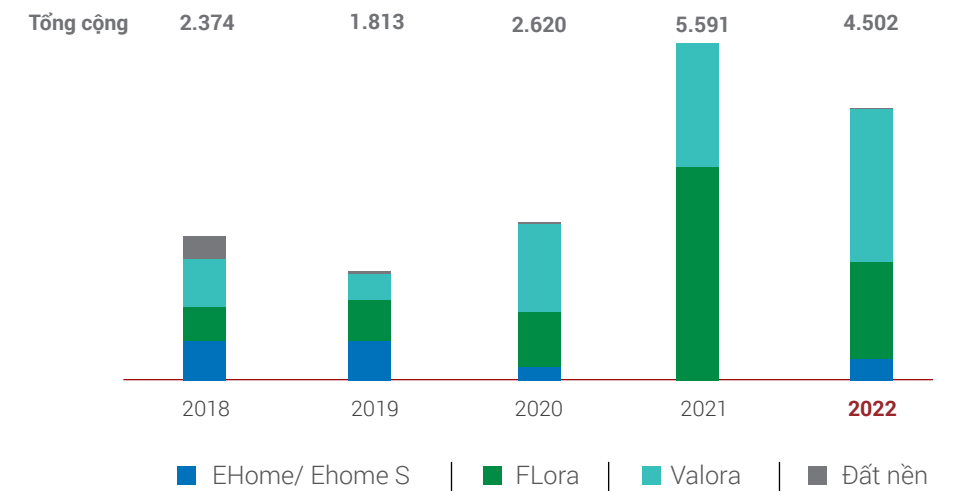
GIÁ TRỊ DOANH THU THEO DÒNG SẢN PHẨM CỦA TẤT CẢ CÁC DỰ ÁN

Năm 2022, doanh thu của dòng sản phẩm Flora đã ghi nhận là 1.613 tỷ đồng (2021: 3.524 tỷ đồng), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của Dự án Akari, Mizuki và Novia.

Dòng sản phẩm Valora đã ghi nhận doanh thu 2.523 tỷ đồng (2021: 2.046 tỷ đồng), tăng tương ứng 23%, chủ yếu đến từ việc bàn giao nhà phố của Dự án Southgate trong năm 2022.

Doanh thu của dòng sản phẩm Ehome đã ghi nhận 354 tỷ đồng chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của Dự án MR1 (Southgate).

Ở góc độ Tập đoàn, Tổng doanh thu (bao gồm cả Doanh thu của công ty liên doanh) của tất cả các dòng sản phẩm đã được ghi nhận là 4.502 tỷ đồng, giảm tương ứng 19%.



DÒNG SẢN PHẨM (TỶ VND)	2018	2019	2020	2021	2022
EHome	655	663	222	-	354
Flora	565	665	916	3.524	1.613
Valora	794	444	1.456	2.046	2.523
Đất nền	360	41	26	21	12
Tổng cộng	2.374	1.813	2.620	5.591	4.502

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.

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

CÁC CHIẾN LƯỢC TĂNG TRƯỞNG

01

CÙNG CỐ MẢNG LỖ



Phát triển nhà ở affordable có chất lượng với các sản phẩm nông 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 BĐS ngoài nhà ở như giáo dục, chăm sóc sức khỏe,... để tạo nguồn thu & lợi nhuận ổn định.

04

PMO



Thiết lập chương trình chuyển đổi thông qua thiết lập cơ sở hạ tầng theo đổi 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.

02

ĐẨY MẠNH MẢNG LỖ



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 các tỉnh thành phía Bắc, các đô thị cấp 2, sau đó sang thị trường quốc tế,...

05

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.



03

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,...

06

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.

04

BÁO CÁO

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

32/

Mô hình hoạt động

38/

Cấu trúc tổ chức

40/

Giới thiệu Hội Đồng Quản trị

42/

Giới thiệu Ban Tổng Giám Đốc

44/

Báo cáo Quản trị

51/

Hoạt động Kiểm toán nội bộ

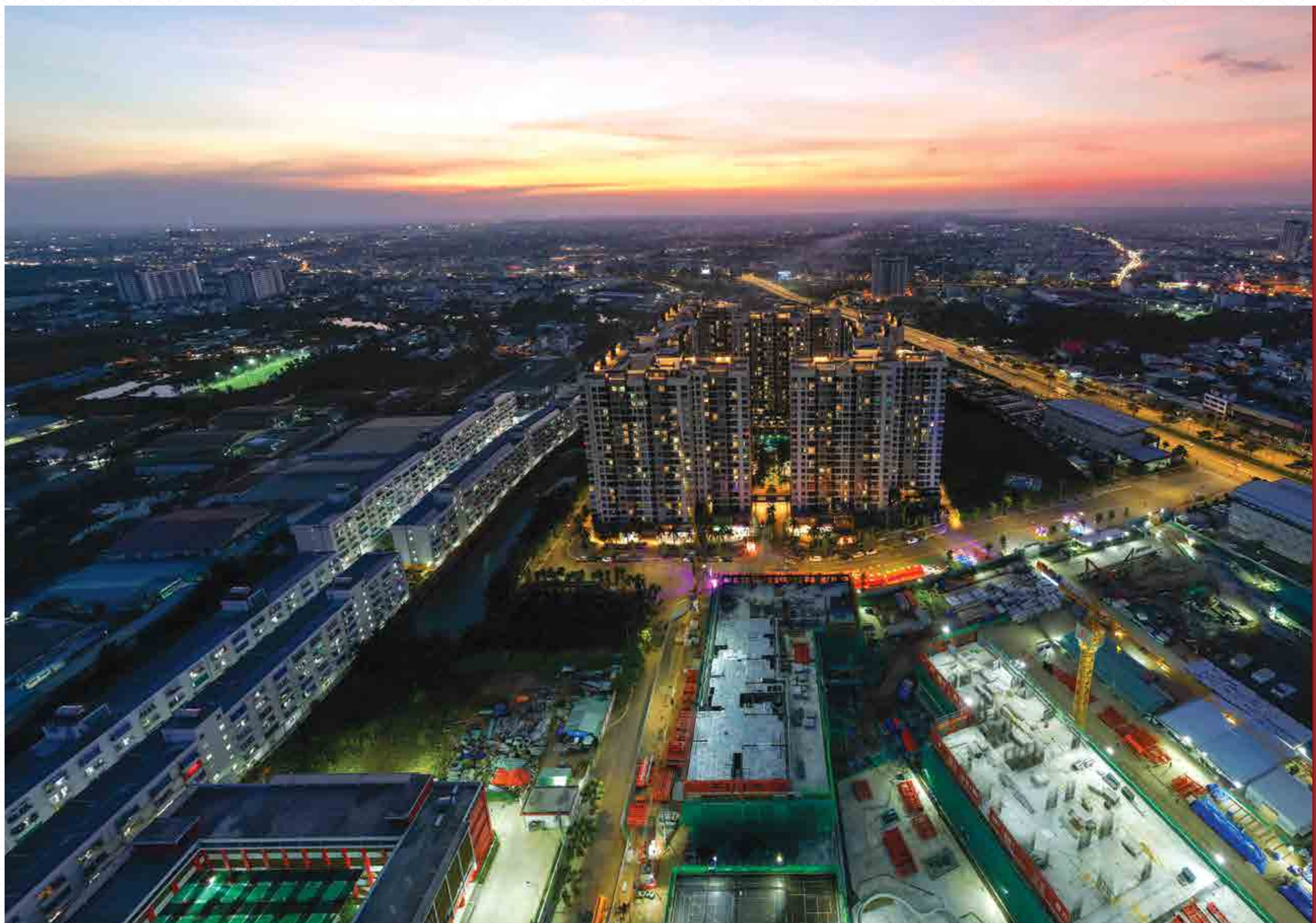
52/

Quản trị rủi ro

56/

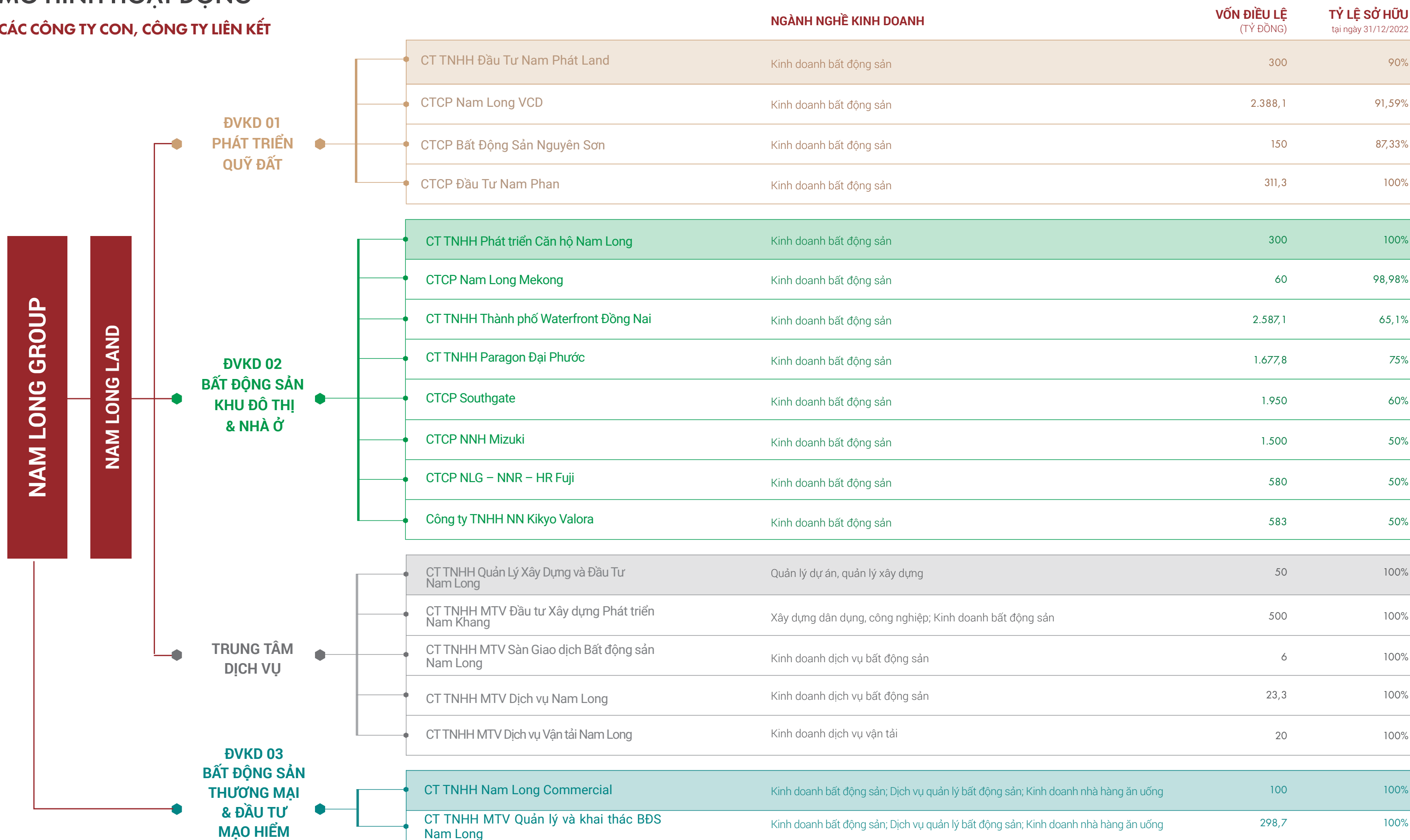
Cơ cấu Cổ đông

Hình thực tế dự án Akari City/Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh



MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT



PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

01 Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land

- Vốn điều lệ: 300.000.000.000 vnd
- Trụ sở: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land được thành lập vào ngày 29 tháng 11 năm 2021 với nhiệm vụ chính là tìm kiếm, mở rộng quỹ đất cho Tập đoàn.

02 CTCP Nam Long VCD

- Vốn điều lệ: 2.388.191.150.000 vnd
- Trụ sở: Tầng 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, Q7, TP.HCM.

Công ty CP Nam Long VCD được thành lập năm 2011 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.) và các nhà đầu tư trong nước nhằm phát triển khu đất 164,9 ha trong tổng số 355 ha. Hiện tại Công ty đang thực hiện phát triển dự án Waterpoint giai đoạn 2 cho khu đất còn lại.

03 CTCP Bất Động Sản Nguyên Sơn

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

Công ty Cổ Phần Bất Động Sản 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.

Đặc biệt, năm 2017, Công ty Nguyên Sơn đã ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh với Nam Long ADC để triển khai 1.765 căn nhà ở xã hội, góp phần cùng Thành phố Hồ Chí Minh để cung cấp cho người dân sản phẩm nhà ở vừa túi tiền.

04 CTCP Đầu tư Nam Phan

- Vốn điều lệ: 311.341.780.000 vnd
- Trụ sở: 151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp. HCM.

CTCP Đầu tư Nam Phan hiện đang trong quá trình hoàn tất các hạng mục thành phần còn lại của dự án Khu Dân cư Phú Hữu với tổng quy mô 17,8 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM. Trong đó, Dự án Ehome S Phú Hữu (quy mô 1.240 căn hộ) là dự án Nhà ở xã hội đầu tiên được Nam Long Group triển khai đã đáp ứng nhu cầu rất lớn cho đối tượng khách hàng có thu nhập thấp. Ngoài ra, CTCP Đầu tư Nam Phan đang kết hợp với các công ty thành viên khác trong Tập đoàn tiến hành khảo sát, nghiên cứu các dự án mới để tìm kiếm cơ hội đầu tư, phát triển trong tương lai.

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

01 Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long (Nam Long ADC)

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

Công ty 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.

Với kinh nghiệm trong việc đầu tư, phát triển dòng sản phẩm nhà ở xã hội EhomeS 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;

02 CTCP Nam Long Mekong

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

mở bán thành công giai đoạn 1 dự án Ehome tại Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông, Long An, Nam Long ADC đã triển khai tiếp giai đoạn 2 của dự án này trong năm 2022.

Ngoài ra, với mục tiêu phát triển dài hạn trong tương lai, Nam Long ADC đã triển khai kế hoạch mở rộng thêm quỹ đất mới tại các tỉnh thành như Hải Phòng, Cần Thơ,...

CTCP Nam Long Mekong (tiền thân là CTCP 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.

03 Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai

- Vốn điều lệ: 2.587.100.000.000 vnd
- Trụ sở: Tòa nhà Donacoop, Khu Phước Hải, Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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

Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (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. Ngày 13/09/2021, Nam Long hoàn tất việc nhận chuyển nhượng thêm 30% phần vốn góp của Portsville sang cho Nam Long. Sau khi hoàn tất giao dịch, Nam Long sở hữu 65,1% phần vốn góp tại công ty này.

04 Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước

- Vốn điều lệ: 1.677.820.313.953 vnd
- Trụ sở: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

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

Dự án có vị trí chiến lược, nằm cạnh sân golf Đại Phước hay còn gọi là sân golf Taekwang Jeongsan Country Club. Đây là sân golf có cảnh quan vô cùng tươi đẹp cùng dịch vụ nghỉ dưỡng đẳng cấp 5 sao tọa lạc ngay trên vùng cù lao Đại Phước rộng lớn.

05 Công ty Cổ phần Southgate

- Vốn điều lệ: 1.950.000.000.000 vnd
- Trụ sở: 21-23 Đường số 3, Khu dân cư Nam Long, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, tỉnh Long An, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Southgate được thành lập vào ngày 09 tháng 07 năm 2018 do sự hợp tác giữa Công ty CP Đầu tư Nam Long và đối tác Nhật Bản (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Công ty CP Đầu tư Thái Bình ("TBS"), 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 2022, dự án đã thực hiện bàn giao 1.291 căn biệt thự, nhà phố vườn cho các khách hàng và nhà đầu tư.

06

Công ty Cổ phần NNH Mizuki

- Vốn điều lệ: 1.500.000.000.000vnd
- 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 4.001 căn hộ, 57 căn nhà phố và 39 căn biệt thự. Tính đến cuối năm 2022, Mizuki đã hoàn tất bàn giao 100% giai đoạn 1 bao gồm 33 shop house và 1.437 căn Flora, giai đoạn 2 bao gồm 146 căn Flora.

07

CTCP NLG – NNR – HR FUJI

- Vốn điều lệ: 580.000.000.000 vnd
- Trụ sở: Tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.

Công ty Cổ phần 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 Flora Fuji và dự án biệt thự cao cấp Valora Fuji tại Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM. Toàn bộ sản phẩm của dự án bao gồm 789 căn hộ và 84 căn biệt thự đã hoàn tất bàn giao cho khách hàng.

Ngoài ra, trong năm 2021, HĐQT Nam Long đã phê duyệt phương án hợp tác kinh doanh với đối tác Nhật (thông qua Công ty Fuji) cho toàn Dự án Akari quy mô 85.374 m² tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để phát triển 4.990 căn chung cư.

Tính đến cuối năm 2022, dự án Akari đã thực hiện bàn giao 1.844 căn chung cư cho các khách hàng và nhà đầu tư.

08

Công ty TNHH NN Kikyo Valora

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

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

Trong năm 2023, 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.

TRUNG TÂM DỊCH VỤ

01

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

- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 vnd
- 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, tăng sức cạnh tranh của Tập đoàn Nam Long trên thị trường bất động sản Việt Nam. Từ khi thành lập đến nay, Công ty TNHH Quản Lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao ở tất cả các dự án trọng điểm của Tập đoàn như Mizuki, Southgate, Akari, Izumi, Paragon,...

02

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

- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 vnd
- Trụ sở: 147 – 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM.

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

Công ty Nam Khang tiếp tục duy trì là một thành viên quan trọng trong chuỗi phát triển bất động sản của Tập đoàn Nam Long với việc nâng cao năng lực thi công tại các dự án của Tập đoàn Nam Long, xây dựng kế hoạch phát triển mảng vật liệu xây dựng, kết hợp với đối tác Kajima Road Việt Nam nâng cao năng lực thi công hạ tầng.

03

Công ty TNHH MTV Sàn Giao dịch BĐS Nam Long

- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 vnd
- 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 những năm qua, Sàn GD BĐS Nam Long thường xuyên duy trì các hoạt động đào tạo nội bộ để nâng cao năng lực chuyên môn của đội ngũ nhân viên, cải thiện/ mở rộng kênh bán hàng. Do vậy, Sàn GD BĐS Nam Long luôn phân phối thành công toàn bộ sản phẩm tại các dự án của Tập đoàn, kể cả trong điều kiện dịch bệnh và kinh tế khó khăn thời gian gần đây.

Năm 2022, Sàn GD BĐS Nam Long tiếp tục nhận được 3 giải thưởng Quốc tế: Công ty môi giới, tư vấn bất động sản tiêu biểu tại Việt Nam; Sàn giao dịch bất động sản có chiến lược marketing tiêu biểu tại Việt Nam; Nhà môi giới bất động sản Việt Nam tiêu biểu.

Với mục tiêu mở rộng thương hiệu, thu hút thêm sự quan tâm của khách hàng, cuối năm 2022 Sàn GD BĐS Nam Long đã mở rộng chi nhánh tại 72 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp.HCM và bước đầu thu được kết quả tích cực.

04

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long

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

Công ty TNHH MTV 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.

05

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long

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

Công ty TNHH MTV 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.

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.

PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

01

Công ty TNHH Nam Long Commercial (Nam Long Commercial)

- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 vnd
- Trụ sở: Capital Tower – 06 Nguyễn Khắc Viện, Q7, TP.HCM.

Công ty TNHH Nam Long Commercial được thành lập ngày 28 tháng 12 năm 2021 với mục tiêu phát triển, quản lý và khai thác các sản phẩm bất động sản thương mại của Nam Long Group.

02

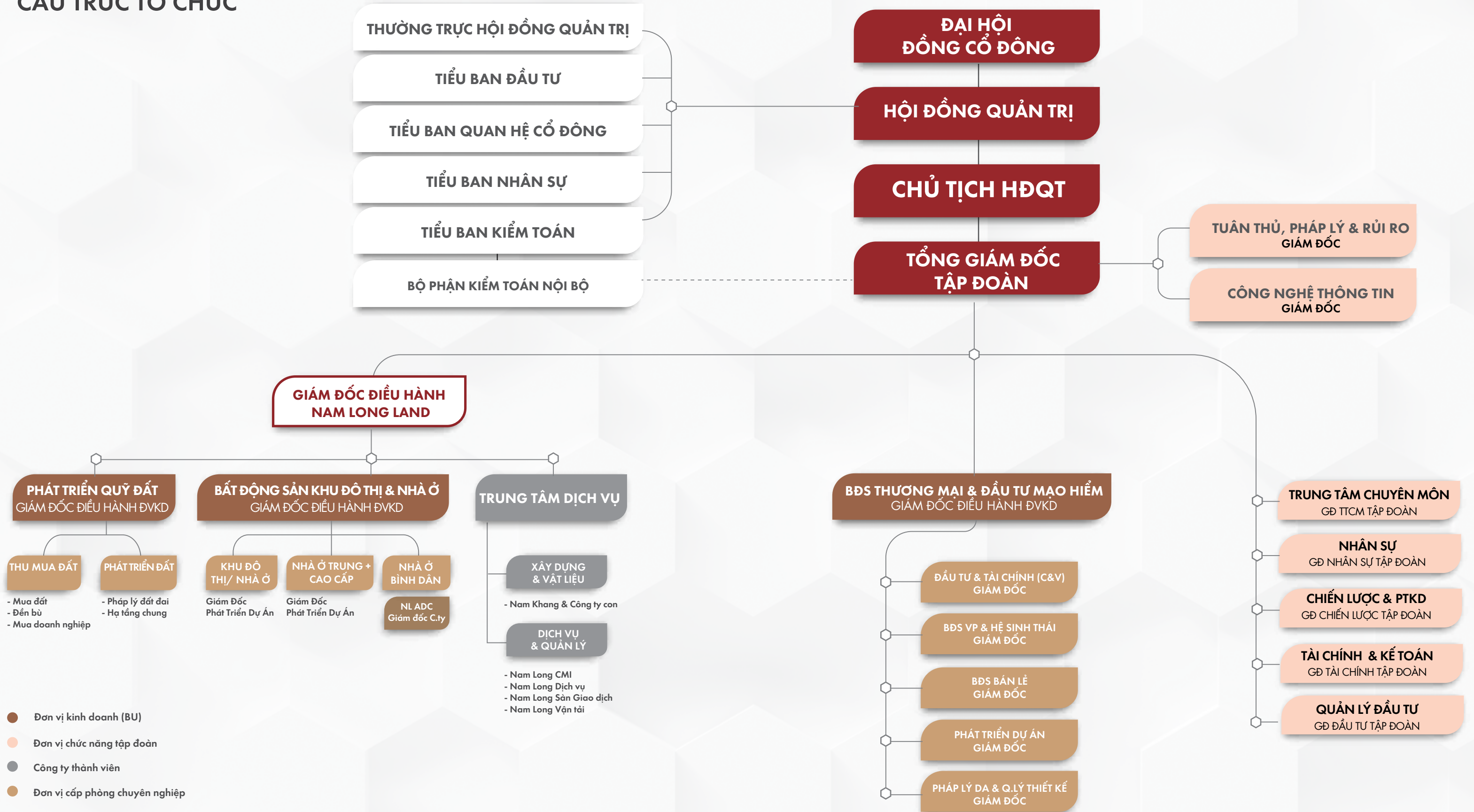
Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long (Nam Long PMD)

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

Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long được thành lập năm 2007 với dự án đầu tay là Tòa nhà Capital Tower.

Trong các năm qua, Nam Long PMD duy trì việc quản lý, khai thác hiệu quả các bất động sản thương mại của Tập đoàn như Captial Tower, Flora Fuji, Flora Anh Đào, Ehome3, Ehome 5, Ehome S-Phú Hữu, Novia, Mizuki, Kikyo Kindergarten, Cara Cafe, ... nhằm hoàn thiện hệ sinh thái cho các khu đô thị của Tập đoàn.

CẤU TRÚC TỔ CHỨC



- Đơn vị kinh doanh (BU)
- Đơn vị chức năng tập đoàn
- Công ty thành viên
- Đơn vị cấp phòng chuyên nghiệp

GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

AM HIỂU THỊ TRƯỜNG NỘI ĐỊA



Ông NGUYỄN XUÂN QUANG

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư Nhà sáng lập Công ty CPĐT Nam Long. Hơn 35 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Quản lý và phát triển Bất động sản, quy hoạch đô thị, thiết kế kiến trúc và xây dựng.



Ông TRẦN THANH PHONG

Phó chủ tịch Thường trực HĐQT

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng - Thạc sĩ Quản trị kinh doanh. Hơn 30 năm giữ cương vị lãnh đạo, chịu trách nhiệm quản lý và phát triển dự án Bất động sản tại các công ty quy mô về lĩnh vực xây dựng, thiết kế nội thất và phát triển Bất động sản.



Ông NGUYỄN ĐỨC THUẤN

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Nhà sáng lập tập đoàn uy tín hàng đầu Việt Nam - TBS Group. Hơn 30 năm kinh nghiệm trong việc quản lý hoạch định, triển khai và điều hành phát triển chiến lược kinh tế vĩ mô ở vị trí lãnh đạo tại các Tổ chức uy tín của Chính phủ, cũng như hoạch định phát triển và triển khai chiến lược tại các doanh nghiệp lớn.



Ông CAO TẤN THẠCH

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng - Đại học California, Irvine, Mỹ. Nhiều năm kinh nghiệm làm việc, hoạt động trong các tổ chức kỹ sư tại Mỹ; hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý dự án và phát triển Bất động sản.

KINH NGHIỆM QUỐC TẾ



Ông NGIAN SIEW SIONG

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học Tự nhiên – Ngành Kỹ thuật Xây dựng Dân dụng – Đại học Leeds, Anh Quốc. 35 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển Bất động sản, từng giữ vai trò cố vấn cho các Tập đoàn hàng đầu như Pavilion Group và Tập đoàn Mah Sing Berhad, bên cạnh đó đảm nhiệm vị trí Giám đốc Điều hành Tập đoàn Bất động sản hàng đầu Malaysia Sunway City Bhd.



Ông KENNETH MICHAEL ATKINSON

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Nhà sáng lập Công ty tư vấn kiểm toán Grand Thornton Việt Nam. Hơn 42 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, ngân hàng và tư vấn tài chính trên thương trường quốc tế như Đông Âu, Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa và một số quốc gia khác ở Đông Nam Á, đồng thời là thành viên Hội đồng Quản trị Hiệp hội Doanh nghiệp Anh Quốc tại Việt Nam.



Ông JOSEPH LOW KAR YEW

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học (Quản lý Bất động sản) đại học quốc gia Singapore. Thạc sĩ Quản trị Kinh Doanh - Đại học Hull. Chủ tịch Keppel Land Việt Nam. Hơn 26 năm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản và dẫn dắt thành công các dự án hàng đầu của Keppel Land tại Việt Nam.



Ông CHAD RYAN OVEL

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh – Đại học Chicago. Hơn 25 năm kinh nghiệm ở vị trí cố vấn và lãnh đạo trong lĩnh vực đầu tư tài chính và quản lý doanh nghiệp tại các tổ chức danh tiếng quốc tế như Mekong Capital, Chủ tịch hiệp hội Thương mại Mỹ tại Việt Nam, ...



Ông ZIANG TONY NGO

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính với tư cách là nhà đầu tư quốc tế mảng doanh nghiệp tư nhân và nhà đầu tư quỹ phòng ngừa rủi ro (hedge fund) 6 năm điều hành doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ giáo dục.

GIỚI THIỆU BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CẤP TẬP ĐOÀN



Ông TRẦN XUÂN NGỌC
Tổng Giám đốc Tập Đoàn Nam Long (NLG)

Hơn 25 năm kinh nghiệm làm việc trong môi trường quốc tế, nắm giữ nhiều vị trí lãnh đạo cao cấp cho các tập đoàn đa quốc gia, tại nhiều nước khác nhau như Phó chủ tịch Vận hành toàn cầu của Tập đoàn Shelf Drilling ở Dubai – UAE, cũng như các vị trí lãnh đạo chủ chốt ở tập đoàn Transocean tại các quốc gia như Việt Nam, Thái Lan, Malaysia, Indonesia, Singapore, Ấn Độ và Mỹ.



Ông NGUYỄN HUY ĐỨC
Giám Đốc Tài chính Tập đoàn

Có bề dày kinh nghiệm và sự am hiểu sâu sắc về lĩnh vực tài chính; từng nắm giữ các vị trí cấp cao tại các Tập đoàn lớn như Tổng Giám Đốc Techcom Capital, Giám Đốc Ngân Hàng Đầu Tư thuộc Techcombank, Giám Đốc Tài Chính tại Tập đoàn Cotecons, Kusto Cement, REFICO..., Cố Vấn Chiến Lược tại Baring Private Equity Asia (BPEA)...



Ông PHẠM ĐÌNH HUY
Giám Đốc Đầu tư Tập Đoàn

Gần 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, tài chính và phát triển kinh doanh; từng nắm giữ vị trí cấp cao tại các tập đoàn trong và ngoài nước như Cty chứng khoán SSI, Tập đoàn Tài chính AMP Australia tại Úc.



Bà NGUYỄN THỊ PHƯỢNG
Giám đốc Nhân sự Tập đoàn

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý & phát triển nguồn nhân lực; từng nắm giữ vị trí cấp cao tại nhiều Tập đoàn BĐS, Pharmacy, Autogrill VFS, Tập đoàn Gannon Việt Nam.



Ông NGUYỄN QUANG ĐỨC
Kế toán trưởng Tập đoàn

Hơn 24 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán tài chính với 14 năm gắn bó tại Tập đoàn Nam Long; từng đảm nhiệm vị trí Kế toán trưởng tại các công ty con trước khi nắm giữ vị trí Kế trưởng Tập đoàn.

CẤP ĐƠN VỊ KINH DOANH



Ông NGUYỄN ANH TUẤN
Giám đốc Điều hành
Đơn vị kinh doanh Phát triển Quỹ đất

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, bất động sản. Nhiều năm công tác tại Cty Chứng khoán SSI và gần 15 năm công tác tại Tập đoàn NLG với nhiều vị trí quan trọng như Phó giám đốc phát triển kinh doanh, GD điều hành Đơn vị kinh doanh Phát triển quỹ đất.



Ông CHAI CHENG HUANG
Quyền Giám đốc Điều hành Đơn vị kinh doanh
Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm

Hơn 30 năm kinh nghiệm nắm giữ các vị trí cấp cao tại các tập đoàn như GD phát triển kinh doanh tại Cty Kansai Vina JSC, phó TGĐ tại Mapletree Investment, PGĐ cấp cao kế hoạch và phát triển tại Surbana Corporation PTE, Ltd.



Ông VĂN VIỆT SƠN
Phó Giám đốc Điều hành NLL,
Phát triển Khu đô thị

Hơn 22 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, quản lý & phát triển dự án tại các Tập đoàn BĐS lớn, Long Thanh Golf Investment, Hainal-Konyi,...



Ông NGUYỄN MINH QUANG
Phó Giám đốc Điều hành NLL,
Tiếp thị & Kinh doanh

Hơn 25 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực tài chính, Bất động sản. Nhiều năm công tác Cty chứng khoán SSI và gần 15 năm công tác tại Tập đoàn NLG từng nắm giữ nhiều vị trí cấp cao như Phó Tổng Giám Đốc phụ trách Đầu tư, Quản lý tập đoàn & Nghiên cứu phát triển, Chủ tịch Sàn Giao dịch BĐS Nam Long, Giám đốc Khối Kinh Doanh & Tiếp Thị Tập đoàn.



Ông DƯƠNG TẤN VINH
Phó Giám đốc Điều hành NLL,
Pháp lý Dự án

Hơn 20 năm kinh nghiệm làm việc trong lĩnh vực Pháp lý & Phát triển Dự án Bất động sản tại các tập đoàn bất động sản quy mô lớn.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Đánh Giá Của Hội Đồng Quản Trị Về Hoạt Động Quản Trị Của Công Ty

01 Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2022, Hội Đồng Quản Trị (“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 Đại Hội đồng Cổ đông (“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.

02 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của BTGD

- Giao các chỉ tiêu kế hoạch 2022 cho Ban Tổng Giám đốc (“BTGD”) và thực hiện việc rà soát/đánh giá định kỳ.
- Yêu cầu Tổng Giám đốc Tập đoàn 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 Tập đoàn đối với Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, phân cấp thẩm quyền và các quy định khác trong Công ty.
- Xem xét và đánh giá Kết quả Kinh doanh năm 2021 (đã kiểm toán).
- Xem xét và đánh giá Kết quả Kinh doanh năm 2022.

03 Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

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 Nam Long vào nhóm công ty có vốn hóa tỷ đô trên thị trường chứng khoán.
- Định hướng, dẫn dắt BTGD đánh giá và chuẩn bị triển khai ERP trong công tác quản trị điều hành.

Quản Trị Công Ty

01 Hội đồng quản trị

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

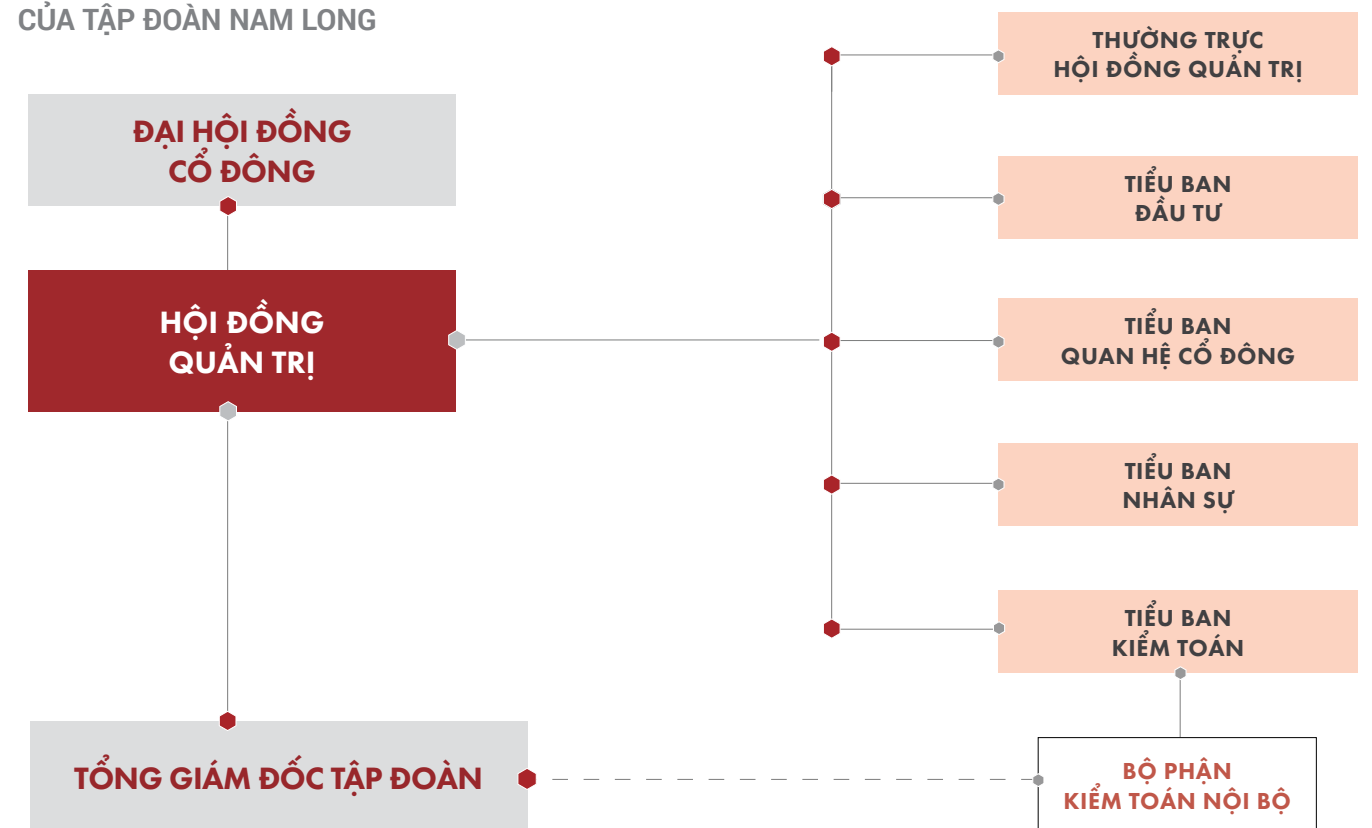
Quản trị Công ty được Tập đoàn Nam Long xác định là yếu tố cốt lõi để đảm bảo phát triển hiệu quả và tăng trưởng bền vững. Tập đoàn Nam Long tin rằng triển khai điều hành Tập đoàn một cách minh bạch và trách nhiệm, tuân theo những nguyên tắc quản trị tốt nhất chính là nhằm phục vụ lợi ích lâu dài của 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 ĐHCĐ thông qua BTGD, 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.

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 TT
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đức Thuấn	Thành viên HĐQT
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2022, HĐQT đã tổ chức 04 cuộc họp vào các ngày 25/02/2022, 31/03/2022, 12/08/2022 và 16/12/2022 với tỷ lệ tham dự của các Thành viên HĐQT như sau:

STT	TÊN THÀNH VIÊN HĐQT (NHIỆM KỲ 2021 - 2026)	CHỨC VỤ	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ/ỦY QUYỀN THAM DỰ	TỶ LỆ
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	4	100%
2	Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch TT	4	100%
3	Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	4	100%
4	Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	4	100%
5	Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	4	100%
6	Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	4	100%
7	Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT	4	100%
8	Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên HĐQT	4	100%
9	Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT	4	100%

Các hoạt động chính trong năm 2022

- Thẩm định Kế hoạch kinh doanh năm 2022 & 2023 của Công ty và các Đơn vị Kinh doanh chủ chốt.
- Thẩm định các phương án đầu tư, phát triển, hợp tác kinh doanh cho các dự án của Công ty và Tập đoàn; kế hoạch mở rộng quỹ đất và nhận chuyển nhượng dự án mới; các phương án đầu tư/thoái vốn tại các công ty con trong Tập đoàn.
- Thẩm định các kế hoạch huy động vốn của Công ty và Tập đoàn (phát hành trái phiếu doanh nghiệp với Tổ chức Tài chính Quốc tế (IFC); các phương án vay ...).
- Định hướng, dẫn dắt việc hiện thực hóa tầm nhìn & chiến lược tăng trưởng 10 năm 2021-2030 của Tập đoàn thông qua kế hoạch duy trì triển khai các sáng kiến chiến lược cùng với tầm nhìn, lộ trình và kế hoạch chuyển đổi số...

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 để HĐQT quyết định các chiến lược, kế hoạch, đường lối, chủ trương nhân sự quan trọng của Công ty và Tập đoàn, phù hợp theo các quy định và luật lệ liên quan của Việt Nam, quy chế, điều lệ, chính sách, quy 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;
- Thẩm định/phê duyệt cơ cấu tổ chức, cơ cấu nhân sự, các chính sách nhân sự quan trọng liên quan đến Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc, Công ty và Tập đoàn.

Các hoạt động chính trong năm 2022

- Thẩm định kế hoạch định biên nhân sự và chi phí hoạt động nhân sự của Công ty và Tập đoàn năm 2022 & 2023;
- Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu được giao năm 2021 của Tổng Giám đốc Tập đoàn;
- Hỗ trợ HĐQT giao các chỉ tiêu kế hoạch (KPIs) năm 2022 cho Tổng Giám đốc Tập đoàn; cố vấn cho Tổng Giám đốc Tập đoàn trong việc giao chỉ tiêu năm 2022 cho lãnh đạo các Đơn vị Kinh doanh & các lãnh đạo cấp cao khác của Công ty;
- Đề xuất ngân sách hoạt động và thù lao 2022 của HĐQT, trình ĐHCĐ phê duyệt ngày 23/04/2022;
- Xem xét và phân bổ chi tiết thù lao & thưởng hàng năm cho HĐQT (dựa trên ngân sách hoạt động của HĐQT đã được ĐHCĐ phê duyệt và kết quả kinh doanh đã kiểm toán);
- Thẩm định việc thực thi chính sách và phân bổ cổ phiếu thưởng ESG (cho các lãnh đạo – quản lý cấp cao và nhân viên xuất sắc);
- 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 tổng thể của Công ty & Tập đoàn cho phù hợp với sơ đồ tổ chức hiện hành của Tập đoàn...);
- Xem xét, thẩm định mô hình quản lý Tập đoàn và quản lý các công ty thành viên cho phù hợp với sơ đồ tổ chức hiện hành của Tập đoàn;
- Cố vấn, hỗ trợ BTGD tìm kiếm, đánh giá và tuyển dụng các vị trí quản lý cấp cao của Công ty và Tập đoàn;
- Cố vấn cho BTGD xây dựng & triển khai kế hoạch đội ngũ nhân sự kế thừa đối với các vị trí lãnh đạo cao cấp của Công ty.

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

- Tiếp tục định hướng, dẫn dắt BTGD triển khai & hiện thực hóa 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 BTGD về quản lý, phát triển dự án; cải tiến hệ thống, quy trình; tiếp thị & kinh doanh; nhân sự; IT & chuyển đổi số...;
- 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 Nam Long;
- Đưa ra các ý kiến, nhận định, quan điểm độc lập & khách quan trước HĐQT & Chủ tịch HĐQT đối với các vấn đề quan trọng của Công ty và Tập đoàn.

Hoạt động của các Tiểu ban Hội đồng Quản trị

02

Các Tiểu ban trực thuộc HĐQT

Các Tiểu ban của HĐQT thực hiện các công việc theo phân công của HĐQT và theo kế hoạch làm việc năm của từng Tiểu ban, định kỳ rà soát đánh giá việc thực thi kế hoạch của từng Tiểu ban. Sau đây là các công việc chính của các Tiểu ban trong kỳ báo cáo.

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 Ziang Tony Ngo	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, huy động 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.
- Định hướng, dẫn dắt việc hiện thực hóa tầm nhìn & chiến lược tăng trưởng của Tập đoàn.

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
- 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 2022

- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và các cổ đông.
- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 vào ngày 23/04/2022, lập biên bản, nghị quyết liên quan, 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.

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng TBKT kiêm Thành viên phụ trách Tài chính, Kế toán & Kiểm toán
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên TBKT phụ trách hoạt động sản xuất kinh doanh
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên TBKT phụ trách hoạt động sản xuất kinh doanh
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên TBKT chuyên trách Tuần thủ, QTRR & Quản trị Tập đoàn

Chức năng của Tiểu ban Kiểm toán

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

1. 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.
2. 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.
3. Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của HĐQT và các tiểu ban trực thuộc HĐQT với Điều lệ, Quy chế Nội bộ về Quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của các Tiểu ban, Kế hoạch hoạt động năm của các Tiểu ban và Nghị quyết ĐHĐCĐ.

4. 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.
5. 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.
6. Giám sát và đánh giá hiệu quả hoạt động của Công ty và các công ty con và Công ty thành viên.
7. Giám sát và đánh giá hệ thống Quản trị rủi ro.
8. Giám sát và đánh giá việc thực hiện các dự án đặc biệt khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu từ HĐQT.

Trong năm 2022, TBKT đã tổ chức 04 cuộc họp vào các ngày 17/01/2022, 18/5/2022, 19/07/2022 và 28/10/2022, với tỷ lệ tham dự của các Thành viên TBKT như sau:

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ
Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng TBKT kiêm Thành viên phụ trách tài chính, kế toán & Kiểm toán	4/4	100%
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên TBKT phụ trách hoạt động sản xuất kinh doanh	3/4	75%
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên TBKT phụ trách hoạt động sản xuất kinh doanh	4/4	100%
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên TBKT chuyên trách Tuần thủ, QTRR & Quản trị Tập đoàn	4/4	100%

Các hoạt động chính trong năm 2022

- Chỉ đạo Bộ phận Kiểm toán Nội bộ ("BP.KTNB") thực hiện kiểm toán và lập báo cáo đánh giá liên quan đến các quy trình đã được kiểm toán tại Công ty Mẹ, các Đơn vị kinh doanh và các Công ty Thành viên;
- Chỉ đạo BP.KTNB thực hiện kiểm tra việc tuân thủ của BTGD đối với Điều lệ, Quy chế Quản trị Công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty;
- Đánh giá kết quả hoạt động Kiểm toán Nội bộ năm 2022, góp ý kế hoạch công việc Kiểm toán Nội bộ năm 2023;
- Thẩm định các báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2021 và báo cáo tài chính, báo cáo quản trị Quý 1, Quý 2, Quý 3 năm 2022 trước khi công bố thông tin, đánh giá kết quả kinh doanh hàng quý so với kế hoạch;
- Tổ chức họp định kỳ giữa TBKT và BTGD vào ngày 17/01/2022, 18/05/2022, 19/07/2022 và 28/10/2022 để đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, tình hình tuân thủ, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro, nhằm đưa ra các khuyến nghị cần thiết, và đảm bảo BTGD thực hiện kịp thời hiệu quả các khuyến nghị;
- Giám sát tình hình thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT;
- Liên tục theo dõi việc thực hiện các phát hiện và khuyến nghị của Kiểm toán Độc lập, Kiểm toán Nội bộ và TBKT liên quan đến cải thiện các quy trình nội bộ cũng như các vấn đề tuân thủ;
- Họp định kỳ với Kiểm toán Độc lập về các vấn đề kiểm toán báo cáo tài chính năm 2021, các vấn đề trong thư quản lý, kết quả soát xét giữa năm 2022 và lộ trình triển khai công tác chuyển đổi IFRS;
- Triển khai quy trình đánh giá chất lượng và lựa chọn Kiểm toán Độc lập cho năm 2022

trình HĐQT và ĐHĐCĐ phê duyệt. Xem xét, đánh giá dịch vụ kiểm toán Độc lập và phí kiểm toán được cung cấp bởi kiểm toán độc lập năm 2021;

- Báo cáo kết quả hoạt động TBKT năm 2021 trước ĐHĐCĐ ngày 23/04/2022;
- Phối hợp việc triển khai truyền thông và theo dõi tuân thủ với Bộ Quy tắc Ứng xử của Tập đoàn Nam Long.

Thù lao chi trả cho HĐQT trong năm

Số lượng thành viên của HĐQT trong năm 2022 là 09 thành viên HĐQT. Ngân sách hoạt động cố định năm 2022 của thành viên HĐQT của Tập đoàn Nam Long được ĐHĐCĐ thường niên của Tập đoàn Nam Long phê duyệt tại nghị quyết số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG là 17,88 tỷ đồng.

Nguyên tắc chi trả thù lao của HĐQT & BTGD

Việc chi trả thù lao hàng tháng/hàng quý 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 BTGD 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 của HĐQT & BTGD

STT	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	CHỨC VỤ	TỔNG THU NHẬP 2022	TỔNG THU NHẬP 2021	GHI CHÚ
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	5.141.157.112	3.517.188.551	
2	Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	4.239.791.429	2.815.076.126	
3	Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	2.709.380.864	1.672.805.857	
4	Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập	1.310.835.984	900.521.627	
5	Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập	1.116.903.755	523.372.021	
6	Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập	978.380.735	669.788.107	
7	Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập	978.380.735	701.834.429	
8	Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	701.334.693	331.094.087	
9	Ông Nguyễn Đức Thuấn	Thành viên	507.402.464	241.364.385	
10	Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	-	504.673.525	
11	Ông Lai Voon Hon	Thành viên	-	165.643.879	
12	Ông Linson Lim Soon Koi	Thành viên	-	146.416.086	
TỔNG			17.683.567.771	12.189.778.680	

* Thành viên HĐQT đương nhiệm, nhiệm kỳ 2021 - 2026
* Thù lao bao gồm thù lao thành viên HĐQT và thù lao thành viên các Tiểu ban trực thuộc HĐQT

Thành viên HĐQT nhiệm kỳ cũ, kết thúc nhiệm kỳ vào cuối tháng 4/2021

STT	BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	CHỨC VỤ	TỔNG THU NHẬP 2021	TỔNG THU NHẬP 2022	GHI CHÚ
1	Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Giám đốc Điều hành Nam Long Land	21.643.192.324	15.529.330.651	Bổ nhiệm ngày 30/03/2021
2	Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	6.824.007.948	5.169.836.756	
3	Chai Cheng Huan	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	-	2.950.277.377	Bổ nhiệm ngày 14/05/2022
4	Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	-	3.232.818.182	Bổ nhiệm ngày 04/04/2022
5	Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn	1.639.468.909	2.493.453.451	
6	Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land	15.699.131.273	2.852.272.727	Từ nhiệm ngày 16/03/2022
7	Koh Mui Kwang	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	6.950.144.090	2.741.867.000	Từ nhiệm ngày 14/05/2022
8	Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	4.482.115.454	1.132.039.130	Từ nhiệm ngày 04/04/2022
9	Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc	1.140.602.000	-	Từ nhiệm ngày 30/03/2021
TỔNG			58.378.661.998	36.101.895.274	

Bộ phận KTNB Trực Thuộc Tiểu Ban Kiểm Toán

Vai trò, nhiệm vụ

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

Tính độc lập

Các thành viên BP.KTNB không được đồng thời đảm nhận các công việc thuộc đối tượng của BP.KTNB. Tập đoàn phải đảm bảo rằng BP.KTNB không chịu bất cứ sự can thiệp nào trong khi thực hiện nhiệm vụ báo cáo và đánh giá.

Tính khách quan

Các thành viên BP.KTNB phải đảm bảo khách quan, chính xác, trung thực, công bằng trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của BP.KTNB.

Tuân thủ pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động KTNB

QUẢN TRỊ RỦI RO

Việc phát triển các hoạt động kinh doanh và mục tiêu chiến lược quan trọng của Nam Long bắt đầu từ Tâm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi của Công ty đã giúp Nam Long phát triển liên tục và bền vững trong suốt 30 năm qua. Quản lý rủi ro doanh nghiệp (“QLRRDN”) là một bộ phận không thể tách rời với chiến lược doanh nghiệp, cung cấp thông tin về những rủi ro liên quan trong việc theo đuổi chiến lược đã được đề ra, 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.

Năm 2022 đã khép lại với rất nhiều thử thách, khó khăn đối với kinh tế, đời sống xã hội trên thế giới và ở Việt Nam. Kiểm chế lạm phát, khôi phục nền kinh tế xã hội đã và đang thách thức to lớn với nhiều Chính phủ (trong đó có Việt Nam) và doanh nghiệp do hệ quả của hậu dịch Covid-19, chiến tranh, và lãi suất tăng.

Do đó, tại Nam Long, các mục tiêu chiến lược luôn được gắn kết với ý thức về quản trị rủi ro và các hoạt động QLRRDN. Điều này đã giúp Tập đoàn tăng khả năng thích ứng một cách linh hoạt với các biến động, đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh. Rủi ro không chỉ là nguy cơ mà còn là cơ hội, vì vậy cách thức Nam Long tiếp cận về quản lý rủi ro sẽ theo hướng cân bằng nhằm tối ưu hoá hoạt động kinh doanh khi xem xét tổng thể các tác động của rủi ro đối với công ty, nắm bắt sự đột phá để đạt được kết quả kinh doanh tốt nhất có thể.

KHUNG VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO DOANH NGHIỆP

Khung và Chính sách QLRRDN tại Nam Long được thiết kế và 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.

Tổng Giám đốc Tập đoàn là người đứng đầu công tác QLRR. Các thành viên Ban Tổng Giám đốc và các cấp quản lý được xem là các chủ sở hữu rủi ro đối với các rủi ro trọng yếu ở cấp độ Tập đoàn và cấp độ Khối phòng ban. Ngoài ra, văn hoá và nhận thức về QLRR của nhân viên luôn được Ban Lãnh đạo chú trọng nâng cao và những yêu cầu về quản lý rủi ro được lồng ghép trong các quyết định kinh doanh 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 Công ty.

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.
- Khung QLRRDN sẽ liên tục được rà soát và cải thiện để phù hợp với sự phát triển và những thay đổi trong Công ty.

CÁC NGUYÊN TẮC QLRRDN HIỆU QUẢ ÁP DỤNG TẠI NAM LONG



Nguyên tắc	Giải thích
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 hoá	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 thực hành.

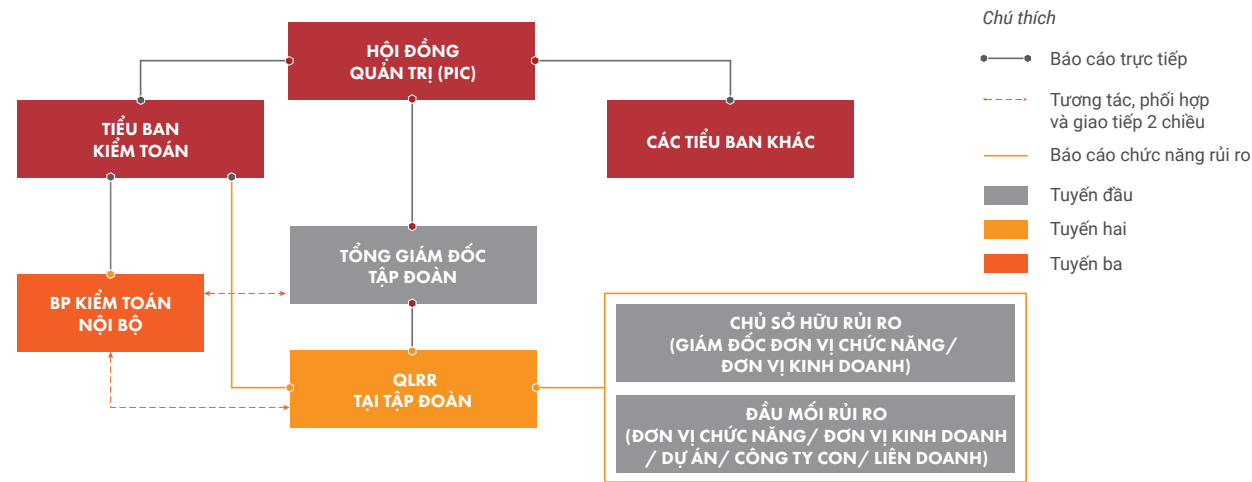
CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ CƠ CHẾ GIÁM SÁT QLRR

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

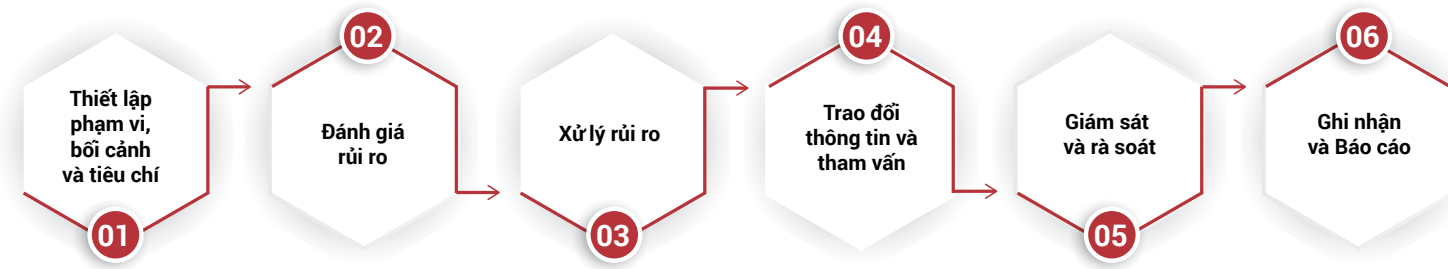
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
BAN GIÁM ĐỐC		TIỂU BAN KIỂM TOÁN		KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	CƠ QUAN QUẢN LÝ
Tuyến đầu	Tuyến hai	Tuyến ba			
Chức năng sở hữu và quản lý rủi ro	Chức năng giám sát rủi ro	Chức năng cung cấp đảm bảo độc lập			
Kiểm soát quản lý	Quản lý Rủi ro	Kiểm toán Nội bộ			
Biện pháp kiểm soát nội bộ					
Chủ sở hữu rủi ro quản lý và chịu trách nhiệm quản lý rủi ro trong phạm vi hoạt động của họ. Ví dụ: xác định, cập nhật, đánh giá, xử lý rủi ro	Tạo điều kiện và giám sát việc thực hiện quản lý rủi ro có hiệu quả. Hỗ trợ chủ sở hữu rủi ro trong việc xác định, đánh giá, giám sát và báo cáo đầy đủ thông tin rủi ro trong toàn Công ty	Cung cấp đảm bảo độc lập cho HĐQT về tính hiệu quả của các biện pháp kiểm soát quản lý rủi ro			

QUẢN TRỊ RỦI RO (TIẾP THEO)

Mô hình hoạt động QLRR tại Nam Long được minh họa như sau



Quy Trình QLRR



Quy trình QLRR đưa ra hướng dẫn để đánh giá, xử lý, giám sát và xem xét các rủi ro một cách có hệ thống nhằm cải thiện khả năng dự đoán, và chuẩn bị để đối mặt với các rủi ro sắp xảy ra. Quy trình QLRR là một phần không thể thiếu trong quản lý kinh doanh, cho phép doanh nghiệp xác định các rủi ro có thể ảnh hưởng đến việc đạt được các mục tiêu kinh doanh của mình, giúp đề ra các hành động cần được thực hiện để đảm bảo rằng rủi ro đang được quản lý và giám sát một cách hiệu quả. Việc trao đổi thông tin và tham vấn các bên liên quan trong và ngoài doanh nghiệp cũng phải diễn ra trong suốt quá trình quản lý rủi ro.

CÁC HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO CHỦ YẾU TRONG NĂM 2022

Trong năm, Ban Tổng Giám đốc Nam Long tiến hành thực hiện đánh giá và lập danh mục rủi ro cho các dự án trọng điểm đang phát triển nhằm nhận diện các vấn đề và thách thức trong ngắn hạn và dài hạn khi phát triển dự án để xác định các kế hoạch hành động phù hợp để có biện pháp kiểm soát và giảm thiểu các nguy cơ tiềm tàng có thể ảnh hưởng tới kế hoạch thi công xây dựng dự án.

- Khung và Chính sách Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp của Tập đoàn được rà soát và cập nhật hàng năm, đảm bảo phù hợp với các thay đổi trong Tập đoàn, và được ban hành rộng rãi đến toàn bộ nhân viên Tập đoàn nhằm áp dụng và thực hiện.
- Danh mục các rủi ro hàng đầu của Tập đoàn cùng với các Chỉ số cảnh báo rủi ro (KRIs) tương ứng của từng rủi ro được rà soát và cập nhật định kỳ nhằm chủ động đánh giá và có biện pháp xử lý kịp thời.
- Phối hợp và hỗ trợ cập nhật Hồ sơ Rủi ro của các Đơn vị Kinh doanh và Đơn vị Chức năng tại Tập đoàn.

- Thực hiện các chương trình truyền thông và đào tạo nhận thức quản trị rủi ro tại các Công ty Thành viên của Tập đoàn nhằm chia sẻ thông tin, từng bước nâng cao “văn hóa rủi ro” tại Nam Long.
- Thực hiện khảo sát Văn hóa Quản lý Rủi ro để thống kê đánh giá hiện trạng đối với hành vi và nhận thức về rủi ro trong hoạt động hàng ngày, từ đó đề ra các giải pháp cải thiện.

MỘT SỐ RỦI RO CHỦ YẾU TRONG NĂM 2022 VÀ BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU RỦI RO

Rủi ro liên quan đến dòng tiền và quản lý hiệu quả nguồn vốn

Trong 6 tháng cuối năm 2022, việc kiểm soát tăng trưởng tín dụng của chính phủ và lãi suất gia tăng nhanh chóng đã khiến cho nguồn cung ứng vốn cho các doanh nghiệp gặp nhiều trở ngại, đặc biệt là ngành bất động sản. Trước những khó khăn và nguy cơ này, Ban Lãnh đạo Nam Long đã dự báo và thực hiện các kế hoạch hành động cần thiết trong việc cân đối các nguồn vốn như quản lý hiệu quả các chi phí, thúc đẩy các hoạt động tiếp thị bán hàng, và đa dạng hoá các nguồn tài chính phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh. Bên cạnh đó, Tập đoàn cũng rà soát các chỉ số cảnh báo rủi ro về dòng tiền để hỗ trợ công tác dự báo tài chính, cũng như quản lý các chỉ số tài chính của từng dự án đang triển khai nhằm đảm bảo kế hoạch triển khai dự án đã đề ra.

Rủi ro liên quan đến hoạt động triển khai dự án

Các rủi ro như trượt tiến độ, vượt ngân sách hay không đạt chất lượng theo tiêu chuẩn đề ra là các rủi ro có thể xảy ra trong quá trình triển khai các dự án. Để QLRR đối với việc triển khai dự án, Nam Long đã và đang áp dụng hệ thống quy trình phát triển dự án, bao gồm lên kế hoạch nghiên cứu khả thi dự án, quản lý thiết kế, quản lý ngân sách dự án, quản lý chất lượng thi công và nghiệm thu sản phẩm, quản lý tiến độ dự án, quy định quản lý an toàn, sức khỏe và môi trường, lựa chọn nhà thầu và quản lý chất lượng nhà thầu. Các buổi huấn luyện, chia sẻ các bài học kinh nghiệm cũng được tổ chức để cải thiện công tác thực thi và quản lý dự án.

Ngoài ra, công tác xây dựng và đánh giá danh mục rủi ro cho các dự án trọng điểm giúp cho Tập đoàn rà soát và đề ra kế hoạch hành động phù hợp để giảm thiểu rủi ro chậm tiến độ triển khai dự án trong bối cảnh nền kinh tế vĩ mô gặp nhiều khó khăn và thách thức, đặc biệt là các công tác pháp lý dự án và bán hàng, trong năm 2022 và các năm tiếp theo.

Rủi ro về kế hoạch nhân sự kế nhiệm cho các vị trí cấp cao

Hoạch định nhân sự kế nhiệm cho các vị trí cấp cao tiếp tục là một chủ đề quan trọng trong định hướng của Tập đoàn, nhằm tránh cho hoạt động vận hành không bị gián đoạn, và không ảnh hưởng tốc độ phát triển của Tập đoàn. Nam Long chú trọng đến việc xác định và đánh giá năng lực các lãnh đạo tiềm năng bên ngoài và nội bộ, đồng thời đánh giá các tiêu chí dựa trên các năng lực của riêng họ có phù hợp để thành công trong vai trò và văn hóa của tổ chức hay không. Cụ thể, chương trình Bố trí Cơ hội Lãnh đạo đã được Tập đoàn triển khai, nhằm đánh giá kỹ năng lãnh đạo cho các cấp quản lý cấp cao từ đó xác định và xây dựng lộ trình phát triển sự nghiệp phù hợp. Ngoài ra, hệ thống đánh giá năng lực công bằng, minh bạch và chính sách đãi ngộ cạnh tranh cũng tạo nên môi trường làm việc lý tưởng và gắn kết cho nhân viên.

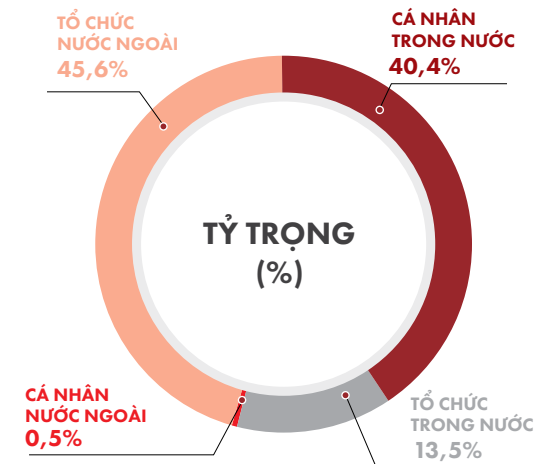
KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO CHÍNH TRONG NĂM 2023

- Tiếp tục theo dõi, báo cáo định kỳ và cập nhật Danh mục các Rủi ro trọng yếu của Tập đoàn và các chỉ số rủi ro quan trọng tương ứng (KRIs);
- Xây dựng khuôn khổ quản lý khủng hoảng nhằm nâng cấp cơ chế quản lý sự cố và phục hồi hoạt động một cách nhanh chóng khi phát sinh các sự cố ngoài dự kiến, giảm thiểu rủi ro gián đoạn hoạt động kinh doanh, qua đó đảm bảo thương hiệu và danh tiếng của Tập đoàn;
- Xây dựng danh mục rủi ro tại một số Công ty thành viên chủ chốt được lựa chọn trong Tập đoàn;
- Tiếp tục trao đổi, cập nhật định kỳ danh mục rủi ro tại các Đơn vị, Khối phòng ban, và tại các dự án trọng điểm nhằm nhận diện và đánh giá rủi ro cấp quy trình và sớm nhận biết các điểm cần cải tiến để có kế hoạch hành động kịp thời hoàn chỉnh và cải tiến quy trình hoạt động.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ Cấu Cổ Đông Công Ty Tại Thời Điểm 16/02/2023

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG	SỐ CỔ PHẦN	(%)
Cá nhân trong nước	20.987	155.294.336	40,4%
Tổ chức trong nước	92	51.670.881	13,5%
Cá nhân nước ngoài	163	1.849.393	0,5 %
Tổ chức nước ngoài	115	175.265.690	45,6%
TỔNG CỘNG	21.357	384.080.300	100%



Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (Nam Long) tính đến thời điểm 16/02/2023 là 384.040.300 cổ phiếu, do trong năm Nam Long đã thực hiện phát hành 1.140.287 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESG).

Danh sách cổ đông nắm giữ 5% vốn cổ phần đến 16/02/2023

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	46.452.850	12,09%
2	Ibworth Pte. Ltd	31.365.866	8,17%
3	Công ty cổ phần Đầu tư Thái Bình	22.560.119	5,87%
TỔNG CỘNG		100.378.835	26,13%

Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm 16/02/2023

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	46.452.850	12,09%
2	Trần Thanh Phong	16.732.098	4,36%
3	Nguyễn Thị Bích Ngọc	18.340.867	4,78%
4	Công ty TNHH một thành viên Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nam Khang	-	0,00%
5	Ngô Thị Ngọc Liễu	2.784.654	0,73%
6	Đỗ Ngọc Minh	1.105.769	0,29%
7	Nguyễn Thị Hương	-	0,00%
8	Lâm Xuân Hoàng Lan	50	0,00%
TỔNG CỘNG		85.416.288	22,24%

Danh sách cổ đông nội bộ thời điểm 16/02/2023

STT	CỔ ĐÔNG	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	46.452.850	12,09%
2	Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT	16.732.098	4,36%
3	Nguyễn Đức Thuận - Cá nhân: 0 - Đại diện vốn Công ty cổ phần Đầu tư Thái Bình: 22.560.119	Thành viên HĐQT	22.560.119	5,87%
4	Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	5.292.293	1,38%
5	Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	-	0,00%
6	Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	-	0,00%
7	Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	-	0,00%
8	Joseph Low Kar Yew - Cá nhân: 0 - Đại diện vốn IBEWORTH PTE.LTD: 31.365.866	Thành viên HĐQT	31.365.866	8,17%
9	Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT	21.580	0,01%
BAN GIÁM ĐỐC				
1	Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn	676.355	0,18%
2	Phạm Đình Huy	Giám Đốc Đầu Tư Tập đoàn	61.798	0,02%
3	Chai Cheng Huan	GD điều hành ĐVKD BĐSTM & ĐTMH	-	0,00%
4	Nguyễn Huy Đức	GD Tài chính Kế toán Tập đoàn	-	0,00%
5	Nguyễn Quang Đức	Kế toán trưởng Tập đoàn	72.638	0,02%

05

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 60/
Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững
- 61/
Khung phát triển bền vững
- 72/
Kinh doanh có trách nhiệm
- 73/
Bảo vệ môi trường
- 76/
Phát triển nguồn lực và gắn kết cộng đồng

Hình thực tế phân khu Central Park 1 tại dự án Waterpoint/Long An



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát triển bền vững ("PTBV") là xu hướng tất yếu của các doanh nghiệp trên con đường vươn tới khát vọng thịnh vượng về kinh tế, bền vững về môi trường và công bằng về xã hội. Bước qua đại dịch Covid-19, nền kinh tế thế giới nói chung và nền kinh tế Việt Nam nói riêng đang tăng tốc quá trình hồi phục song với việc giải quyết các khó khăn về việc mất cân bằng thị trường lao động, sự chênh lệch về trình độ công nghệ - giáo dục - y tế, ... nhằm thu hẹp khoảng cách bất bình đẳng giữa các nhóm đối tượng. Hơn 30 năm qua, Tập đoàn Nam Long đã đương đầu và vượt qua các thách thức đến từ môi trường bên ngoài cũng như tự thách thức các giới hạn của nội tại Tập đoàn để phát triển mạnh mẽ. Trên hành trình đó, Tập đoàn luôn lấy con người làm trọng tâm của mọi hoạt động, kiên định với các giá trị bền vững về môi trường và xã hội để kiến tạo niềm tin cho các bên liên quan. Trong giai đoạn tiếp theo, ý thức được tầm quan trọng của chống biến đổi khí hậu và giảm phát thải khí nhà kính, Tập đoàn luôn cam kết hướng đến việc thực hiện các tiêu chuẩn về môi trường và xã hội theo các quy định pháp luật hiện hành được áp dụng tại Việt Nam cũng như các tiêu chuẩn quốc tế về Môi trường - Xã hội - Quản trị theo thỏa thuận với IFC tại dự án khu đô thị tích hợp tiêu biểu của tập đoàn.

Nội dung Phát triển bền vững trong Báo cáo thường niên được lập nhằm trình bày và công bố các thông tin chính thức liên quan đến mục tiêu, định hướng và các hoạt động liên quan đến Phát triển bền vững mà Tập đoàn đã, đang và sẽ thực hiện. Các nội dung trong phần này được xây dựng trên cơ sở tham chiếu các nguyên tắc xây dựng báo cáo phát triển bền vững theo tiêu chuẩn GRI ("Global Reporting Initiative") (GRI 2021 - Universal Standards) và 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc (17 SDGs - "Sustainable Development Goals"). Tất cả các số liệu được báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Phạm vi báo cáo

Thông tin và dữ liệu được trình bày trong báo cáo đến từ hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn Nam Long tại Việt Nam. Thông tin được trình bày trên báo cáo này giới hạn trong Tập đoàn Nam Long và các công ty con mà Tập đoàn nắm giữ trên 50% cổ phần có quyền biểu quyết thông qua các hình thức cả trực tiếp lẫn gián tiếp ngoại trừ các nội dung có chú thích khác. Thông tin chi tiết về tình hình tài chính và quản trị của Tập đoàn Nam Long được công bố tại phần 4 và phần 6 trong báo cáo thường niên.

Tập đoàn Nam Long đã, đang và sẽ nỗ lực mở rộng phạm vi và giới hạn báo cáo nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu thay đổi ngày càng nhanh chóng và đa dạng của các bên liên quan.

Thông tin liên hệ

Các vấn đề về phát triển bền vững tại Nam Long xin liên hệ Sustainability@namlongvn.com

Bảo đảm

Nam Long ý thức được tầm quan trọng trong việc đảm bảo tính tin cậy của các thông tin. Một số số liệu được công bố trong năm 2022 được kiểm tra một cách độc lập bởi các tổ chức bên ngoài.

Cụ thể:

- Các thông tin tài chính được kiểm toán bởi **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**;
- Các số liệu về môi trường tại dự án được xác nhận bởi các phòng thí nghiệm độc lập như: công ty môi trường Phương Nam (kiểm định chất lượng nước mặt), trung tâm nghiên cứu và tư vấn môi trường REC (kiểm định nước thải, không khí xung quanh dự án).

CÁC SỐ LIỆU HIGHLIGHT TRONG NĂM 2022

4.338 tỷ VND
Tổng doanh thu tạo ra

629,9 tỷ VND
Tổng số thuế đã nộp

100%
Tỷ lệ lao động nhận lương khởi điểm cao hơn mức lương tối thiểu

100%
Tổng số nhân viên được đánh giá hiệu quả công việc

9.580.848 giờ
Số giờ làm việc an toàn

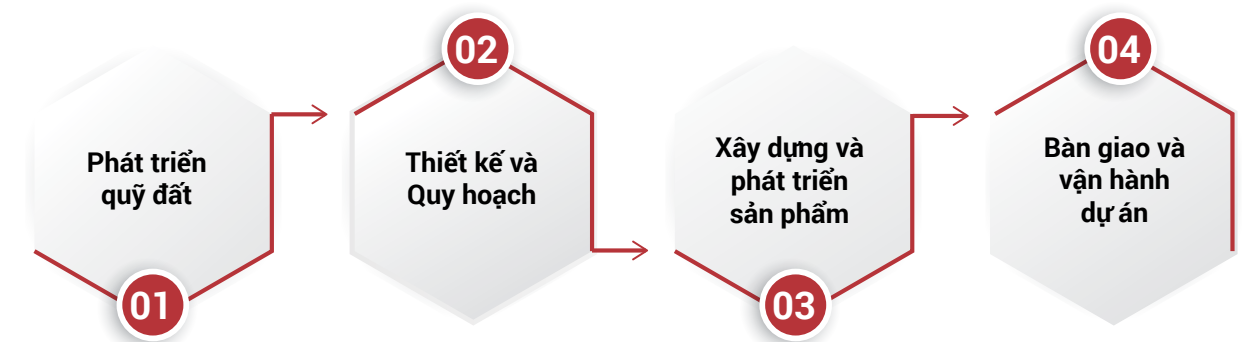
780.077m²
Tổng diện tích hoàn thành

84.865 người
Tổng số lượt cư dân và người dân địa phương tham gia vào hoạt động xã hội của NLG

Phần 1. Khung Phát triển bền vững của NLG

1.1 Định hướng chiến lược

Là một nhà phát triển bất động sản, chuỗi cung ứng của Nam Long trải dài qua 4 giai đoạn. Nam Long ý thức được việc phát triển bền vững sẽ được thực hiện xuyên suốt các giai đoạn phát triển của dự án chứ không chỉ tập trung vào giai đoạn xây dựng hoặc vận hành. Định hướng PTBV của Nam Long được đưa ra trong bối cảnh ngành phát triển bất động sản toàn cầu và của Việt Nam chịu nhiều thách thức, đặc biệt liên quan đến biến đổi khí hậu. Với sự nóng lên của trái đất, nước biển dâng và xâm thực đã đặt ra cho các nhà phát triển bất động sản ở Việt Nam nói chung và Nam Long nói riêng nhiều bài toán cần giải quyết từ khâu chọn địa điểm, thiết kế cho đến chọn vật liệu và tiến hành xây dựng. Tuy nhiên, đây cũng là cơ hội để các sản phẩm thân thiện với môi trường, tạo ra các giá trị cho xã hội phát huy vai trò của mình.



Ban lãnh đạo Nam Long xác định các hoạt động phát triển bền vững gắn chặt và phù hợp với chiến lược trong từng thời kỳ cụ thể. Định hướng phát triển bền vững của Nam Long trong thời gian tới gắn chặt với tầm nhìn đến năm 2030.

	TẦM NHÌN	ĐỊNH HƯỚNG PTBV
	Trở thành Tập đoàn Bất động sản tích hợp hàng đầu & sáng tạo của Việt Nam và khu vực	1 Phát triển các khu đô thị tích hợp với hệ sinh thái bất động sản đáp ứng mọi nhu cầu của cuộc sống: Sống - Học tập - Vui chơi - Làm việc - Giải trí góp phần giãn dân cho những thành phố lớn, tạo công ăn việc làm cho người địa phương, nâng cao đời sống và văn hóa cộng đồng. Mô hình cũng giúp người dân dễ tiếp cận các tiện ích, giảm khí thải phát sinh do lưu thông, cải thiện môi trường xung quanh. Thiết kế bền vững, quy hoạch chú trọng mảng xanh, mặt nước tạo môi trường và điều kiện sống tốt nhất cho khách hàng. Tích hợp công nghệ thông tin để tạo ra các sản phẩm/ dự án thông minh hơn.
	Thương hiệu uy tín với trọng tâm là Khách hàng	2 Đảm bảo và cải thiện chất lượng sản phẩm ngày một tốt hơn. Duy trì dịch vụ khách hàng tốt. Đảm bảo an toàn và sức khỏe của khách hàng.
	Hoạt động kinh doanh bền vững, đạt doanh thu hàng tỷ đô la mỗi năm	3 Đảm bảo cổ tức cho các cổ đông. Đảm bảo tốc độ phát triển kinh doanh. Đảm bảo đóng góp tốt cho ngân sách nhà nước.
	Gia tăng giá trị cho Khách hàng, Đối tác và Cổ đông	4 Duy trì và phát triển môi trường làm việc tốt cho nhân viên. Đảm bảo an toàn và sức khỏe lao động. Tạo ra các giá trị gia tăng cho khách hàng.
	Là niềm tự hào của nhân viên, cộng đồng và Việt Nam	5 Đảm bảo môi trường và cảnh quan tại địa phương nơi có dự án của Nam Long. Tạo ra một môi trường gắn kết với các cộng đồng dân cư tại địa phương.

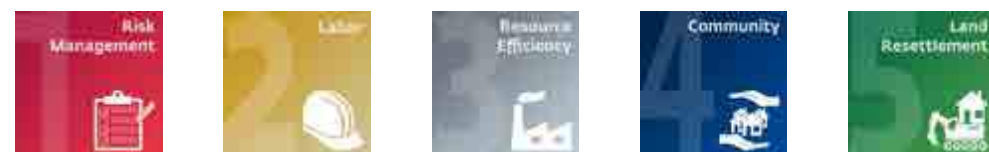
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TIẾP THEO)

1.1 Định hướng chiến lược (tiếp theo)

Các hoạt động phát triển bền vững tại NLG đều hướng tới tạo ra giá trị thực cho các đối tượng có lợi ích liên quan như: cư dân, khách hàng, cộng đồng địa phương, người lao động, nhà cung cấp... NLG hướng tới các hoạt động PTBV được gắn kết chặt chẽ vào các hoạt động hàng ngày của mình.



Ban lãnh đạo NLG xác định phát triển bền vững là một mục tiêu dài hạn và mỗi giai đoạn sẽ có các chiến lược cụ thể. Về tổng thể, NLG lấy 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc làm định hướng phát triển dài hạn. Trong ngắn hạn, NLG luôn đảm bảo các mục tiêu tuân thủ với các quy định về môi trường và xã hội tại Việt Nam. Bên cạnh đó, với việc huy động thành công 1.000 tỷ đồng trái phiếu từ IFC trong năm 2022, Nam Long cũng đồng thời cam kết duy trì hệ thống quản lý để đảm bảo các Tiêu chuẩn Hoạt động (Performance Standards) của IFC, bộ tiêu chuẩn được áp dụng rộng rãi toàn cầu để quản lý các tác động về môi trường và xã hội không chỉ cho các dự án được IFC đầu tư.

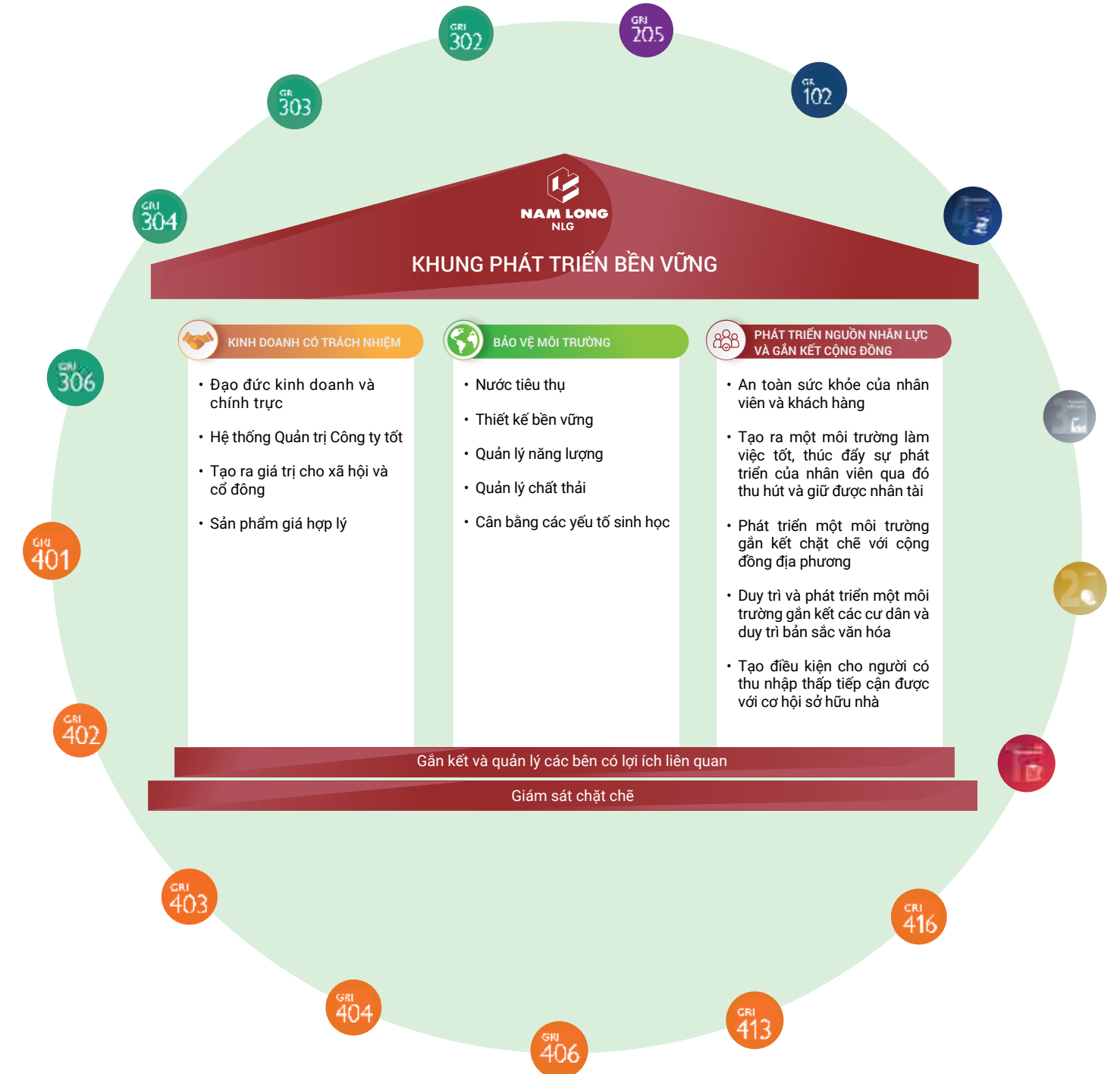


Với tư cách là một nhà phát triển bất động sản, NLG tham khảo và hướng tới tuân thủ các tiêu chuẩn về công trình xanh trong lĩnh vực xây dựng như tiêu chuẩn EDGE của IFC ở một số các dự án tiêu biểu.



Cho mục đích công bố thông tin, NLG sử dụng và tham chiếu tiêu chuẩn Báo cáo Phát triển bền vững của Tổ chức Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu (GRI) để đảm bảo các công bố thông tin phù hợp với các thông lệ tốt.

Với các định hướng về PTBV nêu trên, Nam Long đã xây dựng ra khung PTBV đặc thù với một doanh nghiệp Phát triển Bất Động sản như sau:



BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TIẾP THEO)

1.1 Định hướng chiến lược (tiếp theo)

Các hoạt động phát triển bền vững của Nam Long được thực hiện trên **3 trụ cột chính**

Kinh doanh có trách nhiệm

Hoạt động kinh doanh có trách nhiệm bắt nguồn từ một nền tảng quản trị vững mạnh, dựa trên một môi trường văn hóa và kinh doanh chính trực bắt nguồn từ các lãnh đạo cao cấp cho đến các nhân viên cấp dưới và lan tỏa sang các đối tác kinh doanh. Trong suốt 30 năm tồn tại và phát triển, Nam Long luôn hướng tới tạo ra các sản phẩm có giá trị tốt cho xã hội và qua đó nâng cao giá trị của các cổ đông.

Một trong các triết lý xuyên suốt trong hoạt động kinh doanh của Nam Long là tạo ra các sản phẩm đáp ứng nhu cầu thật của thị trường. Các sản phẩm cốt lõi của Nam Long như dòng sản phẩm giá hợp lý - Affordable Housing cho từng phân khúc (EHomeS, EHome, Flora, Valora) hay các khu đô thị tích hợp... đều là những sản phẩm hết sức cạnh tranh về mô hình phát triển, mức giá, lần đáp ứng đúng nhu cầu của đại đa số người dân Việt Nam, mang lại sự phát triển ổn định cho doanh nghiệp, chia sẻ lợi ích cùng cổ đông và đồng hành cùng sự phát triển chung của xã hội.

Bảo vệ môi trường

Nam Long luôn chú trọng đến việc tuân thủ các qui định của luật pháp về môi trường, chú trọng đến việc giảm thiểu năng lượng và lượng nước sử dụng xuyên suốt hoạt động kinh doanh. Nam Long ý thức được các rủi ro về biến đổi khí hậu và chuẩn bị các kịch bản để đối phó với các tình huống xấu nhất. Các khu đô thị của Nam Long làm chủ đầu tư đều sử dụng kịch bản SSP5-8.5 theo IPCC hoặc RCP8.5 theo Bộ Tài Nguyên Môi Trường về mực nước biển để làm cơ sở thiết kế. **Ngoài ra, đối với từng dự án phù hợp, chúng tôi lựa chọn lấy chứng nhận công trình xanh EDGE (Công trình Flora Fuji và Flora Kikyō – Post Construction Stage EDGE).** Chúng tôi cũng tiến hành các hoạt động giám sát trong suốt quá trình xây dựng để đảm bảo các mục tiêu và biện pháp thi công thân thiện với môi trường được các nhà thầu tuân thủ.

Phát triển nguồn nhân lực và cộng đồng

Con người là gốc rễ của thành công và sáng tạo. Nam Long đã và đang tạo ra một môi trường làm việc mà ở đó những người lao động được khuyến khích sáng tạo và thể hiện mình, tạo ra giá trị cho tổ chức. Dù là lao động trực tiếp của công ty hay các lao động của nhà thầu, các biện pháp đảm bảo an toàn sức khỏe nghề nghiệp cũng được đề cao. Không chỉ đối với người lao động, Nam Long cũng quan tâm và làm mọi cách để đảm bảo an toàn và sức khỏe của khách hàng/cư dân khi sử dụng các sản phẩm của Nam Long thông qua việc thường xuyên khảo sát chất lượng nước, không khí tại các khu đô thị của mình. Chúng tôi cũng tạo ra một môi trường nhằm nâng cao tính đoàn kết và tính cộng đồng của các cư dân trong các dự án của Nam Long. Đối với một số dự án, cộng đồng cư dân tại địa phương cũng được sử dụng các tiện ích và hạ tầng của các khu đô thị của Nam Long. Các hoạt động này tăng tính kết nối với người dân tại địa phương.

Bên cạnh 3 trụ cột, Nam Long luôn thúc đẩy và đảm bảo việc tham vấn với các bên liên quan được thực hiện thường xuyên và các kết quả của việc tham vấn được tiếp thu. Các hoạt động PTBV cũng được giám sát thông qua các bộ phận như giám sát công trường, an toàn lao động, kiểm soát đảm bảo chất lượng thi công, nhân sự, quản lý rủi ro, và kiểm toán nội bộ.



1.2 Tuân thủ các quy định về Môi trường và Xã hội

Tập đoàn Nam Long cam kết luôn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành và các yêu cầu của Sở / Ban / Ngành / cơ quan quản lý Nhà nước về bảo vệ môi trường và thực thi trách nhiệm xã hội. Mục tiêu đặt ra và được quán triệt tinh thần tới tất cả các bộ phận, phòng ban nghiệp vụ trong Tập đoàn là không để xảy ra các hành vi vi phạm hoặc bị xử phạt vi phạm liên quan đến môi trường và xã hội trong quá trình phát triển các dự án bất động sản. Mỗi đơn vị kinh doanh và các phòng ban sẽ xác định các rủi ro về mặt tuân thủ và đưa ra các biện pháp kiểm soát tương ứng. Với nỗ lực đó, trong năm 2022, Nam Long không có trường hợp không tuân thủ nào với các vấn đề về môi trường và xã hội.

Ngoài ra, theo thỏa thuận về trái phiếu với IFC, Nam Long cũng cần đảm bảo tuân thủ các khung tiêu chuẩn đánh giá trách nhiệm môi trường và xã hội của IFC.

1.3 Quản trị về PTBV

Cơ cấu quản trị PTBV

Trong bối cảnh các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản gặp nhiều khó khăn năm 2022, công tác quản trị hiệu quả và đảm bảo tính bền vững của toàn hệ thống đóng vai trò rất quan trọng đối với tiến trình **“Chấp nhận thách thức - Vượt qua giới hạn”** của Tập đoàn Nam Long. Hội đồng Quản trị đóng vai trò định hướng và giám sát các hoạt động PTBV. Các đơn vị kinh doanh và phòng ban chức năng như nhân sự, an toàn lao động, quản lý dự án... sẽ thực thi các hoạt động PTBV hàng ngày. Bộ phận Quản lý Rủi ro và Kiểm toán Nội bộ đóng vai trò rà soát và hỗ trợ HĐQT và ban điều hành đảm bảo mục tiêu về PTBV được thực hiện.

Quản trị rủi ro môi trường và xã hội

Trong bối cảnh nền kinh tế nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng đang tiềm ẩn nhiều thách thức cũng như biến chuyển khó lường liên quan mật thiết với tình hình chính trị, xã hội và nhu cầu của người dân, Tập đoàn Nam Long luôn chú trọng đến việc quản lý các rủi ro về phát triển bền vững, đặc biệt là các rủi ro môi trường và xã hội. Nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh luôn đi đúng hướng, đảm bảo hiệu quả và tính bền vững trong dài hạn, kịp thời nắm bắt các cơ hội bứt phá các giới hạn, vượt qua thách thức để từ đó vun đắp uy tín và vị thế của Tập đoàn trong ngành bất động sản, các rủi ro liên quan đến môi trường và xã hội được nhận diện và giám sát thường xuyên thông qua các biện pháp kiểm soát ngày càng được hoàn thiện. Chúng tôi sử dụng khung QLRR chung của Tập đoàn để nhận diện và quản lý các rủi ro chính về môi trường và xã hội như sau:



Rủi ro biến đổi khí hậu

Biến đổi khí hậu diễn ra trên toàn cầu là nguyên nhân chính gây ra các hiện tượng như bão lũ, triều cường, mực nước biển,... với tần suất ngày càng nhiều và sức tàn phá ngày càng mạnh mẽ, tạo nên những ảnh hưởng và thiệt hại lớn về con người, của cải tại các khu đô thị. Điều này đặt ra yêu cầu đối với các đơn vị kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản phải thiết kế địa hình các khu dự án đảm bảo thiệt hại tối thiểu đồng thời khả năng phục hồi tốt và nhanh chóng trong trường hợp xảy ra thiên tai, lựa chọn các thiết bị tại các khu vực công cộng tiết kiệm điện năng và/hoặc sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo,



Biện pháp kiểm soát: Xây dựng tiêu chuẩn hạ tầng tại các dự án khu đô thị dựa trên kịch bản Biến đổi khí hậu và nước biển dâng cho Việt Nam qua các đánh giá tác động và các giải pháp ứng phó.

Tăng cường việc lắp đặt và sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng. Đảm bảo diện tích mảng xanh trong các khu đô thị, và tổ chức các hoạt động nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cư dân khu vực dự án.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TIẾP THEO)



Rủi ro hỏa hoạn

Khu vực văn phòng hoặc khu vực đang thi công dự án bị xảy ra cháy nổ. Nếu không có giải pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời, hỏa hoạn có thể lan ra các khu vực bên cạnh, ảnh hưởng đến cuộc sống và gây thiệt hại về tài sản của người dân.



Biện pháp kiểm soát: Đảm bảo định kỳ tổ chức diễn tập Phòng cháy chữa cháy cho nhân viên trong Tập đoàn

Kiểm soát, tuần tra và giám sát việc triển khai các giải pháp thi công của nhà thầu theo đúng kế hoạch đã xây dựng (trong đó có đánh giá rủi ro và giải pháp kiểm soát rủi ro) bao gồm các công tác phòng cháy chữa cháy.



Rủi ro trách nhiệm môi trường

Nước thải đen và nước thải xám không được xử lý đảm bảo an toàn gây ảnh hưởng tới môi trường nước và đất tại dự án và các vùng lân cận. Nước thải xám chưa được xử lý về mức đảm bảo an toàn với môi trường trước khi xả ra ngoài khu vực dự án.

Rác thải nguy hại bị rơi ra ngoài trong quá trình vận chuyển từ khu vực dự án đến địa điểm tập trung xử lý của đơn vị cung ứng dịch vụ.

Tiếng ồn trong quá trình thi công vượt quá mức quy định, gây ảnh hưởng tới sinh hoạt của người dân sinh sống xung quanh khu vực dự án.



Biện pháp kiểm soát: Kiểm soát và giám sát việc triển khai các giải pháp thi công của nhà thầu theo đúng kế hoạch đã xây dựng (trong đó có đánh giá rủi ro và giải pháp kiểm soát rủi ro), chẳng hạn như: đo mức độ tiếng ồn, kiểm tra hệ thống lắng lọc và xử lý nước thải xám, thuê ngoài dịch vụ hút hầm nước thải đen, đảm bảo việc che chắn phủ kín bề mặt rác thải trên các xe vận chuyển trước khi ra khỏi khu vực dự án.

Định kỳ thực hiện quan trắc môi trường.



Rủi ro sức khỏe và an toàn lao động

Trong quá trình thi công các dự án xây dựng luôn tồn tại các yếu tố nguy hiểm và nguy cơ xảy ra tai nạn lao động hay bệnh nghề nghiệp đối với người lao động là rất cao. Nếu không có các biện pháp kiểm soát, ngăn chặn và xử lý kịp thời, tai nạn xảy ra có thể gây tổn thất lớn đối với người lao động, Tập đoàn nói riêng và hậu quả nặng nề trong dài hạn đối với xã hội nói chung.



Biện pháp kiểm soát: Mỗi dự án đều có Ban quản lý an toàn và sức khỏe lao động.

Yêu cầu các nhà thầu xây dựng kế hoạch chi tiết, giải pháp thi công để triển khai phần công việc được giao đảm bảo an toàn lao động và tự kiểm tra các điều kiện an toàn định kỳ hàng tháng và lập báo cáo gửi Ban Quản lý an toàn và sức khỏe lao động của dự án.

Tuần tra / kiểm tra vấn đề an toàn lao động trên công trường xây dựng định kỳ hàng tuần hoặc đột xuất.

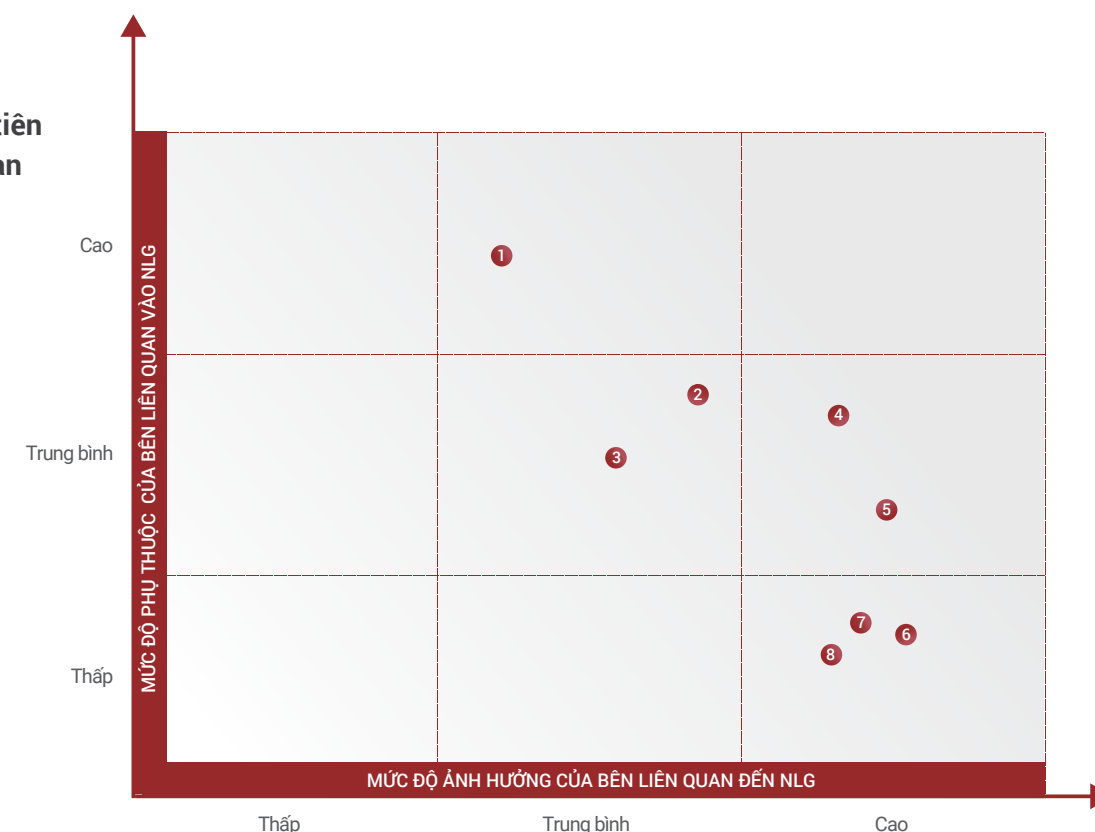
1.4 Gắn kết các bên liên quan

Với bối cảnh phát triển bền vững trên toàn cầu đang tồn tại nhiều thách thức và giới hạn, nhằm đảm bảo việc thực hiện trách nhiệm với môi trường và xã hội thông qua vận hành và áp dụng các sáng kiến bền vững, Tập đoàn Nam Long nhận định rằng quá trình phát triển bền vững của mình cần có sự đồng hành của các bên liên quan. Theo đó, trong quá trình triển khai các hoạt động kinh doanh, Tập đoàn luôn chú trọng vào việc xây dựng và phát triển quan hệ hợp tác, chia sẻ và gắn kết lợi ích với các đối tác cùng các bên liên quan khác. Việc nhận dạng, xác định nhu cầu và mong muốn, đánh giá mức độ ưu tiên của từng bên liên quan là cơ sở để Tập đoàn xây dựng chiến lược và kế hoạch duy trì mối quan hệ cộng hưởng giá trị, giảm thiểu rủi ro và chi phí, cân bằng lợi ích với các bên liên quan. Ngược lại, Tập đoàn cũng luôn trân trọng những giá trị mà các bên liên quan mang lại và thành tích của toàn Tập đoàn trong những năm qua không thể thiếu phần đóng góp của sự hỗ trợ từ các bên liên quan.

Với mục tiêu phát triển dự án nằm tại nhiều địa phương trên cả nước, Tập đoàn hiện có nhiều bên liên quan mà mỗi bên liên quan này đều đóng vai trò là mắt xích quan trọng đối với quá trình vận hành và phát triển các khu đô thị của Tập đoàn. Sau khi xác định được danh sách các bên liên quan, Tập đoàn tiến hành đánh giá mối quan hệ cũng như mức độ ảnh hưởng, tương tác qua lại của từng bên liên quan để làm cơ sở đánh giá mức độ ưu tiên trong việc đưa ra những kế hoạch hành động và phản hồi phù hợp. Tiếp theo đó, các bộ phận, phòng ban nghiệp vụ sẽ trực tiếp thực thi các hoạt động gắn kết theo kế hoạch đã được phê duyệt nhằm đáp ứng ngày càng nhiều mong muốn và yêu cầu của các bên liên quan. Định kỳ hàng năm, các bộ phận, phòng ban nghiệp vụ tiến hành đánh giá hiệu quả hoạt động gắn kết đã triển khai trong năm tài chính vừa qua và rà soát lại mức độ ưu tiên của từng bên liên quan trong năm tài chính tiếp theo.

Để đánh giá mức độ ưu tiên của từng bên liên quan, Tập đoàn sử dụng ma trận phân tích mức độ ảnh hưởng của bên liên quan đến Tập đoàn và mức độ phụ thuộc vào Tập đoàn của bên liên quan đó ở các cấp độ Thấp, Trung bình và Cao.









Ma trận mức độ ưu tiên của các bên liên quan



- 1 Người lao động
- 2 Nhà cung cấp
- 3 Cộng đồng địa phương
- 4 Khách hàng
- 5 Chính phủ
- 6 Nhà đầu tư
- 7 Cổ đông
- 8 Cơ quan truyền thông

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TIẾP THEO)

Với mục tiêu vượt qua các giới hạn để tạo dựng giá trị bền vững trong dài hạn, Tập đoàn luôn cố gắng đáp ứng tối đa các nhu cầu ngày càng cao của từng bên liên quan theo nhiều hình thức gắn kết khác nhau.

	 Khách hàng	 Nhà cung cấp	 Người lao động	 Chính phủ	 Cộng đồng địa phương	 Nhà đầu tư	 Cổ đông	 Cơ quan truyền thông
MỐI QUAN TÂM CỦA CÁC BÊN LIÊN QUAN	<ul style="list-style-type: none"> Chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Giá sản phẩm và các chính sách hỗ trợ người mua nhà. An toàn thông tin. Các hoạt động đảm bảo an ninh trật tự nội khu đô thị. 	<ul style="list-style-type: none"> Chia sẻ lợi ích và cộng hưởng giá trị. An toàn sức khỏe lao động. 	<ul style="list-style-type: none"> Chế độ làm việc, chính sách lương thưởng và phúc lợi đủ hấp dẫn, đảm bảo công bằng. Hệ thống đánh giá nhân sự minh bạch, hiệu quả. Môi trường và điều kiện làm việc an toàn. Các chương trình nhân sự kế nhiệm và phát triển sự nghiệp. Các chương trình đào tạo nội bộ và chính sách hỗ trợ chi phí đào tạo bên ngoài. 	<ul style="list-style-type: none"> Góp phần tăng trưởng bền vững cho nền kinh tế quốc gia. Tuân thủ các quy định pháp luật và gia tăng giá trị đóng góp vào ngân sách nhà nước. Gia tăng cơ hội việc làm cho người dân. Các chương trình trách nhiệm xã hội doanh nghiệp và hoạt động bảo vệ môi trường. Đồng hành cùng chính phủ trong các nỗ lực ở cấp độ tập đoàn góp phần đạt được các cam kết SGDs và COP26 	<ul style="list-style-type: none"> Các chương trình và hoạt động phát triển cộng đồng. Khả năng tiếp cận các cơ sở hạ tầng về giáo dục - y tế - giải trí trong các khu đô thị đối với người dân sinh sống xung quanh khu dự án. Phản hồi kịp thời và đưa ra các giải pháp xử lý có tinh thần trách nhiệm cao đối với các khiếu nại của cộng đồng. 	<ul style="list-style-type: none"> Hiệu quả kinh tế và lợi nhuận. Hiệu quả sử dụng vốn. Tuân thủ các quy định về pháp lý dự án. Tuân thủ các cam kết với đối tác như đã quy định trong hợp đồng. Đảm bảo phát triển bền vững trong dài hạn. Trách nhiệm môi trường và xã hội. Giá trị doanh nghiệp. Quản trị công ty theo các tiêu chuẩn quốc tế. 	<ul style="list-style-type: none"> Tình hình kinh doanh của công ty (lợi nhuận, doanh số bán hàng, chi phí bán hàng...). Các chỉ số tài chính (nợ vay, lãi suất...). Tuân thủ các quy định về pháp lý dự án. Tuân thủ quy định và đảm bảo minh bạch trong công bố thông tin. Đảm bảo phát triển bền vững trong dài hạn. Đảm bảo quyền lợi của cổ đông. Trách nhiệm môi trường và xã hội. Giá thị trường và tính thanh khoản của cổ phiếu. 	<ul style="list-style-type: none"> Các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Tập đoàn có tác động tích cực hoặc tiêu cực tới môi trường và/hoặc cộng đồng.
HÌNH THỨC GẮN KẾT	<ul style="list-style-type: none"> Thu thập thông tin. Hỗ trợ khách hàng trực tiếp và trực tuyến. Khảo sát và đánh giá mức độ hài lòng. Tuyên truyền về các giải pháp an ninh, an toàn thông tin đã triển khai. 	<ul style="list-style-type: none"> Tìm kiếm và gặp gỡ để đa dạng hóa danh mục nhà cung cấp đối với từng nhóm mặt hàng/sản phẩm. Đánh giá nhà cung cấp. Trao đổi trực tiếp và trực tuyến. 	<ul style="list-style-type: none"> Khảo sát mức độ hài lòng của người lao động. Các cuộc họp tổng kết. Tổ chức các chương trình đào tạo. Cơ chế trao đổi, giải quyết khiếu nại trực tiếp. Ban hành và truyền thông về các chính sách được áp dụng trong toàn Tập đoàn. 	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật. Phối hợp trong các cuộc thanh tra, kiểm tra. Báo cáo định kỳ theo yêu cầu. Đưa ra các sáng kiến, các mục tiêu và phương thức chống biến đổi khí hậu, giảm phát thải khí nhà kính và tác động tích cực tới xã hội, môi trường và cộng đồng. 	<ul style="list-style-type: none"> Tuyên truyền và kêu gọi người dân tham gia vào các chương trình, hoạt động phát triển, gắn kết cộng đồng bền vững. Truyền thông về chính sách tiếp cận các cơ sở hạ tầng dùng chung trong khu đô thị tới người dân sinh sống xung quanh dự án. Tiếp nhận và phản hồi, xử lý khiếu nại trực tiếp và trực tuyến. 	<ul style="list-style-type: none"> Tìm kiếm và gặp gỡ trao đổi trực tiếp và/hoặc trực tuyến. Công bố thông tin trên các trang thông tin điện tử đại chúng theo quy định. Gửi các báo cáo và hợp hàng tuần/tháng /quý để cập nhật tình hình dự án. Soạn thảo và gửi các tài liệu, hồ sơ, văn bản,... bằng cả tiếng Việt lẫn tiếng Anh qua email. 	<ul style="list-style-type: none"> Hợp Đại hội đồng cổ đông, lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Công bố thông tin trên các trang thông tin điện tử đại chúng theo quy định. Soạn thảo và gửi các tài liệu, hồ sơ, văn bản,... bằng cả tiếng Việt lẫn tiếng Anh qua email. Tìm kiếm và gặp gỡ trao đổi trực tiếp và/hoặc trực tuyến. Tổ chức Nam Long Day và các cuộc họp riêng với từng cổ đông và nhà đầu tư để phân tích và cập nhật tình hình công ty. Tham gia vào các hội thảo của các công ty chứng khoán, ngân hàng đầu tư và quỹ đầu tư. 	<ul style="list-style-type: none"> Duy trì mối quan hệ chặt chẽ với các tờ báo uy tín. Giải đáp và cung cấp thông tin chính xác thông qua email, điện thoại, hợp báo,...

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TIẾP THEO)

1.5 Lĩnh vực trọng yếu

Xuyên suốt hành trình hơn 30 năm xây dựng và phát triển, Tập đoàn Nam Long xác định mục tiêu trọng tâm là tạo ra giá trị lâu dài, bền vững cho các bên liên quan và chia sẻ sự thịnh vượng chung đến cộng đồng xã hội, góp phần gia tăng thành tích tăng trưởng kinh tế quốc gia, cân bằng giữa mục tiêu kinh doanh với mục tiêu phát triển xã hội và bảo vệ môi trường. Trong những năm qua, quá trình không ngừng nỗ lực để vượt qua các giới hạn nội tại cũng như những thách thức và khó khăn đến từ bên ngoài của Tập đoàn dẫn đến những tác động, cả tích cực lẫn tiêu cực đến xã hội, đến môi trường. Do vậy, Tập đoàn luôn chú trọng việc lắng nghe, trau dồi và cải tiến các quy trình hoạt động, đề cao tính minh bạch thông tin và các giá trị đạo đức, trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp để trở thành đối tác tin cậy và minh bạch. Bên cạnh đó, Tập đoàn còn xác định danh mục các lĩnh vực trọng yếu phản ánh những khía cạnh quan trọng trong hành trình phát triển bền vững và mức độ liên kết giữa kỳ vọng của các bên liên quan với các vấn đề nội bộ mà Tập đoàn cần cải tiến. Phương thức xác định và đánh giá mức độ ưu tiên của các lĩnh vực trọng yếu được thực hiện như sau:



Xác định lĩnh vực trọng yếu: đánh giá sơ bộ bối cảnh của nền kinh tế, lĩnh vực bất động sản nói chung và chiến lược phát triển, các vấn đề nội tại của Tập đoàn nói riêng cũng như kỳ vọng của các bên liên quan để xác định danh sách các chủ đề quan trọng có thể phát sinh trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh và gắn kết với các bên liên quan.

Đánh giá mức độ ưu tiên: phân tích và đánh giá mỗi chủ đề xác định ở Bước 1 trên các khía cạnh đảm bảo lợi ích của các bên liên quan và mức độ ảnh hưởng đến Tập đoàn theo các cấp độ Thấp - Trung bình - Cao, phản ánh kết quả đánh giá trên ma trận trọng yếu.

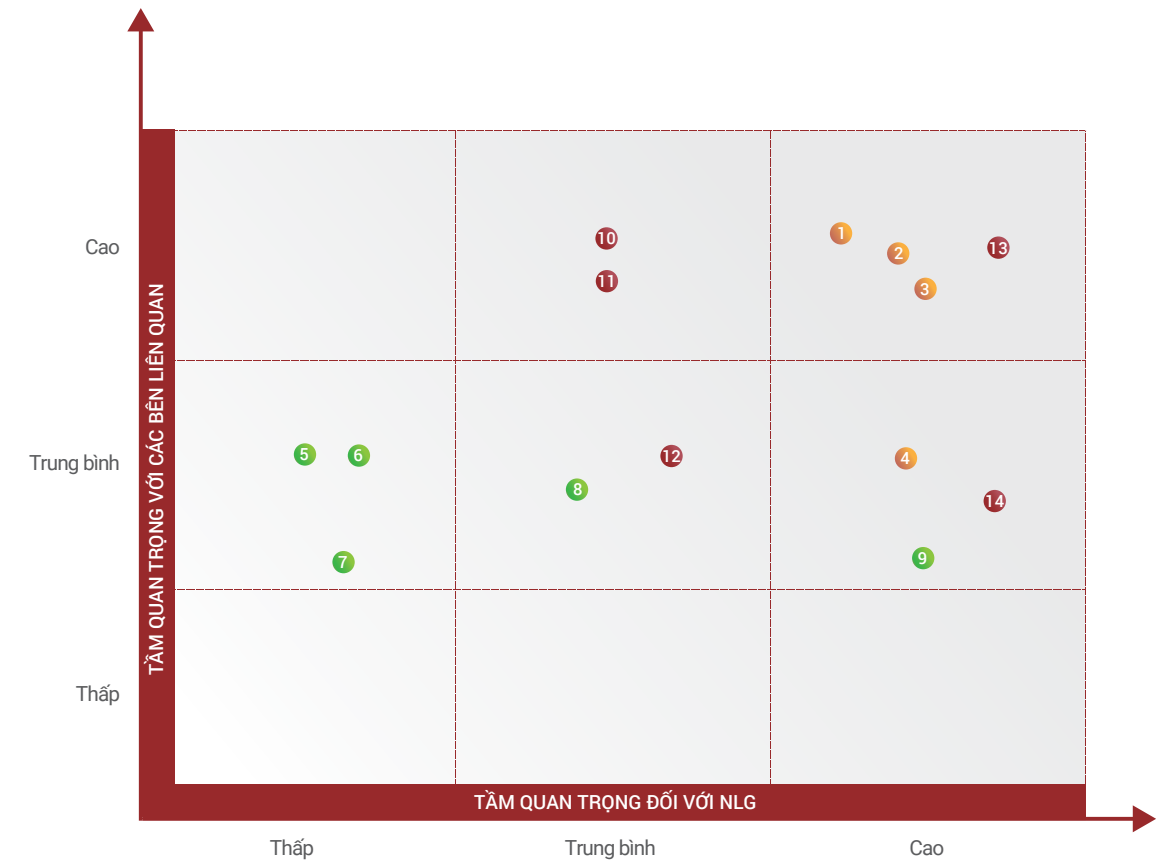


Xác nhận bởi cấp quản lý: kết quả đánh giá mức độ ưu tiên của từng lĩnh vực trọng yếu được đệ trình và xác nhận (điều chỉnh cho phù hợp với chiến lược kinh doanh dài hạn của Tập đoàn, nếu có, và phê duyệt) bởi đội ngũ quản lý cấp cao có liên quan.

Truyền thông và triển khai các chương trình hành động: xây dựng mục tiêu và kế hoạch hành động tương ứng các lĩnh vực trọng yếu đã được phê duyệt, truyền thông và thực hiện các chương trình, hoạt động theo kế hoạch đã được phê duyệt.



Ma trận mức độ trọng yếu của các lĩnh vực



- 1 Đạo đức kinh doanh và chính trực
- 5 Nước tiêu thụ
- 10 Phát triển môi trường gắn kết cộng đồng cư dân
- 2 Tạo ra giá trị cho xã hội và cổ đông
- 6 Quản lý chất thải
- 11 Gia tăng cơ hội sở hữu nhà cho người có thu nhập thấp
- 3 Dòng sản phẩm giá hợp lý - Affordable Housing
- 7 Cân bằng các yếu tố sinh học
- 12 Gắn kết chặt chẽ với cộng đồng địa phương
- 4 Hệ thống quản trị công ty tốt
- 8 Quản lý năng lượng
- 13 An toàn sức khỏe của nhân viên và khách hàng
- 9 Thiết kế bền vững
- 14 Thu hút và giữ chân nhân tài

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TIẾP THEO)

Phần 2. Kinh doanh có trách nhiệm

2.1 Quản trị doanh nghiệp

Là một trong ba trụ cột ESG, Hội đồng Quản trị và ban Tổng Giám đốc luôn hướng tới các thông lệ quản trị công ty tốt nhất. Nam Long xác định, quản trị doanh nghiệp tốt là tiền đề vững chắc cho phát triển bền vững, giúp đảm bảo các giá trị dài hạn cho cổ đông và chuẩn bị tốt để đối phó với các biến động trong kinh doanh.

Cấu trúc Quản trị của Nam Long được tổ chức theo mô hình 3 tuyến được khuyến nghị bởi Viện Kiểm toán viên Nội bộ Hoa Kỳ (IIA). Cơ cấu, thành phần và tổ chức của Hội đồng Quản trị được thực hiện theo thông lệ tốt với 6/9 thành viên HĐQT là thành viên độc lập. Hệ thống quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ được xây dựng dựa trên thông lệ quốc tế tốt nhất.

Xem thêm công bố thông tin về quản trị công ty tại Phần 4 – Báo cáo Quản trị Doanh nghiệp.

2.2 Hiệu quả kinh tế, đóng góp kinh tế cho xã hội

► GRI 201-1: Giá trị kinh tế trực tiếp được tạo ra và phân bổ

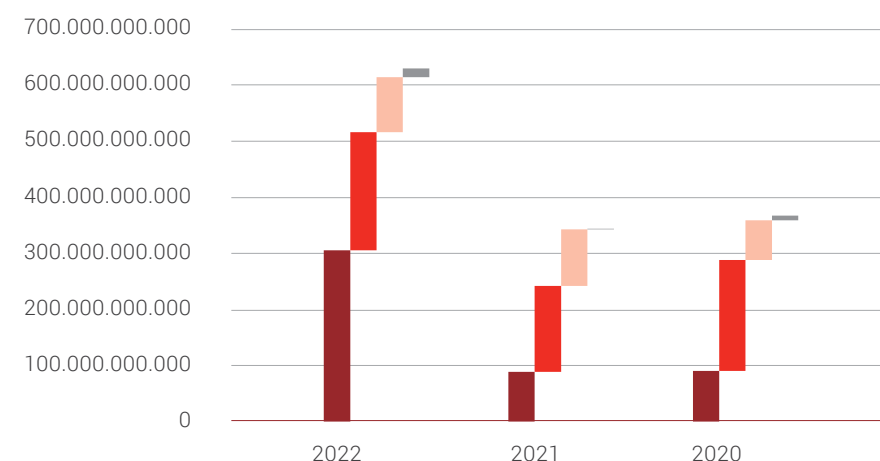
Với tầm nhìn 2030, Nam Long sẽ là niềm tự hào của cộng đồng và của Việt Nam, Nam Long xác định sẽ không chỉ mang lại các giá trị cho cổ đông, mà còn đóng góp tích cực cho nền kinh tế thông qua các hoạt động thiết thực.

Trong năm 2022, Nam Long cũng đã nộp ngân sách nhà nước đạt kết quả như sau:

TỔNG ĐÓNG GÓP VÀO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Chú thích:

- Thuế GTGT
- Thuế TNDN
- Thuế TNCN
- Các loại thuế khác



2.3 Dòng sản phẩm giá hợp lý - Affordable Housing

Để đáp ứng đúng nhu cầu về nhà ở của đại đa số người dân Việt Nam, Nam Long kiên định phát triển dòng sản phẩm affordable housing trong danh mục sản phẩm ưu tiên của mình. Dòng sản phẩm này được tính với mức giá dựa trên thu nhập trung bình của người dân/hộ gia đình có nhu cầu ở thật trong một năm nhân lên 6 lần. Theo đó các sản phẩm của Nam Long có mức giá ổn định và trải dài từ 450 triệu/căn (EHomeS), 1 tỷ/căn (EHome); 2,5 tỷ/căn (condominium Flora); 3 tỷ/căn (nhà phố Valora); 6 tỷ/căn (biệt thự Valora); tất cả các sản phẩm này kết hợp với các chính sách ưu đãi Nam Long hợp tác cùng các ngân hàng chiến lược đều rất dễ sở hữu và hợp lý ở mọi phân khúc.

Việc thực hiện các dự án giá hợp lý đòi hỏi phụ thuộc rất nhiều vào giá đất, hạ tầng, số tầng cao xây dựng, tiền sử dụng đất, vật liệu... Chủ đầu tư phải nghiên cứu được những yếu tố như xây bao nhiêu tầng là tiết kiệm, thiết kế phải rất hiệu quả để diện tích nhà ở vừa phải nhưng tiện lợi, tốc độ bán sản phẩm phải nhanh để vòng xoay vốn nhanh thì mới tăng tính khả thi của dòng sản phẩm dạng này. Trong bối cảnh eo hẹp về quỹ đất, nhu cầu đầu tư và giá nhà ở tăng trưởng rất nhanh như Việt Nam; việc duy trì phát triển Dòng sản phẩm giá hợp lý - Affordable Housing với mức lợi nhuận vừa phải, là một trong những hoạt động rất nỗ lực của Nam Long trong việc tạo ra **"sản phẩm thật, giá trị thật, vì cộng đồng"** lồng vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Phần 3. Bảo vệ môi trường

3.1 Mức tiêu thụ và nước thải - GRI 303 - Nước

Phương pháp quản lý

Các dự án NLG lập quy hoạch đều dựa trên cơ sở các quy hoạch chung 1/5000, quy hoạch 1/2000 và quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước phê duyệt. Do đó, vị trí, cách thức và công suất của nguồn cấp nước sạch đã được quy định trong đồ án và các quyết định phê duyệt. Các dự án đang thi công đều tuân thủ giới hạn lượng nước ngầm khai thác và sử dụng trong phạm vi cho phép dựa trên đồ án xây dựng đã được phê duyệt.

Nam Long luôn đưa ra các giải pháp thi công và quản lý công trình nhằm giảm thiểu và tái sử dụng lượng nước tiêu thụ.

Trong quá trình triển khai thi công thực tế, các Ban quản lý dự án tăng cường công tác giám sát triển khai và phối hợp với nhà thầu và các đơn vị liên quan nhằm nâng cao hiệu quả công tác thu hồi cũng như ký kết các hợp đồng thu gom nước thải/ chất thải với nhà thầu có đầy đủ chứng nhận đủ điều kiện hoạt động xử lý nước thải/ chất thải theo quy định pháp luật hiện hành.

Nam Long cũng đồng hành và phối hợp với các đơn vị chuyên nghiệp trong công tác khảo sát, tư vấn thiết kế, thẩm tra, nghiệm thu: đảm bảo việc nhận diện các tác động liên quan đến nước được bao quát, tổng thể, đầy đủ và phù hợp theo các quy định, tiêu chuẩn của Việt Nam và Quốc tế.

Nguồn nước

Phương pháp quản lý

Nước mưa chảy tràn

Nước mưa chảy tràn được đánh giá là có chất lượng tốt nên không làm ô nhiễm nguồn nước mặt xung quanh. Các dự án của Nam Long đều ưu tiên tổ chức các hồ điều tiết và tổ chức các công trình xử lý nước (Wetland), nhằm thu gom nước mưa chảy tràn và xử lý đảm bảo chất lượng nước phù hợp cho môi trường sống cho động thực vật thủy sinh, cho các hoạt động thể thao dưới nước như bơi thuyền,... mà không ảnh hưởng đến sức khỏe con người.

Nước thải sinh hoạt

Nước thải sinh hoạt được thu gom tại trạm xử lý tập trung và được xử lý đảm bảo đạt các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn theo quy định của Việt Nam trước khi dẫn thoát ra ngoài nguồn tiếp nhận. Khuyến khích nhân viên, người lao động sử dụng nước tiết kiệm, tránh lãng phí nguồn tài nguyên.

Nước thải xây dựng

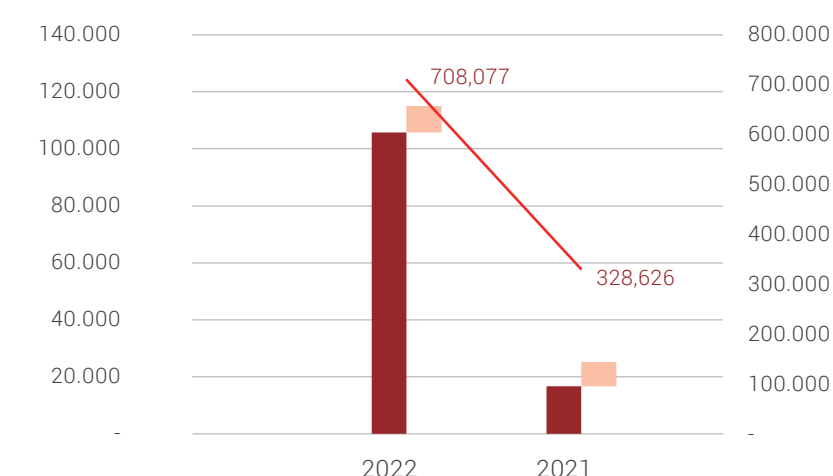
Lượng nước thải thi công không nhiều (chủ yếu sử dụng cho hoạt động vệ sinh máy móc, thiết bị thi công; trộn vữa, bê tông,...), tuy nhiên tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải thi công có chứa nhiều cặn và dầu mỡ, do đó, sẽ được xử lý sơ bộ lượng nước này trước khi dẫn vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.

TỔNG LƯỢNG NƯỚC TIÊU THỤ

Khối lượng nước mặt sử dụng trong năm 2022 tăng mạnh so với 2021 do việc gia tăng khối lượng sản xuất trong năm 2022 so với năm 2021, đặc biệt là dự án Mizuki.

Chú thích:

- Tại văn phòng (m³)
- Cho mục đích xây dựng (m³)
- Tổng khối lượng thi công (m²)



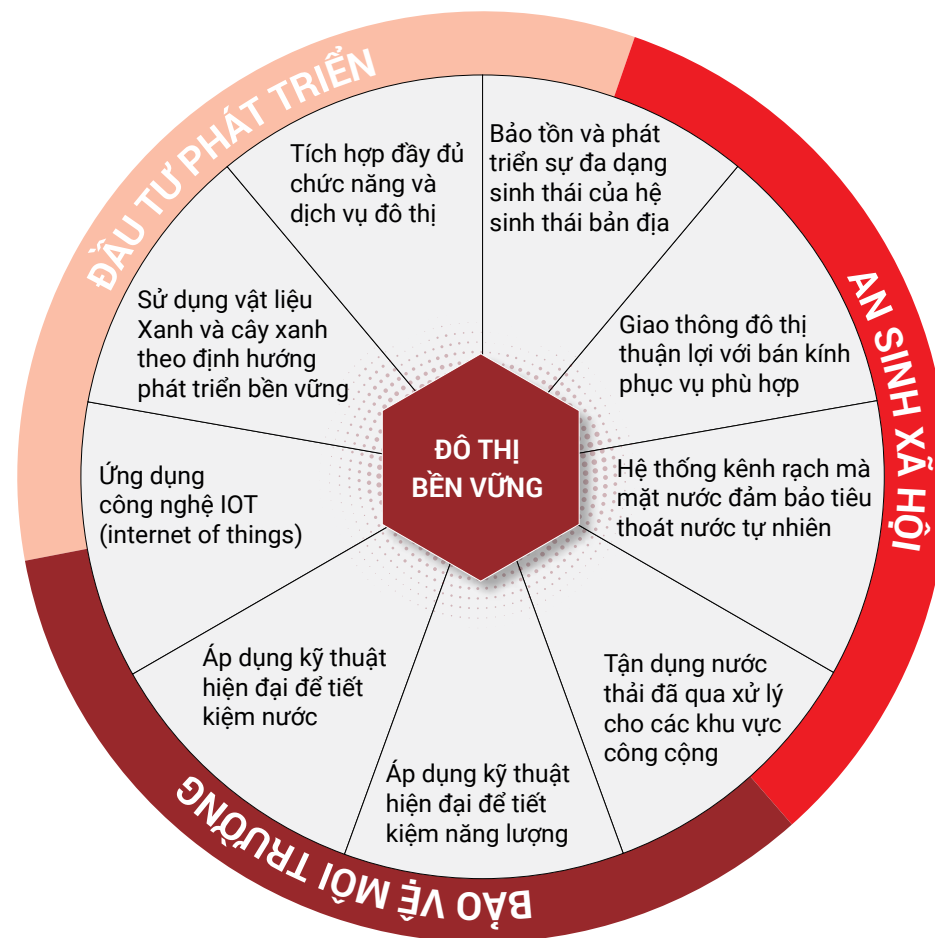
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TIẾP THEO)

3.2 Thiết kế bền vững

Các dự án được lập quy hoạch của NLG đều nằm trong hệ thống Quy hoạch Khu đô thị, Khu dân cư, nên không ảnh hưởng lớn đến đa dạng sinh học. Ngoài ra, các dự án của NLG đều có yếu tố sông nước, chính vì vậy, việc bảo tồn, phát triển, và phục hồi môi trường sống bờ sông là yếu tố quan trọng trong phát triển dự án.

Ngoài ra trong các khu đô thị, khu dân cư của NLG: đều có tổ chức các công viên cây xanh, công viên ven bờ sông, cây xanh đường phố, hồ điều tiết,... với đa dạng chủng loại cây trồng, cây thủy sinh, động vật thủy sinh, điều này góp phần làm tăng cường tính đa dạng sinh học trong các dự án.

Tại Nam Long, chúng tôi xác định một đô thị phát triển bền vững cần phải đảm bảo 3 nhóm tiêu chí chính với 9 yếu tố chủ chốt. Chúng tôi tạo ra các quy chuẩn chi tiết trên tất cả các lĩnh vực đối với từng dòng sản phẩm để đảm bảo một khu đô thị phát triển bền vững. Ngay từ giai đoạn thiết kế, Nam Long đã tính đến các kịch bản môi trường khác nhau và đảm bảo các sản phẩm được thiết kế hài hòa với hệ sinh thái tại bản địa, phù hợp với môi trường tự nhiên, chú ý tới mật độ cây xanh và hồ nước, tạo ra không gian thoải mái nhất cho người sử dụng.



3.3 Quản lý năng lượng -GRI 302 - Năng lượng

Quản lý sử dụng năng lượng hiệu quả là yêu cầu mang tính bắt buộc được xem xét ngay từ giai đoạn thiết kế các dự án đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng công trình đồng thời tối ưu chi phí vận hành. Với mong muốn tạo dựng ra những công trình với các giá trị sinh thái bền vững, Nam Long đảm bảo thiết kế tích hợp hài hòa với các công viên cây xanh, hệ thống hồ với diện tích mặt nước lớn giúp đối lưu không khí bên cạnh việc nghiên cứu và triển khai áp dụng giải pháp công nghệ mới như điện mặt trời, hệ thống chiếu sáng, cảm biến tự động, trang thiết bị điều hòa không khí... giúp giảm tối thiểu đáng kể mức tiêu thụ năng lượng so với các dự án tương tự.

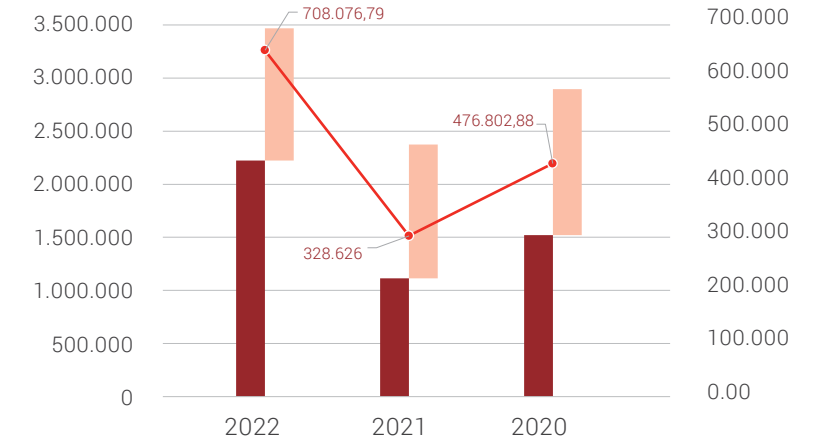
Tại Nam Long, nguồn tiêu thụ năng lượng chính là điện. Tại các công trường xây dựng, điện được sử dụng chủ yếu để chiếu sáng và vận hành các thiết bị xây dựng chạy bằng điện. Một lượng lớn điện cũng được tiêu thụ tại các khu văn phòng của Nam Long. Lượng điện tiêu thụ qua các năm như sau:

LƯỢNG TIÊU THỤ NHIÊN LIỆU TỪ NGUỒN NHIÊN LIỆU KHÔNG THỂ TÁI TẠO

Tỷ lệ năng lượng tiêu thụ bình quân trên m2 sản phẩm trong năm 2022 được duy trì ở mức 3.16 là một thành công trong bối cảnh hoạt động vận hành năm 2022 đã gần như trở về trạng thái bình thường trước thời điểm bùng phát dịch COVID-19 và tình hình dịch bệnh đã được kiểm soát tốt hơn trong năm 2022 so với năm 2021.

Chú thích:

- Cho khối văn phòng (kWh)
- Cho mục đích xây dựng (kWh)
- Khối lượng công việc hoàn thành (m²)



3.4 GRI 306: Chất thải

Các dự án của Nam Long được thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định. Dựa vào đánh giá này, Nam Long dự báo khối lượng chất thải rắn phát sinh trong một ngày cho hoạt động của dự án được thể hiện cụ thể, ước lượng chất thải nguy hại trong một tháng bao gồm: giẻ lau dính dầu mỡ, bóng đèn huỳnh quang hỏng, pin, ắc quy, các máy móc thiết bị hư hỏng, bao bì hóa chất tẩy rửa, vệ sinh.

Giám sát thi công sẽ thực hiện và giám sát yêu cầu của NLG trong việc điều hành kiểm soát môi trường. Nhà thầu phải kiểm soát xử lý rác thải môi trường tại công trường, cung cấp những khu vực bỏ rác thải thích hợp và kho chứa được chấp nhận đối với các chất thải nguy hại và chất thải sinh hoạt. Danh mục chất thải được giữ và trình cho giám sát thi công để lưu và kiểm tra.

Tổng lượng chất thải nguy hại được xử lý qua các năm như sau:

ĐƠN VỊ: (TẤN)	2022	2021	2020
Thiêu đốt (có thu hồi năng lượng)	0,305	0,243	0,057
Thiêu đốt (không thu hồi năng lượng)	-	-	-
Chôn lấp (tại bãi)	-	-	-
Các hoạt động xử lý khác	-	-	0,002
Tổng	0,305	0,243	0,059

3.5 GRI 305: Khí thải

Tại Nam Long, phát thải khí nhà kính trực tiếp phát sinh chủ yếu từ các hoạt động sử dụng điện tại các công trường xây dựng cũng như tại các tòa nhà. Cho mục đích của báo cáo năm nay, Nam Long đã sử dụng các biện pháp quy đổi từ điện năng tiêu thụ sang phát thải khí nhà kính theo các quy định và thông lệ chung. Trong báo cáo năm nay, Nam Long chưa đo lường phát thải khí nhà kính trực tiếp và lượng phát thải khí nhà kính gián tiếp do sử dụng các nguyên vật liệu đầu vào.

Tổng lượng khí nhà kính đã thải ra gián tiếp từ thiết bị sử dụng điện (tấn CO2 tương đương)	2022	2021	2020
CO2	1.606,90	804,10	1.099,64

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TIẾP THEO)

3.5 GRI 305: Khí thải (tiếp theo)

Trong những năm gần đây, Nam Long đã có nhiều sáng kiến để giảm thiểu năng lượng tiêu thụ tại các công trình xây dựng cũng như tại văn phòng. Một số sáng kiến bao gồm:

- Sử dụng các thiết bị chiếu sáng là đèn LED thay cho bóng đèn sợi đốt có hiệu suất chiếu sáng đèn ≥ 90 lm/w;
- Trong công trình: Sử dụng các cảm biến di chuyển để tự động tắt đèn khi không có người.

Phần 4. Phát triển nguồn nhân lực và gắn kết cộng đồng

4.1 An toàn và sức khỏe nghề nghiệp - Sức khỏe của nhân viên

► GRI 403-1: Hệ thống quản lý an toàn và sức khỏe nghề nghiệp

Làm việc tại các công trường xây dựng tiềm ẩn rất nhiều rủi ro và nguy hiểm đến tính mạng. Do vậy, hệ thống quản lý an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp luôn được Tập đoàn Nam Long chú trọng xây dựng và hoàn thiện liên tục. Mục đích của hệ thống Quản lý An toàn, Sức khỏe và Môi trường bao gồm:

- Cung cấp môi trường làm việc lành mạnh và an toàn, không có các nguy cơ, cho mọi nhân viên dự án, nhân viên Tập đoàn, khách thăm và những người khác có thể bị ảnh hưởng bởi hoạt động xây dựng;
- Hạn chế các thương tật cho người, hư hỏng về thiết bị, tài sản và môi trường;
- Dự án không xảy ra tai nạn nghiêm trọng.

► GRI 403-2: Nhận diện mối nguy, đánh giá rủi ro và điều tra sự cố

Công tác nhận diện và đánh giá rủi ro có thể phát sinh trong quá trình thi công tại các công trường xây dựng luôn được đặt ưu tiên hàng đầu trong quá trình Tập đoàn lựa chọn nhà thầu và giải pháp thi công hiệu quả mà vẫn đảm bảo an toàn lao động. Tất cả các nhà thầu trước khi thi công đều phải lập kế hoạch triển khai chi tiết trong đó có thông tin đầy đủ về công tác đánh giá rủi ro và biện pháp kiểm soát tương ứng để chủ động phòng ngừa. Tiếp đó, các mối nguy hiểm hoặc có hại cho người lao động và kết quả đánh giá khả năng xảy ra cũng như mức độ nghiêm trọng của hậu quả có thể phát sinh thường xuyên được cập nhật/ bổ sung khi có thay đổi về quy trình làm việc, máy móc thiết bị; khi có phản ánh/ góp ý của người lao động hoặc khi xảy ra sự cố/ tai nạn liên quan. Mỗi sự cố/ tai nạn xảy ra trên công trường xây dựng dự án của Nam Long đều được tiến hành điều tra cẩn trọng và nghiêm minh theo quy trình được xác định trước và phê duyệt cùng "Kế hoạch quản lý an toàn, sức khỏe và môi trường" của mỗi dự án.

► GRI 403-5: Huấn luyện nhân viên sức khỏe và an toàn lao động

Người lao động được yêu cầu phải hoàn thành các khóa huấn luyện an toàn đầu vào trước khi làm việc, trong đó bao gồm cả các nội dung liên quan đến nhận diện các yếu tố nguy hiểm và yếu tố có hại cũng như các biện pháp phòng ngừa nguy cơ tai nạn, bệnh nghề nghiệp trong quá trình làm việc. Những nội dung đào tạo bao gồm nhưng không giới hạn ở các đề tài như: sử dụng thiết bị bảo hộ lao động, kỹ thuật nâng và di chuyển; bảo quản và sử dụng dây an toàn; đào tạo an toàn chống hỏa hoạn; an toàn giàn giáo; làm việc trên cao; đào tạo sơ cấp cứu; và quy trình ứng phó khẩn cấp.

► GRI 403-6: Nâng cao sức khỏe người lao động

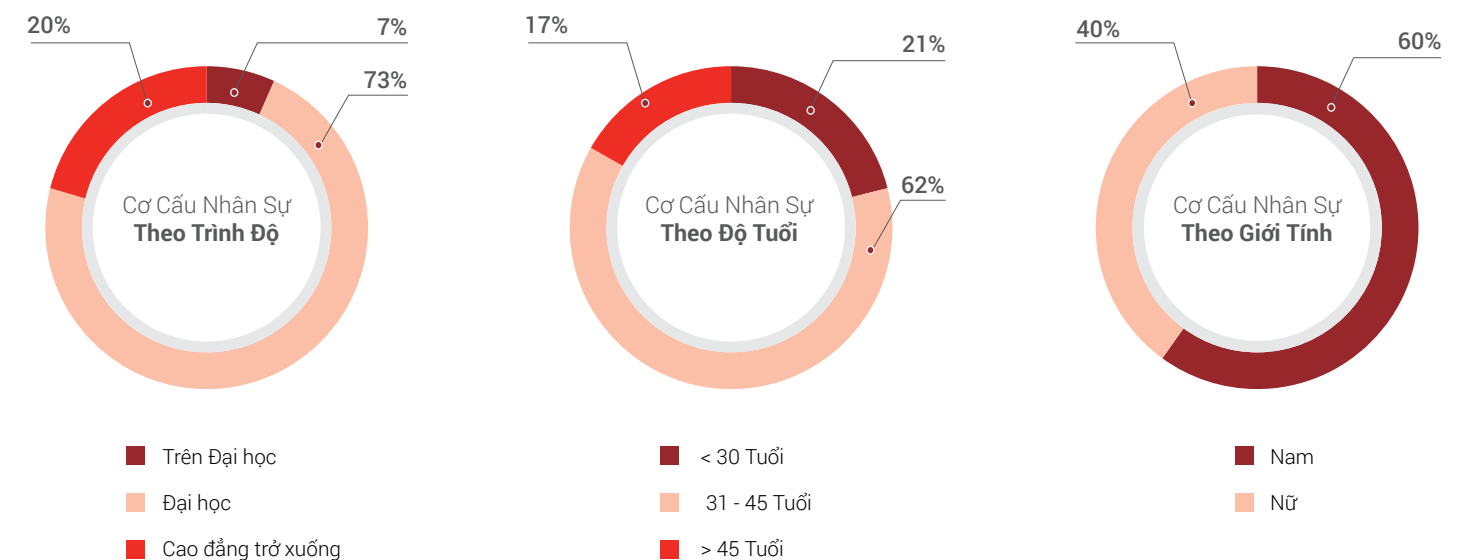
Các nhà thầu được yêu cầu phải thường xuyên rà soát và cập nhật, điều chỉnh các giải pháp thi công cũng như trang bị đầy đủ các biển báo nguy hiểm, vật dụng, đồ dùng bảo vệ cá nhân phù hợp từng vị trí làm việc nhằm bảo vệ và tăng cường sức khỏe cho người lao động, hạn chế tối đa các nguy cơ xảy ra tai nạn lao động trên công trường. Tại mỗi dự án, nhà thầu được

4.2 Tổ chức và nhân sự

yêu cầu cung cấp một bảng thông báo an toàn của dự án nơi mà các thống kê an toàn (tổng số giờ công, nhân lực, sự cố và chấn thương,...), tin vắn cảnh báo an toàn, hình ảnh dẫn chứng các hành động/ tình huống an toàn và không an toàn, quy trình xử lý và số liên lạc trong tình huống khẩn cấp, chính sách an toàn,... được đăng công khai để mọi cá nhân đang làm việc tại công trường đều duy trì ý thức về sự thực thi an toàn lao động và sức khỏe mọi lúc, mọi nơi.

Đối với các nhân viên có ký hợp đồng lao động, Tập đoàn luôn duy trì chương trình khám sức khỏe định kỳ hàng năm và chủ động mua bảo hiểm sức khỏe nhằm đảm bảo khả năng tiếp cận dịch vụ y tế tốt nhất cho người lao động.

Hiện nay, lực lượng lao động của Nam Long khá đa dạng về độ tuổi, có trình độ văn hóa cao với 80% số người lao động có trình độ Đại học và trên Đại học. Lực lượng lao động nữ chiếm 40% trong cơ cấu lao động.



Lực Lượng Lao Động Tại Nam Long Trong Năm

2022

864

NGƯỜI



4.3 Đào tạo và phát triển

Nguồn nhân lực đảm bảo mức độ phù hợp giữa kiến thức chuyên môn, kỹ năng làm việc với vị trí công tác luôn là mục tiêu trọng yếu của Tập đoàn. Trong năm 2022, Tập đoàn ghi nhận tổng số nhân viên được đào tạo đạt 95% và bình quân mỗi nhân viên tham gia gần 49,6 giờ đào tạo với các nội dung cơ bản liên quan đến các hệ thống chính sách, kiến thức nghiệp vụ và công nghệ mới được đưa vào triển khai. 100% nhân viên mới được tham gia chương trình đào tạo hội nhập nhằm giúp nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với môi trường và công việc mới, đồng thời nắm vững và hiểu rõ quyền lợi cũng như trách nhiệm của mình trong quá trình làm việc tại Tập đoàn.

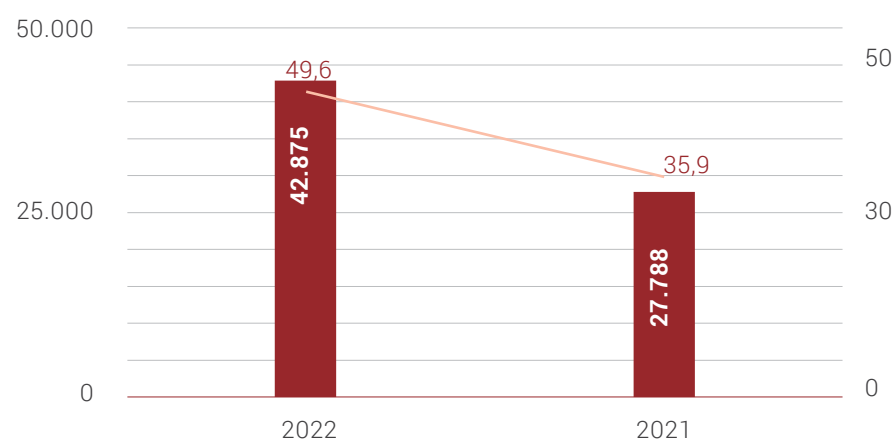
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TIẾP THEO)

4.3 Đào tạo và phát triển (tiếp theo)

SỐ GIỜ ĐÀO TẠO

Chú thích:

- Tổng số giờ đào tạo đã cung cấp cho nhân viên (giờ)
- Số giờ đào tạo trung bình cho từng nhân viên (giờ/người)

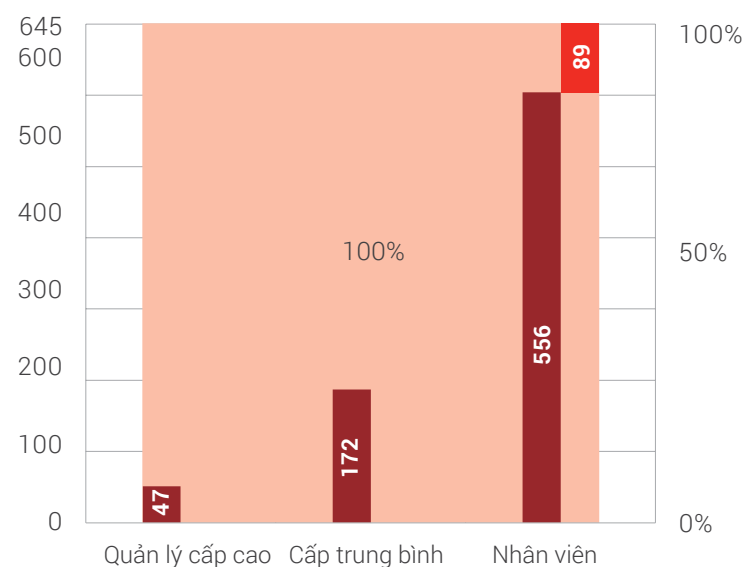


Nhằm đảm bảo môi trường làm việc công bằng và xây dựng môi trường làm việc hài hòa, Tập đoàn tổ chức triển khai việc đánh giá hiệu quả công việc hàng năm đối với mỗi nhân viên không phân biệt cấp bậc hay giới tính.

TỔNG SỐ NHÂN VIÊN ĐƯỢC ĐÁNH GIÁ

Chú thích:

- Tỷ lệ được đánh giá
- Số nhân viên được đánh giá định kỳ hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp theo hiệu quả kinh doanh
- Số nhân viên được đánh giá định kỳ hiệu quả công việc và phát triển nghề nghiệp theo hệ thống PMDT của Tập đoàn



4.4 Phát triển cộng đồng cư dân và gia tăng gắn kết với cộng đồng địa phương

Không chỉ tạo ra các khu đô thị thân thiện với môi trường với chất lượng xây dựng tốt và các tiện ích phù hợp với người dân, Nam Long hướng tới tạo ra một môi trường hỗ trợ và gia tăng kết nối xã hội. Nam Long kiến tạo môi trường sống với những người “láng giềng” thân thiện, nơi vừa mang phong cách của một đô thị hiện đại, vừa ấm áp tình thân của người Việt Nam. Nam Long thực hiện việc này thông qua:

- Kiến tạo các tiện ích và khu vực để các cư dân có thể giao lưu với nhau (khu tập thể dục ngoài trời, công viên, công viên chủ đề văn hóa, đường chạy bộ, đường đạp xe...);
- Tổ chức các sự kiện thể thao, văn hóa để gắn kết cư dân (Nam Long Family Sport day, Ngày hội xanh,...).

Nam Long ý thức được rằng, các khu đô thị của mình tạo ra cần phải hài hòa và gắn kết với các cộng đồng người dân địa phương. Do đó, đối với các mô hình đô thị phù hợp, chúng tôi tạo ra các không gian mà ở đó người dân tại địa phương cũng có thể sử dụng các tiện ích của các khu đô thị và giao tiếp với cư dân và qua đó tăng tính kết nối tại địa phương.

Tập đoàn cũng tổ chức nhiều hoạt động văn hóa và xã hội mà ở đó có sự tham gia của cả người dân địa phương và cư dân. Một số chương trình tiêu biểu như xem phim ngoài trời, lễ hội Diều, lễ hội Valentine được tổ chức tại các dự án đã thu hút được hàng chục ngàn lượt cư dân và người dân địa phương tham gia.



Tên hoạt động	Tổ chức tại	Số lượt người dân và cư dân tham gia	Ghi chú
Lễ hội Valentine	Waterpoint	13.840	Miễn phí cho cộng đồng
Xem phim ngoài trời	Waterpoint, Mizuki Park	24.467	Miễn phí cho cộng đồng
Lễ hội Diều	Waterpoint	25.090	Miễn phí cho cộng đồng
Hoạt động thể thao nước	Waterpoint	8.836	Miễn phí cho cư dân
Phiên chợ Delight District	Akari City	11.657	Miễn phí cho cộng đồng
Lễ hội pháo hoa Tết Nguyên Đán	Waterpoint	25.000	Kết hợp cùng chính quyền tỉnh Long An

Nam Long tin rằng việc đóng góp vào sự phát triển bền vững của địa phương là một phần quan trọng trong trách nhiệm xã hội của một doanh nghiệp bất động sản. Khi xây dựng mô hình các khu đô thị tích hợp, việc tạo ra những điểm đến cho hoạt động cộng đồng (place making) là một trong những nền tảng quan trọng và cần có mà Nam Long đã nhận ra và đưa vào ứng dụng. Nam Long hi vọng những tiện ích, hoạt động đã diễn ra phục vụ cho cư dân và cộng đồng địa phương sẽ tạo ra những cộng đồng văn minh mới, hỗ trợ nâng cao chất lượng sống cho người dân, tạo những điểm đến văn hóa - giải trí sống động, đóng góp vào những tiến bộ chung của xã hội.

SWING FOR DREAMS – CHẤP CÁNH ƯỚC MƠ ĐẾN GIẢNG ĐƯỜNG

Học bổng “Swing for Dreams” là chương trình học bổng thường niên do Tập đoàn Nam Long khởi xướng, được sự đóng góp của các doanh nghiệp và doanh nhân thông qua giải Golf “Nam Long Friendship Golf Tournament” diễn ra hằng năm nhằm nâng đỡ ước mơ đến giảng đường dành cho sinh viên tài năng, vượt khó, có hoài bão cống hiến cho cộng đồng, xã hội.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG (TIẾP THEO)

Trong suốt 14 năm qua hơn 1.600 suất học bổng đã được Nam Long trao tặng. Nhiều sinh viên nhận học bổng đã trở thành những cá nhân xuất sắc và đóng góp trở lại vào sự phát triển chung của Việt Nam.



Tổng giá trị học bổng



NAM LONG FRESH 2022 - CHUNG TAY XÂY DỰNG HÀNH TINH XANH

Trên hành trình 30 năm đồng hành cùng sự phát triển của các đô thị Việt Nam, Tập đoàn Nam Long luôn dành ra những nguồn lực thiết yếu cho việc thực hiện các hoạt động trách nhiệm cộng đồng trong nhiều lĩnh vực như: giáo dục, y tế, bảo vệ môi trường. Đặc biệt, Nam Long Fresh là một chương trình được hình thành nhân dịp kỉ niệm 30 năm tập đoàn nằm trong chuỗi hoạt động về CSR và sẽ được tổ chức thường niên tại các khu đô thị của Nam Long nhằm lan tỏa thông điệp về môi trường đến cộng đồng và đặc biệt là xây dựng ý thức “sống xanh” đến các cư dân nhỏ của Nam Long, giúp các bé phát triển ý thức bảo vệ môi trường và góp sức cho sự phát triển bền vững của xã hội.

Trong năm 2022, chuỗi sự kiện Nam Long Fresh đã được diễn ra tại hai dự án Waterpoint và Mizuki thu hút nhiều cư dân, cộng đồng địa phương, nhân viên Nam Long tham dự.



HỖ TRỢ AN SINH CỘNG ĐỒNG & XÃ HỘI

Chăm lo đời sống tinh thần cho các cộng đồng cư dân trong các khu đô thị Nam Long, Tập đoàn thường xuyên tổ chức hay tài trợ các chương trình sinh hoạt cộng đồng như diễn tập phòng cháy chữa cháy; nâng cao kỹ năng sống để sống an toàn tại chung cư; vui Tết Thiếu Nhi 1/6; Lễ hội Trung Thu; Halloween; Phát triển tư duy cho bé; Khám sức khỏe miễn phí; Phát hành bản tin, Tạp chí Nam Long chia sẻ kinh nghiệm sống trong các khu đô thị Nam Long. Nam Long cũng tham gia các hoạt động từ thiện ủng hộ cho sinh kế và giáo dục, xây dựng cầu đường tại TPHCM và các địa phương, tích cực tham gia ủng hộ những kêu gọi chung tay khi đất nước cần như chương trình Tiếp sức vượt đại dịch, chia sẻ kinh nghiệm cho các chiến lược phát triển nhà ở quốc gia và quy hoạch đô thị.

4.5 Tiếp cận nhà ở

Nhằm mục tiêu gia tăng khả năng tiếp cận nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình và thấp với mức giá dưới 1 tỷ đồng, từ năm 2008, Tập đoàn Nam Long đã xây dựng các dòng sản phẩm EHome và EHomeS với hơn 8000 sản phẩm cùng những chính sách hỗ trợ hấp dẫn dành riêng cho các đối tượng thu nhập trung bình. Với hy vọng những người thật sự có nhu cầu về nhà ở có thể sở hữu một căn hộ của riêng mình, trong 3 năm gần đây, Tập đoàn Nam Long đã cung cấp 561 sản phẩm EHome ở khu vực Long An và 133 sản phẩm EHomeS ở khu vực Nam Sài Gòn. Dự kiến trong ba năm tiếp theo, số lượng sản phẩm nhà ở xã hội mà Nam Long cung cấp sẽ tăng hơn gấp 5 lần với phạm vi được mở rộng ra ở cả Cần Thơ và Hải Phòng. Tập đoàn Nam Long đã, đang và sẽ làm việc với các tổ chức tín dụng khác nhau để cung cấp đa dạng các chương trình ưu đãi và/hoặc hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... đồng thời chia nhỏ thành nhiều đợt thanh toán để phù hợp với khả năng chi trả của từng nhóm khách hàng mục tiêu.

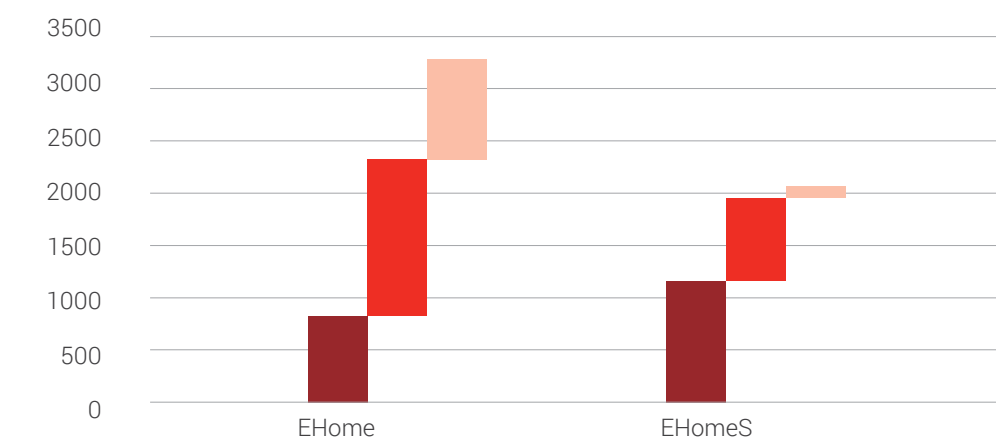


EHomeS Nam Sài Gòn

SỐ LƯỢNG SẢN PHẨM ƯỚC TÍNH CUNG CẤP RA THỊ TRƯỜNG

Chú thích:

- 2025
- 2024
- 2023



Nhóm khách hàng mục tiêu của từng dòng sản phẩm:

- EHome
- EHomeS

Người lao động có thu nhập trung bình và ổn định

1. Cán bộ, công chức, viên chức theo quy định của pháp luật.
2. Sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp.
3. Công nhân làm việc tại khu công nghiệp.
4. Người thuộc diện thu nhập thấp và gia đình nghèo.
5. Người khuyết tật, người già cô đơn và các đối tượng đặc biệt có khó khăn về nhà ở tại khu vực đô thị.
6. Các đối tượng đã trả lại nhà ở công vụ khi hết tiêu chuẩn được thuê nhà ở công vụ.
7. Người có công với cách mạng.
8. Hộ gia đình hoặc cá nhân thuộc diện tái định cư.



06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

84/

Thông tin chung

86/

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

87/

Báo cáo Kiểm toán độc lập

88/

Bảng cân đối kế toán hợp nhất

90/

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

91/

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

92/

Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất

Hình thực tế Ehome Southgate/Bến Lức, Long An



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 Doanh nghiệp số 0301438936, 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 Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 25 vào ngày 11 tháng 11 năm 2022.

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 2022, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết 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 (“Nam Long VCD”)	Tỉnh Long An	Bất động sản	91,59
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	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 Mekong (trước đây là Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát)	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần 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 TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“DNWF”)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	60,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long Commercial	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
CÔNG TY LIÊN DOANH			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (“Paragon”) (**)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
CÔNG TY LIÊN KẾT			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	30,59

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

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY (TIẾP THEO)

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

TÊN	CHỨC VỤ
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Thuấn	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Kenneth Michael Atkinson	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 Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính (bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022)
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính (từ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022)

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 Trần Xuân Ngọc 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 2022 theo giấy Bảng phần cấp thẩm quyền hiệu lực từ ngày 11 tháng 3 năm 2022.

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 2022.

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.

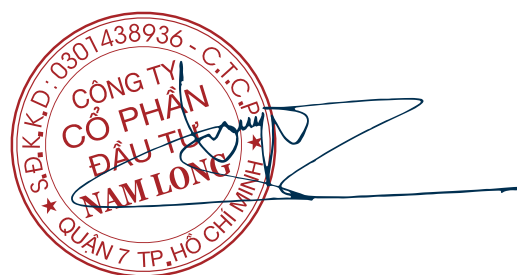
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc 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 2022, 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:



TRẦN XUÂN NGỌC

Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 60755865/22987108-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 29 tháng 3 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

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 2022, 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



DƯƠNG LÊ ANTHONY

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 2223-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2023

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.

NGÔ THỊ THÚY HÒA

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 4171-2022-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN
VND

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		23.720.012.081.453	21.784.168.708.987
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.773.258.514.376	3.111.621.576.852
111	1. Tiền		536.088.166.013	1.265.161.762.459
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.237.170.348.363	1.846.459.814.393
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	987.365.844.583	743.668.846.722
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		987.365.844.583	743.668.846.722
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.569.826.440.405	1.934.247.155.069
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.309.886.554.022	720.041.081.713
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	1.232.260.845.097	524.156.640.733
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	106.289.212.750	88.778.500.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	939.892.313.505	609.741.665.785
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(18.502.484.969)	(8.470.733.162)
140	IV. Hàng tồn kho	11	14.830.200.081.461	15.489.869.189.364
141	1. Hàng tồn kho		14.900.034.678.237	15.561.054.094.364
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(69.834.596.776)	(71.184.905.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		559.361.200.628	504.761.940.980
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	252.811.593.759	262.404.819.796
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	305.520.152.552	240.817.577.520
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.029.454.317	1.539.543.664
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.364.697.022.035	1.833.469.148.804
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		10.633.048.718	81.535.148.412
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	-	72.789.212.750
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	10.633.048.718	8.745.935.662
220	II. Tài sản cố định		153.707.759.983	77.962.387.423
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	66.645.142.177	58.955.823.597
222	Nguyên giá		168.508.130.279	128.905.198.713
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(101.862.988.102)	(69.949.375.116)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	87.062.617.806	19.006.563.826
228	Nguyên giá		111.298.040.797	35.525.760.884
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(24.235.422.991)	(16.519.197.058)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	337.131.750.860	359.233.101.005
231	1. Nguyên giá		371.543.396.641	404.932.297.487
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(34.411.645.781)	(45.699.196.482)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		25.788.946.764	20.109.203.747
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	25.788.946.764	20.109.203.747
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	2.135.838.627.000	872.514.407.175
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	2.034.429.627.000	804.105.407.175
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.3	99.000.000.000	66.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		701.596.888.710	422.114.901.042
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	357.273.634.240	193.562.197.640
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	336.493.849.211	216.066.622.423
269	3. Lợi thế thương mại	18	7.829.405.259	12.486.080.979
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		27.084.709.103.488	23.617.637.857.791

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

B01-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

VND

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		13.769.578.919.067	10.089.972.357.962
310	I. Nợ ngắn hạn		8.850.913.820.358	6.317.591.342.998
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	981.345.391.935	584.977.155.004
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.271.109.040.894	2.463.182.153.992
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	326.797.594.881	363.577.322.287
314	4. Phải trả người lao động		37.821.578.051	80.906.954.547
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	921.674.055.649	766.836.196.632
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	7.405.671.605	7.186.302.603
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.362.284.968.332	626.340.494.671
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.804.070.814.139	1.292.733.353.805
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	40.514.566.152	48.459.012.333
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	97.890.138.720	83.392.397.124
330	II. Nợ dài hạn		4.918.665.098.709	3.772.381.014.964
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	354.459.090.724	285.093.422.869
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	121.408.898.440	127.857.030.105
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	3.375.233.283.030	2.315.353.844.926
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.046.614.986.936	1.022.239.471.727
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	20.948.839.579	21.837.245.337
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		13.315.130.184.421	13.527.665.499.829
410	I. Vốn chủ sở hữu		13.315.130.184.421	13.527.665.499.829
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.493.257.204.347	2.444.093.640.820
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.936.983.493.907	1.586.989.853.438
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		556.273.710.440	857.103.787.382
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	4.325.120.571.753	4.598.222.320.688
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		27.084.709.103.488	23.617.637.857.791

NGUYỄN HOÀNG HỮU BÌNH
Người lập
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

NGUYỄN QUANG ĐỨC
Kế toán Trưởng



TRẦN XUÂN NGỌC
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 2022

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	4.338.841.417.665	5.205.519.498.702
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(2.354.883.285.339)	(3.427.291.699.557)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.983.958.132.326	1.778.227.799.145
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	385.657.856.775	444.860.619.834
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	33	(198.578.934.809)	(112.362.201.726)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(197.600.024.844)	(102.463.932.494)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	24.545.524.509	91.060.359.638
25	7. Chi phí bán hàng	32	(510.912.974.361)	(416.066.783.990)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(643.621.150.136)	(580.803.603.474)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.041.048.454.304	1.204.916.189.427
31	10. Thu nhập khác	34	42.476.822.872	440.723.675.532
32	11. Chi phí khác	34	(13.693.477.678)	(5.731.785.127)
40	12. Lợi nhuận khác	34	28.783.345.194	434.991.890.405
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.069.831.799.498	1.639.908.079.832
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(256.944.439.458)	(206.027.456.901)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	52.658.186.291	44.078.280.206
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		865.545.546.331	1.477.958.903.137
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		556.273.710.440	1.070.826.325.922
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	309.271.835.891	407.132.577.215
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	1.345	3.099
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	1.345	3.099

NGUYỄN HOÀNG HỮU BÌNH
Người lập
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

NGUYỄN QUANG ĐỨC
Kế toán Trưởng

TRẦN XUÂN NGỌC
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 2022

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		1.069.831.799.498	1.639.908.079.832
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	35.636.842.071	30.031.784.516
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(151.408.356)	76.307.660.184
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(409.547.217.021)	(958.380.269.119)
06	Chi phí lãi vay	33	147.629.336.674	102.463.932.494
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		843.399.352.866	890.331.187.907
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(2.435.484.687.995)	212.179.730.917
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(593.433.126.582)	1.215.239.158.640
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.664.501.833.428	(581.622.492.378)
12	Tăng chi phí trả trước		(154.118.210.563)	(159.370.599.892)
14	Tiền lãi vay đã trả		(117.913.066.917)	(82.593.982.070)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(210.651.122.587)	(153.269.430.051)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(27.100.321.543)	(45.351.255.702)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(1.030.799.349.893)	1.295.542.317.371
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(73.013.805.376)	(18.674.590.694)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	125.961.818
23	Tiền chi thuần cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(276.696.997.861)	(754.668.581.476)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(533.600.000.000)	(1.259.978.751.620)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.181.269.491.525	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		153.546.425.351	27.600.557.618
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		451.505.113.639	(2.005.595.404.354)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của cổ đông thiểu số	29	187.447.900.000	2.637.449.289.792
33	Tiền thu từ đi vay	24.5	3.595.399.693.137	2.442.611.834.684
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.5	(2.021.389.404.720)	(1.998.832.658.946)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	28.3, 29	(520.527.014.639)	(332.723.138.681)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.240.931.173.778	2.748.505.326.849
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		661.636.937.524	2.038.452.239.866
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.111.621.576.852	1.073.169.336.986
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.773.258.514.376	3.111.621.576.852

NGUYỄN HOÀNG HỮU BÌNH
Người lập
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

NGUYỄN QUANG ĐỨC
Kế toán Trưởng

TRẦN XUÂN NGỌC
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, 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 Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 25 vào ngày 11 tháng 11 năm 2022.

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 2022, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết 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 (“Nam Long VCD”)	Tỉnh Long An	Bất động sản	91,59
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	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 Mekong (trước đây là Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát)	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần 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 TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	60,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
Công ty TNHH Nam Long Commercial	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
CÔNG TY LIÊN DOANH			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (“Paragon”) (**)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
CÔNG TY LIÊN KẾT			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	30,59

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

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

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là xây dựng công nghiệp và dân dụng; sửa chữa nhà ở và trang trí nội thất; kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê); xây dựng cầu đường bến cảng; san lấp mặt bằng; thi công xây dựng hệ thống cấp thoát nước; lắp đặt và sửa chữa hệ thống điện dưới 35KV; dịch vụ môi giới nhà đất; mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và 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 2022 là 864 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 774).

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 2022. 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 năm 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 không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.5 THUÊ TÀI SẢN

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.6 KHẤU HAO VÀ HAO MÒN

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

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

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 năm 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.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

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. Hằng năm 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 năm phát sinh.

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 cần 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 cần trừ vào giá trị khoản đầu tư vào liên doanh.

Báo cáo tài chính của công ty 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 năm. 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

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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.

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 từ 3% đến 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 cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.19 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.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 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 được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến biệt thự, nhà phố và căn hộ đã được chuyển giao sang người mua.

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác:

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

Tiền lãi:

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

Cổ tức:

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm công ty được xác lập.

Tiền cho thuê:

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

3.20 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 chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán 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 năm 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 năm 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

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

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 THÔNG TIN BỘ PHẬN (TIẾP THEO)

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. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 MUA THÊM CỔ PHẦN TRONG CÔNG TY CỔ PHẦN SOUTHGATE (“SOUTHGATE”)

Vào ngày 25 tháng 3 năm 2022, Công ty đã hoàn tất mua thêm 10.000.000 cổ phần phổ thông và 9.500.000 cổ phần ưu đãi, tương đương 10% tỷ lệ sở hữu trong Southgate từ Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Southgate tăng từ 50% lên 60%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Southgate mua thêm vào ngày giao dịch là 125.107.471.274 VND 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 CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN TRONG CÔNG TY PARAGON ĐẠI PHƯỚC (“PARAGON”)

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu trong Paragon, một công ty con cho các đối tác. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này là 244.204.616.711 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 30.2). Sau giao dịch chuyển nhượng này, theo điều lệ của Paragon, Nhóm Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát lên Paragon. Theo đó, khoản đầu tư còn lại vào Paragon được trình bày là khoản đầu tư vào Công ty liên doanh vào ngày lập báo cáo (TM số 17.1).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	2.832.171.266	1.950.639.457
Tiền gửi ngân hàng	533.255.994.747	1.263.211.123.002
Các khoản tương đương tiền (*)	3.237.170.348.363	1.846.459.814.393
TỔNG CỘNG	3.773.258.514.376	3.111.621.576.852

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 4,0% đến 6,0%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO 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 6,0%/năm đến 10,5%/năm. Trong đó, một khoản tiền gửi giá trị 66.000.000.000 VND hiện đang được nắm giữ để bảo đảm quỹ thanh toán cho các khoản nợ trái phiếu khi đáo hạn.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu các khách hàng khác	842.748.826.049	709.034.960.853
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	467.137.727.973	11.006.120.860
TỔNG CỘNG	1.309.886.554.022	720.041.081.713
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.396.733.162)	(1.396.733.162)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.308.489.820.860	718.644.348.551

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
TẠM ỨNG MUA QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	397.980.807.858	401.549.605.647
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	256.857.110.255	255.816.965.255
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	87.103.791.659	51.519.730.762
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	50.589.989.194
- Khác	3.929.918.840	43.622.920.436
TẠM ỨNG DỊCH VỤ XÂY DỰNG VÀ MUA CỔ PHẦN	732.957.811.298	101.674.789.110
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	343.249.479.712	4.435.526.525
- Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	100.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	72.167.899.703	4.879.854.093
- Khác	217.540.431.883	92.359.408.492
TẠM ỨNG KHÁC	101.322.225.941	20.932.245.976
TỔNG CỘNG	1.232.260.845.097	524.156.640.733
Trong đó:		
<i>Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác</i>	<i>1.132.106.405.097</i>	<i>524.156.640.733</i>
<i>Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 36)</i>	<i>100.154.440.000</i>	-

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

BÊN VAY	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/năm)
CÁ NHÂN 1	49.518.248.580		
Khoản vay 1	31.318.248.580	24/04/2023	6,0
Khoản vay 2	18.200.000.000	24/04/2023	6,0
CÁ NHÂN 2	32.500.000.000		
Khoản vay 1	17.500.000.000	29/08/2023	9,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	21/09/2023	9,0
Khoản vay 3	2.500.000.000	01/12/2023	6,0
CÁ NHÂN 3	22.270.964.170		
Khoản vay 1	15.230.004.170	24/04/2023	6,0
Khoản vay 2	7.040.960.000	24/04/2023	6,0
CÁ NHÂN 4	2.000.000.000	18/12/2023	6,0
TỔNG CỘNG	106.289.212.750		

Tình hình tăng giảm các khoản phải thu về cho vay như sau:

	SỐ ĐẦU NĂM (VND)	TĂNG TRONG NĂM	GIẢM TRONG NĂM	SỐ CUỐI NĂM (VND)
Cá nhân 1	49.518.248.580	-	-	49.518.248.580
Cá nhân 2	32.500.000.000	-	-	32.500.000.000
Cá nhân 3	23.270.964.170	-	(1.000.000.000)	22.270.964.170
Cá nhân 4	56.278.500.000	2.565.700.000	(56.844.200.000)	2.000.000.000
TỔNG CỘNG	161.567.712.750	2.565.700.000	(57.844.200.000)	106.289.212.750

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NGẮN HẠN	939.892.313.505	609.741.665.785
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	444.306.298.499	234.521.807.567
Đặt cọc, ký quỹ (i)	268.627.673.193	269.281.548.854
Tạm ứng vốn góp	90.000.000.000	-
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	49.079.207.300	2.602.954.938
Tạm ứng cho nhân viên	25.222.794.880	12.028.948.930
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	24.250.608.655	36.999.958.205
Tạm ứng lương cho nhân viên	18.534.754.885	-
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng	-	40.656.632.595
Khác	19.870.976.093	13.649.814.696
DÀI HẠN		
Ký quỹ đã nhận	10.633.048.718	8.745.935.662
TỔNG CỘNG	950.525.362.223	618.487.601.447
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(17.105.751.807)	(7.074.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	933.419.610.416	611.413.601.447
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu các bên khác</i>	<i>797.883.470.592</i>	<i>607.413.601.447</i>
<i>Phải thu các bên liên quan (TM số 36)</i>	<i>135.536.139.824</i>	<i>4.000.000.000</i>

(i) Khoản phải thu đặt cọc ký quỹ chủ yếu thể hiện các số dư sau:

- Khoản đặt cọc với giá trị là 145.952.435.693 VND để nhận chuyển nhượng lô đất liên quan đến dự án tọa lạc tại xã Dương Quan, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng;
- Khoản đặt cọc với giá trị là 100.000.000.000 VND để nhận chuyển nhượng một phần dự án tọa lạc tại Khu đô thị PG An Đồng, Huyện An Dương, Thành phố Hải Phòng;
- Khoản ký quỹ với giá trị là 22.300.000.000 VND để đảm bảo thực hiện dự án đầu tư tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; và
- Các khoản ký quỹ khác cho mục đích kinh doanh.

(ii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào các HĐHTKD sau:

- HĐHTKD với NNH Mizuki với giá trị là 45.536.139.824 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m² tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.
- HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 với giá trị là 3.543.067.476 VND 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 2022, 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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Bất động sản dở dang (i)	14.853.292.963.107	15.529.871.298.859
Dịch vụ quản lý dự án	31.398.107.844	23.413.613.771
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	15.343.607.286	7.769.181.734
TỔNG CỘNG	14.900.034.678.237	15.561.054.094.364
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(69.834.596.776)	(71.184.905.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	14.830.200.081.461	15.489.869.189.364
(i) Bất động sản dở dang:		
<i>Dự án Izumi (*) (**)</i>	<i>8.299.807.706.532</i>	<i>7.170.224.475.000</i>
<i>Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)</i>	<i>3.516.413.489.870</i>	<i>3.629.482.420.949</i>
<i>Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)</i>	<i>1.454.233.813.371</i>	<i>1.374.809.313.449</i>
<i>Dự án Cần Thơ (**)</i>	<i>507.113.721.136</i>	<i>344.521.155.892</i>
<i>Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)</i>	<i>409.510.918.803</i>	<i>528.967.742.227</i>
<i>Dự án Phú Hữu</i>	<i>239.587.937.105</i>	<i>218.013.323.242</i>
<i>Dự án Nguyễn Sơn</i>	<i>106.117.771.299</i>	<i>111.425.245.042</i>
<i>Dự án Phước Long B - Mở rộng</i>	<i>99.142.430.839</i>	<i>93.144.184.937</i>
<i>Dự án VSIP Hải Phòng</i>	<i>68.032.274.419</i>	<i>68.945.164.391</i>
<i>Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)</i>	<i>66.503.172.247</i>	<i>53.301.438.888</i>
<i>Dự án Areco (Flora Novia) (**)</i>	<i>28.758.807.524</i>	<i>125.989.180.775</i>
<i>Dự án Long An 36ha</i>	<i>14.368.820.256</i>	<i>7.935.042.868</i>
<i>Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)</i>	<i>12.960.800.537</i>	<i>12.960.800.537</i>
<i>Dự án Phú Đức</i>	<i>2.584.069.675</i>	<i>7.809.024.658</i>
<i>Dự án Paragon Đại Phước</i>	<i>-</i>	<i>1.713.692.073.551</i>
<i>Khác</i>	<i>28.157.229.494</i>	<i>68.650.712.453</i>

(*) 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 Long Hưng, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai;
- Quyền sử dụng đất tại Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 219.973.202.805 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021: 169.547.023.866 VND).

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NGẮN HẠN	252.811.593.759	262.404.819.796
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	241.602.459.553	257.013.910.497
Công cụ, dụng cụ	7.222.143.799	3.467.629.668
Khác	3.986.990.407	1.923.279.631
DÀI HẠN	357.273.634.240	193.562.197.640
Phí hoa hồng môi giới	175.495.489.922	-
Công cụ, dụng cụ	20.338.931.694	9.412.961.245
Chi phí chờ phân bổ khác	161.439.212.624	184.149.236.395
TỔNG CỘNG	610.085.227.999	455.967.017.436

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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	63.379.617.291	26.122.158.195	27.421.047.617	9.754.928.413	2.227.447.197	128.905.198.713
Mua mới	435.440.796	132.690.000	-	991.134.545	2.011.000.000	3.570.265.341
Chuyển từ Bất động sản đầu tư	34.881.164.239	1.181.584.000	-	-	-	36.062.748.239
Khác	(30.082.014)	-	-	-	-	(30.082.014)
Số cuối năm	98.666.140.312	27.436.432.195	27.421.047.617	10.746.062.958	4.238.447.197	168.508.130.279
<i>Trong đó: Đã khấu hao hết</i>	<i>10.261.667.507</i>	<i>3.117.349.693</i>	<i>5.287.631.633</i>	<i>4.519.465.257</i>	<i>1.292.036.145</i>	<i>24.478.150.235</i>
GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ:						
Số đầu năm	(31.764.176.753)	(13.189.289.877)	(16.470.471.363)	(6.775.937.176)	(1.749.499.947)	(69.949.375.116)
Khấu hao trong năm	(632.178.186)	(1.684.218.317)	(3.810.258.812)	(2.958.963.650)	-	(9.085.618.965)
Chuyển từ Bất động sản đầu tư	(22.806.410.417)	-	-	-	-	(22.806.410.417)
Khác	30.082.014	(51.665.618)	-	-	-	(21.583.604)
Số cuối năm	(55.172.683.342)	(14.925.173.812)	(20.280.730.175)	(9.734.900.826)	(1.749.499.947)	(101.862.988.102)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:						
Số đầu năm	31.615.440.538	12.932.868.318	10.950.576.254	2.978.991.237	477.947.250	58.955.823.597
Số cuối năm	43.493.456.970	12.511.258.383	7.140.317.442	1.011.162.132	2.488.947.250	66.645.142.177
<i>Trong đó: Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)</i>	<i>1.181.197.006</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1.181.197.006</i>

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (*)	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
NGUYÊN GIÁ:			
Số đầu năm	14.746.456.213	20.779.304.671	35.525.760.884
Mua mới	-	76.954.504.913	76.954.504.913
Giảm sang hàng tồn kho	(1.080.000.000)	-	(1.080.000.000)
Giảm khác	(102.225.000)	-	(102.225.000)
Số cuối năm	13.564.231.213	97.733.809.584	111.298.040.797
<i>- Trong đó: Đã hao mòn hết</i>	<i>-</i>	<i>889.165.600</i>	<i>889.165.600</i>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ:			
Số đầu năm	(2.490.817.802)	(14.028.379.256)	(16.519.197.058)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(7.716.321.830)	(7.798.573.850)
Giảm khác	82.347.917	-	82.347.917
Số cuối năm	(2.490.721.905)	(21.744.701.086)	(24.235.422.991)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:			
Số đầu năm	12.255.638.411	6.750.925.415	19.006.563.826
Số cuối năm	11.073.509.308	75.989.108.498	87.062.617.806

(*) Một phần giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 24).

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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	25.019.644.770	379.912.652.717	404.932.297.487
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	3.275.531.393	3.275.531.393
Chuyển sang tài sản cố định	-	(34.881.164.239)	(34.881.164.239)
Khác	-	(1.783.268.000)	(1.783.268.000)
Số cuối năm	25.019.644.770	346.523.751.871	371.543.396.641
<i>Trong đó: Đã khấu hao hết</i>	<i>816.491.827</i>	<i>-</i>	<i>816.491.827</i>
GIÁ TRỊ KHẤU HAO VÀ HAO MÒN LŨY KẾ:			
Số đầu năm	(9.277.351.302)	(36.421.845.180)	(45.699.196.482)
Tăng trong năm	(333.385.948)	(13.762.587.588)	(14.095.973.536)
Chuyển sang tài sản cố định	-	22.628.037.817	22.628.037.817
Khác	-	2.755.486.420	2.755.486.420
Số cuối năm	(9.610.737.250)	(24.800.908.531)	(34.411.645.781)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:			
Số đầu năm	15.742.293.468	343.490.807.537	359.233.101.005
Số cuối năm	15.408.907.520	321.722.843.340	337.131.750.860

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	19.929.145.377	16.634.552.355
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(13.903.470.794)	(13.756.093.512)

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 2022. 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 DỞ DANG

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	12.914.998.010	12.914.998.010
Khác	12.873.948.754	7.194.205.737
TỔNG CỘNG	25.788.946.764	20.109.203.747

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	2.034.429.627.000	804.105.407.175
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (TM số 17.3)	99.000.000.000	66.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.135.838.627.000	872.514.407.175

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17.1 ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN DOANH, LIÊN KẾT

TÊN CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
		TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VND)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VND)
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	75,00	1.251.778.695.316	-	-
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki")	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			2.002.612.695.316		750.834.000.000

(i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

(ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty sử dụng 55.000.000 cổ phiếu phổ thông và 20.000.000 cổ phiếu ưu đãi năm giữ trong NNH Mizuki để đảm bảo cho khoản nợ trái phiếu (TM số 24.4).

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

	ANABUKI	NNH MIZUKI	PARAGON	TỔNG CỘNG
GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ:				
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	-	750.834.000.000
Tăng trong năm (TM số 4.2)	-	-	1.251.778.695.316	1.251.778.695.316
Số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	1.251.778.695.316	2.002.612.695.316
PHẦN LŨY KẾ LỢI NHUẬN SAU KHI MUA:				
Số đầu năm	4.802.456.701	48.468.950.474	-	53.271.407.175
Phần lãi từ công ty liên kết, liên doanh	2.204.639.811	22.340.884.698	-	24.545.524.509
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(46.000.000.000)	-	(46.000.000.000)
Số cuối năm	7.007.096.512	24.809.835.172	-	31.816.931.684
GIÁ TRỊ GHI SỔ:				
Số đầu năm	5.636.456.701	798.468.950.474	-	804.105.407.175
Số cuối năm	7.841.096.512	774.809.835.172	1.251.778.695.316	2.034.429.627.000

17.2 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

17.3 ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh khoản tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông có kỳ hạn gốc trên 12 tháng với lãi suất 6,39%/năm, hiện đang được năm giữ để bảo đảm quỹ thanh toán cho các khoản nợ trái phiếu khi đáo hạn.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	6D	SOUTHGATE	TỔNG CỘNG
GIÁ GỐC:			
Số đầu năm và số cuối năm	7.601.818.460	9.408.936.083	17.010.754.543
GIÁ TRỊ PHÂN BỐ:			
Số đầu năm	(3.800.909.250)	(723.764.314)	(4.524.673.564)
Phân bổ trong năm	(1.520.363.692)	(3.136.312.028)	(4.656.675.720)
Số cuối năm	(5.321.272.942)	(3.860.076.342)	(9.181.349.284)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI:			
Số đầu năm	3.800.909.210	8.685.171.769	12.486.080.979
Số cuối năm	2.280.545.518	5.548.859.741	7.829.405.259

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<i>Phải trả cho người bán khác:</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	125.696.141.270	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	88.942.806.296	137.874.358.812
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons	73.046.074.690	173.120.888.690
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	62.829.672.086	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	58.651.447.493	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vitecons	39.146.063.924	-
Công ty Cổ phần Đầu tư T&A	37.517.806.880	-
Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	19.849.503.142	36.425.932.050
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt	-	21.198.722.749
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	475.665.876.154	216.357.252.703
TỔNG CỘNG	981.345.391.935	584.977.155.004

20. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Đây chủ yếu là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng vốn, mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc năm tài chính. Chi tiết như sau:

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Paragon Urban Development Co., Ltd	662.500.000.000	-
Trả trước từ các khách hàng khác	2.608.609.040.894	2.423.351.645.517
Bên liên quan (TM số 36)	-	39.830.508.475
TỔNG CỘNG	3.271.109.040.894	2.463.182.153.992

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VND

	SỐ ĐẦU NĂM	GIẢM TRONG NĂM	TĂNG TRONG NĂM	SỐ CUỐI NĂM
PHẢI THU				
Thuế giá trị gia tăng	240.817.577.520	545.608.415.878	(480.905.840.846)	305.520.152.552
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	83.646.694	-	-	83.646.694
Các loại thuế khác	1.455.896.970	-	(510.089.347)	945.807.623
TỔNG CỘNG	242.357.121.184	545.608.415.878	(481.415.930.193)	306.549.606.869
PHẢI TRẢ				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	197.144.826.513	254.842.232.455	(210.651.122.587)	241.335.936.381
<i>Trong đó:</i>				
- Thuế TNDN hiện hành	173.091.692.375	247.580.081.762	(205.863.643.323)	214.808.130.814
- Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	24.053.134.138	7.262.150.693	(4.787.479.264)	26.527.805.567
Thuế thu nhập cá nhân	43.496.649.011	97.006.792.336	(98.223.715.934)	42.279.725.413
Thuế giá trị gia tăng (*)	122.564.447.840	225.740.916.589	(305.425.154.136)	42.880.210.293
Các loại thuế khác	371.398.923	15.559.333.033	(15.629.009.162)	301.722.794
TỔNG CỘNG	363.577.322.287	593.149.274.413	(629.929.001.819)	326.797.594.881

(*) 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 năm.

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	704.639.605.872	698.140.499.435
Chi phí lãi vay phải trả	159.934.359.702	31.730.258.013
Các khoản chi phí hoạt động khác	57.100.090.075	36.965.439.184
TỔNG CỘNG	921.674.055.649	766.836.196.632

23. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NGẮN HẠN	1.362.284.968.332	626.340.494.671
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	574.974.307.519	67.553.631.842
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	391.819.680.184	231.409.810.565
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	274.034.531.009	267.121.768.956
Ký quỹ đã nhận	78.513.760.713	15.092.228.518
Khác	42.942.688.907	45.163.054.790
DÀI HẠN	121.408.898.440	127.857.030.105
Ký quỹ	121.188.855.790	127.443.616.720
Khác	220.042.650	413.413.385
TỔNG CỘNG	1.483.693.866.772	754.197.524.776
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các bên khác	1.408.693.866.772	744.028.033.251
Phải trả các bên liên quan (TM số 36)	75.000.000.000	10.169.491.525

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO) B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
VAY NGẮN HẠN	1.804.070.814.139	1.292.733.353.805
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	919.137.730.587	648.022.262.375
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.4)	449.288.518.327	-
Vay ngắn hạn từ cá nhân (TM số 24.3)	408.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng (TM số 24.2)	27.644.565.225	644.711.091.430
VAY DÀI HẠN	3.375.233.283.030	2.315.353.844.926
Trái phiếu (TM số 24.4)	2.564.587.396.012	2.016.669.304.318
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2)	810.645.887.018	298.684.540.608
TỔNG CỘNG	5.179.304.097.169	3.608.087.198.731

24.1 VAY NGẮN HẠN TỪ NGÂN HÀNG

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau:

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Vay 1	298.775.174.776	01/06/2023	9,6% - 10,7%	Thửa 2479 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5 và thửa 779, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của Nam Long VCD (TM số 17)
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Vay 2	240.000.000.000	13/05/2023	9,1% - 13%	Thửa 7689 và Thửa 582, Tờ bản đồ số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An, sở hữu bởi Southgate (TM số 11); Quyền sở hữu các hợp đồng mua bán các sản phẩm nhà thuộc dự án Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông của Southgate
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Vay 3	150.811.326.053	22/12/2023	8,7% - 12,2%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM của Nam Khang (TM số 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Vay 4	10.817.826.777	17/02/2023 23/09/2023	8,7% - 13%	Bảo lãnh bởi Công ty (TM số 38)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.892.309.306	28/12/2023	9%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.689.627.525	31/03/2023	9,39% - 10,18%	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của Nam Long VCD (TM số 17)
Ngân hàng TNHH MTV United Oversea Bank	39.151.466.150	06/06/2023	5,5% - 10,5%	Các khoản phải thu còn lại của hợp đồng thi công phân thân, hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate của Nam Khang
TỔNG CỘNG	919.137.730.587			

24.2 VAY DÀI HẠN TỪ NGÂN HÀNG

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

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH VAY	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Phương Đông	649.227.232.804	26/05/2023 31/05/2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	9,1% - 9,8%	Quyền sử dụng đất thuộc dự án Izumi và khoản phải thu phát sinh trong tương lai từ Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án của DNWF (TM số 17).
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	189.063.219.440	22/11/2024 22/05/2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	10,2%	Thửa 2479 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5 và thửa 779, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An của Nam Long VCD (TM số 17).
TỔNG CỘNG	838.290.452.244				
<i>Trong đó:</i>					
- Vay dài hạn	810.645.887.019				
- Vay dài hạn đến hạn trả	27.644.565.225				

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

24.3 VAY NGẮN HẠN TỪ CÁ NHÂN

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các cá nhân để hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động như sau

BÊN VAY	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/năm)
Cá nhân 5	160.000.000.000	30/09/2023	5,5
Cá nhân 6	130.000.000.000	30/09/2023	5,5
Cá nhân 7	92.000.000.000	30/09/2023	5,5
	26.000.000.000	26/09/2023	5,5
TỔNG CỘNG	408.000.000.000		

24.4 TRÁI PHIẾU

TỔ CHỨC THU XÉP/ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH	TRÁI CHỦ	SỐ TIỀN (VND)	LÃI SUẤT (%/NĂM)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	15,85%	06/09/2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tín chấp
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	6,5%	19/06/2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 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 Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	International Finance Corporation	1.000.000.000.000	9,35% - 12,94%	28/03/2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	96.297.747 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu 55.000.000 cổ phần phổ thông và 20.000.000 cổ phần ưu đãi của NHH Mizuki do Công ty sở hữu
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)	270.000.000.000	10,5%	17/06/2023	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An sở hữu bởi Nam Long VCD (TM số 11)
	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	72.000.000.000				
	Công ty Liên doanh Quản lý Quỹ Đầu tư chứng khoán Vietcombank	46.000.000.000				
	Kwe Beteligenen AG	41.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	13.000.000.000				
	Arventus Limited	4.000.000.000				
	Bà Khuất Thu Huyền	4.000.000.000				
	Trừ: Chi phí phát hành	(46.124.085.661)				
SỐ CUỐI NĂM	3.013.875.914.339					
<i>Trong đó:</i>						
	<i>Trái phiếu dài hạn</i>	<i>2.564.587.396.012</i>				
	<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	<i>449.288.518.327</i>				

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

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

VND

	VAY	TRÁI PHIẾU	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	1.591.417.894.413	2.016.669.304.318	3.608.087.198.731
Tiền thu từ đi vay	2.595.399.693.137	1.000.000.000.000	3.595.399.693.137
Tiền chi trả nợ gốc	(2.021.389.404.720)	-	(2.021.389.404.720)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(40.731.549.258)	(40.731.549.258)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	37.938.159.279	37.938.159.279
SỐ CUỐI NĂM	2.165.428.182.830	3.013.875.914.339	5.179.304.097.169

25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	83.392.397.124	84.192.981.534
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	42.120.000.000	47.671.338.327
Sử dụng quỹ	(27.622.258.404)	(48.471.922.737)
SỐ CUỐI NĂM	97.890.138.720	83.392.397.124

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho NNH Mizuki, 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:

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
NGẮN HẠN		
Tiền cho thuê nhận trước	7.405.671.605	7.186.302.603
DÀI HẠN	354.459.090.724	285.093.422.869
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	300.433.505.775	219.057.857.152
Tiền cho thuê nhận trước	54.025.584.949	66.035.565.717
TỔNG CỘNG	361.864.762.329	292.279.725.472

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 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU

	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	2.852.706.600.000	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
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	259.410.911.392	382.934.347.400	-	-	-	642.345.258.792
Phát hành cổ phiếu	600.000.000.000	1.395.104.031.000	-	-	-	-	1.995.104.031.000
Cổ tức bằng cổ phiếu	124.777.110.000	-	-	-	-	(124.777.110.000)	-
Phát hành cổ phiếu ưu đãi	239.039.900.000	-	-	-	-	(239.039.900.000)	-
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	12.876.520.000	-	-	-	-	-	12.876.520.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.070.826.325.922	1.070.826.325.922
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	(338.671.087.620)	(338.671.087.620)
Thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	-	-	(8.350.000.000)	(8.350.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(47.671.338.327)	(47.671.338.327)
SỐ CUỐI NĂM	3.829.400.130.000	2.643.023.306.759	-	10.709.490.423	2.216.611.139	2.444.093.640.820	8.929.443.179.141

	VỐN CỔ PHẦN	THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI	TỔNG CỘNG
NĂM NAY						
Số đầu năm	3.829.400.130.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.444.093.640.820	8.929.443.179.141
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (iii)	11.402.870.000	-	-	-	-	11.402.870.000
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con (TM số 4.1)	-	-	-	-	(125.107.471.274)	(125.107.471.274)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	556.273.710.440	556.273.710.440
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	-	(329.172.675.639)	(329.172.675.639)
Thưởng Hội đồng Quản trị (ii)	-	-	-	-	(10.710.000.000)	(10.710.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(42.120.000.000)	(42.120.000.000)
SỐ CUỐI NĂM	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

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

(i) Theo Nghị quyết HĐQT Số 17/2022/NQ/HĐQT/NLG ngày 9 tháng 5 năm 2022, HĐQT đã thông qua việc trả cổ tức năm 2021 bằng tiền tại mức 5,587% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông; và Số 43/2022/NQ/HĐQT/NLG ngày 28 tháng 11 năm 2022, HĐQT đã thông qua việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2022 bằng tiền tại mức 3% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022.

(ii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 3% lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 42.120.000.000 VND và thưởng cho HĐQT 1% lợi nhuận sau thuế năm 2021 của Công ty là 10.710.000.000 VND.

(iii) Theo Nghị quyết HĐQT Số 27/2022/NQ/HĐQT/NLG ngày 24 tháng 8 năm 2022, HĐQT đã thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chính sách thưởng khuyến khích dài hạn cho lãnh đạo và quản lý cấp cao với số lượng 1.140.287 cổ phiếu với giá 0 đồng/cổ phiếu trích từ quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty.

28.2 CỔ PHIẾU

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
CỔ PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT	384.080.300	382.940.013
CỔ PHIẾU ĐÃ PHÁT HÀNH		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	384.080.300	382.940.013
Cổ phiếu phổ thông	384.080.300	382.940.013
CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH		
Cổ phiếu phổ thông	384.080.300	382.940.013

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Nhóm Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

28.3 TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CỔ PHẦN

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
VỐN CỔ PHẦN		
Vốn góp đầu năm	3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
Tăng trong năm	11.402.870.000	976.693.530.000
Vốn góp cuối năm	3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
CỔ TỨC ĐÃ CÔNG BỐ VÀ ĐÃ CHI TRẢ TRONG NĂM		
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	-	124.777.110.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	329.172.675.639	338.671.087.620
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	341.017.009.089	322.976.100.418

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vốn điều lệ đã góp	2.554.349.364.448	2.775.393.993.174
Quỹ đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
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
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	400.533.775.634	452.590.895.843
TỔNG CỘNG	4.325.120.571.753	4.598.222.320.688

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	4.598.222.320.688	1.117.354.270.168
Lợi nhuận thuần trong năm	309.271.835.891	407.132.577.215
Tăng vốn điều lệ	187.447.900.000	-
Giảm do chuyển nhượng cổ phần trong Công ty Cổ phần Southgate (TM số 4.1)	(233.492.528.726)	-
Thoái vốn trong năm bằng tiền	(175.000.000.000)	-
Mua công ty con	-	3.157.628.811.526
Cổ tức đã công bố (*)	(361.328.956.100)	(83.893.338.221)
Số cuối năm	4.325.120.571.753	4.598.222.320.688
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	179.510.005.550	9.747.038.263

30. DOANH THU

30.1 DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
DOANH THU THUẦN	4.338.841.417.665	5.205.519.498.702
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	4.083.268.046.078	4.480.963.515.322
Doanh thu cung cấp dịch vụ	203.782.354.433	353.955.181.877
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	31.861.871.777	251.593.826.907
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	19.929.145.377	16.634.552.355
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	-	102.372.422.241
TỔNG CỘNG	4.338.841.417.665	5.205.519.498.702
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với khách hàng khác	4.178.206.650.760	4.705.053.250.493
Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)	160.634.766.905	500.466.248.209

30.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.2)	244.204.616.711	-
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	140.797.075.801	43.979.172.566
Lãi từ giá trị hợp lý tăng thêm của khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày nhận thêm quyền biểu quyết để đạt được quyền kiểm soát	-	400.033.309.849
Khác	656.164.263	848.137.419
TỔNG CỘNG	385.657.856.775	444.860.619.834

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	2.230.228.659.053	2.963.159.260.087
Giá vốn dịch vụ cung cấp	79.353.893.944	173.238.003.797
Giá vốn dịch vụ xây dựng	31.397.261.548	223.685.305.796
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	13.903.470.794	13.756.093.512
Giá vốn dự án chuyển nhượng	-	53.453.036.365
TỔNG CỘNG	2.354.883.285.339	3.427.291.699.557

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
CHI PHÍ BÁN HÀNG	510.912.974.361	416.066.783.990
Chi phí hoa hồng bán hàng	349.107.097.215	267.299.706.881
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	135.159.775.232	110.068.633.657
Chi phí nhân viên	12.442.434.477	27.131.553.340
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.336.986.294	1.088.787.358
Khác	12.866.681.143	10.478.102.754
CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP	643.621.150.136	580.803.603.474
Chi phí lương nhân viên	379.772.805.508	389.641.206.854
Chi phí dịch vụ mua ngoài	194.677.098.872	102.005.311.164
Chi phí thuê	26.364.352.157	23.179.567.112
Chi phí khấu hao và hao mòn	15.644.854.556	9.957.565.543
Khác	27.162.039.043	56.019.952.801
TỔNG CỘNG	1.154.534.124.497	996.870.387.464

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	147.629.336.674	72.756.558.049
Chi phí phát hành trái phiếu	49.970.688.170	29.707.374.445
Khác	978.909.965	9.898.269.232
TỔNG CỘNG	198.578.934.809	112.362.201.726

34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
THU NHẬP KHÁC	42.476.822.872	440.723.675.532
Điều chỉnh giá vốn căn hộ khi hoàn thành dự án	14.900.077.641	-
Phạt vi phạm hợp đồng	13.815.128.644	6.898.153.008
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	8.109.901.033	8.268.683.988
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ	-	423.211.539.164
Khác	5.651.715.554	2.345.299.372
CHI PHÍ KHÁC	13.693.477.678	5.731.785.127
Tiền phạt	7.644.682.113	4.555.902.314
Khác	6.048.795.565	1.175.882.813
LỢI NHUẬN KHÁC	28.783.345.194	434.991.890.405

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 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	256.510.058.981	205.660.274.875
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	434.380.477	367.182.026
Chi phí thuế TNDN hiện hành	256.944.439.458	206.027.456.901
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	(52.658.186.291)	(44.078.280.206)
TỔNG CỘNG	204.286.253.167	161.949.176.695

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
TỔNG LỢI NHUẬN KẾ TOÁN TRƯỚC THUẾ	1.069.831.799.498	1.639.908.079.832
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	213.966.359.900	341.689.484.486
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	434.380.477	367.182.026
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	931.335.144	448.825.603
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(3.707.548.222)	(164.648.969.803)
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(4.797.105.008)	(18.212.071.928)
Điều chỉnh liên quan đến Nghị định số 92/2021/NĐ-CP	-	(5.776.072.487)
Khác	(2.541.169.124)	8.080.798.798
CHI PHÍ THUẾ TNDN	204.286.253.167	161.949.176.695

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 lợi nhuận 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 năm 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 năm tài chính.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

35.3 THUẾ TNDN HOÃN LẠI

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm 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 HOÃN LẠI	336.493.849.211	216.066.622.423		
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	179.955.651.593	121.113.245.717	58.842.405.876	13.716.348.540
Chi phí phải trả	102.220.042.778	91.291.155.635	10.928.887.143	65.984.891.092
Thuế TNDN tạm nộp 1% trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng	49.378.025.988	-	5.984.500.700	-
Khác	4.940.128.852	3.662.221.071	1.277.907.781	(4.770.145.333)
THUẾ TNDN HOÃN LẠI PHẢI TRẢ	(1.046.614.986.936)	(1.022.239.471.727)		
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(966.084.955.101)	(966.084.955.101)	-	-
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	(75.610.031.835)	(51.234.516.626)	(24.375.515.209)	(25.932.814.093)
Chi phí đã được khấu trừ khi tính thuế nhưng được vốn hóa vào giá trị đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất	(4.920.000.000)	(4.920.000.000)	-	(4.920.000.000)
THU NHẬP THUẾ TNDN HOÃN LẠI			52.658.186.291	44.078.280.206

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ
Công ty cổ phần NNH Mizuki	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Paragon Đại Phước	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”)	Công ty liên doanh
Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	572.669.491.525	-
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	358.600.000.000	-
	Tạm ứng mua cổ phần	293.769.491.525	-
	Nhận góp vốn	64.830.508.475	-
NNH Mizuki	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	158.946.384.249	141.007.036.547
	Thu nhập cổ tức	46.000.000.000	66.010.958.904
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Chuyển nhượng vốn	89.830.508.475	-
	Tạm ứng mua cổ phần	50.000.000.000	39.830.508.475
	Nhận góp vốn	-	10.169.491.525
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ quản lý	6.691.091.279	-
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	1.688.382.656	-
Southgate	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	234.610.237.095
	Bán dự án (*)	-	102.372.422.241
	Thu nhập cổ tức	-	34.402.910.959
	Dịch vụ khác (*)	-	22.476.552.326
	Doanh thu với bên liên quan (TM số 30)	160.634.766.905	500.466.248.209

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

VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG		467.137.727.973	11.006.120.860
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	130.758.018.858	11.006.120.860
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	55.653.496.201	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	1.826.212.914	-
KHÁCH HÀNG TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN			
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Tạm ứng mua cổ phần	-	39.830.508.475
CÁC KHOẢN TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN		100.154.440.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	100.000.000.000	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	-
CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC		135.536.139.824	4.000.000.000
Paragon	Tạm ứng vốn góp	90.000.000.000	-
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	45.536.139.824	-
	Thu nhập cổ tức	-	4.000.000.000
CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC		75.000.000.000	10.169.491.525
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Nhận góp vốn	64.830.508.475	-
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Nhận góp vốn	10.169.491.525	10.169.491.525

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 (*)	17.683.567.771	12.189.778.680
Thù lao Ban Tổng Giám đốc (**)	33.608.441.823	56.739.193.089
TỔNG CỘNG	51.292.009.594	68.928.971.769

Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán như sau:

VND

TIỀN LƯƠNG VÀ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	1.108.184.166	813.976.586

(*) Chi tiết thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm nay và năm trước như sau:

VND

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THU NHẬP	
		NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	5.141.157.112	3.517.188.551
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch	4.239.791.429	2.815.076.126
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên	2.709.380.864	1.672.805.857
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập	1.310.835.984	900.521.627
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập	1.116.903.755	523.372.021
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập	978.380.735	669.788.107
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập	978.380.735	701.834.429
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên	701.334.693	331.094.087
Ông Nguyễn Đức Thuấn	Thành viên	507.402.464	241.364.385
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên	-	504.673.525
Ông Lai Voon Hon	Thành viên	-	165.643.879
Ông Linson Lim Soon Koi	Thành viên	-	146.416.086
TỔNG CỘNG		17.683.567.771	12.189.778.680

(**) Chi tiết thù lao của các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm nay và năm trước như sau:

VND

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ		THU NHẬP	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Tổng Giám đốc Nam Long Land	bổ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2021	15.529.330.651	21.643.192.324
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn		5.169.836.756	6.824.007.948
Ông Chai Cheng Huan	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	bổ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2022	2.950.277.377	-
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022	3.232.818.182	-
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land	từ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2022	2.852.272.727	15.699.131.273
Ông Koh Mui Kwang	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	từ nhiệm ngày 14 tháng 5 năm 2022	2.741.867.000	6.950.144.090
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính	từ nhiệm ngày 4 tháng 4 năm 2022	1.132.039.130	4.482.115.454
Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc Tập đoàn	từ nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2021	-	1.140.602.000
TỔNG CỘNG			33.608.441.823	56.739.193.089

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
LỢI NHUẬN SAU THUẾ (VND)	556.273.710.440	1.070.826.325.922
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	(42.120.000.000)	(52.833.053.037)
LỢI NHUẬN SAU THUẾ THUỘC VỀ CỔ ĐÔNG SỞ HỮU CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG (VND)	514.153.710.440	1.017.993.272.885
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	382.293.868	328.450.882
SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU BÌNH QUÂN LƯU HÀNH ĐÃ ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH DO ẢNH HƯỞNG PHA LOÃNG TRONG NĂM	382.293.868	328.450.882
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.345	3.099
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.345	3.099

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23 tháng 4 năm 2022 ("NQĐHĐCĐ 2022").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2022.

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Cam kết theo hợp đồng thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dưới 1 năm	41.388.031.714	17.049.194.438
Từ 1 đến 5 năm	73.739.201.857	11.356.651.012
Trên 5 năm	2.065.788.354	-
TỔNG CỘNG	117.193.021.925	28.405.845.450

VND

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (TIẾP THEO)

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự như sau:

	GIÁ TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIÁ TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI
Dự án Akari	4.236.573.745.300	2.215.261.272.532	2.021.312.472.768
Dự án Nam Long 2	467.031.580.943	247.698.117.315	219.333.463.628
Dự án Tân Thuận Đông	14.904.435.150	9.051.336.493	5.853.098.657
Dự án Novia	678.084.000	271.233.600	406.850.400
Khác	2.770.000.000	1.850.986.000	919.014.000
TỔNG CỘNG	4.721.957.845.393	2.474.132.945.940	2.247.824.899.453

VND

Các cam kết khác

Vào ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có khoản bảo lãnh cho khoản vay cho bên liên quan với hạn mức bảo lãnh như sau:

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Nam Long CMI	Công ty con	Vay ngân hàng	30.000.000.000	30.000.000.000

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

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

NGUYỄN HOÀNG HỮU BÌNH
Người lập
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 3 năm 2023

NGUYỄN QUANG ĐỨC
Kế toán Trưởng



TRẦN XUÂN NGỌC
Tổng Giám Đốc



namlongvn.com