

# TẦM NHÌN MỚI 2030



**NAM LONG**  
NLG

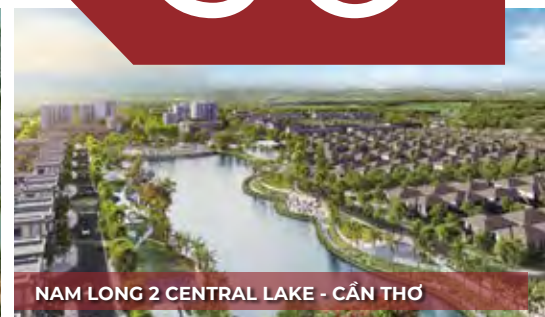
**30** năm  
1992 - 2022



IZUMI CITY - ĐỒNG NAI



NAM LONG ĐẠI PHƯỚC - ĐỒNG NAI



NAM LONG 2 CENTRAL LAKE - CẦN THƠ



WATERPOINT - LONG AN



MIZUKI - BÌNH CHÁNH



AKARI CITY - BÌNH TÂN





# TẦM NHÌN MỚI

2022 là một cột mốc lớn của Nam Long khi tập đoàn kỉ niệm 30 năm phát triển, vượt qua nhiều thăng trầm của thị trường bất động sản. Để thực hiện tầm nhìn 2021-2030, đồng thời đánh dấu son cho cột mốc 30 năm, năm 2022, Nam Long sẽ đặt ra những mục tiêu với khát vọng đột phá.

## TỔNG QUAN NAM LONG GROUP

<b>Tên giao dịch</b>	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
<b>Tên Tiếng Anh</b>	Nam Long Investment Corporation
<b>Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số</b>	0301438936
<b>Vốn điều lệ</b>	3.829.400.130.000
<b>Địa chỉ</b>	Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, TP. HCM
<b>Điện thoại</b>	(+84-28) - 54 16 17 18
<b>Fax</b>	(+84-28) - 54 17 18 19
<b>Website</b>	www.namlongvn.com
<b>Mã cổ phiếu</b>	NLG

**NAM LONG - FIRST ALWAYS!**

# NỘI DUNG



## CÁC CỘT MỐC 2021 & THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

- 06. Sự kiện nổi bật 2021
- 07. Danh hiệu, giải thưởng năm 2021
- 08. Thông điệp của Chủ tịch HĐQT



## GIỚI THIỆU NAM LONG GROUP

- 14. Tổng quan Nam Long Group
- 14. 30 năm hình thành & phát triển
- 18. Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2021

- 26. Báo cáo của Tổng giám đốc Tập đoàn
- 28. Phân tích tình hình tài chính
- 32. Định hướng NLG 2021 - 2030



## BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 36. Mô hình hoạt động
- 42. Cấu trúc tổ chức
- 44. Giới thiệu Ban lãnh đạo
- 46. Báo cáo Quản trị
- 53. Hoạt động Kiểm toán nội bộ
- 54. Quản trị rủi ro
- 58. Cơ cấu cổ đông



## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 62. Báo cáo phát triển bền vững
- 63. Môi trường và xã hội
- 66. Chính sách nhân sự và phúc lợi



## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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



01

CÁC CỘT MỐC 2021  
& THÔNG ĐIỆP CỦA  
CHỦ TỊCH HĐQT

06. Sự kiện nổi bật 2021

07. Danh hiệu, giải thưởng năm 2021

08. Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

Khu đô thị Waterpoint - 355 ha

📍 Bến Lức, Long An

*Hình thực tế khu Rivera - Waterpoint tháng 12.2021*





## SỰ KIỆN NỔI BẬT 2021



2



4



6



9



10



11



1



3



5



7



8



- 01. THÁNG 1: GIẢI GOLF "NAM LONG FRIENDSHIP GOLF TOURNAMENT"**  
*Vận động 900 triệu đồng cho quỹ học bổng khuyến học "SWING FOR DREAMS"*
- 02. THÁNG 3: ĐỘNG THỔ MIZUKI PARK GIAI ĐOẠN 2**  
*Cụm Chung cư Flora Mizuki MP6 - MP7 - MP8 thuộc giai đoạn 2 của khu đô thị Mizuki Park 26ha chính thức động thổ*
- 03. THÁNG 4: TỔ CHỨC THÀNH CÔNG ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021**  
*Bầu thành công HĐQT nhiệm kỳ 2021-2026*
- 04. THÁNG 4: GIỚI THIỆU THÀNH CÔNG FLORA MIZUKI MP6 - MP7 - MP8**  
*Doanh số ước tính hơn 2.000 tỷ đồng.*
- 05. THÁNG 4: MỞ BÁN THÀNH CÔNG PHẦN KHU RIVERA 2 & AQUARIA 2 - WATERPOINT**  
*Doanh số ước tính hơn 1.000 tỷ đồng*
- 06. THÁNG 7: HỢP TÁC HANKYU HANSHIN PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ IZUMI CITY 170ha**  
*Tổng vốn đầu tư dự kiến 18.600 tỷ đồng.*
- 07. THÁNG 7: NISHI NIPPON RAILROAD HỢP TÁC PHÁT TRIỂN SẢN PHẨM "VÌ CỘNG ĐỒNG" TẠI WATERPOINT**  
*Lần đầu tiên, đối tác Nhật - Nishi Nippon Railroad đồng hành phát triển dòng sản phẩm affordable housing (EHome)*
- 08. THÁNG 9: NISHI NIPPON RAILROAD HỢP TÁC PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ NAM LONG - ĐẠI PHƯỚC**
- 09. THÁNG 12 CHUỖI SỰ KIỆN PLACE MARKING**

## GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU 2021

- Top 10 chủ đầu tư uy tín nhất việt nam – BCI awards
- Top 50 công ty niêm yết tốt nhất việt nam - Forbes
- Top 50 công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt nam - Nhịp cầu đầu tư
- Nhà phát triển Khu đô thị tích hợp tiêu biểu Việt nam 2021
- Top 100 nơi làm việc tốt nhất việt nam và nơi làm việc tốt nhất Châu Á - HR asia
- Doanh nghiệp vì cộng đồng – thời báo kinh tế sài gòn
- Top 10 nhà ở đại chúng tốt nhất 2020 - 2021
- Top 10 công ty uy tín ngành bất động sản 2021
- Flora Mizuki MP6-M7-Mp8 - Mizuki Park đạt giải Kiến trúc nhà ở cao tầng tiêu biểu tại Việt Nam - Best Residential High-Rise Architecture Vietnam
- Thiết kế Grand Villa của khu đô thị Waterpoint đạt giải Kiến trúc nhà ở đơn lập ấn tượng tại Việt Nam - Architecture Single Residence Vietnam

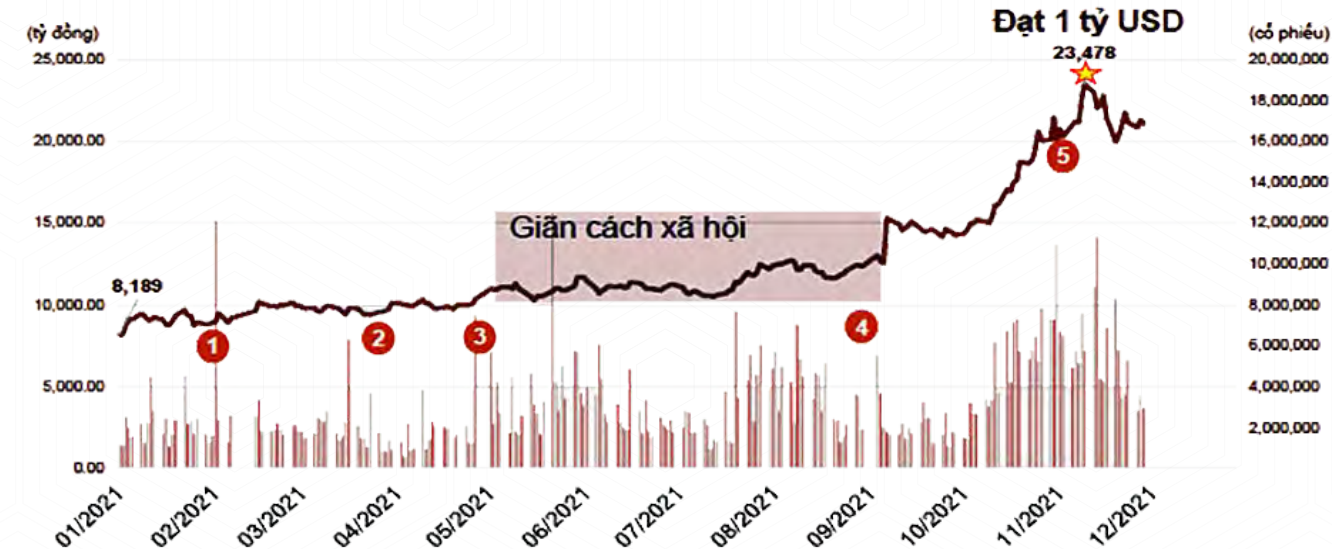


## THÔNG điệp CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

“2022 là một cột mốc lớn của Nam Long khi Tập đoàn kỉ niệm 30 năm phát triển, vượt qua nhiều thăng trầm của thị trường bất động sản. Để thực hiện tầm nhìn 2021-2030, đồng thời đánh dấu son cho cột mốc 30 năm, năm 2022, Nam Long sẽ đặt ra những mục tiêu với khát vọng đột phá.”



### Vốn hóa & thanh khoản cổ phiếu NLG năm 2021



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

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị, tôi xin trình bày cùng Quý vị những thành tựu của năm 2021 và định hướng Nam Long 2022.

#### 2021 - VỮNG BƯỚC TRONG THÁCH THỨC

Năm 2021 được xem là một năm đầy thách thức không chỉ của Nam Long mà còn của toàn nền kinh tế Việt Nam dưới tác động nặng nề của đại dịch Covid-19. Mức tăng trưởng GDP 2,58% phản ánh những khó khăn của nền kinh tế vĩ mô và thị trường Bất động sản không tránh khỏi những ảnh hưởng nhất định. Tuy vậy, với góc nhìn tích cực, Nam Long xem rằng 2021 là một “thời điểm vàng” khi doanh nghiệp không phải chạy đua với thị trường mà tập trung củng cố nội lực, để tổ chức sẵn sàng “sức khỏe” bước vào chặng đua với tầm nhìn mới 2021-2030.

Trong năm qua, chúng tôi đã:

- Chính thức bước chân vào nhóm **vốn hóa tỷ đô** trên sàn chứng khoán với **giá cổ phiếu tăng gấp đôi** từ vùng giá hơn 30,000/ cổ phiếu lên đỉnh lịch sử 65,200 VNĐ/cổ phiếu vào tháng 12/2021.
- **Doanh thu** cả năm 2021 của NLG **đạt gần 5,206 tỷ đồng**, gấp 2.3 lần so với năm 2020 và vượt 5% kế hoạch đề ra. **Lãi gộp** của Công ty ghi nhận **hơn 1,778 tỷ đồng**, gấp 2.7 lần so với năm 2020. Biên lãi gộp tăng từ 30% lên hơn 34%.
- **Hoàn tất giai đoạn tái cấu trúc cơ bản theo định hướng chiến lược tăng trưởng rồng Dragon Growth Transformation**
  - ✓ Đã chính thức triển khai mô hình cty mẹ và các đơn vị kinh doanh.
  - ✓ Đã bổ nhiệm các nhân sự chủ chốt vào các vị trí thiết yếu, đặc biệt đón chào Tổng Giám Đốc mới của tập đoàn.

- **Hoàn tất giai đoạn 1** hệ thống quản trị nguồn lực doanh nghiệp trên cùng một nền tảng công nghệ **ERP** cùng Deloitte.
- **Hoàn tất xây dựng khung và chính sách cho hệ thống quản trị rủi ro ERM** để nâng cao khả năng thực hiện thành công các mục tiêu chiến lược và kinh doanh, đảm bảo tăng trưởng về doanh thu đáp ứng kỳ vọng của các cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng.
- Thực hiện mục tiêu trở thành **“Nhà phát triển Khu đô thị hàng đầu Việt Nam” trong 3 năm tới** với việc triển khai cùng lúc các khu đô thị quy mô lớn Izumi, Mizuki, Akari, Waterpoint và Nam Long Đại Phước; doanh số **pre-sales** (đặt chỗ trước) khoảng **9000 tỷ**.
- Duy trì vị thế **dẫn đầu** trong phân khúc nhà ở “vừa túi tiền”, ủng hộ chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. **Lần đầu tiên** kêu gọi được **đối tác Nhật Bản** cùng hợp tác phát triển dòng sản phẩm **EHome dành cho người thu nhập trung bình**.  
Được đánh giá cao và công nhận bởi những tổ chức uy tín trong và ngoài nước:
  - Top 10 Chủ đầu tư uy tín nhất Việt Nam – BCI Awards
  - Top 50 Công ty niềm yết tốt nhất Việt Nam- Forbes
  - Top 50 Công ty kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam- Nhịp cầu đầu tư
  - Top 100 nơi làm việc tốt nhất châu Á – HR Asia
  - Doanh nghiệp Vì cộng đồng – Thời báo Kinh tế Sài Gòn
- Tập đoàn **củng cố đóng góp hơn 20 tỷ đồng** cho các hoạt động **CSR** như Tiếp sức vượt dịch Covid-19, quỹ học bổng thường niên “Swing for dreams”, các quỹ ủng hộ cho sinh kế và giáo dục tại TPHCM và các tỉnh thành khác.

#### 2022 - MỤC TIÊU ĐỘT PHÁ KHẲNG ĐỊNH 30 NĂM PHÁT TRIỂN

2022 là một cột mốc lớn của Nam Long khi tập đoàn kỉ niệm 30 năm phát triển, vượt qua nhiều thăng trầm của thị trường bất động sản. Để thực hiện tầm nhìn 2021-2030, đồng thời đánh dấu son cho cột mốc 30 năm, năm 2022, Nam Long sẽ đặt ra những mục tiêu với khát vọng đột phá:

##### Tập trung vào mục tiêu trở thành nhà phát triển khu đô thị tích hợp:

- **Triển khai đồng loạt các khu đô thị lớn** Southgate (Waterpoint giai đoạn 1- 165 hecta), Mizuki 26 hecta, Izumi City (170 hecta), Akari (8 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.
- **Đa dạng hóa phân khúc nhà ở tại các Khu đô thị:** mở rộng thêm các dòng sản phẩm mới mid-end, high-end, và tiếp tục duy trì các sản phẩm dẫn đầu phân khúc “vừa túi tiền” có thị trường bền vững như EHome/Flora/Valora.
- **Mở rộng mảng kinh doanh cốt lõi** sang Bất động sản thương mại, quản lý khu đô thị, đầu tư các hệ sinh thái phục vụ nhu cầu **sống - làm việc - vui chơi - mua sắm - giáo dục theo đúng mô hình khu đô thị tích hợp**.

##### Đẩy mạnh các chương trình chuyển đổi cấp tập đoàn phục vụ tăng trưởng 10 năm

- Đặt trọng tâm vào **chuyển đổi số:** thay đổi tư duy và hành động của bộ máy.
- **Hoàn tất và đưa vào sử dụng** các hệ thống quản trị doanh nghiệp: ERP, ERM
- Tiếp tục xây dựng văn hóa doanh nghiệp **trên tiêu chí nền tảng đã xây dựng của Nam Long và Vanto Group:** Chuyên nghiệp - Integrity - Tinh thần làm chủ.

#### Mở rộng các mối quan hệ hợp tác win-win, cùng nhau phát triển, cùng nhau thành công.

- Ở cấp độ Công ty:
  - Xây dựng hệ thống quản trị minh bạch, hiệu quả**...thu hút đầu tư từ các tổ chức tài chính trong và ngoài nước để có nguồn vốn vững mạnh cho phát triển tập đoàn và cùng nhau sẻ chia kết quả.
- 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... cùng nhau triển khai và vận hành các dòng sản phẩm và các khu đô thị tích hợp.
  - Hợp tác với các nhà thầu, đối tác chiến lược** trong chuỗi cung ứng Bất động sản...giúp việc triển khai dự án được nhanh chóng, tiết kiệm thời gian, chi phí và nâng cao hiệu quả phát triển

Năm nay, 2022, Nam Long tròn 30 năm phát triển. Tôi xin dùng biểu đồ tăng trưởng của Nam Long (NLG) từ ngày Nam Long chính thức niêm yết thay cho lời kết. Đây cũng là lời cảm ơn thực tế và trân trọng nhất của Nam Long dành cho Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng, các Anh Chị Em trong Hội đồng Quản trị (BOD), Ban điều hành và CBCNV của Nam Long trong suốt 30 năm qua. Chính tất cả các Quý vị đã làm nên Nam Long Group ngày hôm nay. Xin tri ân và chúc Quý vị một năm tràn đầy sức khỏe và thành công.

Trân trọng,



Nguyễn Xuân Quang  
Chủ tịch HĐQT



**02** GIỚI THIỆU  
NAM LONG GROUP

- 14. Tổng quan Nam Long Group
- 14. 30 năm hình thành & phát triển
- 18. Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi

## Khu đô thị Mizuki Nguyễn Sơn - 37 ha

📍 Bình Chánh, TP. HCM

Hình thực tế Khu đô thị Mizuki park tháng 12.2021









# 30 NĂM

## HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN



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.

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

Tiếp tục đón chào cổ đông chiến lược Mekong Capital



Thu hút các cổ đông nước ngoài hàng đầu:

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



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



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

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)



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



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



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).







- 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)

- 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

2018

2019

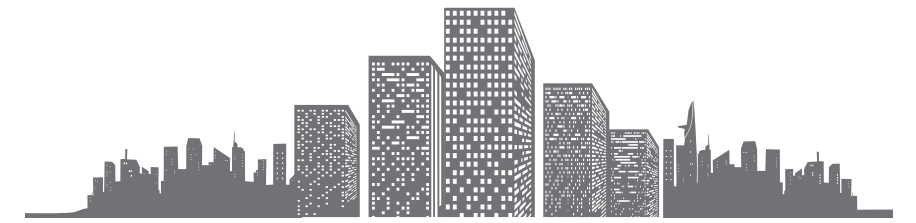
2020

2021

- 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)

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

**TBS**LAND



## SỨ MỆNH MISSION

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

# TẦM NHÌN VISION 2030

1

Trở thành công ty bất động sản tích hợp hàng đầu và sáng tạo của Việt Nam và khu vực

2

Thương hiệu uy tín với trọng tâm là Khách hàng

3

Hoạt động kinh doanh bền vững, đạt doanh thu hàng tỷ đô la mỗi năm

4

Gia tăng giá trị cho Khách hàng, Đối tác và Cổ đông

5

Là niềm tự hào của nhân viên, cộng đồng và Việt Nam

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

• **TÍNH CHUYÊN NGHIỆP**  
Professionalism

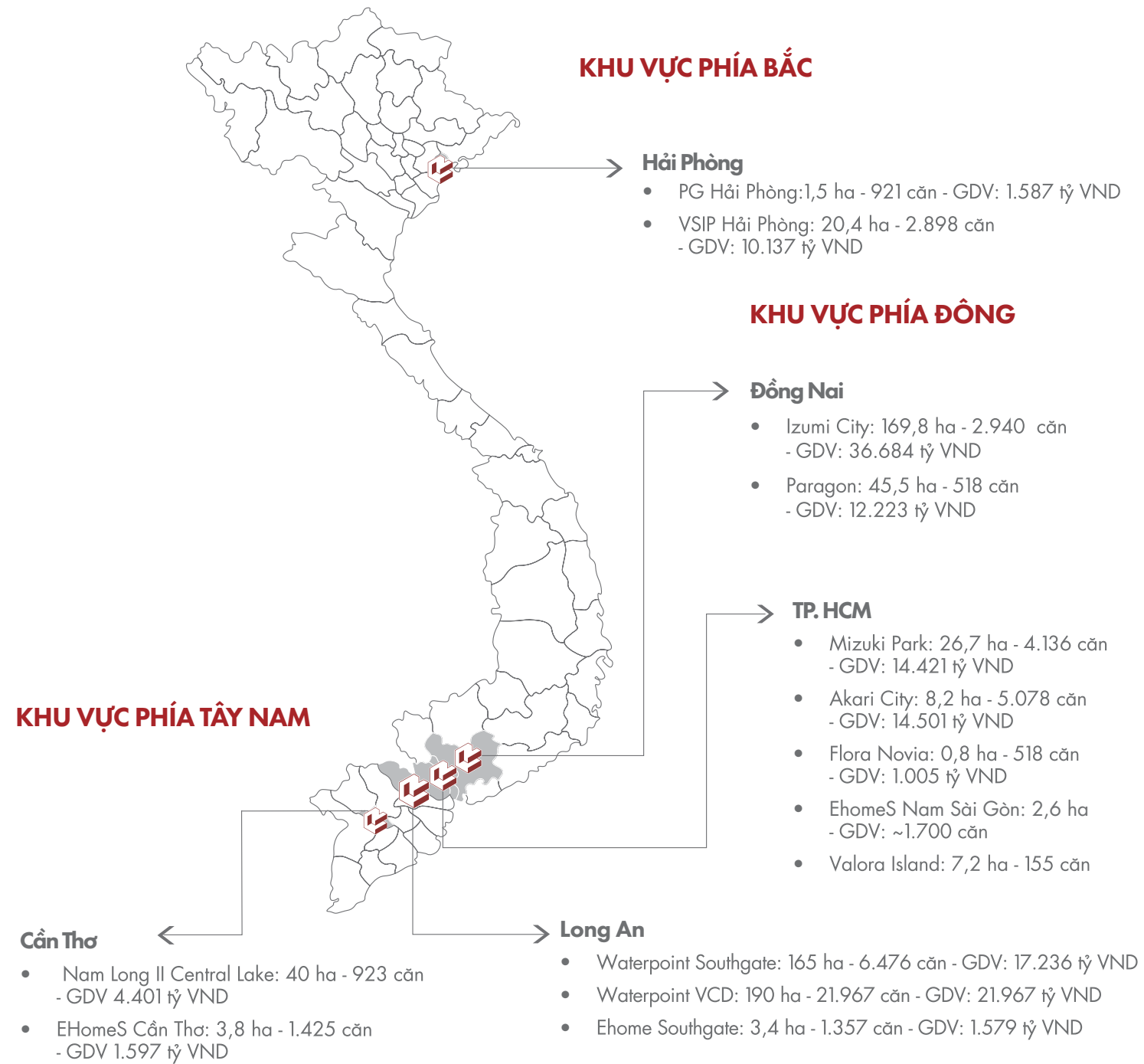
• **INTEGRITY**  
Tính chính trực

• **OWNERSHIP**  
Tinh thần tự chủ



# LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

QUỸ ĐẤT - TỔNG QUỸ ĐẤT: 684 HECTA



## QUỸ ĐẤT

### ĐƠN VỊ KINH DOANH 01 PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT



**190 ha**  
**WATERPOINT GIAI ĐOẠN 2**  
📍 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



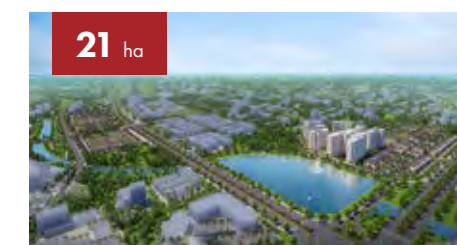
**3.4 ha**  
**EHOME SOUTHGATE**  
📍 Bến Lức, Long An



**170 ha**  
**IZUMI CITY**  
📍 Long Thành, Đồng Nai



**165 ha**  
**WATERPOINT GIAI ĐOẠN 1**  
📍 Bến Lức, Long An



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



**45 ha**  
**NAM LONG ĐẠI PHƯỚC**  
📍 Đại Phước, Đồng Nai



**43 ha**  
**NAM LONG II CENTRAL LAKE**  
📍 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



**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



**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

#### C. CĂN HỘ VỪA TÚI TIỀN



**EHome 1**  
 Quận 9, Thủ Đức - 312 sản phẩm



**EHome 2**  
 Quận 9, Thủ Đức - 604 sản phẩm



**EHome 3**  
 Quận 9, Thủ Đức - 2.398 sản phẩm



**EHome 4**  
 Quận 9, Thủ Đức - 1.288 sản phẩm



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



**EHomeS - Nam Sài Gòn**  
 Quận 9, Thủ Đức - 1.765 sản phẩm



## LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (TIẾP THEO)

### WATERPOINT GIAI ĐOẠN 1 (SOUTHGATE) / 165HA

📍 Bến Lức, Long An



Bắt đầu xây dựng: năm 2022 - 2023

Bắt đầu xây dựng: năm 2024 - 2025

GDV	<b>17,236 tỷ VND</b>	
GDV còn lại	~13,443 tỷ VND	
Tổng sản phẩm	VALORA: <b>2.174 sản phẩm</b>	FLORA: <b>4.302 sản phẩm</b>
Tình trạng	Mở bán 296 sản phẩm trong 2022	

### MIZUKI PARK/ 26HA

📍 Bình Chánh, Hồ Chí Minh



GDV	<b>14,421 tỷ VND</b>		<b>4,401 tỷ VND</b>	
GDV còn lại	~10,250 tỷ VND			
Tổng sản phẩm	VALORA: <b>96 sản phẩm</b>	FLORA: <b>4.040 sản phẩm</b>	VALORA: <b>923 sản phẩm</b>	EHOME: <b>1.425 sản phẩm</b>
Tình trạng	Mở bán 34 sản phẩm trong 2022	Mở bán 542 sản phẩm trong 2022	Mở bán 377 sản phẩm trong 2022	Mở bán 699 sản phẩm trong 2022

### NAM LONG 2 CENTRAL LAKE /43HA

📍 Cần Thơ



### IZUMI CITY / 170HA

📍 Long Hưng, Đồng Nai



GDV	<b>36,684 tỷ VND</b>
Tổng sản phẩm	VALORA: <b>2.940 sản phẩm</b>
Tình trạng	Mở bán 792 sản phẩm trong 2022

### NAM LONG ĐẠI PHƯỚC/ 45HA

📍 Đại Phước, Đồng Nai



GDV	<b>12,223 tỷ VND</b>
Tổng sản phẩm	VALORA: <b>518 sản phẩm</b>
Tình trạng	Mở bán 210 sản phẩm trong 2022

### AKARI CITY/ 8.5 HA

📍 Bình Tân, Hồ Chí Minh



GDV	<b>14,501 tỷ VND</b>
GDV còn lại	~10,742 tỷ VND
Tổng sản phẩm	FLORA: <b>5.078 sản phẩm</b>
Tình trạng	Mở bán 1.183 sản phẩm trong 2022

### NAM LONG HẢI PHÒNG / 21HA

📍 Thủy Nguyên, Hải Phòng



GDV	<b>10,137 tỷ VND</b>	
GDV còn lại		
Tổng sản phẩm	VALORA: <b>739 sản phẩm</b>	EHOME: <b>2.159 sản phẩm</b>
Tình trạng	Mở bán 1.183 sản phẩm trong 2022	

### EHOME SOUTHGATE

📍 Bến Lức, Long An



GDV	<b>1,579 tỷ VND</b>
Tổng sản phẩm	EHOME: <b>1.357 sản phẩm</b>
Tình trạng	Mở bán 460 sản phẩm và Bàn giao 382 sản phẩm trong 2022

### NAM LONG PG HẢI PHÒNG - 1.5 HA

📍 Hải Phòng



GDV	<b>1,587 tỷ VND</b>
Tổng sản phẩm	EHOME: <b>921 sản phẩm</b>
Tình trạng	Mở bán 154 sản phẩm trong 2022



03

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG  
GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ  
HOẠT ĐỘNG TRONG  
NĂM 2021**

26. Báo cáo của Tổng giám đốc Tập đoàn

28. Phân tích tình hình tài chính

32. Định hướng NLG 2021 - 2030



**Khu đô thị Akari City - 8 ha**

📍 Bình Tân, Hồ Chí Minh

*Hình thực tế Akari City tháng 12.2021*



## BÁO CÁO CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN

“ Để đẩy mạnh khả năng phát triển của tập đoàn, bên cạnh việc đầu tư cho chiến lược và hệ thống vận hành theo các mục tiêu đã đề ra, trong năm nay, tinh thần Nam Long sẽ có ba tiêu chí bao trùm mọi hoạt động hàng ngày: **“Đoàn kết - Tốc độ - Bút phá”**”



Với bên ngoài, kế thừa các mối quan hệ tốt đẹp với các đối tác sẵn có, Nam Long sẽ **tiếp tục duy trì và mở rộng quan hệ phát triển với các “đối tác của đối tác”** - những mối quan hệ chiến lược, bền vững, lâu dài và chắc chắn, có cùng tầm nhìn và tư duy phát triển với chúng ta.

### TỐC ĐỘ

**Tốc độ sẽ là chìa khóa để đưa kế hoạch kinh doanh 2022 về đích đồng thời cũng sẽ là kim chỉ nam trong hoạt động của toàn tập đoàn trong thời gian tới.** Là doanh nghiệp, muốn tồn tại và phát triển trong bối cảnh kinh tế thay đổi liên tục nhất là trong thời đại của cách mạng công nghệ, Nam Long cũng buộc phải tuân theo triết lý sinh tồn. Khi chuyển đổi giữa 2 sơ đồ tổ chức / mô hình hoạt động cũ và mới, bên cạnh việc lấy lại tiến độ cho những mục tiêu chưa đạt được trong năm 2021 do các trở ngại khách quan, cũng như tạo đà cho các mục tiêu kinh doanh táo bạo đã được đề ra trong năm 2022, **các hoạt động thường ngày của Công ty cũng cần phải được tối ưu hóa, tăng tốc để phù hợp với tư duy làm việc mới.**

Đề cao “sự gọn nhẹ” của tổ chức, xây dựng các quy trình hoạt động thông minh nhưng đơn giản, đưa ra những mục tiêu chung và khuyến khích “hành động” nhanh chóng sẽ là một trong những việc tôi sẽ dốc sức xây dựng cùng Nam Long. Các chương trình số hóa lớn như ERP, dự án chuyển đổi số trong chiến lược tăng trưởng rồng Dragon Growth Transformation chắc chắn phải có “hành động” và “kết quả” ngay trong năm nay.

### BÚT PHÁ

**Với tinh thần Đoàn kết và Tốc độ, tôi tin Nam Long sẽ đạt được những kết quả Bút phá trong năm nay theo tầm nhìn 2021-2030:**

- Đặt nền tảng vững chắc, tiến tới doanh thu tỷ đôla/năm.
- Đạt doanh số kỷ lục so với 30 năm qua.
- Hình thành những khu đô thị tích hợp với thương hiệu được công nhận.
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp tốt mang lại hiệu quả hoạt động cao.
- Đem lại giá trị tốt nhất cho cổ đông, đối tác và nhân viên thông qua giá cổ phiếu NLG được ghi nhận tốt trên thị trường.

Một lần nữa, Tôi xin gửi lời cảm ơn đến Quý cổ đông, Quý khách hàng, Quý đối tác, HĐQT Công ty và các Anh Chị Em CBNV. Chúc Quý vị một năm sức khỏe, thành công và chuyển hóa mạnh mẽ cùng Nam Long

Trân trọng,

**Trần Xuân Ngọc**  
Tổng Giám đốc Tập đoàn

### 2021 - VỮNG BƯỚC TRONG THÁCH THỨC

*Kính thưa Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng và các Anh Chị Em CBNV,*

Năm 2021 vừa qua là năm đầu tiên tôi có vinh hạnh điều hành Tập đoàn Nam Long ở cương vị Tổng Giám đốc Tập đoàn. Đây cũng là năm đầu tiên Nam Long tái cấu trúc và vận hành theo mô hình Đơn vị kinh doanh như định hướng chiến lược 10 năm 2021-2030. Mặc dù là một năm đầy thách thức trong bối cảnh sắp xếp lại cơ cấu tổ chức và tác động không tránh khỏi của đại dịch Covid-19, nhưng đây là **năm đầu tiên Nam Long đạt lợi nhuận trên 1000 tỷ và cổ phiếu Công ty đạt mức giá kỷ lục.** Những kết quả vượt bậc này có được là nhờ sự đóng góp và ủng hộ rất lớn của Quý cổ đông, Quý khách hàng, đối tác và các Anh Chị Em Nam Long. **Tôi vô cùng trân trọng và cảm ơn sự đồng hành của Quý vị.**

Bước sang năm 2022, với những định hướng mà Chủ tịch HĐQT đã đề cập, trên những nền tảng đã có sẵn của Nam Long như **Quyết tâm sạch sẽ sẵn sàng cho phát triển, đội ngũ Hội đồng quản trị mạnh mẽ và đồng lòng cùng ban Tổng giám đốc, khả năng phát triển dự án hiệu quả** đã được chứng minh qua hơn **30 năm**, cũng như sự giúp sức của các đối tác lớn trong năm nay như **IFC, TBS Group, Hankyu Hanshin, Nishitetsu...** tôi tin rằng Nam Long sẽ hoàn thành được những chỉ tiêu trong kế hoạch đầy thách thức của mình.

Để đẩy mạnh khả năng phát triển của tập đoàn, bên cạnh việc đầu tư cho chiến lược và hệ thống vận hành theo các mục tiêu đã đề ra, trong năm nay, tinh thần Nam Long sẽ có ba tiêu chí bao trùm mọi hoạt động hàng ngày: **“Đoàn kết - Tốc độ - Bút phá”** dựa trên 3 giá trị lõi “Chuyên nghiệp - Integrity - Ownership”

### ĐOÀN KẾT

Vận hành dưới sơ đồ tổ chức mới, điều quan trọng nhất với tôi là làm sao để tất cả các thành viên ở các Đơn vị kinh doanh **luôn thấy được mục tiêu chung và cùng nhau đoàn kết, hỗ trợ nhau hoạt động.** Chúng ta không chỉ nhắm đến việc đạt được thành tích tốt nhất cho Đơn vị kinh doanh của mình về kế hoạch tăng trưởng, lợi nhuận như đã cam kết với cổ đông mà còn phải biết điều tiết các mục tiêu, tạo ra những giá trị cộng hưởng mạnh mẽ. Trước mắt trong năm nay, chúng ta cần kiến **tạo ra những dự án khu đô thị mới, đúng với ý nghĩa “tích hợp”** đáp ứng nhu cầu “sống- học tập- làm việc – giải trí- mua sắm” trên các nền tảng hạ tầng kết nối đồng bộ, Quy hoạch không chỉ nhà ở mà còn các công trình tiện ích tạo điểm đến, ứng dụng công nghệ vào phát triển đô thị và quản lý vận hành. Mỗi mắt xích trong các Đơn vị kinh doanh, các công ty con của tập đoàn đều có những nhiệm vụ chung - riêng, nhưng tất cả chúng ta phải cùng nhau đoàn kết để phát triển.

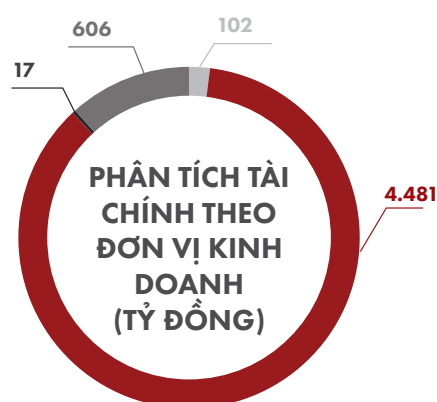




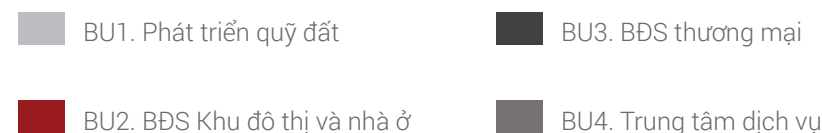
## PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐIỂM NHẤN TÀI CHÍNH	2017	2018	2019	2020	2021
<b>BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (TỶ ĐỒNG)</b>					
Doanh thu hợp nhất	3.161	3.480	2.546	2.217	5.206
Doanh thu từ Công ty liên kết	-	59	2.034	1.856	1.110
Tổng doanh thu	3.161	3.539	4.580	4.073	6.316
Lợi nhuận gộp	1.295	1.503	1.066	671	1.778
Lợi nhuận thuần	756	887	1.007	850	1.478
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	535	763	961	835	1.071
<b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TỶ ĐỒNG)</b>					
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.082	2.084	1.901	1.073	3.112
Hàng tồn kho	3.884	3.261	4.298	6.069	15.490
Tổng Tài sản	7.906	9.574	10.904	13.643	23.617
Vay và nợ	445	1.007	870	2.457	3.608
Vốn chủ sở hữu (*)	3.723	5.285	6.200	6.720	13.528
Vốn cổ phần	1.572	2.391	2.597	2.853	3.829
<b>BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TỶ ĐỒNG)</b>					
Tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	2.261	991	325	(1.111)	1.296
Tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(786)	(1.830)	(377)	(1.043)	(2.006)
Tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính	(324)	840	(131)	1.326	2.749
<b>HỆ SỐ TÀI CHÍNH</b>					
<b>Hệ số thanh khoản</b>					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,21	2,72	2,62	2,16	3,46
Hệ số thanh toán nhanh	0,95	1,51	1,20	0,79	1,01
<b>Hệ số khả năng thanh toán nợ</b>					
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	12%	19%	14%	37%	27%
Hệ số Nợ thuần/Vốn chủ sở hữu	-44%	-20%	-17%	21%	4%
<b>Hệ số lợi nhuận</b>					
Tỷ suất lợi nhuận thuần trên Vốn chủ sở hữu	20%	17%	16%	13%	11%
Tỷ suất lợi nhuận thuần trên Tổng tài sản	10%	9%	9%	6%	6%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	41%	43%	42%	30%	34%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	24%	25%	40%	38%	28%
<b>THÔNG TIN CỔ PHIẾU</b>					
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	4.733	5.923	6.604	7.787	24.493
Giá cổ phiếu (đồng)	30.100	25.800	27.500	29.500	64.000
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu	2.992	3.462	3.562	2.668	3.099

(\*) Bao gồm Lợi ích cổ đông không kiểm soát



Trong năm 2021, doanh thu từ BU2, BĐS Khu đô thị và nhà ở chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu doanh thu của Tập đoàn, đạt 4.481 tỷ đồng, tương đương 86%, chủ yếu gồm 3.500 tỷ đồng từ Dự án Akari và 1.948 tỷ đồng từ Dự án Southgate.

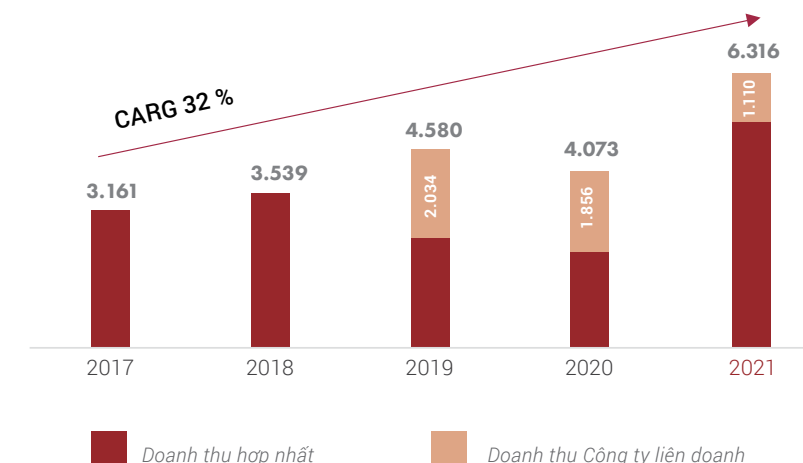


## PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### DOANH THU

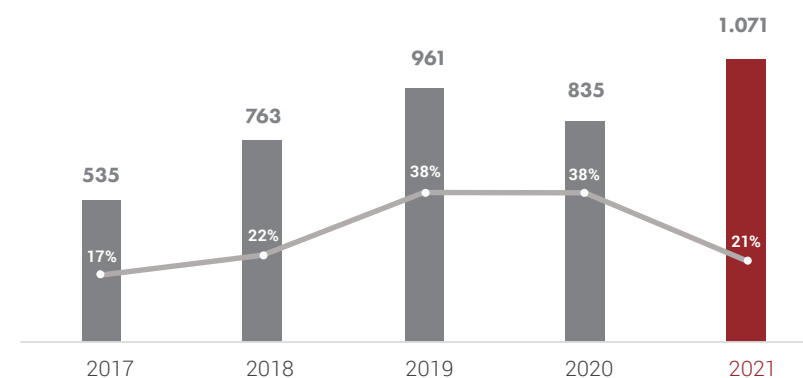
Doanh thu hợp nhất năm 2021 đạt 5.206 tỷ đồng (đạt kế hoạch kinh doanh) và tăng 135% so với năm 2020. Ở góc độ Tập đoàn, doanh thu còn được đóng góp đáng kể từ việc bàn giao sản phẩm ở các Công ty liên doanh là 1.110 tỷ đồng, tương ứng 18% tổng doanh thu.

Trong đó, phân khúc căn hộ (Flora/Valora) vẫn là sản phẩm trọng tâm của Tập đoàn, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu với 87%. Phần còn lại chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp Dịch vụ xây dựng, quản lý và chuyển nhượng dự án.



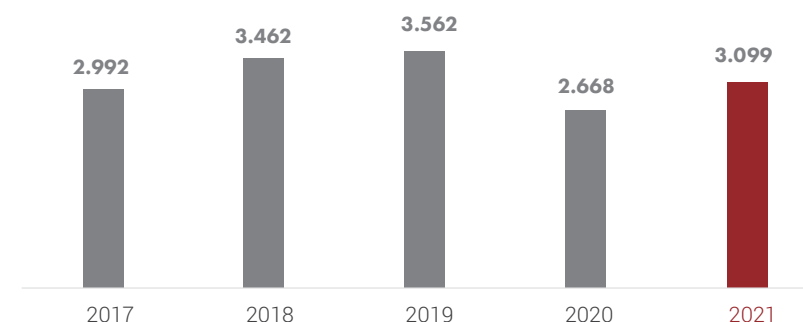
### LỢI NHUẬN THUẦN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ

Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 1.071 tỷ đồng, đạt 93% kế hoạch năm 2021 nhờ duy trì các dòng sản phẩm ổn định và sự thành công của Dự án Akari Giai đoạn 1 và Southgate.



### LỢI NHUẬN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (EPS)

Trong 5 năm liên tục, tốc độ tăng trưởng bình quân (CAGR) của lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ và EPS lần lượt là 32% và 14%. Tốc độ tăng trưởng EPS thấp hơn là 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.



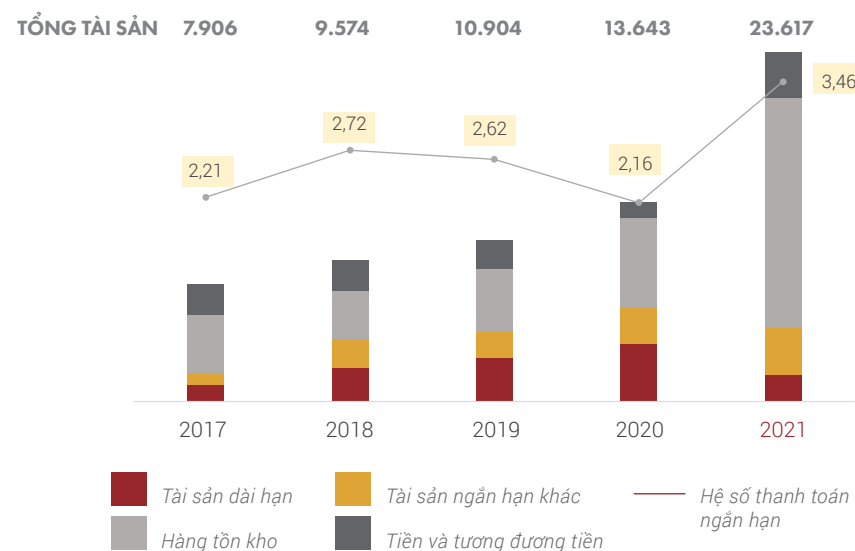


## PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### TỔNG TÀI SẢN

Tổng tài sản của Tập đoàn tăng trưởng khá ổn định. Năm 2021 tăng trưởng đáng kể 73%, từ 13.643 tỷ đồng lên 23.617 tỷ đồng. Trong đó Hàng tồn kho tăng 155% tương đương 9.421 tỷ đồng chủ yếu do giá trị đầu tư xây dựng tăng thêm vào các Dự án như Izumi và tử huyệt nhất Southgate.

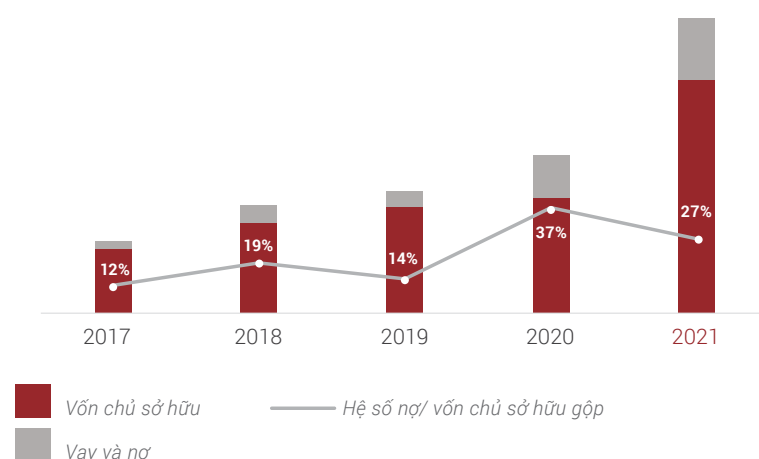
Số dư tiền và tương đương tiền cũng tăng đáng kể, đạt 3.112 tỷ đồng tại ngày 31.12.2021 (tương đương tăng 190%), do đó Hệ số thanh toán ngắn hạn cũng được cải thiện đáng kể, tăng từ 2,16 lần lên 3,46 lần.



CHỈ TIÊU	NĂM 2017	NĂM 2018	NĂM 2019	NĂM 2020	NĂM 2021
Tổng Tài sản	7.906	9.574	10.904	13.643	23.617
Tài sản dài hạn	1.127	2.254	2.981	4.073	1.833
Tiền và tương đương tiền	2.082	2.084	1.901	1.073	3.112
Hàng tồn kho	3.884	3.261	4.298	6.069	15.490
Tài sản ngắn hạn khác	813	1.975	1.724	2.428	3.182
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,21	2,72	2,62	2,16	3,46

### HỆ SỐ NỢ/VỐN CHỦ SỞ HỮU

Tổng dư nợ tại ngày 31.12.2021 của Tập đoàn là 3.608 tỷ đồng (chiếm 15% tổng Nguồn vốn), tăng 1.151 tỷ đồng (tương đương 46%). Tuy nhiên nhờ các phương án quản trị tài chính, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu năm 2021 là 27%, thấp hơn so với năm 2020 là 37%.



CHỈ TIÊU	2017	2018	2019	2020	2021
Vay và nợ	445	1.007	870	2.457	3.608
Vốn chủ sở hữu	3.723	5.285	6.200	6.720	13.528
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu gộp	12%	19%	14%	37%	27%

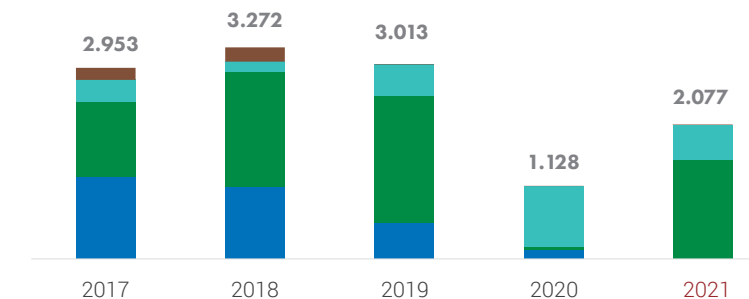
## PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

### DOANH THU

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

Năm 2021, dòng sản phẩm Flora bàn giao được 1.534 đơn vị sản phẩm (2020: 52 đơn vị sản phẩm), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của Dự án Akari trong Quý 4 năm 2021.

Dòng sản phẩm Valora bàn giao được 535 đơn vị sản phẩm (2020: 933 đơn vị sản phẩm), giảm tương ứng 43% tuy nhiên vẫn đảm bảo giá trị doanh thu (cao hơn 2020 là 41%).



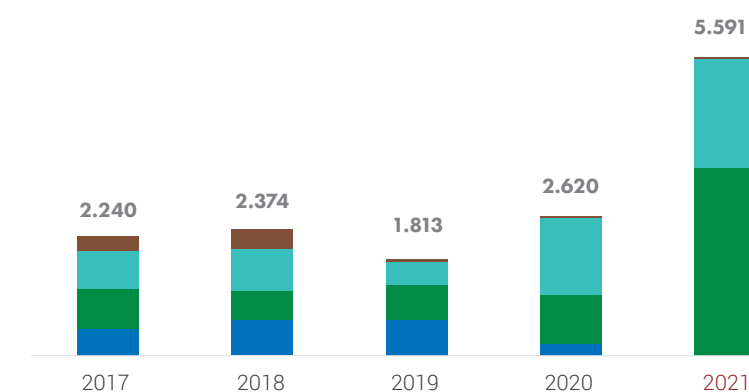
DÒNG SẢN PHẨM (ĐƠN VỊ SẢN PHẨM)	2017	2018	2019	2020	2021
EHome/ EHome S	1.270	1.112	552	141	-
Flora	1.156	1.776	1.971	52	1.534
Valora	340	162	480	933	535
Đất nền	187	222	10	2	8
Tổng cộng	2.953	3.272	3.013	1.128	2.077

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

Năm 2021, doanh thu của dòng sản phẩm Flora đã ghi nhận là 3.524 tỷ đồng (2020: 916 tỷ đồng), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của Dự án Akari trong Quý 4 năm 2021.

Dòng sản phẩm Valora đã ghi nhận doanh thu 2.046 tỷ đồng (2020: 1.456 tỷ đồng), tăng tương ứng 41%, chủ yếu đến từ việc bàn giao nhà phố của Dự án Southgate trong năm 2021.

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 5.591 tỷ đồng, tăng tương ứng 1.134%.



DÒNG SẢN PHẨM (TỶ VND)	2017	2018	2019	2020	2021
EHome	494	655	663	222	-
Flora	768	565	665	916	3.524
Valora	699	794	444	1.456	2.046
Đất nền	279	360	41	26	21
Tổng cộng	2.240	2.374	1.813	2.620	5.591

(\*) Chú thích:





## 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

#### CÙNG CỐ MẢNG LỖ



**Phát triển nhà ở** affordable có chất lượng với các sản phẩm nòng cốt: EHome/EHomeS, Flora, Valora.



**Phát triển quỹ đất** phù hợp, lập quy hoạch tổng thể & phát triển cùng đối tác.



**Quản lý dự án & quản lý thi công** chuyên nghiệp.



**Dịch vụ BĐS ngoài nhà ở** như giáo dục, chăm sóc sức khỏe,... để tạo nguồn thu & lợi nhuận ổn định.

#### ĐẨY MẠNH MẢNG LỖ



**Thâm nhập sâu hơn vào thị trường sản 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,...

#### ĐA DẠNG HÓA TĂNG TRƯỞNG



**Phát triển và vận hành BĐS văn phòng** & các KCN nhỏ tại các KĐT NLG sau đó mở rộng sang các TP chính như vùng Tp.HCM, HN, Hải Phòng,...



**Phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ** tại các KĐT NLG sau đó mở rộng sang các TP chính như vùng Tp.HCM, HN, Hải Phòng,...



**Đầu tư/ hợp tác mạo hiểm** hình thành đối tác/đầu tư chiến lược cho hệ sinh thái doanh nghiệp để tăng thu nhập thường xuyên như: giáo dục, y tế, KCN, logistics, tài chính tiêu dùng, khách sạn bình dân,...

#### PMO



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

#### QUICK WIN



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



#### ĐIỀU KIỆN HỖ TRỢ TĂNG TRƯỞNG



**Cơ cấu** gồm quản trị tổ chức & sơ đồ vị trí theo các đơn vị kinh doanh BU; phát triển đất; KĐT & nhà ở; Thương mại & đầu tư mạo hiểm.



**Hệ thống** gồm cơ chế quản lý kết quả công việc KPI minh bạch và chế độ khen thưởng đặc biệt.



**Quy trình** gồm bố trí nhân sự phù hợp, phát triển nhân tài & cơ hội thăng tiến rõ ràng.



**Con người** gồm học viện chiến lược, năng lực lãnh đạo & yêu cầu then chốt.





04

## BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

- 36. Mô hình hoạt động
- 42. Cấu trúc tổ chức
- 44. Giới thiệu Ban lãnh đạo
- 46. Báo cáo Quản trị
- 53. Hoạt động Kiểm toán nội bộ
- 54. Quản trị rủi ro
- 58. Cơ cấu cổ đông

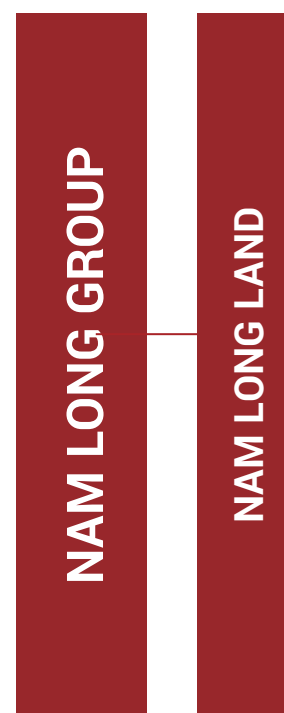


**Khu đô thị Nam Long 2 Central Lake - 43 ha**  
📍 Cần Thơ



**MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG**

**CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT**



**ĐVKD 01  
PHÁT TRIỂN  
QUỸ ĐẤT**

		NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	VỐN ĐIỀU LỆ (TỶ ĐỒNG)	TỶ LỆ SỞ HỮU tại ngày 31/12/2021
•	Nam Phát Land	Kinh doanh bất động sản	300	90%
•	Nam Long VCD	Kinh doanh bất động sản	1.329	89,34%
•	Nguyễn Sơn	Kinh doanh bất động sản	150	87,33%
•	Nam Phan	Kinh doanh bất động sản	311,3	100%
•	CT TNHH MTV Paragon Đại Phước	Kinh doanh bất động sản	1.677,8	100%

**ĐVKD 02  
BẤT ĐỘNG SẢN  
KHU ĐÔ THỊ  
& NHÀ Ở**

•	CT TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	Kinh doanh bất động sản	300	100%
•	CTCP Nam Long - Hồng Phát	Kinh doanh bất động sản	60	75,25%
•	CT TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	2.050	65,1%
•	CTCP Southgate	Kinh doanh bất động sản	1.950	50%
•	CTCP NNH Mizuki	Kinh doanh bất động sản	1.500	50%
•	CTCP NLG – NNR – HR Fuji	Kinh doanh bất động sản	930	50%
•	Công ty TNHH NN Kikyo Valora	Kinh doanh bất động sản	583	50%

**TRUNG TÂM  
DỊCH VỤ**

•	Công ty TNHH Quản Lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long	Quản lý dự án, quản lý xây dựng	30	100%
•	CT TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản	500	100%
•	CT TNHH MTV Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	6	100%
•	CT TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	Kinh doanh dịch vụ bất động sản	23,3	100%
•	Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long	Kinh doanh dịch vụ vận tải	20	100%

**ĐVKD 03  
BẤT ĐỘNG SẢN  
THƯƠNG MẠI  
& ĐẦU TƯ  
MẠO HIỂM**

•	Công ty TNHH Nam Long Commercial	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Kinh doanh nhà hàng ăn uống	100	100%
•	Công ty TNHH MTV Quản lý và khai thác BĐS Nam Long	Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Kinh doanh nhà hàng ăn uống	298,7	100%



## PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

### Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land

- Vốn điều lệ: 300.000.000.000
- 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.

### CTCP Nam Long VCD

- Vốn điều lệ: 1.328.991.150.000
- Trụ sở: T21 -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 nhằm tập trung phát triển khu đô thị mới Waterpoint có quy mô 355 ha tọa lạc tại Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An. Đây là dự án có quy mô lớn nhất của Nam Long Group. Trong năm 2018, Nam Long Group đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với các đối tác Nhật (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Tập đoàn Thái Bình và Công ty TNHH Đầu Tư Tân Hiệp nhằm phát triển khu đất 164,9 ha trong tổng số 355 ha.

### CTCP Bất Động Sản Nguyên Sơn

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

Công ty Nguyên Sơn được thành lập năm 1999, với mục đích phát triển quỹ đất tại khu đô thị mới Nam Sài Gòn. Hiện tại, Công ty đang tập trung hoàn tất việc xây dựng và bàn giao các hạng mục thành phần bao gồm: nhà ở xã hội, nhà phố liên kế và biệt thự của dự án Nguyên Sơn quy mô 10ha kề cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh.

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.

### CTCP Đầu tư Nam Phan

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

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

### Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước

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

Công ty TNHH MTV Paragon Đại Phước được thành lập vào ngày 20 tháng 11 năm 2018 nhằm đầu tư phát triển dự án khu biệt thự tọa lạc tại phân khu 8, Cù lao Ông Cồ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với quy mô 454.757 m2. Dự án Paragon Đại Phước sẽ thực hiện mở bán ra thị trường từ năm 2022.

## PHÁT TRIỂN NHÀ Ở

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

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

Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long (gọi tắt là "Nam Long ADC") ra đời vào tháng 11/2007 với vốn điều lệ 300 tỉ đồng, bắt nguồn từ ý tưởng thành lập công ty bất động sản đầu tiên trên thị trường chuyên đầu tư, phát triển phân khúc căn hộ vừa túi tiền.

Ngoài việc tham gia đầu tư và 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; trong năm 2021, Nam Long ADC đã triển khai và mở bán thành công giai đoạn 1 dự án Ehome tại Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông, Long An. Bên cạnh đó, Nam Long ADC sẽ mở rộng đầu tư phát triển dòng sản phẩm căn hộ vừa túi tiền tại địa bàn các tỉnh trọng điểm khác như Cần Thơ, Hải Phòng, Bà Rịa – Vũng Tàu,...

### CTCP Nam Long - Hồng Phát

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

Nam Long – Hồng Phát được thành lập năm 2007 với mục đích phát triển quỹ đất tại khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long. Hiện tại, Công ty đang tiến hành triển khai dự án khu dân cư Dalia Garden có quy mô 15,9 ha, tọa lạc tại Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ. Với vị trí chiến lược, quy hoạch ấn tượng và được đầu tư bài bản, dự án Dalia Garden đã thu hút sự quan tâm đặc biệt của các khách hàng & nhà đầu tư. Hiện tại, CTCP Nam Long - Hồng Phát đang xây dựng kế hoạch tái cấu trúc Công ty theo chiến lược chung của Tập đoàn để làm nền tảng cho việc mở rộng hoạt động của Tập đoàn tại khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long.

### Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai

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

Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai 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. Dự án Đồng Nai Waterfront đã thực hiện mở bán thành công ra thị trường trong năm 2021.

### Công ty Cổ phần Southgate

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

Công ty Cổ phần Southgate

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 2021, dự án đã thực hiện bàn giao 893 căn biệt thự, nhà phố vườn cho các khách hàng và nhà đầu tư.



### Công ty Cổ phần NNH Mizuki

- Vốn điều lệ: 1.500.000.000.000vnd
- Trụ sở: Lầu 5B Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.


#### CTCP NLG – NNR – HR FUJI

- Vốn điều lệ: 930.000.000.000 vnd
- Trụ sở: Tòa nhà Capital Tower, Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM.



- 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 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 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 hơn 4.800 căn hộ. Tính đến cuối năm 2021, Mizuki đã hoàn tất bàn giao 100% giai đoạn 1 bao gồm 33 shop house và 1.437 căn Flora.


Công ty TNHH NLG – NNR – HR FUJI (“Fuji”) là một liên doanh tiếp theo giữa Nam Long và hai đối tác Nhật Bản (Hankyu Hanshin Properties Co., LTD và Nishi-Nippon Railroad Co., LTD). Công ty Fuji đã đầu tư và phát triển thành công dự án chung cư cao cấp Flora Fuji và dự án biệt thự cao cấp Valora Fuji tại Phường Phước Long B, Quận 9, Tp.HCM. Tính đến 31/12/2018, dự án Flora Fuji đã ký hợp đồng 789/789 căn, và toàn bộ 789 căn đã được bàn giao. Tương tự, đối với dự án 84 căn biệt thự Valora Fuji đã hoàn tất việc bán và bàn giao cho khách hàng. 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 nhằm phê duyệt Phương án BCC thay thế cho kế hoạch chuyển nhượng dự án có quy mô 85.374 m2 tọa lạc tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh để phát triển 5.078 căn chung cư, bao gồm việc tái cơ cấu Công ty Fuji. Tính đến cuối năm 2021, dự án Akari đã thực hiện bàn giao 1.525 căn chung cư cho các khách hàng và nhà đầu tư.


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 2022, 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.


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,...


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

Trong năm 2021, Công ty Nam Khang đã tăng vốn điều lệ từ 116 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng để nâng cao năng lực hoạt động, thực hiện mục tiêu phấn đấu trở thành công ty nghìn tỷ theo định hướng của Tập đoàn. Đồng thời, để duy trì là một thành viên quan trọng trong chuỗi phát triển bất động sản của Tập đoàn Nam Long, Công ty


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

- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 vnd
- Trụ sở: 1151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Tp. HCM.


#### 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 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


## PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

#### 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 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.

Nam Khang đã hợp tác với Kajima Road Việt Nam để học hỏi kinh nghiệm cũng như nâng cao năng lực thi công xây dựng. Ngoài ra, Nam Khang còn định hướng tập trung phát triển thêm mảng vật liệu xây dựng để cung cấp cho các dự án của Tập đoàn Nam Long cũng như các đối tác bên ngoài.


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. Với sự nỗ lực hoạt động không ngừng, Sàn GD BĐS Nam Long vinh dự được công nhận là Sàn giao dịch BĐS quốc tế xuất sắc nhất tại sự kiện IPAX London 2019 tổ chức vào ngày 2 và 3 tháng 12 năm 2019 tại Luân Đôn, Anh Quốc. Trong năm 2020, Sàn Nam Long đã đạt 2 giải thưởng: Đơn Vị Kinh Doanh BĐS Thương Mại tiêu biểu tại Việt Nam và Đơn vị Tiếp Thị tiêu biểu trong khuôn khổ lễ trao giải thưởng Asia Pacific Property Awards 2020-2021 tổ chức ngày 15 tháng 5 năm 2020. Trong giai đoạn khó khăn vì Covid 2021, Sàn Nam Long vẫn tiếp tục được tổ chức quốc tế trao 2 giải thưởng, trong đó, giải thưởng Sàn môi giới BĐS Việt Nam Xuất Sắc đã khẳng định vị trí xứng đáng của Sàn Nam Long trong suốt 3 năm qua.

Công ty Dịch Vụ Nam Long ra đời năm 2005 nhằm chuyên môn hóa công tác hậu mãi và cung cấp dịch vụ đô thị, khép kín chu trình phát triển bất động sản, gia tăng giá trị tập đoàn. Trong thời gian tới, Công ty Dịch Vụ Nam Long sẽ nâng cao, hoàn thiện chất lượng dịch vụ nhằm đem đến cho khách hàng sự hài lòng nhất khi sống trong cộng đồng dân cư Nam Long.

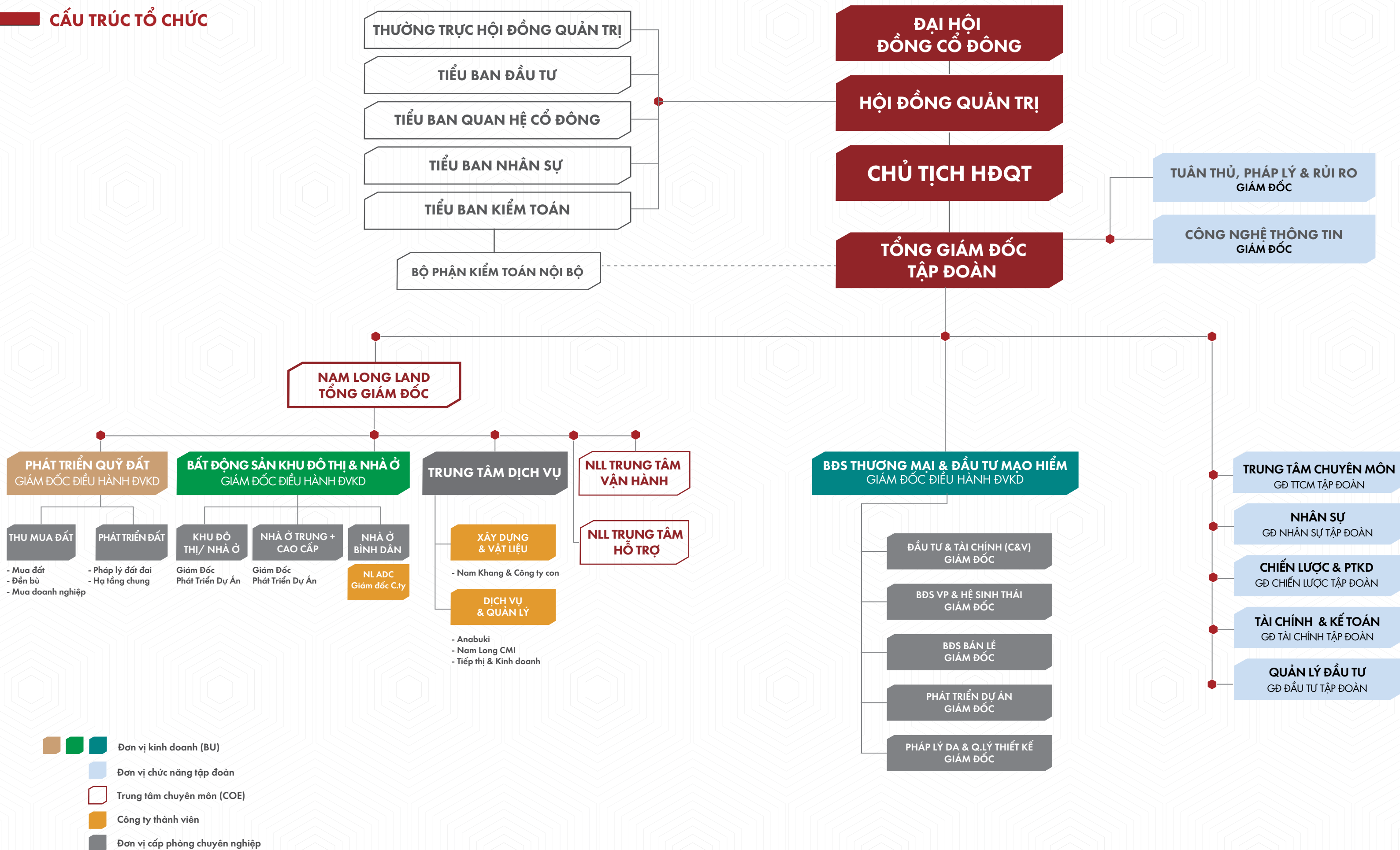

Công ty Dịch vụ Vận tải Nam Long được thành lập vào năm 2019 với mục tiêu tổ chức một bộ máy chuyên nghiệp để vận hành hệ thống xe buýt phục vụ cho các dự án của Tập đoàn Nam Long. Tập đoàn Nam Long tin tưởng rằng, với những tiện ích mà Tập đoàn đem đến cho quý khách hàng/nhà đầu tư/quý cư dân của dự 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.


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.


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 năm 2021 này, Nam Long PMD đã 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, ...



# CẤU TRÚC TỔ CHỨC



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



## GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO



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

Kiến trúc sư  
Hơn 35 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế kiến trúc, xây dựng và phát triển bất động sản.



Ông **TRẦN THANH PHONG**  
Phó chủ tịch Thường trực HĐQT

Kỹ sư Xây dựng – Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh  
Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng và phát triển bất động sản



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

Kỹ sư xây dựng - Đại học California, Irvine, Mỹ  
Hơn 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý dự án và phát triển bất động sản



Ông **NGUYỄN ĐỨC THUẤN**  
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Với bề dày kinh nghiệm & năng lực cao trong việc hoạch định phát triển và triển khai điều hành chiến lược kinh tế vĩ mô; cũng như hoạch định phát triển và triển khai chiến lược tại các doanh nghiệp lớn.



Ông **JOSEPH LOW KAR YEW**  
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Kinh nghiệm sâu rộng về quản lý BĐS (với gần 26 năm làm việc cho Tập đoàn Keppel ở nhiều vị trí lãnh đạo khác nhau; đã dẫn dắt thành công các dự án hàng đầu của Keppel tại Việt Nam từ năm 2014).



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

Hơn 35 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển BĐS. Từng là Giám đốc Điều hành Tập đoàn Sunway City Bhd. - Malaysia



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

Hơn 25 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, tài chính và quản lý doanh nghiệp



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



Ông **KENNETH MICHAEL ATKINSON**  
Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Hơn 42 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, ngân hàng quốc tế và tư vấn tài chính tại các thị trường mới nổi trên toàn thế giới như Đông Âu, Cộng hòa Nhân dân Trung Hoa và một số quốc gia khác ở Đông Nam Á.



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

Cựu Phó Chủ tịch Vận hành toàn cầu của Tập đoàn Shelf Drilling ở Dubai – UAE, và giữ vị trí lãnh đạo cấp cao chủ chốt ở tập đoàn Transocean tại các quốc gia Việt Nam, Thái Lan, Malaysia, Indonesia, Singapore, Ấn Độ, Cameroon, và Mỹ.



## BÁO CÁO QUẢN TRỊ

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

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

Năm 2021, HĐQT đã tổ chức các phiên họp định kỳ và ban hành các Nghị quyết và Quyết định để triển khai thực hiện các kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua, chỉ đạo điều hành Công ty tuân thủ theo đúng các quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và quy định pháp luật hiện hành. Các Nghị quyết và Quyết định của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền, đúng quy trình và thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược phát triển nhà ở vừa túi tiền của Tập đoàn Nam Long.

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

- Giao các chỉ tiêu kế hoạch 2021 cho Ban Tổng Giám đốc và thực hiện việc rà soát/ đánh giá định kỳ
- Yêu cầu Tổng Giám đốc đáp ứng các chỉ đạo kịp thời của HĐQT
- Chỉ đạo các Tiểu ban trực thuộc HĐQT thực hiện giám sát và đánh giá sự tuân thủ của Tổng Giám đốc đối với Luật Doanh nghiệp, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty.
- Xem xét và đánh giá Kết quả Kinh doanh năm 2020 ( đã kiểm toán)
- Xem xét và đánh giá Kết quả Kinh doanh năm 2021

#### 3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

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

- Định hướng, dẫn dắt công tác lập Chiến lược phát triển 10 năm (2021-2030) của Tập đoàn Nam Long
- Định hướng, dẫn dắt Nam Long vào nhóm công ty có vốn hóa tỷ đô trên thị trường chứng khoán.
- Định hướng, dẫn dắt Ban TGD đánh giá và chuẩn bị triển khai ERP trong công tác quản trị điều hành.

### QUẢN TRỊ CÔNG TY

#### 1. Hội đồng quản trị

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

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

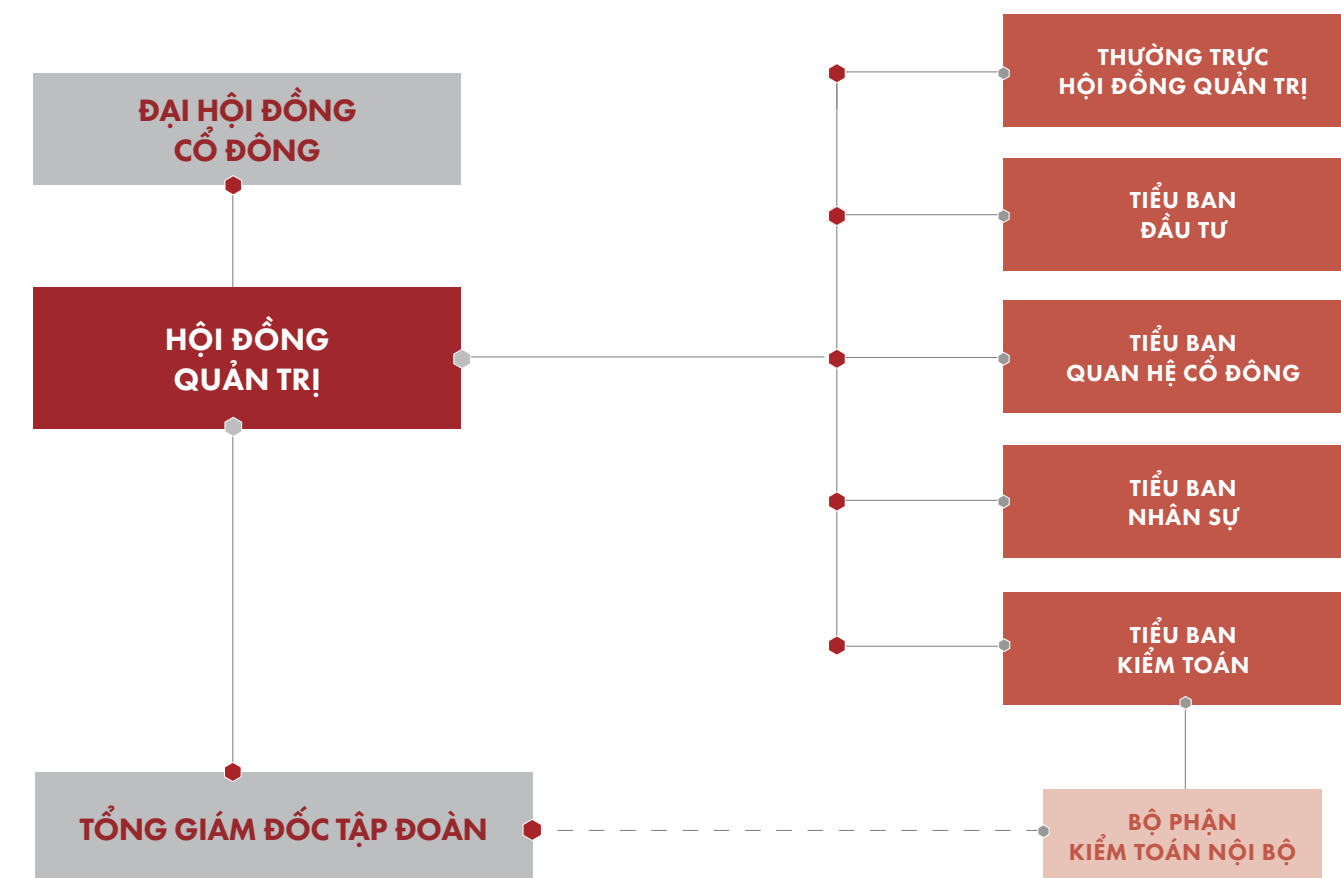
HĐQT thực hiện việc giám sát hoạt động kinh doanh, triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ thông qua Ban TGD, HĐQT thường xuyên đánh giá, kiểm soát rủi ro, kịp thời đưa ra các quyết định, chiến lược phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, nhằm hỗ trợ quản trị các hoạt động của HĐQT, Công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

theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán.

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 Thuận	Thành viên HĐQT
Ông Kenneth M Atkinson	Thành viên HĐQT

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2021, HĐQT đã tổ chức 04 cuộc họp vào các ngày 29/01/2021, 02/04/2021, 06/08/2021, 17/12/2021 với tỷ lệ tham dự của các Thành viên HĐQT như sau:

STT	TÊN THÀNH VIÊN HĐQT (NHIỆM KỲ 2016 - 2021)	CHỨC VỤ	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch	2	100%
2	Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch TT	2	100%
3	Ông Lai Voon Hon	Thành viên HĐQT	2	100%
4	Ông Bùi Đức Khang	Thành viên HĐQT	2	100%
5	Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	2	100%
6	Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	2	100%
7	Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	2	100%
8	Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	2	100%
9	Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên HĐQT	2	100%

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

## HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

- Định hướng, dẫn dắt Ban TGD 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 Ban Giám đốc 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 & Tập đoàn.

## Hoạt động của các Tiểu ban Hội đồng Quản trị

### 2. 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. Sơ đồ tổ chức phân công các Tiểu ban của HĐQT như đính kèm tại Phụ lục I của Báo cáo này. 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.
- Ra quyết định trong phạm vi và ủy quyền của HĐQT về các định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu quản lý đầu tư & các quyết định giải ngân đầu tư/thoái vốn.
- Thay mặt HĐQT chỉ đạo Ban giám đốc thực hiện/triển khai các định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu quản lý đầu tư & các quyết định giải ngân đầu tư/thoái vốn.
- Thay mặt HĐQT giám sát và đánh giá việc Ban giám đốc thực hiện/triển khai các chính sách đầu tư, cơ cấu quản lý đầu tư & các quyết định giải ngân đầu tư/thoái vốn.

### Các hoạt động chính trong năm 2021

- Thẩm định kế hoạch kinh doanh hàng năm/3 năm của Nam Long và các Đơn vị Kinh doanh chủ chốt của Tập đoàn;
- Thẩm định các phương án đầu tư, kêu gọi đầu tư, phát triển, hợp tác kinh doanh cho các dự án của Tập đoàn; kế hoạch mở rộng quỹ đất, chuyển nhượng dự án và nhận chuyển nhượng dự án mới; các phương án đầu tư/thoái vốn tại các công ty con trong Tập đoàn;
- Thẩm định chính sách cổ tức 3 năm 2021-2023 và các kế hoạch huy động vốn của Tập đoàn;
- Định hướng, dẫn dắt việc hiện thực hóa tầm nhìn & chiến lược tăng trưởng 10 năm 2021-2030 cho Tập đoàn; xem xét, đánh giá kết quả triển khai các sáng kiến chiến lược cụ thể giúp củng cố & đẩy mạnh mảng lõi và đa dạng hóa tăng trưởng trong 3 năm, 5 năm & 10 năm tiếp theo; và thẩm định kế hoạch duy trì triển khai các sáng kiến chiến lược



## TIỂU BAN NHÂN SỰ

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

## Chức năng của Tiểu ban Nhân sự

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

## Các hoạt động chính trong năm 2021

- Định hướng, thẩm định cơ cấu, sơ đồ tổ chức mới của Tập đoàn giai đoạn 2021-2030 theo cơ cấu các Đơn vị Kinh doanh, nhằm phục vụ cho chiến lược phát triển 10 năm tiếp theo của Tập đoàn;
- Thẩm định kế hoạch định biên nhân sự và chi phí hoạt động nhân sự của Công ty & Tập đoàn năm 2021 & 2022;
- Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu được giao năm 2020 của Tổng Giám đốc Tập đoàn;
- Phỏng vấn, đánh giá và đề xuất để HĐQT lựa chọn Tổng Giám đốc Tập đoàn Nam Long nhiệm kỳ mới 2021-2023;
- Hỗ trợ HĐQT giao các chỉ tiêu kế hoạch (KPIs) năm 2021 cho Tổng Giám đốc Tập đoàn; cố vấn cho Tổng Giám đốc Tập đoàn trong việc giao chỉ tiêu năm 2021 cho lãnh đạo các Đơn vị Kinh doanh & các lãnh đạo cấp cao của Công ty;
- Đề xuất cơ cấu, thành phần HĐQT & các Tiểu ban HĐQT Nam Long nhiệm kỳ mới 2021-2026; trình Đại hội đồng cổ đông bầu cử & thông qua ngày 24/4/2021;
- Đề xuất ngân sách hoạt động và thù lao 2021 của Hội đồng Quản trị, trình Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 24/4/2021;
- Xem xét và phân bổ chi tiết thù lao & thưởng hàng năm cho Hội đồng Quản trị (dựa trên ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và kết quả kinh doanh đã kiểm toán);
- Thẩm định việc thực thi chính sách cũng như phân bổ cổ phiếu thưởng ESG (cho các lãnh đạo cao cấp và nhân viên xuất sắc);
- Đánh giá tính hiệu quả của chương trình cổ phiếu thưởng ESG 2018-2020; và thẩm định chương trình ESG mới 2021-2023 trình Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 24/4/2021;
- 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 Tập đoàn hiện hành...);
- Cố vấn, hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc tìm kiếm, đánh giá và tuyển dụng các nhân sự cấp cao cho Tập đoàn;
- Cố vấn cho Ban Tổng Giám đốc liên quan đến cơ cấu nhân sự tham gia triển khai & hiện thực hóa chiến lược phát triển 10 năm 2021-2030 của Nam Long;
- Cố vấn cho kế hoạch kết nối cơ hội lãnh đạo và xây dựng đội ngũ nhân sự kế thừa cho các lãnh đạo cao cấp (Tổng Giám đốc Tập đoàn & cấp CEO-1) của Công ty.

TIỂU BAN  
QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

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

## Chức năng của Tiểu ban Quan hệ Cổ đông

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

- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông hiện hữu
- Đổi 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 2021

- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và các cổ đông
- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 vào ngày 25/04/2021, 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	GAJI ĐOẠN
Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban Kiểm toán	01/01/21 - 24/04/21
Ông Kenneth M. Atkinson		24/04/21 - 31/12/21
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên Tiểu ban Kiểm toán chuyên trách hoạt động sản xuất Kinh doanh	01/01/21 - 24/04/21
Ông Cao Tấn Thạch		01/01/21 - 31/12/21
Ông Joseph Low Kar Yew		24/04/21 - 31/12/21
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên Tiểu ban Kiểm toán chuyên trách Tuần thủ, QTRR & Quản trị Tập đoàn	01/01/21 - 31/12/21
Bà Nguyễn Lưu Tuyên	Thành viên Tiểu ban Kiểm toán chuyên trách Tài chính, Kế toán & Kiểm toán	01/01/21 - 24/04/21
Ông Đặng Hồng Tân		01/01/21 - 24/04/21

## Chức năng của Tiểu ban Kiểm toán

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

- Giám sát và đánh giá tính trung thực của các báo cáo tài chính của Tập đoàn, quy trình báo cáo tài chính, kiểm soát nội bộ về báo cáo tài chính và việc kiểm toán báo cáo tài chính.
- Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của Công ty với các yêu cầu pháp lý và quy định, hướng dẫn nội bộ của công ty.
- Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của HĐQT và các tiểu ban trực thuộc HĐQT với Điều lệ, Quy chế 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 ĐHCĐ.
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.

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ	TỶ LỆ	GHI CHÚ
1 Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban Kiểm toán	1/1	100%	Miễn nhiệm ngày 24/04/2021
2 Kenneth M. Atkinson		3/3	100%	Bổ nhiệm ngày 24/04/2021
3 Linson Lim Soon Kooi	Thành viên Tiểu ban Kiểm toán chuyên trách hoạt động SXKD	1/1	100%	Miễn nhiệm ngày 24/04/2021
4 Cao Tấn Thạch		4/4	100%	Tái bổ nhiệm ngày 24/04/2021
5 Joseph Low Kar Yew		3/3	100%	Bổ nhiệm ngày 24/04/2021
6 Trần Thanh Phong	Thành viên Tiểu ban Kiểm toán chuyên trách Tuân thủ, QTRR & Quản trị Tập đoàn	4/4	100%	Tái bổ nhiệm ngày 24/04/2021
7 Nguyễn Lưu Tuyền	Thành viên Tiểu ban Kiểm toán chuyên trách Tài chính, Kế toán & Kiểm toán	1/1	100%	Miễn nhiệm ngày 24/04/2021
8 Đặng Hồng Tân		1/1	100%	Miễn nhiệm ngày 24/04/2021

### Các hoạt động chính trong năm 2021

Trong năm 2021, Tiểu ban Kiểm toán đã tổ chức 04 cuộc họp vào các ngày 24/03/2021, 28/05/2021, 28/7/2021 và ngày 29/10/2021 với tỷ lệ tham dự của các Thành viên Tiểu ban Kiểm toán như sau:

- Chỉ đạo Bộ phận Kiểm toán Nội bộ thực hiện kiểm toán và lập báo cáo đánh giá liên quan đến các quy trình đã thực hiện kiểm toán tại NLIC và các Công ty Thành viên;
- Chỉ đạo Bộ phận Kiểm toán Nội bộ thực hiện kiểm tra việc tuân thủ của Ban Tổng Giám Đốc đối với Điều lệ, Quy chế Nội bộ về Quản trị Công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty;
- Thẩm định các báo cáo tài chính Q4/2020 và báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2020 trước khi công bố thông tin, báo cáo quản trị Quý 1, Quý 2 và Quý 3 năm 2021, đánh giá kết quả kinh doanh hàng tháng/ hàng quý so với kế hoạch;
- Tổ chức họp định kỳ giữa Tiểu ban Kiểm toán và Ban Giám đốc vào ngày 24/03/2021, 28/05/2021, 28/7/2021 và ngày 29/10/2021 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 Ban Giám đốc thực hiện kịp thời hiệu quả các khuyến nghị;
- Giám sát tình hình thực hiện các nghị quyết của ĐHCĐ 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 Tiểu ban Kiểm toán 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 2020, các vấn đề trong thư quản lý, kết quả soát xét giữa năm 2021 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 2021 trình HĐQT và ĐHCĐ 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 Tiểu ban Kiểm toán năm 2020 trước ĐHCĐ ngày 24/04/2021;
- Hoàn tất việc thẩm định chất lượng Bộ Quy tắc Ứng xử Tập đoàn Nam Long và trình Chủ tịch HĐQT phê duyệt. Phối hợp việc triển khai truyền thông và theo dõi tuân thủ với Bộ Quy tắc Ứng xử;
- Hoàn tất việc cập nhật Quy chế hoạt động của Tiểu Ban Kiểm Toán và được Chủ tịch HĐQT phê duyệt ban hành ngày 18/10/2021.

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

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

### Thù lao chi trả cho HĐQT trong năm

Số lượng thành viên của HĐQT trong năm 2021 là 09 thành viên HĐQT. Tổng quỹ thù lao của thành viên HĐQT của Tập đoàn Nam Long được ĐHCĐ thường niên của Tập đoàn Nam Long phê duyệt tại nghị quyết số 01/2021/NQ/ ĐHCĐ/NLG, trong đó:

- Ngân sách hoạt động cố định năm 2021 là: 12,41 tỷ đồng.
- Thưởng không cố định năm 2021 là: 11,52 tỷ đồng.

## HOẠT ĐỘNG KIỂM TOÁN NỘI BỘ

### PHÒNG KTNB TRỰC THUỘC TIỂU BAN KIỂM TOÁN

#### Vai trò, nhiệm vụ

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

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

- 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;
- 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;
- 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.

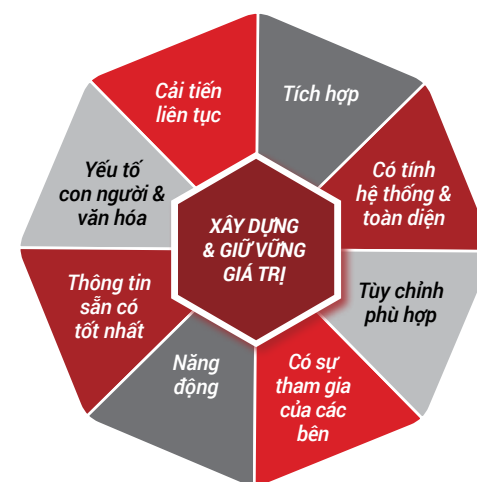
##### Tuân thủ pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động KTNB



## 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. 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. Tất cả các hoạt động QLRRDN luôn gắn kết với các mục tiêu chiến lược được đề ra.

Rủi ro không chỉ là nguy cơ mà còn là cơ hội, do đó cách thức Nam Long tiếp cận về quản lý rủi ro 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.



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

<b>Tích hợp</b>	QLRRDN là một phần không thể thiếu trong tất cả các hoạt động của doanh nghiệp.
<b>Có tính hệ thống và toàn diện</b>	Cách tiếp cận QLRRDN chặt chẽ và toàn diện góp phần mang lại kết quả nhất quán và phù hợp.
<b>Tùy chỉnh phù hợp</b>	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.
<b>Có sự tham gia của các bên</b>	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.
<b>Năng động</b>	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.
<b>Thông tin sẵn có tốt nhất</b>	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.
<b>Yếu tố con người và văn hóa</b>	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.
<b>Cải tiến liên tục</b>	QLRRDN sẽ được cải tiến liên tục thông qua đào tạo và trải nghiệm.

### Khung và chính sách Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp

Khung và Chính sách Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp (“QLRRDN”) được xây dựng làm nền tảng cho các hoạt động QLRR nhằm đánh giá, xử lý, giám sát và rà soát các rủi ro phù hợp với mô hình tổ chức và môi trường hoạt động kinh doanh tại Việt Nam. Nội dung này được thiết kế dựa theo thông lệ và chuẩn mực quốc tế như COSO: QLRRDN – Tích hợp Chiến lược và Hiệu quả, ISO 73:2009 và ISO 31000:2018. Tổng Giám đốc Tập đoàn là người đứng đầu công tác QLRR và các cấp quản lý cấp cao được phân công chịu trách nhiệm đối với các rủi ro trọng yếu ở cấp độ Tập đoàn và cấp độ Khối phòng ban. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chú trọng nâng cao văn hoá và nhận thức về QLRR của toàn thể nhân viên và lồng ghép công tác QLRR vào các nghiệp vụ hàng ngày của doanh nghiệp.

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

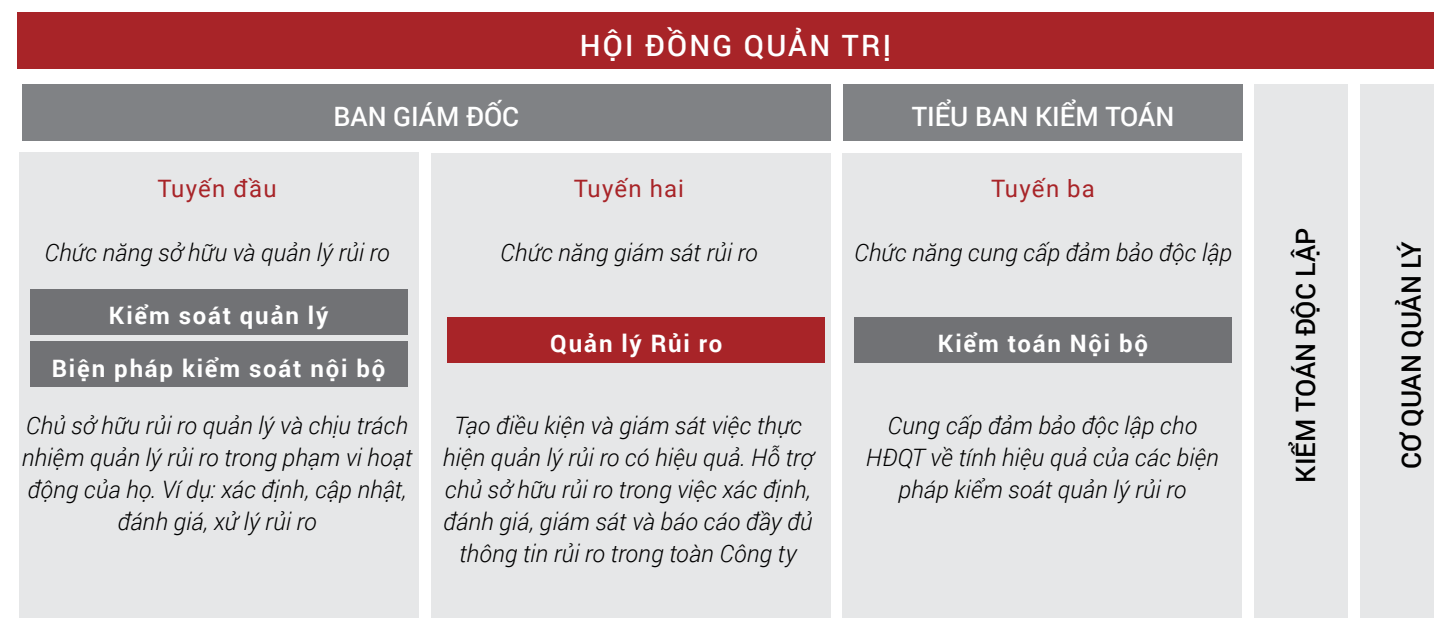
### Nguyên tắc Quản lý Rủi ro

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

### CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ CƠ CHẾ GIÁM SÁT QLRR

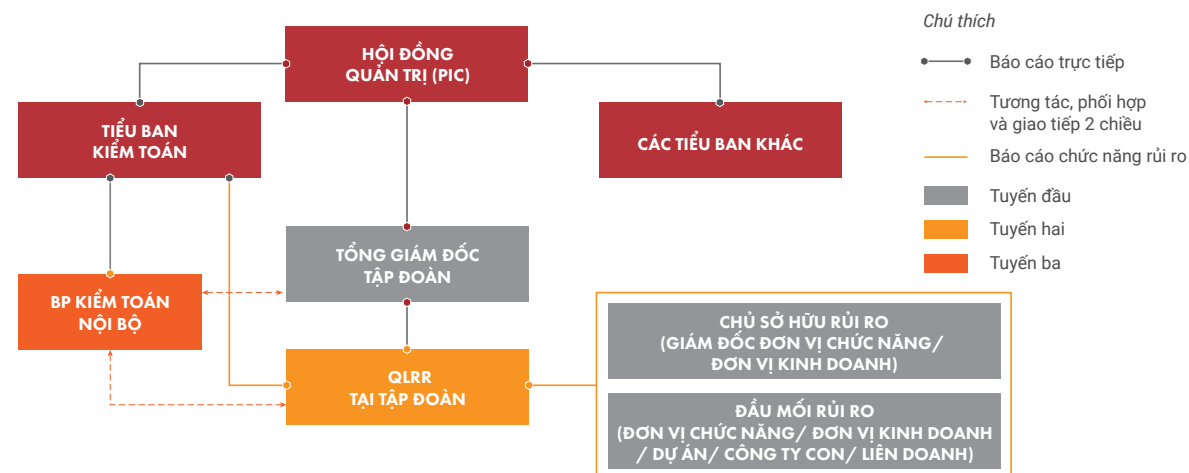
Tổ chức QLRR tại Nam Long được dựa trên cơ sở mô hình “Ba tuyến” (theo cấu trúc quản lý doanh nghiệp), đảm bảo phân định rõ ràng vai trò và trách nhiệm nhằm QLRR một cách có hiệu quả.



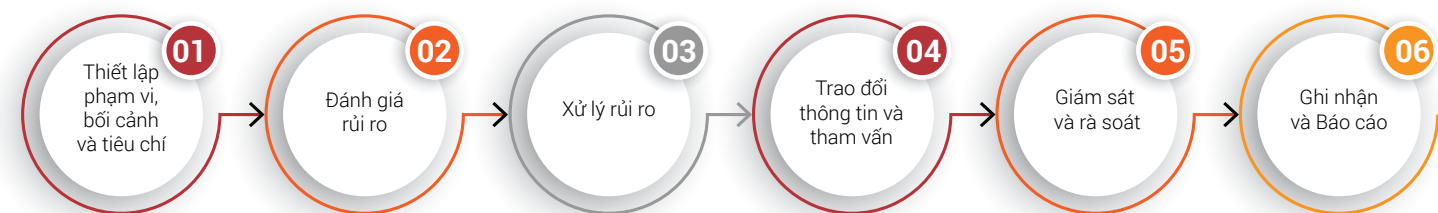


## QUẢN TRỊ RỦI RO ( TIẾP THEO)

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



### QUY TRÌNH QLRR



### HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO CHÍNH TRONG NĂM 2021

Năm 2021, khi dịch COVID-19 bùng phát mạnh, Ban Chỉ đạo Phòng chống COVID-19, bao gồm các quản lý cấp cao chủ chốt trong toàn Tập đoàn, được thành lập để chỉ đạo, điều phối các phản ứng tập trung và kịp thời, đảm bảo sự ổn định các hoạt động kinh doanh và hỗ trợ bảo vệ an toàn sức khỏe của nhân viên.

- Khung và Chính sách Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp của Tập đoàn được rà soát và cập nhật lại phù hợp với các thay đổi trong tổ chức, trong đó bao gồm việc phổ biến Khung và Chính sách QLRRDN cho các Đơn vị Kinh doanh/ Đơn vị Chức năng và các Khối phòng ban nhằm nắm vững và tuân thủ thực hiện.
- Danh mục rủi ro hàng đầu của Tập đoàn cùng với các Chỉ số cảnh báo rủi ro tương ứng (KRIs) được rà soát và cập nhật định kỳ.
- Phối hợp và hỗ trợ xây dựng và cập nhật Hồ sơ Rủi ro của Đơn vị Kinh doanh và Đơn vị Chức năng.
- Thực hiện các chương trình truyền thông, trao đổi nhằm từng bước nâng cao “văn hóa rủi ro” tại Nam Long.

### MỘT SỐ RỦI RO CHỦ YẾU TRONG NĂM 2021 VÀ BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU RỦI RO

#### RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG KINH DOANH LIÊN TỤC DO DỊCH BỆNH

Giữa năm 2021, khi tình hình đại dịch COVID-19 có nguy cơ bùng phát và có khả năng lây lan trong cộng đồng, qua đó ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và sức khỏe an toàn của nhân viên, Tập đoàn đã nhanh chóng thành lập Ban chỉ đạo, xây dựng quy định và chính sách phòng chống dịch bệnh cũng như đưa ra các kịch bản, kế hoạch cụ thể để ứng phó, biện pháp xử lý và

hành động cụ thể như: chia nhóm làm việc độc lập và giãn cách theo quy định; làm việc từ xa; thường xuyên đo thân nhiệt, sát khuẩn môi trường làm việc; thực hiện việc khai báo y tế cũng như truyền thông nội bộ, hướng dẫn và kiểm tra công tác phòng chống dịch tại các địa điểm kinh doanh, dự án đang triển khai xây dựng nhằm bảo vệ sự an toàn về sức khỏe cho nhân viên và duy trì hoạt động liên tục ngay trong tình hình đại dịch. Tập đoàn cũng đưa ra nhiều chính sách hỗ trợ cho nhân viên như tổ chức tiêm ngừa vaccine cho nhân viên, hỗ trợ về mặt dịch vụ sức khỏe cho các nhân viên bị lây nhiễm và các dự án khu dân cư của Nam Long, và tài trợ cho các dịch vụ y tế cộng đồng.

#### RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN 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 triển khai dự án, Tập đoàn 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. Ngoài ra, các buổi huấn luyện, chia sẻ bài học kinh nghiệm thực tế cũng được tổ chức và trao đổi để rút kinh nghiệm, cải tiến hoạt động triển khai và quản lý dự án.

#### RỦI RO VỀ KẾ HOẠCH NHÂN SỰ KẾ NHIỆM CHO CÁC VỊ TRÍ CẤP CAO

Rủi ro hoạch định nhân sự kế nhiệm cho các vị trí cấp cao có thể gây ảnh hưởng đến năng suất lao động do thiếu vị trí lãnh đạo trong thời gian dài, và làm chậm tốc độ phát triển mở rộng của Tập đoàn. Do đó, lập kế hoạch kế nhiệm có thể tạo ra lợi thế cạnh tranh lâu dài, đảm bảo quá trình chuyển đổi suôn sẻ và giảm thiểu sự gián đoạn đối với hoạt động và các mục tiêu dài hạn. 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 2022

- 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);
- Tiếp tục trao đổi, cập nhật định kỳ danh mục rủi ro tại các Đơn vị, Khối phòng ban 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;
- Triển khai truyền thông nội bộ về QLRR cho các Công ty thành viên chủ chốt trong Tập đoàn;
- Xây dựng cơ chế hoạt động của Quản lý liên tục kinh doanh (BCP), nhằm cải thiện kế hoạch xử lý và phục hồi nhanh chóng hoạt động 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.



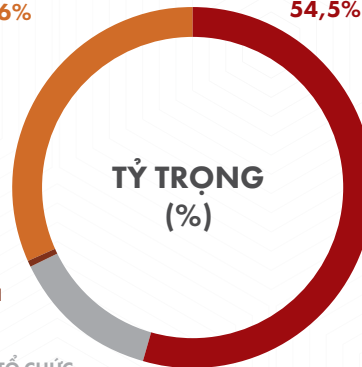
## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM 17/02/2022 (\*)

CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG	SỐ CỔ PHẦN
Cá nhân trong nước	29.880	208.822.957
Tổ chức trong nước	118	51.630.867
Cá nhân nước ngoài	158	1.493.185
Tổ chức nước ngoài	92	120.993.004
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.248</b>	<b>382.940.013</b>

TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI  
31,6%

CÁ NHÂN TRONG NƯỚC  
54,5%



CÁ NHÂN NƯỚC NGOÀI  
0,4%

TỔ CHỨC TRONG NƯỚC  
13,48%



QUỸ ĐẤT VÀ  
KINH NGHIỆM  
ĐỊA PHƯƠNG

TIÊU CHUẨN  
PHÁT TRIỂN  
& QUẢN LÝ  
QUỐC TẾ

QUẢN TRỊ  
DOANH NGHIỆP  
& TÀI CHÍNH



(\*) **Ghi chú:** Tính đến thời điểm 17/02/2022:

#### 1. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Tổng số cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (Nam Long) tính đến thời điểm 17/02/2022 là 382.940.013 cổ phiếu, do trong năm Nam Long đã thực hiện 2 đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn như sau:

- Ngày 03/09/2021, Nam Long đã phát hành riêng lẻ 60.000.000 cổ phiếu.
- Ngày 25/11/2021, Nam Long đã phát hành 37.669.353 cổ phiếu gồm:
  - 12.477.711 cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2020, tỷ lệ: 3,616%;
  - 23.903.990 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tỷ lệ: 6,926%;
  - 1.287.652 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESG).
- Số lượng cổ phiếu NLG đang lưu hành là 382.940.013 cổ phiếu.

#### 2. Tình hình giao dịch cổ phiếu quỹ

Trong tháng 3/2021, Nam Long đã thực hiện bán toàn bộ 10.000.000 cổ phiếu quỹ. Tính đến thời điểm 17/02/2022, số lượng cổ phiếu quỹ do CTCP Đầu tư Nam Long nắm giữ là 0 cổ phiếu.

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ 5% VỐN CỔ PHẦN ĐẾN 17/02/2022

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	44.452.850	11,6%
2	Ibworth Pte. Ltd	31.365.866	8,2%
3	Công ty cổ phần Đầu tư Thái Bình	23.746.519	6,2%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>99.565.235</b>	<b>26,0%</b>

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP TẠI THỜI ĐIỂM 17/02/2022

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	44.452.850	11,6%
2	Trần Thanh Phong	16.732.098	4,4%
3	Nguyễn Thị Bích Ngọc	15.776.867	4,1%
4	Công ty TNHH một thành viên Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nam Khang	0	0,0%
5	Ngô Thị Ngọc Liễu	2.784.654	0,7%
6	Đỗ Ngọc Minh	1.105.769	0,3%
7	Nguyễn Thị Hương	22.123	0,0%
8	Lâm Xuân Hoàng Lan	5.110	0,0%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>80.879.471</b>	<b>21,1%</b>

### DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ THỜI ĐIỂM 17/02/2022

STT	CỔ ĐÔNG	CHỨC VỤ	SỐ CỔ PHẦN	TỶ TRỌNG (%)
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>				
1	Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	44.452.850	11,61%
2	Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT	16.732.098	4,37%
3	Nguyễn Đức Thuận - Cá nhân: 0 - Đại diện vốn Công ty cổ phần Đầu tư Thái Bình: 23.756.519	Thành viên HĐQT	23.746.519	6,20%
4	Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	5.272.175	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: 25.896.336	Thành viên HĐQT	31.365.866	8,19%
9	Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT	16.580	0,00%
<b>BAN GIÁM ĐỐC</b>				
1	Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn	276.355	0,07%
2	Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land	194.286	0,05%
3	Phạm Đình Huy	Giám Đốc Đầu Tư	1.706.604	0,45%
4	Châu Quang Phúc	Giám Đốc Tài Chính	284.373	0,07%
5	Nguyễn Quang Đức	Kế toán trưởng	41.558	0,01%



05

**BÁO CÁO  
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG**

62. Báo cáo phát triển bền vững

63. Môi trường và xã hội

66. Chính sách nhân sự và phúc lợi



**Khu đô thị Izumi City - 170 ha**

📍 Long Thành, Đồng Nai



## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

### PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

Các hình thái chính cho việc phát triển bền vững tại Nam Long Group trong năm 2021 bao gồm:

- Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế dài hạn, rộng mở và bền vững, việc làm đầy đủ và năng suất, công việc tốt cho tất cả mọi người.
- Xây dựng các đô thị và các khu dân cư mở cửa cho cộng đồng, an toàn và bền vững.
- Xây dựng cơ sở hạ tầng vững chắc, đẩy mạnh công nghiệp hóa rộng mở và bền vững, khuyến khích đổi mới.
- Đảm bảo cuộc sống khỏe mạnh và nâng cao phúc lợi cho tất cả mọi người ở mọi lứa tuổi.
- Nâng cao cơ hội học tập cho tất cả mọi người.
- Hỗ trợ đóng góp và góp phần an sinh xã hội thông qua các hoạt động thiện nguyện, đặc biệt trong bối cảnh dịch Covid-19 bùng nổ ở Việt Nam.
- Tái thiết chuỗi giá trị: Cải thiện hiệu quả hoạt động từ nhà cung ứng tới nội bộ tập đoàn để tạo nên giá trị chung cho doanh nghiệp và cộng đồng (Bộ quy chế an toàn lao động, Quy định về tiêu chuẩn môi trường cho nhà cung cấp ...)
- Đổi mới hệ sinh thái: Từng bước đổi mới hệ sinh thái của doanh nghiệp để tạo nên những sản phẩm/ dịch vụ có tác động tích cực lên môi trường và xã hội: bước đầu xây dựng hệ sinh thái khu đô thị tích hợp tạo các giá trị sống an cư - học tập - vui chơi - giải trí cho người dân địa phương và khu vực lân cận.
- Tuân thủ pháp luật trong các hoạt động phát triển kinh tế.

## MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

### Quy hoạch đô thị bền vững

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

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

Nam Long cũng bắt đầu hướng phát triển bền vững mới tại các khu đô thị quy mô lớn – Creating Shared Value (CSV) với việc quy hoạch hệ sinh thái bất động sản để không chỉ phục vụ cho việc kinh doanh mà còn góp phần cải thiện môi trường kinh doanh địa phương bằng cách hỗ trợ việc làm, kết nối hạ tầng, giúp cộng đồng địa phương cùng phát triển trong nhiều năm kế tiếp.



Hình thực tế các hoạt động tại Khu đô thị Waterpoint 12.2021



### Bảo vệ môi trường

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

### Phát triển nhà ở xã hội EHomeS

Đồng hành cùng chiến lược nhà ở quốc gia, Nam Long đã vượt qua những vấn đề nan giải trong đầu tư phát triển các dự án nhà ở xã hội và xu hướng chi phí xây dựng leo thang. Nam Long ADC - một thành viên của Nam Long Group đã triển khai khả thi, hoàn thành xây dựng và bàn giao hơn 1,100 căn hộ EHomeS với mức giá từ 450 đến 600 triệu đồng thuộc hai dự án EHomeS Phú Hữu và EHomeS Nam Sài Gòn, đồng thời Nam Long - Hồng Phát - một thành viên khác của Group cũng phát triển dự án EHomeS Cần Thơ nằm trong quy hoạch khu dân cư lô 8C, phường Hưng Thạnh, quận Cái Răng, TP. Cần Thơ với tổng vốn đầu tư dự án tư hơn 84 tỷ đồng, từ 100% vốn tự sản phẩm dự án gồm 187 căn hộ chung cư, diện tích bình quân khoảng 40,7m<sup>2</sup> cho mỗi căn hộ. Tính đến nay, dòng sản phẩm nhà ở Xã Hội - EHomeS của Nam Long đã tạo điều kiện giúp cho khoảng gần 3.000 hộ gia đình có thu nhập thấp tại TP.HCM có cơ hội được sở hữu mái ấm riêng trong các khu chung cư đầy đủ tiện ích sinh hoạt, đảm bảo đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và giao thông kết nối với đô thị khu vực xung quanh với mức giá rẻ nhất thị trường.

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

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

### Trách nhiệm xã hội & hỗ trợ cộng đồng

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

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

phí; phát hành bản tin, tạp chí Nam Long chia sẻ kinh nghiệm sống trong các khu đô thị Nam Long. Đặc biệt với tầm nhìn mới "Trở thành nhà phát triển khu đô thị tích hợp hàng đầu Việt nam" trong 3 năm tới, song song với việc phát triển sản phẩm thông thường, Nam Long đang thực hiện các chuỗi sự kiện cộng đồng "Place making" tại các dự án khu đô thị như: lễ hội thả điều khổng lồ, rạp chiếu phim cộng đồng ngoài trời, các đêm nhạc văn hóa, phát động cuộc thi kiến trúc thiết kế và xây dựng sân chơi cho trẻ em khu vực lân cận từ vật liệu tái chế... để nâng cao chất lượng sống của dân cư địa phương tại nơi phát triển những dự án khu đô thị của Nam Long.

Đối với cộng đồng xã hội, khi làn sóng COVID-19 lần thứ tư bùng phát với nhiều hệ lụy lên mọi người dân. Nam Long đã nhanh chóng triển khai chiến dịch "Nam Long tiếp sức vượt đại dịch COVID-19" hơn 17 tỷ đồng với nhiều hỗ trợ thiết thực như: ủng hộ 9 tỷ đồng cho quỹ vaccine và trang thiết bị phòng chống dịch, tiếp sức lực lượng y tế tuyến đầu chống dịch tại 27 bệnh viện tuyến đầu tại TP.HCM; hỗ trợ gần 4,5 tỷ đồng cho các tỉnh chịu ảnh hưởng nặng nề của đại dịch như Bắc Giang và Long An; tăng cường các công tác khử khuẩn, lập các siêu thị 0 đồng để hỗ trợ lương thực thực phẩm đến cộng đồng cư dân bị phong tỏa...

Đặc biệt, Nam Long rất xem trọng việc hỗ trợ cho ngành giáo dục để góp phần vào sự phát triển bền vững cho xã hội. Trong bối cảnh dịch diễn biến phức tạp năm 2011 vừa qua, "Swing for Dreams" lần thứ 11 càng mang ý nghĩa đặc biệt với các bạn sinh viên, nhất là những bạn trẻ chịu ảnh hưởng nặng nề từ đại dịch. Theo đó, hơn 90 suất học bổng với tổng giá trị hơn 900 triệu đồng đã được trao đi mang theo hy vọng của Nam Long về sự vươn lên của người trẻ Việt. Bên cạnh "Swing for Dreams", Nam Long cũng tiếp tục duy trì việc hỗ trợ cho các học sinh ở các xã tại Long An hơn 10.000 tập vở, 30 chiếc xe đạp nhằm tiếp sức, động viên các em tự tin đến trường theo thông lệ hằng năm.

Sau nhiều chương trình, hoạt động, những cố gắng của Nam Long cũng đã được ghi nhận thông qua việc được vinh danh là một trong các doanh nghiệp có nhiều đóng góp cho cộng đồng trong năm 2021 tại chương trình Saigon Times CSR 2021 do The Saigon Times thuộc Tạp chí Kinh tế Sài Gòn tổ chức.

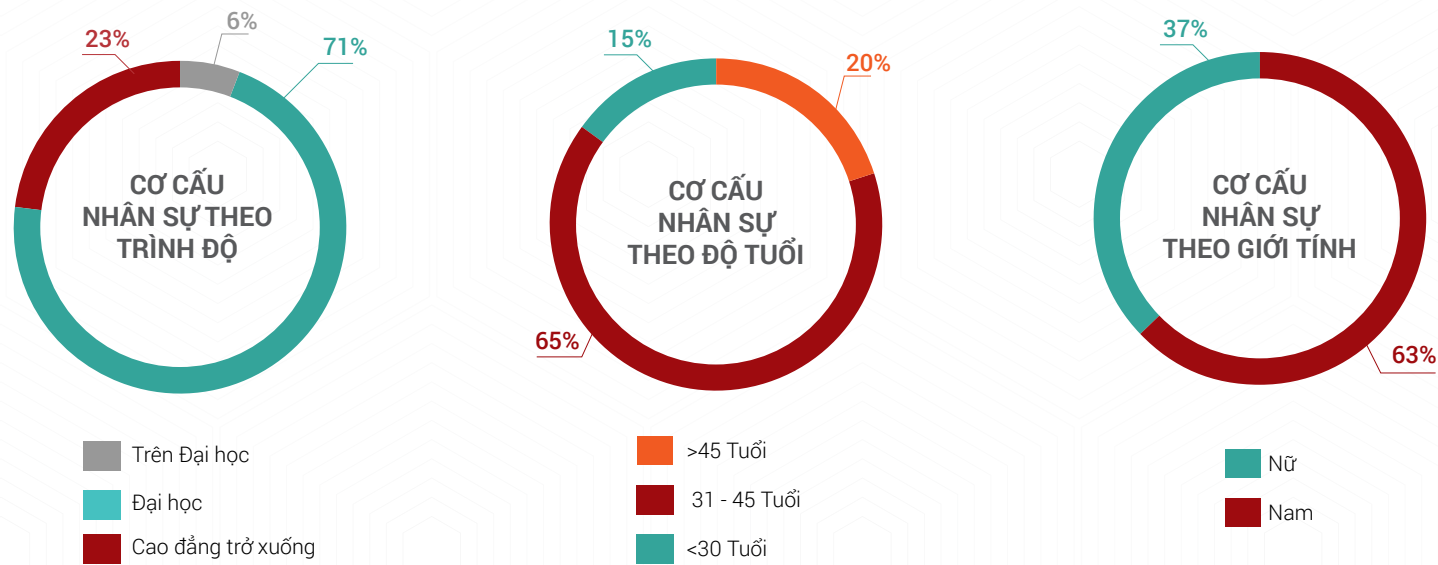




## TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

### LỰC LƯỢNG LAO ĐỘNG TẠI NAM LONG TRONG NĂM 2021 – 774 NGƯỜI

Hiện nay, lực lượng lao động của Công ty khá đa dạng về độ tuổi, có trình độ văn hóa cao với 77% số người lao động có trình độ Đại học và trên Đại học, và 37% số người lao động là Nữ.



## TÁI CƠ CẤU TỔ CHỨC

Để hiện thực hóa chiến lược kinh doanh và tầm nhìn dài hạn, Nam Long đã thực hiện thay đổi thiết kế tổ chức, từ mô hình chức năng sang mô hình theo Đơn vị Kinh doanh. Với mô hình mới này, các Đơn vị Kinh doanh sẽ chịu trách nhiệm về kế hoạch kinh doanh và hiệu quả tài chính của chính họ. Nguyên tắc chính đằng sau sự thay đổi này là rõ ràng hơn về trách nhiệm giải trình và hiệu quả hơn trong việc đưa ra quyết định. Các đơn vị chức năng ở tập đoàn sẽ đóng vai trò hỗ trợ, giám sát và tư vấn chuyên môn cho các Đơn vị Kinh doanh.



## QUY TRÌNH KẾT NỐI CƠ HỘI LÃNH ĐẠO

**(LEADERSHIP OPPORTUNITY MATCHING PROCESS (LOM PROCESS))**

Cùng với sự chuyển đổi về cơ cấu tổ chức, Nam Long cũng đã hoàn thành việc bổ nhiệm các lãnh đạo tài năng vào các Đơn vị Kinh Doanh và Đơn vị chức năng tập đoàn. Ngoài ra, Nam Long xây dựng quy trình kế hoạch kế nhiệm để củng cố năng lực lãnh đạo cũng như đảm bảo cung cấp cơ hội thăng tiến sự nghiệp rõ ràng và phân bổ nhân tài phù hợp vào các vị trí nòng cốt trên toàn tổ chức.



## CẢI THIỆN SỨC KHỎE TỔ CHỨC

Nam Long đã liên tục đưa ra nhiều hoạt động trong năm 2021 để cải thiện sức khỏe tổ chức thông qua việc điều chỉnh khung năng lực, KPI, tổ chức chương trình Hội thảo Bồi dưỡng Lãnh đạo, thành lập Học viện Nam Long và xây dựng chế độ khen thưởng đặc biệt.



06

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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



**Khu đô thị Nam Long Đại Phước - 45 ha**

📍 Nhơn Trạch, Đồng Nai



## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh ("SKHĐT") cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2021, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

CÔNG TY	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	TỈ LỆ SỞ HỮU VÀ BIỂU QUYẾT %
<b>CÔNG TY CON</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (**)	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,92
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 Paragon Đại Phước (**)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty 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	50,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
<b>CÔNG TY LIÊN DOANH</b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	30,59

Chú thích:

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

(\*\*) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### CÔNG TY (TIẾP THEO)

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

Công ty có trụ sở chính tại 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
<b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</b>	
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Bùi Đức Khang	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập
Ông Lai Voon Hon	Thành viên độc lập (nhiệm nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
<b>TIỂU BAN KIỂM TOÁN</b>	
Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban (bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
Ông Ziang Tony Ngo	Trưởng Tiểu ban (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Bà Nguyễn Lưu Tuyền	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
Ông Đặng Hồng Tân	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
Ông Linson Lim Soon Kooi	Thành viên (miễn nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2021)
<b>BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021)
Ông Chu Chee Kwang	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2021)
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Xuân Quang. Ông 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 2021.

### 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 2021.

### 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.

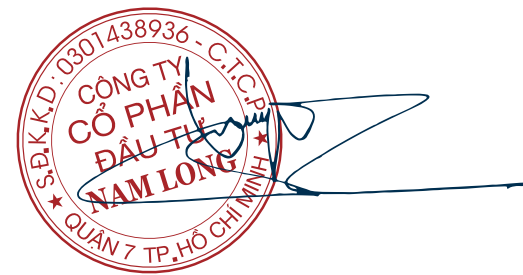
Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc 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 2021, 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 14 tháng 3 năm 2022

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 60755865/22077008-HN

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) và các công ty con (sau đây được gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 14 tháng 3 năm 2022 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 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 2021, 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: 2223-2018-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 3 năm 2022

### TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

THÁI TRỌNG CANG

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán

Số: 4139-2022-004-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

B01-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>21.784.168.708.987</b>	<b>9.569.568.165.506</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>3.111.621.576.852</b>	<b>1.073.169.336.986</b>
111	1. Tiền		1.265.161.762.459	592.888.738.986
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.846.459.814.393	480.280.598.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>743.668.846.722</b>	<b>35.455.035.992</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	743.668.846.722	35.455.035.992
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.934.247.155.069</b>	<b>2.227.700.447.866</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	720.041.081.713	609.857.093.648
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	524.156.640.733	477.696.500.025
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	88.778.500.000	145.499.412.750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	609.741.665.785	997.995.419.421
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(8.470.733.162)	(3.347.977.978)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>15.489.869.189.364</b>	<b>6.069.326.690.880</b>
141	1. Hàng tồn kho		15.561.054.094.364	6.069.326.690.880
149	1. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(71.184.905.000)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>504.761.940.980</b>	<b>163.916.653.782</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	262.404.819.796	4.414.458.729
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	240.817.577.520	158.326.009.825
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1.539.543.664	1.176.185.228
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>1.833.469.148.804</b>	<b>4.073.137.887.349</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>81.535.148.412</b>	<b>102.277.222.301</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	9	72.789.212.750	-
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	8.745.935.662	102.277.222.301
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>77.962.387.423</b>	<b>77.310.850.615</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	58.955.823.597	57.666.132.634
222	Nguyên giá		128.905.198.713	118.957.101.945
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(69.949.375.116)	(61.290.969.311)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	19.006.563.826	19.644.717.981
228	Nguyên giá		35.525.760.884	32.261.118.268
229	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.519.197.058)	(12.616.400.287)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>359.233.101.005</b>	<b>259.778.194.035</b>
231	1. Nguyên giá		404.932.297.487	291.721.297.005
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(45.699.196.482)	(31.943.102.970)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>20.109.203.747</b>	<b>38.281.315.930</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	20.109.203.747	38.281.315.930
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>872.514.407.175</b>	<b>3.262.292.924.302</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh	17.1	804.105.407.175	3.259.883.924.302
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
254	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	17.3	66.000.000.000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>422.114.901.042</b>	<b>333.197.380.166</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	193.562.197.640	104.081.633.850
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	216.066.622.423	223.794.473.406
269	3. Lợi thế thương mại	18	12.486.080.979	5.321.272.910
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>23.617.637.857.791</b>	<b>13.642.706.052.855</b>

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

B01-DN/HN

Ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

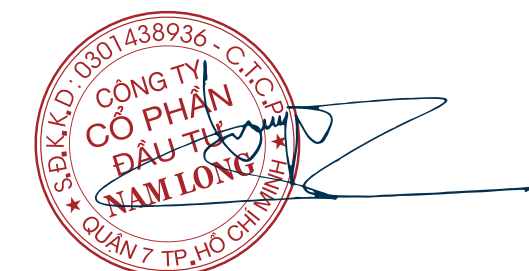
MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>10.089.972.357.962</b>	<b>6.922.368.313.313</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.317.591.342.998</b>	<b>4.439.141.504.524</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	584.977.155.004	390.382.082.801
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	2.463.182.153.992	2.097.544.959.844
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	363.577.322.287	118.798.691.353
314	4. Phải trả người lao động		80.906.954.547	61.591.865.074
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	766.836.196.632	493.490.788.363
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	7.186.302.603	6.698.604.900
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	626.340.494.671	202.983.688.889
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.292.733.353.805	931.941.548.675
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	48.459.012.333	51.516.293.091
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	83.392.397.124	84.192.981.534
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.772.381.014.964</b>	<b>2.483.226.808.789</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	285.093.422.869	757.276.989.590
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	127.857.030.105	135.841.073.185
338	3. Vay và nợ dài hạn	24	2.315.353.844.926	1.525.023.673.583
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.022.239.471.727	37.481.799.167
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	21.837.245.337	27.603.273.264
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>13.527.665.499.829</b>	<b>6.720.337.739.542</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>13.527.665.499.829</b>	<b>6.720.337.739.542</b>
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	2.643.023.306.759	988.508.364.367
415	3. Cổ phiếu quỹ	28.1	-	(382.934.347.400)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.444.093.640.820	2.131.776.750.845
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.586.989.853.438	1.420.140.583.379
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		857.103.787.382	711.636.167.466
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	4.598.222.320.688	1.117.354.270.168
<b>400</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>23.617.637.857.791</b>	<b>13.642.706.052.855</b>



LÊ UYÊN PHƯƠNG  
Người lập  
Ngày 14 tháng 3 năm 2022



NGUYỄN QUANG ĐỨC  
Kế toán Trưởng



TRẦN XUÂN NGỌC  
Tổng giám đốc



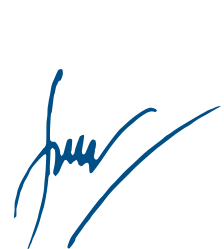
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

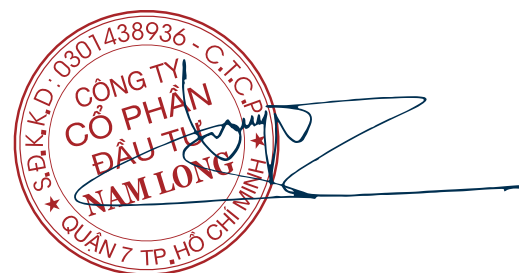
B02-DN/HN

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

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	5.205.519.498.702	2.260.022.752.035
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	30.1	-	(43.303.581.914)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	5.205.519.498.702	2.216.719.170.121
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(3.427.291.699.557)	(1.545.950.061.294)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.778.227.799.145	670.769.108.827
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	444.860.619.834	726.710.134.272
22	7. Chi phí hoạt động tài chính	33	(112.362.201.726)	(102.522.834.354)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(102.463.932.494)	(53.384.618.909)
24	8. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	91.060.359.638	141.648.801.603
25	9. Chi phí bán hàng	32	(416.066.783.990)	(67.658.769.303)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(580.803.603.474)	(366.813.609.445)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.204.916.189.427	1.002.132.831.600
31	12. Thu nhập khác	34	440.723.675.532	30.304.785.282
32	13. Chi phí khác	34	(5.731.785.127)	(17.598.678.897)
40	14. Lợi nhuận khác		434.991.890.405	12.706.106.385
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.639.908.079.832	1.014.838.937.985
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(206.027.456.901)	(110.405.053.486)
52	17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	44.078.280.206	(54.106.685.849)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.477.958.903.137	850.327.198.650
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		1.070.826.325.922	834.865.877.302
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	407.132.577.215	15.461.321.348
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	3.099	2.668
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	3.099	2.668





LÊ UYÊN PHƯƠNG  
Người lập  
Ngày 14 tháng 3 năm 2022

NGUYỄN QUANG ĐỨC  
Kế toán Trưởng

TRẦN XUÂN NGỌC  
Tổng giám đốc

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

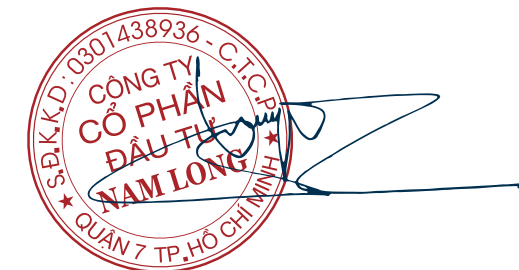
B03-DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>1.639.908.079.832</b>	<b>1.014.838.937.985</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	30.031.784.516	22.943.495.450
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		76.307.660.184	(864.348.250)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(958.380.269.119)	(868.358.935.875)
06	Chi phí lãi vay	33	102.463.932.494	53.384.618.909
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>890.331.187.907</b>	<b>221.943.768.219</b>
09	Giảm các khoản phải thu		212.179.730.917	25.152.549.438
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		1.215.239.158.640	(1.668.219.008.375)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(581.622.492.378)	682.750.214.796
12	Tăng chi phí trả trước		(159.370.599.892)	(88.771.264.740)
14	Tiền lãi vay đã trả		(82.593.982.070)	(48.279.451.778)
15	Thuế TNDN đã nộp	21	(153.269.430.051)	(197.773.124.753)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(45.351.255.702)	(37.713.819.737)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>1.295.542.317.371</b>	<b>(1.110.910.136.930)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(18.674.590.694)	(43.547.498.073)
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		(754.668.581.476)	(40.483.503.733)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(1.259.978.751.620)	(3.165.294.629.681)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	2.088.825.034.985
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		27.600.557.618	117.961.443.770
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(2.005.595.404.354)</b>	<b>(1.042.539.152.732)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của cổ đông thiểu số	28.1	1.995.104.031.000	-
	Tiền thu từ tái phát hành cổ phiếu quỹ	28.1	642.345.258.792	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho các cổ đông thiểu số	29	-	(6.017.930.000)
33	Tiền thu từ đi vay	24.4	2.442.611.834.684	1.878.660.636.689
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.4	(1.998.832.658.946)	(290.000.300.380)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	28.3, 29	(332.723.138.681)	(256.677.065.198)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>2.748.505.326.849</b>	<b>1.325.965.341.111</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>2.038.452.239.866</b>	<b>(827.483.948.551)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>1.073.169.336.986</b>	<b>1.900.653.285.537</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>3.111.621.576.852</b>	<b>1.073.169.336.986</b>





LÊ UYÊN PHƯƠNG  
Người lập  
Ngày 14 tháng 3 năm 2022

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 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103004194, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT”) cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 31 tháng 12 năm 2021.

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 2021, Công ty có mười bảy công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, một công ty liên kết và một công ty liên doanh với chi tiết như sau:

CÔNG TY	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	TỈ LỆ SỞ HỮU VÀ BIỂU QUYẾT %
<b>CÔNG TY CON</b>			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (**)	Tỉnh Long An	Xây dựng và bất động sản	99,92
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 Paragon Đại Phước (**)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	Tp. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100
Công ty Cổ phần Nam Long - Hồng Phát	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty 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	50,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100
<b>CÔNG TY LIÊN DOANH</b>			
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”)	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
<b>CÔNG TY LIÊN KẾT</b>			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tp. Hồ Chí Minh	Bất động sản	30,59

Chú thích:

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

(\*\*) Các công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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; 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 2021 là 774 (ngày 31 tháng 12 năm 2020: 713).

### 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

#### 2.1 CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

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

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

#### 2.2 HÌNH THỨC SỔ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

#### 2.3 KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

#### 2.4 ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

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

#### 2.5 CƠ SỞ HỢP NHẤT

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

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày

Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

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

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

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

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

#### 3.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

#### 3.2 HÀNG TỒN KHO

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

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

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



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

#### 3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu 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 2021 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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo. Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

- Công cụ dụng cụ xuất dùng với giá trị lớn và được sử dụng trên một năm;
- Nhà mẫu;
- Chi phí hoa hồng môi giới; 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 THỂ 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 thể 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 thể thương mại được xác định giá trị bằng giá gốc trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thể thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thể thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thể thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thể thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh vào báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất.

#### 3.11 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

##### *Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà

trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thể thương mại phát sinh được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không khấu hao lợi thể thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thể 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 liên doanh được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

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

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

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó. Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

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

#### 3.14 CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG

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

#### 3.15 CÁC NGHIỆP VỤ BẰNG NGOẠI TỆ

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

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

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

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

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

#### 3.16 CỔ PHIẾU QUỸ

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

#### 3.17 PHÂN CHIA LỢI NHUẬN

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

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

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

#### 3.18 LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

#### 3.19 GHI NHẬN DOANH THU

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

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

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm tài chính khi các chi phí này đã phát sinh.

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

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

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

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

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

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

#### 3.20 THUẾ

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

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

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

#### 3.21 CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

#### 3.22 THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

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



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

#### 4.1 MUA CÔNG TY TNHH THÀNH PHỐ WATERFRONT ĐỒNG NAI (“ĐỒNG NAI WATERFRONT”)

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua thêm 30% phần vốn góp của Portsville Pte. Ltd trong Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“Đồng Nai Waterfront”) với giá trị chuyển nhượng là 1.951.189.500.000 VND. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Đồng Nai Waterfront tăng từ 35,1% lên 65,1% và Đồng Nai Waterfront trở thành công ty con của Nhóm Công ty tại ngày này.

Đồng Nai Waterfront là một công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đầu tư số 471023000106 do Ủy Ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22 tháng 4 năm 2008 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 3600994581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 5 năm 2016, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. Các hoạt động được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê hoặc sở hữu quyền sử dụng đất.

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

VND

	GIÁ TRỊ HỢP LÝ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TẠI NGÀY MUA
<b>Tài sản</b>	<b>7.194.836.983.389</b>
Tiền	43.670.053.763
Các khoản phải thu ngắn hạn	79.679.018.798
Hàng tồn kho	7.012.738.502.486
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	51.457.479.189
Chi phí trả trước	7.262.737.486
Tài sản cố định hữu hình	29.191.667
<b>Nợ phải trả</b>	<b>(1.259.626.831.768)</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	(41.266.609.986)
Phải trả khác	(284.560.221.782)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(933.800.000.000)
<b>Giá trị tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>5.935.210.151.621</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (Thuyết minh (“TM”) số 29)	(2.071.388.342.916)
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (TM số 34)	(423.211.539.164)
<b>Tổng giá phí đầu tư</b>	<b>3.440.610.269.541</b>
<i>Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày hợp nhất kinh doanh (TM số 17.1)</i>	1.459.537.748.378
<i>Các khoản tiền chi để mua công ty con, bao gồm các khoản phí có liên quan</i>	1.395.715.671.163
<i>Đặt cọc mua cổ phần từ năm 2020 (TM số 10)</i>	585.356.850.000
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	43.670.053.763
Tiền chi để mua công ty con	(1.395.715.671.163)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(1.352.045.617.400)</b>

#### 4.2 NHẬN QUYỀN BIỂU QUYẾT CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN SOUTHGATE (“SOUTHGATE”)

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2021, Công ty đã nhận ủy quyền thêm 15% quyền biểu quyết không hủy ngang từ các cổ đông hiện hữu của Southgate. Theo đó, tỷ lệ biểu quyết của Công ty trong Southgate tăng từ 50% lên 65% (tỷ lệ sở hữu vẫn là 50%) và Southgate được trình bày tương ứng là khoản đầu tư vào công ty con tại ngày này.

Southgate 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 1101887340 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 9 tháng 7 năm 2018 và theo giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh. Các hoạt động được đăng ký của Công ty là kinh doanh bất động sản, cho thuê hoặc sở hữu quyền sử dụng đất.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (TIẾP THEO)

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

VND

	GIÁ TRỊ HỢP LÝ ĐƯỢC XÁC ĐỊNH TẠI NGÀY MUA
<b>Tài sản</b>	<b>4.406.403.950.397</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	150.566.865.780
Các khoản phải thu ngắn hạn	189.617.373.033
Hàng tồn kho	3.784.800.000.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	74.863.641.127
Chi phí trả trước	181.295.885.529
Các khoản phải thu dài hạn	20.000.000.000
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	4.783.845.638
Tài sản cố định hữu hình	476.339.290
<b>Nợ phải trả</b>	<b>(2.233.923.013.177)</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	(1.121.628.443.856)
Phải trả khác	(376.180.210.854)
Vay	(716.009.500.000)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(20.104.858.467)
<b>Giá trị tài sản thuần theo giá trị hợp lý</b>	<b>2.172.480.937.220</b>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (TM số 29)	(1.086.240.468.610)
Lợi thế thương mại (TM số 18)	9.408.936.083
<b>Tổng giá phí đầu tư</b>	<b>1.095.649.404.693</b>
<i>Giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày hợp nhất kinh doanh (TM số 17.1)</i>	1.045.387.258.524
<i>Giá trị hợp lý tăng thêm của khoản đầu tư 50% vào Southgate tại ngày nhận thêm quyền biểu quyết để đạt được quyền kiểm soát (TM số 30.2)</i>	400.033.309.849
<i>Điều chỉnh giảm giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết do lợi nhuận chưa thực hiện từ giao dịch theo chiều xuôi</i>	(349.771.163.680)

#### 4.3 ĐẠI DỊCH COVID-19

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

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

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	1.950.639.457	1.555.924.437
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.263.211.123.002	591.332.814.549
Các khoản tương đương tiền (**)	1.846.459.814.393	480.280.598.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.111.621.576.852</b>	<b>1.073.169.336.986</b>

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

(\*\*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 4,6%/năm.



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

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

**7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu các khách hàng khác	709.034.960.853	352.826.487.081
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	11.006.120.860	257.030.606.567
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>720.041.081.713</b>	<b>609.857.093.648</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.396.733.162)	(3.347.977.978)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>718.644.348.551</b>	<b>606.509.115.670</b>

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

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>TẠM ỨNG MUA QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT</b>	<b>401.549.605.647</b>	<b>363.518.476.614</b>
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	255.816.965.255
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	51.519.730.762	19.559.645.914
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.089.987.104
- Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận 7	3.929.918.840	19.718.794.222
- Khác	39.693.001.596	18.333.084.119
<b>TẠM ỨNG DỊCH VỤ XÂY DỰNG</b>	<b>101.674.789.110</b>	<b>101.589.181.632</b>
- Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Quang Nguyên	4.821.231.775	8.344.307.013
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	-	34.756.466.931
- Công ty Cổ phần Xây dựng An Phong	-	13.355.702.807
- Khác	96.853.557.335	45.132.704.881
<b>KHÁC</b>	<b>20.932.245.976</b>	<b>12.588.841.779</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>524.156.640.733</b>	<b>477.696.500.025</b>

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

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

BÊN VAY	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%/năm)
<b>NGẮN HẠN</b>	<b>88.778.500.000</b>		
<b>ÔNG TRẦN THANH PHONG</b>	<b>56.278.500.000</b>		
Khoản vay 1	30.000.000.000	09/03/2022	6,0
Khoản vay 2	21.278.500.000	26/05/2022	6,0
Khoản vay 3	5.000.000.000	18/12/2022	6,0
<b>ÔNG CAO TẤN THẠCH</b>	<b>32.500.000.000</b>		
Khoản vay 1	30.000.000.000	17/01/2022	6,0
Khoản vay 2	2.500.000.000	31/10/2022	6,0
<b>DÀI HẠN</b>	<b>72.789.212.750</b>		
<b>BÀ VŨ BÍCH LAN</b>	<b>49.518.248.580</b>		
Khoản vay 1	31.318.248.580	24/04/2023	6,0
Khoản vay 2	18.200.000.000	24/04/2023	6,0
<b>ÔNG NGUYỄN THÀNH ĐỒNG</b>	<b>23.270.964.170</b>		
Khoản vay 1	16.230.004.170	24/04/2023	6,0
Khoản vay 2	7.040.960.000	24/04/2023	6,0

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>NGẮN HẠN</b>	<b>609.741.665.785</b>	<b>997.995.419.421</b>
Đặt cọc, ký quỹ (i)	269.281.548.854	168.252.435.693
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	234.521.807.567	115.902.877.126
Trả trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tiến độ thanh toán của khách hàng (ii)	40.656.632.595	34.933.275.200
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	36.999.958.205	68.610.384.353
Tạm ứng khác cho nhân viên	12.028.948.930	11.660.868.599
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (iii)	2.602.954.938	2.602.954.938
Ký quỹ mua cổ phần (TM số 4.1)	-	585.356.850.000
Khác	13.649.814.696	10.675.773.512
<b>DÀI HẠN</b>	<b>8.745.935.662</b>	<b>102.277.222.301</b>
Ký quỹ đã nhận	8.745.935.662	5.169.962.027
Phải thu cổ tức	-	97.107.260.274
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>618.487.601.447</b>	<b>1.100.272.641.722</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.074.000.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>611.413.601.447</b>	<b>1.100.272.641.722</b>
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu các bên khác	614.487.601.447	948.448.472.828
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)		
- Ngắn hạn	4.000.000.000	54.716.908.620
- Dài hạn	-	97.107.260.274



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

Chú thích

(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) Theo Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế Thu nhập Doanh nghiệp, Nhóm Công ty thực hiện kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 20% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng trừ đi chi phí tương ứng hoặc theo thuế suất 1% trên doanh thu thu được tiền từ khách hàng.

(iii) Khoản này thể hiện phần đầu tư vào HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.

### 11. HÀNG TỒN KHO

VND

NỘI DUNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Bất động sản dở dang (i)	15.529.871.298.859	6.014.901.786.539
Dịch vụ quản lý dự án	23.413.613.771	50.313.408.059
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	7.769.181.734	4.111.496.282
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.561.054.094.364</b>	<b>6.069.326.690.880</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(71.184.905.000)	-
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>15.489.869.189.364</b>	<b>6.069.326.690.880</b>
<b>(i) BẤT ĐỘNG SẢN DỞ DANG:</b>		
Dự án Izumi (*) (**)	7.170.224.475.000	-
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.629.482.420.949	-
Dự án Paragon Đại Phước	1.713.692.073.551	1.706.464.606.674
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	1.374.809.313.449	1.098.448.032.621
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	528.967.742.227	2.180.013.455.962
Dự án Cần Thơ (**)	344.521.155.892	296.471.888.867
Dự án Phú Hữu	218.013.323.242	205.761.804.480
Dự án Areco (Flora Novia) (**)	125.989.180.775	145.665.095.290
Dự án Nguyễn Sơn	111.425.245.042	102.567.829.816
Dự án Phước Long B - Mở rộng	93.144.184.937	87.412.779.357
Dự án VSIP Hải Phòng	68.945.164.391	60.985.564.431
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	53.301.438.888	50.065.386.849
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	25.943.899.351
Dự án Long An 36ha (*)	7.935.042.868	3.926.066.133
Dự án Phú Đức	7.809.024.658	7.729.024.658
Khác	68.650.712.453	43.446.352.050

(\*) 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; 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 169.547.023.866 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020: 81.243.401.503 VND).

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>NGẮN HẠN</b>	<b>262.404.819.796</b>	<b>4.414.458.729</b>
Phí bảo lãnh và hoa hồng môi giới	257.013.910.497	2.812.563.878
Công cụ, dụng cụ	3.467.629.668	1.358.654.530
Khác	1.923.279.631	243.240.321
<b>DÀI HẠN</b>	<b>193.562.197.640</b>	<b>104.081.633.850</b>
Công cụ, dụng cụ	9.412.961.245	19.611.624.320
Hoa hồng môi giới	-	449.667.233
Chi phí chờ phân bổ khác	184.149.236.395	84.020.342.297
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>455.967.017.436</b>	<b>108.496.092.579</b>

### 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
<b>NGUYÊN GIÁ:</b>						
Số đầu năm	63.379.617.291	23.372.540.968	21.197.968.076	9.270.028.413	1.736.947.197	118.957.101.945
Mua mới	-	3.778.420.600	6.223.079.541	451.000.000	490.500.000	10.943.000.141
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	533.500.000	-	33.900.000	-	567.400.000
Thanh lý	-	(1.562.303.373)	-	-	-	(1.562.303.373)
Số cuối 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
- Trong đó: Đã khấu hao hết	10.528.207.331	1.549.735.573	6.958.732.870	5.157.052.581	-	24.193.728.355
<b>GIÁ TRỊ KHẤU HAO LŨY KẾ:</b>						
Số đầu năm	(27.449.761.521)	(12.880.768.728)	(13.837.028.416)	(5.717.655.723)	(1.405.754.923)	(61.290.969.311)
Khấu hao trong năm	(4.314.415.232)	(1.783.589.896)	(2.633.442.947)	(1.053.573.120)	(343.745.024)	(10.128.766.219)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	(57.160.710)	-	(4.708.333)	-	(61.869.043)
Thanh lý	-	1.532.229.457	-	-	-	1.532.229.457
Số cuối 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)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI:</b>						
Số đầu năm	35.929.855.770	10.491.772.240	7.360.939.660	3.552.372.690	331.192.274	57.666.132.634
Số cuối năm	31.615.440.538	12.932.868.318	10.950.576.254	2.978.991.237	477.947.250	58.955.823.597
<i>Trong đó: Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24)</i>	<i>1.317.019.289</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1.317.019.289</i>



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND		
	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (*)	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
<b>NGUYÊN GIÁ:</b>			
Số đầu năm	14.746.456.213	17.514.662.055	32.261.118.268
Mua mới	-	3.264.642.616	3.264.642.616
Số cuối năm	14.746.456.213	20.779.304.671	35.525.760.884
- Trong đó: Đã hao mòn hết	-	6.238.145.155	6.238.145.155
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ:</b>			
Số đầu năm	(2.357.144.027)	(10.259.256.260)	(12.616.400.287)
Hao mòn trong năm	(133.673.775)	(3.769.122.996)	(3.902.796.771)
Số cuối năm	(2.490.817.802)	(14.028.379.256)	(16.519.197.058)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI:</b>			
Số đầu năm	12.389.312.186	7.255.405.795	19.644.717.981
Số cuối năm	12.255.638.411	6.750.925.415	19.006.563.826

(\*) 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).

### 15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	TỔNG CỘNG
<b>NGUYÊN GIÁ:</b>			
Số đầu năm	25.019.644.770	266.701.652.235	291.721.297.005
Chuyển từ hàng tồn kho	-	90.571.940.362	90.571.940.362
Xây dựng cơ bản hoàn thành	-	20.127.718.333	20.127.718.333
Mua mới	-	2.511.341.787	2.511.341.787
Số cuối năm	25.019.644.770	379.912.652.717	404.932.297.487
<b>GIÁ TRỊ KHẤU HAO VÀ HAO MÒN LŨY KẾ:</b>			
Số đầu năm	(8.601.811.622)	(23.341.291.348)	(31.943.102.970)
Tăng trong năm	(675.539.680)	(13.080.553.832)	(13.756.093.512)
Số cuối năm	(9.277.351.302)	(36.421.845.180)	(45.699.196.482)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI:</b>			
Số đầu năm	16.417.833.148	243.360.360.887	259.778.194.035
Số cuối năm	15.742.293.468	343.490.807.537	359.233.101.005

Thuyết minh bổ sung:

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

	VND	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	16.634.552.355	18.245.532.495
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các BĐS đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(13.756.093.512)	(11.150.921.562)

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 2021. 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.

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	12.914.998.010	12.914.998.010
Chi phí xây dựng trung tâm thương mại	-	20.109.036.876
Khác	7.194.205.737	5.257.281.044
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>20.109.203.747</b>	<b>38.281.315.930</b>

### 17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào công ty liên kết và công ty liên doanh (TM số 17.1)	804.105.407.175	3.259.883.924.302
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)	66.000.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>872.514.407.175</b>	<b>3.262.292.924.302</b>

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

TÊN CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
		TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VND)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VND)
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (i)	Bất động sản	50,00	750.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Bất động sản	30,59	834.000.000	30,59	834.000.000
Đồng Nai Waterfront (TM số 4.1)	Bất động sản	-	-	35,10	1.460.943.601.343
Công ty Cổ phần Southgate (ii) (TM số 4.2)	Bất động sản	-	-	50,00	916.500.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>750.834.000.000</b>		<b>3.128.277.601.343</b>

(i) 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.

(ii) Trong năm, Công ty đã thực hiện tăng vốn tại Công ty Cổ phần Southgate với số tiền là 58.500.000.000 VND.

Hoạt động chính của Công ty Cổ phần Southgate là phát triển Khu Đô thị Vàm Cỏ Đông trên quy mô diện tích 165 hecta tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

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

	VND				
	CÔNG TY TNHH ANABUKI NL HOUSING SERVICE VN	NNH MIZUKI	SOUTHGATE	ĐỒNG NAI WATERFRONT	TỔNG CỘNG
<b>GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ:</b>					
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	916.500.000.000	1.460.943.601.343	3.128.277.601.343
Tăng giá trị đầu tư	-	-	58.500.000.000	-	58.500.000.000
Chuyển thành công ty con (TM số 4.1 và 4.2)	-	-	(975.000.000.000)	(1.460.943.601.343)	(2.435.943.601.343)
Số cuối năm	834.000.000	750.000.000.000	-	-	750.834.000.000
<b>PHẦN LŨY KẾ (LỖ) LỢI NHUẬN SAU KHI MUA:</b>					
Số đầu năm	2.838.177.910	119.818.986.792	9.698.007.499	(748.849.242)	131.606.322.959
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	1.964.278.791	(5.339.077.414)	95.092.161.984	(657.003.723)	91.060.359.638
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(66.010.958.904)	(34.402.910.959)	-	(100.413.869.863)
Chuyển thành công ty con (TM số 4.1 và 4.2)	-	-	(70.387.258.524)	1.405.852.965	(68.981.405.559)
Số cuối năm	4.802.456.701	48.468.950.474	-	-	53.271.407.175
<b>GIÁ TRỊ GHI SỔ:</b>					
Số đầu năm	3.672.177.910	869.818.986.792	926.198.007.499	1.460.194.752.101	3.259.883.924.302
Số cuối năm	5.636.456.701	798.468.950.474	-	-	804.105.407.175



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

VND

TÊN CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
		TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (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
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>2.409.000.000</b>		<b>2.409.000.000</b>

**17.3 ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đầu tư nắm 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 24 tháng với lãi suất 6,29%/năm.

**18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND

	LỢI THẾ THƯƠNG MẠI PHÁT SINH TỪ KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO 6Đ	LỢI THẾ THƯƠNG MẠI PHÁT SINH TỪ KHOẢN ĐẦU TƯ VÀO SOUTHGATE	TỔNG CỘNG
<b>GIÁ GỐC:</b>			
Số đầu năm	7.601.818.460	-	7.601.818.460
Tăng trong năm (TM số 4.2)	-	9.408.936.083	9.408.936.083
Số đầu năm	7.601.818.460	9.408.936.083	17.010.754.543
<b>GIÁ TRỊ PHÂN BỐ:</b>			
Số đầu năm	(2.280.545.550)	-	(2.280.545.550)
Phân bổ trong năm	(1.520.363.700)	(723.764.314)	(2.244.128.014)
Số cuối năm	(3.800.909.250)	(723.764.314)	(4.524.673.564)
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI:</b>			
Số đầu năm	5.321.272.910	-	5.321.272.910
Số cuối năm	3.800.909.210	8.685.171.769	12.486.080.979

**19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<i>Phải trả cho người bán khác:</i>		
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteconcs	173.120.888.690	34.756.466.931
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	137.874.358.812	-
Công ty TNHH Sản xuất và Lắp ráp Cửa Kính Nhôm C.N.D	36.425.932.050	28.857.443.512
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại Thuận Việt	21.198.722.749	-
East Wing Capital Pte. Ltd.	1.806.013.153	39.687.675.665
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	-	53.796.383.214
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyên	-	35.217.434.400
Phải trả cho các nhà thầu phụ khác	214.551.239.550	198.066.679.079
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>584.977.155.004</b>	<b>390.382.082.801</b>

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trả trước từ các khách hàng khác	2.463.182.153.992	2.060.238.738.293
Trả trước từ các bên liên quan (TM số 36)	-	37.306.221.551
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.463.182.153.992</b>	<b>2.097.544.959.844</b>

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

VND

	SỐ ĐẦU NĂM	TĂNG TRONG KỲ	GIẢM TRONG KỲ	SỐ CUỐI NĂM
<b>PHẢI THU</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	234.167.183	-	(150.520.489)	83.646.694
Thuế giá trị gia tăng	158.326.009.825	419.936.796.187	(337.445.228.492)	240.817.577.520
Các loại thuế khác	942.018.045	632.294.023	(118.415.098)	1.455.896.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>159.502.195.053</b>	<b>420.569.090.210</b>	<b>(337.714.164.079)</b>	<b>242.357.121.184</b>
<b>PHẢI TRẢ</b>				
TNDN	101.316.136.729	249.098.119.835	(153.269.430.051)	197.144.826.513
<i>Trong đó:</i>				
- Thuế TNDN hiện hành	66.997.997.759	240.797.480.932	(134.703.786.316)	173.091.692.375
- Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	34.318.138.970	8.300.638.903	(18.565.643.735)	24.053.134.138
Thuế thu nhập cá nhân	9.105.004.689	135.457.894.940	(101.066.250.618)	43.496.649.011
Thuế giá trị gia tăng (*)	7.236.379.807	452.773.296.525	(337.445.228.492)	122.564.447.840
Các loại thuế khác	1.141.170.128	365.575.218	(1.135.346.423)	371.398.923
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.798.691.353</b>	<b>837.694.886.518</b>	<b>(592.916.255.584)</b>	<b>363.577.322.287</b>

(\*) 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.

(\*\*) Phần tăng thuế TNDN hiện hành trong năm với giá trị là 240.797.480.932 VND bao gồm 206.027.456.901 VND chi phí thuế TNDN phát sinh trong năm và 34.770.024.031 VND thuế TNDN phải trả phát sinh từ hợp nhất kinh doanh.

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	698.140.499.435	437.335.772.098
Chi phí lãi vay phải trả	31.730.258.013	11.860.307.589
Các khoản chi phí hoạt động khác	36.965.439.184	44.294.708.676
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>766.836.196.632</b>	<b>493.490.788.363</b>

**23. PHẢI TRẢ KHÁC**

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>NGẮN HẠN</b>	<b>626.340.494.671</b>	<b>202.983.688.889</b>
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	267.121.768.956	126.715.406.082
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	231.409.810.565	20.617.711.877
Đặt cọc của khách hàng	67.553.631.842	18.049.170.885
Ký quỹ đã nhận	15.092.228.518	6.112.634.000
Khác	45.163.054.790	31.488.766.045
<b>DÀI HẠN</b>	<b>127.857.030.105</b>	<b>135.841.073.185</b>
Ký quỹ	127.443.616.720	133.906.073.185
Khác	413.413.385	1.935.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>754.197.524.776</b>	<b>338.824.762.074</b>



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 24. VAY VÀ NỢ

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>VAY NGẮN HẠN</b>	<b>1.292.733.353.805</b>	<b>931.941.548.675</b>
Vay ngắn hạn từ ngân hàng (TM số 24.1)	648.022.262.375	841.941.942.497
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	644.711.091.430	89.999.606.178
<b>VAY DÀI HẠN</b>	<b>2.315.353.844.926</b>	<b>1.525.023.673.583</b>
Trái phiếu (TM số 24.3)	2.016.669.304.318	1.125.023.673.583
Vay dài hạn từ ngân hàng (TM số 24.2)	298.684.540.608	400.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.608.087.198.731</b>	<b>2.456.965.222.258</b>

## 24.1 VAY NGẮN HẠN TỪ NGÂN HÀNG

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

VND

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH VAY	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Vay 1	299.892.478.341	30/09/2022	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	8,0% - 8,2%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Vay 2	168.213.182.423	23/12/2022	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	7,05% - 7,44%	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 (TM số 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	90.000.000.000	30/05/2022	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	5,5%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	89.916.601.611	08/08/2022	Hỗ trợ nhu cầu vốn lưu động	4,8% - 4,9%	Quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>648.022.262.375</b>				

## 24.2 VAY DÀI HẠN TỪ NGÂN HÀNG

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

VND

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH VAY	LÃI SUẤT (%/năm)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	526.000.000.000	02/09/2022	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Waterpoint	4,2% - 8,0%	Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai gắn liền với dự án Khu đô thị mới Waterpoint (TM số 11), bảo lãnh của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long tài khoản tiền gửi lưu động tại ngân hàng của Southgate (TM số 5).
Ngân hàng TMCP Phương Đông	282.889.812.988	26/05/2022 31/05/2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	9,4% - 9,6%	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 (TM số 11).
Ngân hàng Mizuho – Chi nhánh Hồ Chí Minh	95.019.000.000	31/03/2022	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Waterpoint	3,6% - 5,8%	Bảo lãnh của Công ty TNHH Nishi-Nippon Railroad
Ngân hàng TMCP Phương Đông	39.486.819.050	26/05/2022 10/05/2023	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Căn Thơ	9,4%	Thửa 2479, Tờ bản đồ số 5; thửa 779, Tờ bản đồ số 6 và thửa 226, Tờ bản đồ số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11) tài sản gắn liền với đất dự án Novia (TM số 11)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>943.395.632.038</b>				
<i>Trong đó:</i>					
- Vay dài hạn đến hạn trả	644.711.091.430				
- Vay dài hạn	298.684.540.608				

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 24. VAY VÀ NỢ (TIẾP THEO)

## 24.3 TRÁI PHIẾU

TỔ CHỨC THU XẾP PHÁT HÀNH	TRÁI CHỦ	SỐ TIỀN (VND)	LÃI SUẤT (%/NĂM)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH	TÀI SẢN THẾ CHẤP
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	9,5%	06/09/2024	Tài trợ mua vốn của Đồng Nai Waterfront	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000	6,5%	19/06/2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	80.824.459 cổ phiếu VCD do Công ty sở hữu
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000				
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố HCM	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 Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An Sở Hữu Bởi Công Ty Cổ Phần 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)	8.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	5.000.000.000				
	Arventus Limited	4.000.000.000				
	Bà Khuất Thu Huyền	4.000.000.000				
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.060.000.000.000</b>				
Trừ: Chi phí phát hành		(43.330.695.682)				
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>2.016.669.304.318</b>					
<i>Trong đó:</i>						
<i>Trái phiếu dài hạn</i>		2.016.669.304.318				
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>		-				

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

VND

	VAY	TRÁI PHIẾU	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	1.331.941.548.675	1.125.023.673.583	2.456.965.222.258
Tiền thu từ đi vay	1.492.299.504.684	950.312.330.000	2.442.611.834.684
Tăng do hợp nhất kinh doanh	716.009.500.000	-	716.009.500.000
Tiền chi trả nợ gốc	(1.948.832.658.946)	(50.000.000.000)	(1.998.832.658.946)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(38,374,073,710)	(38,374,073,710)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	29,707,374,445	29,707,374,445
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>1.591.417.894.413</b>	<b>2.016.669.304.318</b>	<b>3.608.087.198.731</b>



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 25. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	84.192.981.534	59.808.784.491
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	47.671.338.327	53.716.762.319
Sử dụng quỹ	(48.471.922.737)	(29.332.565.276)
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>83.392.397.124</b>	<b>84.192.981.534</b>

### 26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho Công ty Cổ phần NNH Mizuki, theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa bất động sản được bàn giao cho người mua nhà; và

- Tiền thuê nhà nhận trước từ khách hàng cho toàn bộ giai đoạn thuê và được phân bổ định kỳ.

Chi tiết như sau:

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>NGẮN HẠN</b>		
Tiền cho thuê nhận trước	7.186.302.603	6.698.604.900
<b>DÀI HẠN</b>	<b>285.093.422.869</b>	<b>757.276.989.590</b>
Dự án Mizuki Park	219.057.857.152	217.619.752.529
Tiền cho thuê nhận trước	66.035.565.717	75.032.438.524
Dự án Waterpoint	-	464.624.798.537
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>292.279.725.472</b>	<b>763.975.594.490</b>

### 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 2021 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

B09-DN/HN  
VND

	NĂM TRƯỚC	NĂM NAY	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
Số đầu năm	2.597.025.750.000	2.852.706.600.000	988.508.364.367	(382.934.347.400)	10.709.490.423	2.216.611.139	1.839.301.254.305	5.054.827.122.834	
Cổ tức bằng cổ phiếu	238.937.160.000	-	-	-	-	-	(238.937.160.000)	-	
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	16.743.690.000	-	-	-	-	-	-	16.743.690.000	
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	834.865.877.302	834.865.877.302	
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	-	-	(241.429.262.808)	(241.429.262.808)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(53.716.762.319)	(53.716.762.319)	
Thù lao Hội Đồng Quản Trị	-	-	-	-	-	-	(9.610.000.000)	(9.610.000.000)	
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	-	1.302.804.365	1.302.804.365	
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>2.852.706.600.000</b>	<b>2.852.706.600.000</b>	<b>988.508.364.367</b>	<b>(382.934.347.400)</b>	<b>10.709.490.423</b>	<b>2.216.611.139</b>	<b>2.131.776.750.845</b>	<b>5.602.983.469.374</b>	
<b>NĂM NAY</b>									
Số đầu năm	2.852.706.600.000	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 (i)	-	-	259.410.911.392	382.934.347.400	-	-	-	642.345.258.792	
Phát hành cổ phiếu (ii)	600.000.000.000	600.000.000.000	1.395.104.031.000	-	-	-	-	1.995.104.031.000	
Cổ tức bằng cổ phiếu (iii)	124.777.110.000	-	-	-	-	-	(124.777.110.000)	-	
Phát hành cổ phiếu thưởng (iii)	239.039.900.000	239.039.900.000	-	-	-	-	(239.039.900.000)	-	
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (iii)	12.876.520.000	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 (iv)	-	-	-	-	-	-	(338.671.087.620)	(338.671.087.620)	
Thù lao Hội Đồng Quản Trị (v)	-	-	-	-	-	-	(8.350.000.000)	(8.350.000.000)	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (v)	-	-	-	-	-	-	(47.671.338.327)	(47.671.338.327)	
<b>SỐ CUỐI NĂM</b>	<b>3.829.400.130.000</b>	<b>3.829.400.130.000</b>	<b>2.643.023.306.759</b>	<b>-</b>	<b>10.709.490.423</b>	<b>2.216.611.139</b>	<b>2.444.093.640.820</b>	<b>8.929.443.179.141</b>	



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

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

Chú thích:

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 04/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 26 tháng 1 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc tái phát hành 11.319.100 cổ phiếu của Công ty đang được nắm giữ bởi Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang, một công ty con của Nhóm Công ty. Giao dịch bán cổ phiếu này đã hoàn thành vào ngày 5 tháng 2 năm 2021.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 04a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 29 tháng 1 năm 2021, Nhóm Công ty đã thông qua việc tái phát hành 10.000.000 cổ phiếu quỹ để tài trợ vốn lưu động và mở rộng quỹ đất. Giao dịch bán cổ phiếu quỹ này đã hoàn thành vào ngày 24 tháng 3 năm 2021.

(ii) Vào ngày 24 tháng 4 năm 2021, cổ đông của Công ty đã phê duyệt phương án chào bán 60.000.000 cổ phiếu riêng lẻ nhằm mục đích mở rộng quỹ đất, bổ sung vốn lưu động và/hoặc đầu tư phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty đất theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021. Theo đó, Công ty sẽ chào bán 60.000.000 cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư. Việc phát hành mới này cũng đã được thông qua bởi Hội đồng Quản trị của Công ty theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 24a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 7 tháng 6 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 26a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 21 tháng 6 năm 2021, Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 32/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 19 tháng 7 năm 2021 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 33a/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 16 tháng 8 năm 2021.

Vào ngày 27 tháng 7 năm 2021, Công ty đã nhận được Công văn Số 3980/UBCK-QLCB do UBCKNN cấp nhằm chấp thuận kế hoạch chào bán 60.000.000 cổ phiếu riêng lẻ nói trên. Việc phát hành cổ phiếu này đã được hoàn thành vào ngày 3 tháng 9 năm 2021, với tổng số cổ phiếu phổ thông mới được phát hành cho các nhà đầu tư là 60.000.000 cổ phiếu với giá phát hành là 33.500 VND/cổ phiếu. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 2.852.706.600.000 VND lên 3.452.706.600.000 VND và thặng dư vốn cổ phần tăng từ 1.247.919.275.759 VND lên 2.643.023.306.759 VND vào ngày này. Vào ngày 23 tháng 9 năm 2021, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 23, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

(iii) Vào ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 12.477.711 cổ phiếu theo mệnh giá là 10.000/cổ phiếu theo tỷ lệ 3,61% để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Thêm vào đó, vào ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã phát hành thêm 23.903.990 cổ phiếu thưởng theo mệnh giá là 10.000/cổ phiếu. Việc phát hành cổ phiếu này được thực hiện từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Cũng trong ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã phát hành mới cổ phiếu phổ thông theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty. Theo đó, Công ty phát hành mới 1.287.652 cổ phiếu với giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty, từ nguồn quỹ khen thưởng phúc lợi.

Việc phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức, phát hành cổ phiếu thưởng và phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty đã được phê duyệt bởi Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021. Vào ngày 9 tháng 12 năm 2021, Công ty đã nhận được Công văn số 8290/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu nói trên. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 3.452.706.600.000 VND lên 3.829.400.130.000 VND vào ngày này.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh lần thứ 24, chấp thuận cho việc tăng vốn nói trên.

(iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 21/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 7 tháng 5 năm 2021 và Số 44/2021/NQ/HĐQT/NLG ngày 8 tháng 11 năm 2021, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2020 bằng tiền tại mức 4.38% và tạm ứng cổ tức năm 2021 bằng tiền mặt tại mức 6.19% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

(v) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng là 4% lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty, kèm quỹ phúc lợi là 8,54 tỷ VND và trích thu lao cho HĐQT là 1% lợi nhuận sau thuế năm 2020 của Công ty (8,35 tỷ VND).

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP THEO)

#### 28.2 CỔ PHIẾU

VND

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>CỔ PHIẾU ĐÃ ĐƯỢC DUYỆT</b>	<b>382.940.013</b>	<b>285.270.660</b>
<b>CỔ PHIẾU ĐÃ PHÁT HÀNH</b>		
<i>Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ</i>	382.940.013	285.270.660
Cổ phiếu phổ thông	382.940.013	285.270.660
<b>CỔ PHIẾU QUỸ</b>		
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty mẹ nắm giữ</i>	-	(10.000.000)
Cổ phiếu phổ thông	-	(10.000.000)
<i>Cổ phiếu quỹ do công ty con nắm giữ</i>	-	(11.319.134)
Cổ phiếu phổ thông	-	(11.319.134)
<b>CỔ PHIẾU ĐANG LƯU HÀNH</b>		
Cổ phiếu phổ thông	382.940.013	263.951.526

*Chú thích:*

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2020: 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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>VỐN CỔ PHẦN</b>		
Vốn góp đầu năm	2.852.706.600.000	2.597.025.750.000
Tăng trong năm	976.693.530.000	255.680.850.000
Vốn góp cuối năm	3.829.400.130.000	2.852.706.600.000
Cổ tức bằng cổ phiếu đã công bố	124.777.110.000	238.937.160.000
Cổ tức bằng tiền đã công bố	338.671.087.620	241.429.262.808
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	322.976.100.418	236.072.403.898

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

VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vốn điều lệ đã góp	2.775.393.993.174	1.011.897.763.970
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Quỹ đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	63.818.489
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	452.590.895.843	79.013.591.462
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.598.222.320.688</b>	<b>1.117.354.270.168</b>



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT (TIẾP THEO)**

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<i>Số đầu năm</i>	1.117.354.270.168	1.145.105.732.185
Mua công ty con (TM số 4.1 và 4.2)	3.157.628.811.526	-
Lợi nhuận thuần trong năm	407.132.577.215	15.461.321.348
Thoái vốn bằng tiền	-	(6.017.930.000)
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con nhưng không làm mất quyền kiểm soát	-	(14.629.154.365)
Cổ tức đã công bố	(83.893.338.221)	(22.565.699.000)
<i>Số cuối năm</i>	4.598.222.320.688	1.117.354.270.168
<i>Trong đó:</i>		
- Cổ tức đã thực trả bằng tiền	9.747.038.263	20.604.661.300

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>TỔNG DOANH THU</b>	<b>5.205.519.498.702</b>	<b>2.260.022.752.035</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	4.480.963.515.322	734.399.403.020
Doanh thu cung cấp dịch vụ	353.955.181.877	658.605.261.662
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	251.593.826.907	702.468.052.258
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	102.372.422.241	146.304.502.600
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	16.634.552.355	18.245.532.495
<b>GIẢM TRỪ DOANH THU</b>	<b>-</b>	<b>(43.303.581.914)</b>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>5.205.519.498.702</b>	<b>2.216.719.170.121</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu bán đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	4.480.963.515.322	691.095.821.106
Doanh thu cung cấp dịch vụ	353.955.181.877	658.605.261.662
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	251.593.826.907	702.468.052.258
Doanh thu từ chuyển nhượng dự án	102.372.422.241	146.304.502.600
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	16.634.552.355	18.245.532.495
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu với khách hàng khác	4.705.053.250.493	892.731.852.999
Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)	500.466.248.209	1.323.987.317.122

**30.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
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 (TM số 4.2)	400.033.309.849	-
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	43.979.172.566	57.542.148.500
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư	-	636.281.433.491
Lãi được chia từ HĐTKD	-	32.886.552.281
Khác	848.137.419	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>444.860.619.834</b>	<b>726.710.134.272</b>

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.963.159.260.087	422.409.727.272
Giá vốn dịch vụ cung cấp	173.238.003.797	461.229.551.655
Giá vốn dịch vụ xây dựng	223.685.305.796	578.612.207.261
Giá vốn dự án chuyển nhượng	53.453.036.365	72.547.653.544
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	13.756.093.512	11.150.921.562
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.427.291.699.557</b>	<b>1.545.950.061.294</b>

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>	<b>416.066.783.990</b>	<b>67.658.769.303</b>
Chi phí hoa hồng bán hàng	267.299.706.881	9.885.433.722
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	110.068.633.657	42.101.400.332
Chi phí nhân viên	27.131.553.340	10.016.513.953
Phí tư vấn	1.088.787.358	955.286.193
Khác	10.478.102.754	4.700.135.103
<b>CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>	<b>580.803.603.474</b>	<b>366.813.609.445</b>
Chi phí lương nhân viên	389.641.206.854	238.166.046.178
Chi phí dịch vụ mua ngoài	102.005.311.164	56.688.771.864
Chi phí thuê	23.179.567.112	19.329.923.040
Chi phí khấu hao	9.957.565.543	6.602.447.084
Khác	56.019.952.801	46.026.421.279
	<b>996.870.387.464</b>	<b>434.472.378.748</b>

**33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	102.463.932.494	53.384.618.909
Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần của Đồng Nai Waterfront	-	46.839.391.665
Chi phí tài chính khác	9.898.269.232	2.298.823.780
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>112.362.201.726</b>	<b>102.522.834.354</b>

**34. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>THU NHẬP KHÁC</b>	<b>440.723.675.532</b>	<b>30.304.785.282</b>
Lãi từ giao dịch mua giá rẻ (TM số 4.1)	423.211.539.164	-
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	8.268.683.988	18.431.497.955
Phạt vi phạm hợp đồng	6.898.153.008	4.871.359.566
Thu nhập từ thanh lý tài sản	95.887.902	-
Khác	2.249.411.470	7.001.927.761
<b>CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>5.731.785.127</b>	<b>17.598.678.897</b>
Tiền phạt	4.555.902.314	6.417.947.092
Khác	1.175.882.813	11.180.731.805
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>434.991.890.405</b>	<b>12.706.106.385</b>



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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	205.660.274.875	108.612.991.094
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	367.182.026	1.792.062.392
Chi phí thuế TNDN hiện hành	206.027.456.901	110.405.053.486
Chi phí thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	(44.078.280.206)	54.106.685.849
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>161.949.176.695</b>	<b>164.511.739.335</b>

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>TỔNG LỢI NHUẬN KẾ TOÁN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>1.639.908.079.832</b>	<b>1.014.838.937.985</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	341.689.484.486	193.588.842.136
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm)</i>		
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	367.182.026	1.792.062.392
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	448.825.603	304.072.740
Lỗi năm trước chuyển sang	(2.029.169.123)	(218.703.974)
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN (*)	(164.648.969.803)	(7.376.517.254)
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(18.212.071.928)	(28.329.760.321)
Điều chỉnh liên quan đến Nghị định số 92/2021/NĐ-CP (**)	(5.776.072.487)	(10.663.204.969)
Khác	10.109.967.921	15.414.948.585
<b>CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>	<b>161.949.176.695</b>	<b>164.511.739.335</b>

(\*) Đây là chi phí thuế TNDN phát sinh từ các khoản thu nhập không chịu thuế trên khía cạnh hợp nhất bao gồm:

- Lãi từ giao dịch mua giá rẻ phát sinh từ việc mua lại Đồng Nai Waterfront trở thành Công ty con (TM số 4.1 và 34) với số tiền 423.211.539.164 VND. Giao dịch này không làm phát sinh chi phí thuế TNDN trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất; và

- Chênh lệch tăng từ việc đánh giá lại giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty liên kết tại ngày hợp nhất từ việc hợp nhất Southgate trở thành công ty con (TM số 4.2 và 30.2) với số tiền 400.033.309.849 VND. Giao dịch này không làm phát sinh chi phí thuế TNDN trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

(\*\*) Căn cứ theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 27 tháng 10 năm 2021 quy định chi tiết thi hành nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch COVID-19 về giảm thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm 2021. Trong năm, Nhóm Công ty đã thực hiện điều chỉnh giảm chi phí thuế TNDN tương ứng với 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tính thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2021 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ VND và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019.

#### 35.2 THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

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

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

VND

	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
<b>TÀI SẢN THUẾ TNDN HOÃN LẠI</b>	<b>216.066.622.423</b>	<b>223.794.473.406</b>		
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	121.113.245.717	107.073.566.777	13.716.348.540	(35.446.008.661)
Chi phí phải trả	91.291.155.635	20.522.418.905	65.984.891.092	(11.068.817.333)
Lợi nhuận nội bộ của dự án Waterpoint đã thực hiện tại ngày mua	-	87.766.121.320	-	-
Khác	3.662.221.071	8.432.366.404	(4.770.145.333)	5.755.049.185
<b>THUẾ TNDN HOÃN LẠI PHẢI TRẢ</b>	<b>(1.022.239.471.727)</b>	<b>(37.481.799.167)</b>		
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh (*)	(966.084.955.101)	(12.180.096.634)	-	-
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	(51.234.516.626)	(25.301.702.533)	(25.932.814.093)	(13.346.909.040)
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)	-
<b>CHI PHÍ THUẾ TNDN HOÃN LẠI (TM SỐ 35.1)</b>			<b>44.078.280.206</b>	<b>(54.106.685.849)</b>

(\*) Thuế TNDN hoãn lại tăng thêm trong năm 2021 phát sinh từ chênh lệch trong giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh bao gồm:

- Thuế TNDN hoãn lại liên quan đến chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản của Đồng Nai Waterfront khi hợp nhất đã được phản ánh trên khoản mục Thuế TNDN hoãn lại phải trả với số tiền là 933.800.000.000 VND (Thuyết minh số 4.1); và

- Thuế TNDN hoãn lại liên quan đến chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản của Southgate khi hợp nhất đã được phản ánh trên khoản mục Thuế TNDN hoãn lại phải trả với số tiền là 20.104.858.467 VND (Thuyết minh số 4.2).



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án (*)	141.007.036.547	509.391.056.616
		Thu nhập cổ tức	66.010.958.904	51.989.041.096
		Bán dự án (*)	-	54.055.410.422
		Dịch vụ khác (*)	-	35.840.776.341
Southgate	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)	Dịch vụ quản lý dự án (*)	234.610.237.095	565.964.050.361
		Bán dự án (*)	102.372.422.241	92.249.092.178
		Thu nhập cổ tức	34.402.910.959	97.107.260.274
		Dịch vụ khác (*)	22.476.552.326	66.486.931.204
(*) Doanh thu cho bên liên quan (TM số 30.1)			500.466.248.209	1.323.987.317.122

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

VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (TM SỐ 7)</b>			<b>11.006.120.860</b>	<b>257.030.606.567</b>
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Dịch vụ quản lý dự án	11.006.120.860	73.949.967.796
Southgate	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)	Dịch vụ quản lý dự án	-	141.954.260.644
Đồng Nai Waterfront	Công ty liên kết (đến ngày 26 tháng 2 năm 2021)	Dịch vụ xây dựng	-	41.075.378.127
Các cá nhân	Cổ đông	Bán căn hộ	-	51.000.000
<b>KHÁCH HÀNG TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (TM SỐ 20)</b>			<b>-</b>	<b>37.306.221.551</b>
Southgate	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 9 năm 2021)	Tạm ứng cho dịch vụ quản lý dự án	-	26.626.289.298
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Tạm ứng cho dịch vụ quản lý dự án	-	10.679.932.253

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

VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
<b>PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC (TM SỐ 10)</b>			<b>4.000.000.000</b>	<b>54.716.908.620</b>
NNH Mizuki	Công ty liên doanh	Thu nhập cổ tức	4.000.000.000	51.989.041.096
Southgate	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 09 năm 2021)	Phải thu khác	-	2.727.867.524
<b>PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC (TM SỐ 10)</b>				
Southgate	Công ty liên doanh (đến ngày 30 tháng 09 năm 2021)	Thu nhập cổ tức	-	97.107.260.274

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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 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	11.373.045.189	6.298.573.470
Thù lao Ban Tổng Giám đốc	10.903.549.090	6.276.472.986
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.276.594.279</b>	<b>12.575.046.456</b>

### 37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC (ĐIỀU CHỈNH)
<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ (VND)</b>	<b>1.070.826.325.922</b>	<b>834.865.877.302</b>
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	(52.833.053.037)	(56.021.338.327)
<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ THUỘC VỀ CỔ ĐÔNG SỞ HỮU CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG (VND)</b>	<b>1.017.993.272.885</b>	<b>778.844.538.975</b>
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu) (ii)	328.450.882	291.869.174
<b>SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU BÌNH QUÂN LƯU HÀNH ĐÃ ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH DO ẢNH HƯỞNG PHA LOÃNG TRONG NĂM</b>	<b>328.450.882</b>	<b>291.869.174</b>
<b>Lãi trên cổ phiếu (VND)</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.099	2.668
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	3.099	2.668

Chú thích:

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và thù lao Hội đồng Quản trị từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2020 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24 tháng 4 năm 2021 ("NQĐHĐCĐ 2021").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2021.

(ii) Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 và 31 tháng 12 năm 2020 đã được điều chỉnh để phản ánh việc phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức với tỷ lệ 3,61% và phát hành cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 6,92% vào ngày 9 tháng 12 năm 2021.

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

### 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 2021, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	17.049.194.438	18.688.846.402
Từ một đến năm năm	11.356.651.012	18.244.994.552
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>28.405.845.450</b>	<b>36.933.840.954</b>



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

B09-DN/HN

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Dưới một năm	22.408.870.998	24.691.760.165
Từ một đến năm năm	27.796.726.049	46.192.189.579
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.205.597.047</b>	<b>70.883.949.744</b>

**Các cam kết vốn**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2021, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố và biệt thự như sau:

VND

	GIÁ TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIÁ TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI
Dự án Long An	224.252.264.121	201.853.482.038	22.398.782.083
Dự án Akari	208.017.300.035	125.835.703.654	82.181.596.381
Dự án Southgate	99.899.583.257	60.451.602.198	39.447.981.059
Dự án ERP	78.609.076.000	17.955.917.600	60.653.158.400
Dự án Mc Kinsey	60.410.461.248	58.215.700.786	2.194.760.462
Dự án Ehome	57.236.785.100	23.424.763.464	33.812.021.636
Dự án Nguyễn Sơn	54.282.698.604	25.241.170.572	29.041.528.032
Dự án Novia	15.331.883.221	10.774.050.016	4.557.833.205
Dự án Izumi City	14.244.968.574	8.141.585.926	6.103.382.648
Khác	168.759.455.095	104.704.841.093	64.054.614.002
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>981.044.475.255</b>	<b>636.598.817.347</b>	<b>344.445.657.908</b>

**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.



LÊ UYÊN PHƯƠNG  
Người lập  
Ngày 14 tháng 3 năm 2022



NGUYỄN QUANG ĐỨC  
Kế toán Trưởng



TRẦN XUÂN NGỌC  
Tổng Giám Đốc





1992  
NAM LONG THÀNH LẬP



1996  
PHÁT TRIỂN BĐS NHÀ Ở



2002  
NAM LONG THANH LỘC - Q. 12



2004-2015  
NAM LONG TÂN THUẬN ĐÔNG - Q.7



2003  
NAM LONG PHÚ THUẬN - Q. 7



2005  
AN HÒA 1-7 - Q.7



2006  
AN VIÊN - Q.7



2007  
BIỆT THỰ NAM PHÚ - Q.7



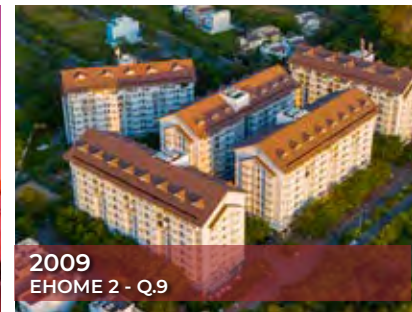
2006-2012  
NAM LONG CẦN THƠ



2008  
THẢO NGUYÊN SÀI GÒN - Q.9



2008  
EHOME 1 - Q.9



2009  
EHOME 2 - Q.9



2012  
EHOME 3 - BÌNH TÂN



2014  
EHOME 4 - BÌNH DƯƠNG



2015  
EHOME 5 - Q.7



2016  
FLORA ANH ĐÀO - Q.9



2017  
CAMELLIA - BÌNH CHÁNH



2017  
FUJI RESIDENCE - Q.9



2018  
KIKYO RESIDENCE - Q.9



2018  
NOVIA - TP. THỦ ĐỨC



**NAM LONG**  
NLG

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

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

☎ (+84-28) 54 16 17 18

☎ (+84-28) 54 17 18 19

✉ info@namlongvn.com

🌐 namlongvn.com