



NAM LONG
NLG

LỢI THẾ CỦA
NIỀM TIN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023





Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh)

Sự kiện nổi bật năm 2023	06	Tổng quan Tập Đoàn Nam Long	14	Phân tích tình hình tài chính	30	Các công ty thành viên & công ty liên doanh	42	Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững	76	Thông tin chung	100
Giải thưởng	08	32 năm hình thành & phát triển	18	Định hướng Nam Long 2021 - 2030	36	Cấu trúc tổ chức	50	Khung phát triển bền vững	77	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	102
Thông điệp năm 2024	10	Lĩnh vực Kinh doanh cốt lõi	20	Các chiến lược tăng trưởng	38	Hội Đồng Quản trị	52	Kinh doanh có trách nhiệm	86	Báo cáo Kiểm toán Độc lập	103
						Ban Tổng Giám đốc năm 2023	54	Bảo vệ môi trường	88	Bảng Cân đối Kế toán Hợp nhất	104
						Báo cáo Quản trị	56	Phát triển nguồn nhân lực và gắn kết cộng đồng	92	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	106
						Quản trị rủi ro	66			Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	107
						Cơ cấu Cổ đông	72			Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	108

NỘI DUNG CHÍNH

CÁC CỘT MỐC NĂM 2023 VÀ THÔNG ĐIỆP NĂM 2024

Sự kiện nổi bật năm 2023 06

Giải thưởng 08

Thông điệp năm 2024 10

SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2023

Tháng 1

Cất nóc Flora Mizuki MP9-X và Flora Panorama, thuộc khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh)

Tổ chức trình diễn pháo hoa đón Giao thừa Tết Nguyên đán Quý Mão 2023 tại khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Long An) thu hút hàng chục nghìn người tham dự



1

Tháng 4

Tổ chức thành công Đại hội cổ đông thường niên 2023

64 suất học bổng "Swing for Dreams" tổng giá trị 640 triệu đồng được trao đến các sinh viên tại các trường Đại học lớn tại TP. Hồ Chí Minh

4a

Chính thức bổ nhiệm ông Văn Viết Sơn là Giám đốc Điều hành Nam Long Land

4b



4a



4b

Tháng 6

Khởi động Chuỗi sự kiện "Nam Long Fresh" nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cộng đồng cư dân Nam Long (kéo dài 3 tháng)

6

Bàn giao Flora Mizuki MP9-MPX (thuộc Mizuki Park)



6

Tháng 7

Động thổ Khu Hữu nghị Việt Nam - Nhật Bản và phát động Trồng cây Rừng Di sản tại Waterpoint

7

Bàn giao Flora Panorama (thuộc Mizuki Park)



7

Tháng 8

Triển khai chiến dịch "Chung tay đưa nhà để sở hữu trở lại" kêu gọi sự chung sức đồng lòng của các đối tác nhằm đưa ra các giải pháp thiết thực cho khách hàng

8

Mở bán EHome Southgate giá từ 1 tỷ VND/căn

Mở bán EHomeS Cần Thơ, EHomeS Nam Sài Gòn từ 600 triệu VND/căn



8

Tháng 9

Sự kiện Giới thiệu tháp AK Neo - dự án Akari City (Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh) thành công thu hút hơn 500 khách tham dự



9

Tháng 10

Hệ thống sân tennis đạt chuẩn tại Khu đô thị Waterpoint diễn ra Giải Quần vợt Vô địch trẻ toàn quốc - Cúp Nam Long 2023 và Giải Quần vợt Vô địch Quốc gia - Cúp Nam Long 2023

10a

Ký kết hợp tác chiến lược với tập đoàn Vietravel

Cất nóc 1.690 căn hộ Akari City giai đoạn 2 theo đúng tiến độ

10b

Cất nóc Block C EHomeS Nam Sài Gòn

Nam Long ADC - thuộc tập đoàn Nam Long Group và đối tác Nhật Bản Nishi Nippon Railroad đã chính thức khởi công dự án căn hộ "vừa túi tiền" EHome Southgate giai đoạn 3

Ký kết hợp tác hệ thống 20 đại lý chiến lược, sẵn sàng kế hoạch phân phối hơn 16.000 sản phẩm trong 3 năm tới



10a



10b

Tháng 11

Đón chào hơn 2.000 runners ngấm hoàng hôn bên sông Vàm Cỏ tại Waterpoint

11

Ngày hội Gia đình Nam Long - Nam Long Group Family Day 2023 dành cho hơn 1500 nhân viên và gia đình đã diễn ra thành công



11

Tháng 12

Tổ chức giải golf thân hữu thường niên Nam Long Friendship Golf Tournament 2023 gây quỹ cho học bổng Swing for Dreams

Chương trình "Xem nhà mẫu - Trúng nhà thật"

Tập đoàn Khai Sáng mua si 1 block căn hộ dự án EHome Southgate giá 1 tỷ VND/căn

12



12

GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU TRONG NƯỚC NĂM 2023

TOP 50 CÔNG TY NIÊM YẾT TỐT NHẤT VIỆT NAM 2023
Forbes Việt Nam



TOP THƯƠNG HIỆU MẠNH - PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
Tạp Chí Kinh tế Việt Nam



KHU ĐÔ THỊ MIZUKI PARK ĐƯỢC VINH DANH TRONG TOP 10 KHU ĐÔ THỊ ĐÁNG SỐNG NHẤT VIỆT NAM TRONG NĂM 2022
Tạp chí điện tử bất động sản Reatimes và Viện nghiên cứu bất động sản Việt Nam (VIRES)



TOP 2 CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TẠI VIỆT NAM 2023
Vietnam Report



TOP 50 DOANH NGHIỆP XUẤT SẮC NHẤT VIỆT NAM 2023
Vietnam Report



NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU VIỆT NAM 2023
Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư

TOP 50 CÔNG TY KINH DOANH HIỆU QUẢ NHẤT VIỆT NAM
Tạp chí Nhịp cầu đầu tư



TOP 50 DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VIỆT NAM 2023
Tạp chí Nhịp Cầu Đầu Tư



GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU QUỐC TẾ NĂM 2023

TOP 10 CHỦ ĐẦU TƯ HÀNG ĐẦU VIỆT NAM 2023
BCI Asia Awards



NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NĂM
Dot Property Awards



DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN ĐI ĐẦU VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
Dot Property Awards



TOP 300 THƯƠNG HIỆU GIÁ TRỊ NHẤT CHÂU Á
Brand Finance



DANH SÁCH CÁC CÔNG TY XUẤT SẮC NHẤT VIỆT NAM - HẠNG MỤC BẤT ĐỘNG SẢN
AsiaMoney Awards

TOP 100 THƯƠNG HIỆU GIÁ TRỊ NHẤT VIỆT NAM
Brand Finance



KHU ĐÔ THỊ MIZUKI PARK ĐẠT GIẢI THIẾT KẾ QUY HOẠCH DÀNH CHO KHU ĐÔ THỊ PHỨC HỢP TỐT NHẤT CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG
Asia Pacific Property Awards



DỰ ÁN PARK VILLAGE - KHU ĐÔ THỊ TÍCH HỢP WATERPOINT ĐẠT GIẢI THƯỞNG 5 SAO HẠNG MỤC KIẾN TRÚC TIÊU BIỂU
Asia Pacific Property Awards



THÔNG DIỆP NĂM 2024



Ông Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

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

Thay mặt tập đoàn Nam Long, tôi xin trình bày cùng Quý vị những thành tựu của năm 2023 và định hướng Nam Long 2024.

2023- Chấp nhận thách thức

Năm 2023 tiếp tục được xem là một năm đầy thách thức của thị trường Bất động sản Việt Nam sau hai năm ảnh hưởng bởi đại dịch và tình hình chung của nền kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước. Niềm tin của người mua nhà và nhà đầu tư bất động sản cũng ít nhiều bị tác động. Tuy nhiên, nhiều chuyên gia cho rằng, yếu tố hoang mang ấy chỉ diễn ra trong ngắn hạn. Về dài hạn đây là cuộc thanh lọc và sắp xếp lại thị trường địa ốc, nhất là sau thời gian tăng trưởng nóng vừa qua.

Chấp nhận những thách thức đó, trong năm qua, chúng tôi đã:

- Đạt doanh thu bàn giao cao kỷ lục 6.988 tỷ VND;
- Phát hành thành công 500 tỷ trái phiếu cho ngân hàng Thương mại Cổ phần Phương Đông (OCB);
- Hiện thực hóa mô hình Kinh doanh phục vụ chiến lược tăng trưởng Dragon Growth Transformation thông qua việc hình thành pháp nhân Nam Long Land và Nam Long Commercial Property;
- Kí kết hợp tác chiến lược với các tập đoàn lớn như Vietravel, Khai Sáng, ... nhằm hoàn thiện và khai thác các tiện ích đô thị lớn (city facilities), nâng cao tầm vóc của khu đô thị tích hợp trọng điểm Waterpoint;
- Triển khai thành công các chiến dịch lớn, kêu gọi các đối tác, các bên liên quan cùng “Chung tay đưa nhà để sở hữu trở lại” và “Đồng hành cùng khách hàng trong thị trường khó khăn” với các sản phẩm thiết thực từ các dự án Waterpoint, Mizuki Park, Akari City, Nam Long Central Lake, ... nâng cao doanh số bán hàng hơn 3000 tỷ trong 3 tháng cuối năm và trở thành một trong những doanh nghiệp dẫn đầu làn sóng hồi phục của thị trường bất động sản;
- Bên cạnh việc kinh doanh, Nam Long vẫn nỗ lực duy trì những chương trình đem lại giá trị cho cộng đồng và xã hội. Chương trình học bổng Swing for Dreams, chương trình bảo vệ môi trường Nam Long Fresh, chương trình nhà ở xã hội EHomeS, các hoạt động cộng đồng như bắn pháo hoa đêm giao thừa, giải tennis quốc gia Việt Nam, giải chạy cộng đồng “Ngắm hoàng hôn bên sông Vàm Cỏ”, ... đã, đang và sẽ tiếp tục là những hoạt động mà tập đoàn đồng hành cùng cộng đồng Việt Nam.

2024 - Phát triển trên nền tảng “Niềm tin”

Nam Long là một trong những doanh nghiệp hiếm hoi trải qua và đứng vững được trước những thăng trầm của thị trường bất động sản 30 năm qua. Với mỗi chu kỳ, Nam Long lại đúc rút được những kinh nghiệm mới, bài học mới cho sự phát triển tương lai của doanh nghiệp. Nam Long có lý do để tiếp tục hướng đến tương lai tươi sáng của 2024 dựa trên những cơ hội, những lợi thế về niềm tin sẵn có của thị trường dành cho tập đoàn. Trong năm tới, Nam Long sẽ:

- Tiếp tục tạo dựng Niềm tin với khách hàng bằng những sản phẩm đáp ứng “nhu cầu thật” mang lại “giá trị thật” pháp lý rõ ràng, xây dựng đúng tiến độ, được quy hoạch bài bản, tạo giá trị gia tăng trong tương lai. Cụ thể, Nam Long đã hoạch định chiến lược 3 năm 2024-2026 với hơn 10.000 sản phẩm trong đó hơn 65% cơ cấu sản phẩm là affordable housing như căn hộ vừa túi tiền EHome; condominium giá hợp lý Flora (<4.5 tỷ) và nhà phố/biệt thự để sở hữu Valora (<15 tỷ), phù hợp với nhu cầu và thu nhập của các phân khúc khách hàng Việt Nam;
- Khẳng định Niềm tin của nhà đầu tư về một Nam Long có nền tảng tăng trưởng vững chắc: sở hữu quỹ đất sạch sẵn sàng cho phát triển; sản phẩm lõi đáp ứng đúng nhu cầu của thị trường và bộ máy có khả năng phát triển mọi mắt xích của chuỗi giá trị Bất động sản trong hơn 30 năm qua;
- Giữ vững niềm tin của các đối tác/ cổ đông chiến lược về một Nam Long cần trọng và minh bạch trong hợp tác, một đối tác địa phương đáng tin cậy, luôn luôn đặt tiêu chí hợp tác dài hạn, win - win và kiên định với các cam kết lên hàng đầu;
- Xây dựng niềm tin đối với nhân viên bằng việc tổ chức bộ máy vận hành một cách chuyên nghiệp và hiệu quả nhất, tạo được giá trị cộng hưởng giữa Nam Long IC - Nam Long Land - Nam Long Commercial Property; cùng Talentnet - Mercer nghiên cứu đem đến một môi trường làm việc với lương thưởng công bằng, xứng đáng với sự đóng góp của người lao động;
- Lan tỏa đến cộng đồng xã hội với những niềm tin mà Nam Long luôn luôn chú trọng trên suốt hành trình kinh doanh của mình - tạo nên những môi trường sống sản phẩm, giá trị vì cộng đồng, đồng hành cùng Việt Nam phát triển.

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

Nam Long xin chân thành cảm ơn các cổ đông, đối tác chiến lược, đội ngũ nhân viên Nam Long đã luôn hỗ trợ cho sự phát triển của Công ty trong suốt thời gian qua. Chúng ta sẽ cùng nhau phát triển trên cơ sở của niềm tin vững bền trên chặng đường sắp tới.

Kính chúc Quý vị sức khỏe và thành công.



Nguyễn Xuân Quang
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

|| Nam Long tiếp tục hướng đến tương lai tươi sáng của 2024 dựa trên những cơ hội, những lợi thế về niềm tin sẵn có của thị trường dành cho tập đoàn. ||

GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NAM LONG

Tổng quan Tập Đoàn Nam Long 14

32 năm hình thành & phát triển 18

Lĩnh vực Kinh doanh cốt lõi 20

TỔNG QUAN TẬP ĐOÀN NAM LONG

Tên Tiếng Việt **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**
Tên Tiếng Anh **NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 0301438936

Vốn điều lệ **3.847.774.710.000 VND**

Mã cổ phiếu **NLG**

Địa chỉ **Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú, Q.7, TP. Hồ Chí Minh**

Điện thoại **(+84-28) - 54 16 17 18**

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

Website **<http://www.namlongvn.com/>**

Các chỉ số tiêu biểu năm 2023

Doanh thu hợp nhất

3.181 Tỷ VND

Lợi nhuận thuần sau thuế

484 Tỷ VND

Bàn giao

7.033 Tỷ VND

1.609 Sản phẩm

Công ty thành viên

27 Công ty thành viên/
Công ty liên kết

Nhân sự

834 Lao động

Các đối tác chiến lược

Cấp Tập đoàn



Manulife

Keppel

NTAsset

abrdrn

DRAGON CAPITAL

Cấp Dự án



TBS LAND

TAN HIEP INVESTMENT

NNR

Hình thực tế Tòa nhà Capital Tower
(Quận 7, TP. Hồ Chí Minh)

Sứ mệnh

CHUNG TAY KIẾN TẠO MÔI TRƯỜNG SỐNG - SẢN PHẨM GIÁ TRỊ VÌ CỘNG ĐỒNG

Tầm nhìn 2030

- 01 Trở thành công ty Bất động sản tích hợp hàng đầu & sáng tạo của Việt Nam và khu vực
- 02 Thương hiệu uy tín với trọng tâm là Khách hàng
- 03 Hoạt động kinh doanh bền vững, đạt doanh thu hàng tỷ đô la mỗi năm

- 04 Gia tăng giá trị cho Khách hàng, Đối tác và Cổ đông
- 05 Là niềm tự hào của nhân viên, cộng đồng và Việt Nam

Giá trị cốt lõi



Trân trọng lời nói của mình. Thực hiện lời hứa của mình, và đúng thời hạn. Bất kỳ khi nào không thể giữ lời hứa của mình, lập tức thông báo tới các bên liên quan và làm tất cả những điều cần phải làm để dọn dẹp những tác động của việc không giữ lời hứa của mình.



Thành thạo, điêu luyện trong các hoạt động nghiệp vụ và chuyên môn, thông hiểu và tuân thủ các quy định để đáp ứng tốt nhất yêu cầu của khách hàng nội bộ và bên ngoài.



Mỗi thành viên luôn làm chủ trong công việc; suy nghĩ, hành động để đạt được các mục tiêu chung của gia đình Nam Long và chia sẻ kết quả.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Long An)

32 NĂM HÌNH THÀNH & PHÁT TRIỂN

*Chú thích ■ Cấp tập đoàn ■ Cấp dự án

2023

- Nam Long hiện thực hóa mô hình Kinh doanh phục vụ chiến lược tăng trưởng Dragon Growth Transformation thông qua việc hình thành pháp nhân Nam Long Land và Nam Long Commercial Property

2022

- Phát hành thành công 1.000 tỷ VND trái phiếu riêng lẻ cho IFC



- Chuyển nhượng thành công 25% vốn tại Công ty TNHH Paragon Đại Phước cho các đối tác trong nước bao gồm Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình và Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp



2021

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



2020

- Xây dựng chiến lược chuyển đổi tăng trưởng đột phá (Dragon Growth Transformation) với sứ mệnh & tầm nhìn 2020-2030



- Hợp tác cùng Hankyu Hanshin Properties Corp. phát triển **khâu đô thị tích hợp Izumi City** (Biên Hòa, Đồng Nai) quy mô 170 ha
- Hợp tác cùng Nishi Nippon Railroad phát triển **dự án Nam Long Đại Phước** (Nhơn Trạch, Đồng Nai) quy mô 45 ha
- Phát triển **khâu đô thị Nam Long Central Lake** (Cái Răng, Cần Thơ) quy mô 43 ha



2019

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



2018

- Hợp tác với Hankyu Hanshin Properties Corp. và Nishitetsu Group phát triển **khâu đô thị Akaki City** (Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh) quy mô 8,5 ha
- Hợp tác với Nishitetsu Group phát triển 165 ha - giai đoạn 1 của **khâu đô thị Waterpoint** (Bến Lức, Long An) tổng quy mô 355 ha (tên khác: Southgate)



2012

Phát triển **Khu đô thị Nam Long Tân Thuận Đông** (Quận 7, TP. Hồ Chí Minh) quy mô 28 ha

2013

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



Phát triển khu đô thị **Nam Long Bắc Sài Gòn** (Thuận An, Bình Dương)

2014

Thu hút các cổ đông nước ngoài hàng đầu:

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



2015

Nam Long vui mừng chào đón:

- Cổ đông chiến lược Keppel Land
- Lần đầu tiên hợp tác phát triển dự án với 2 tập đoàn 100 năm Nhật Bản Hankyu Hanshin Properties Corp. & Nishitetsu Group



2016

- Hợp tác với Hankyu Hanshin Properties và Nishitetsu Group phát triển dự án **Fuji Residence** (thuộc **khâu đô thị Nam Long Phước Long B** (TP. Thủ Đức) quy mô 34,7 ha) và **Kikyo Residence** (Nam Long Phú Hữu (TP. Thủ Đức) quy mô 17,5 ha)
- Phát triển **khâu đô thị Nam Long Hồng Phát** (Cái Răng, Cần Thơ) quy mô 16 ha



2017

Tiếp tục hợp tác với Hankyu Hanshin Properties & Nishitetsu Group phát triển 26 ha **khâu đô thị tích hợp Mizuki Park** (Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh) dự án thuộc tổng thể **khâu đô thị Nguyễn Sơn** 37 ha



2010

Tiếp tục đón chào cổ đông chiến lược Mekong Capital



2008

Cùng Việt Nam hội nhập quốc tế, đón chào 2 cổ đông chiến lược:

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



Công bố **Khu đô thị Nam Long Phước Long B** (TP. Thủ Đức) quy mô 34,7 ha

2005

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



NAM LONG NLG

2002

Phát triển **Khu đô thị Nam Long Cần Thơ 1** (Cái Răng, Cần Thơ) quy mô 23 ha

1996

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



1992

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



LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

Quỹ đất

Khu vực phía Bắc

Hải Phòng	Diện tích	GDV
Nam Long Hải Phòng 1	21ha	11.525 tỷ VND
Nam Long Hải Phòng 2	1,5 ha	1.627 tỷ VND

Khu vực phía Đông Sài Gòn

Đông Nai	Diện tích	GDV
Izumi City	170 ha	71.884 tỷ VND
Nam Long Đại Phước	45 ha	13.775 tỷ VND

TP. Hồ Chí Minh

TP. Hồ Chí Minh	Diện tích	GDV
Mizuki Park	26 ha	15.081 tỷ VND
Akari City	8,5 ha	16.184 tỷ VND
EHomeS Nam Sài Gòn	2,6 ha	~1.700 tỷ VND

Khu vực phía Tây Sài Gòn

Long An	Diện tích	GDV
Waterpoint Phase 1	165 ha	40.479 tỷ VND
Waterpoint Phase 2	190 ha	108.387 tỷ VND
EHome Southgate	3,4 ha	1.562 tỷ VND

Khu vực Mê - Kông

Cần Thơ	Diện tích	GDV
Nam Long II Central Lake	40 ha	4.151 tỷ VND
EHomeS Cần Thơ	3,8 ha	1.389 tỷ VND



681⁺
Tổng quỹ đất
(Hecta)

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (TIẾP THEO)

Đơn vị kinh doanh

NAM LONG INVESTMENT CORPORATION
Đầu tư & Quản lý đầu tư



190 ha WATERPOINT GIAI ĐOẠN 2
Bến Lức, Long An

NAM LONG LAND
Phát triển Bất động sản Khu đô thị và Nhà ở



26 ha MIZUKI PARK
Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh



8,5 ha AKARI CITY
Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh



45 ha NAM LONG ĐẠI PHƯỚC
Nhơn Trạch, Đồng Nai



170 ha IZUMI CITY
Biên Hòa, Đồng Nai



165 ha WATERPOINT GIAI ĐOẠN 1 (SOUTHGATE)
Bến Lức, Long An



21 ha NAM LONG HẢI PHÒNG
Thủy Nguyên, Hải Phòng



3,4 ha EHOME SOUTHGATE
Bến Lức, Long An



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

NAM LONG COMMERCIAL PROPERTY
Phát triển Bất động sản Thương mại



BUS SERVICE HUB
Bến Lức, Long An



VINMART TÂN THUẬN ĐÔNG
Quận 7, TP. Hồ Chí Minh



CAPITAL TOWER
Quận 7, TP. Hồ Chí Minh



TRƯỜNG QUỐC TẾ SONG NGŨ
3ha | EMASI - Quận 7, TP. Hồ Chí Minh
6ha | EMASI Plus - Bến Lức, Long An

Trung tâm dịch vụ



LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (TIẾP THEO)

Các dự án đang triển khai

Waterpoint | 365 ha

Bến Lức, Long An

Giai đoạn 1: 165 ha | Giai đoạn 2: 190 ha



Giai đoạn	GIAI ĐOẠN 1		GIAI ĐOẠN 2	
GDV	40.479 tỷ VND		108.387 tỷ VND	
GDV còn lại	33.820 tỷ VND		108.387 tỷ VND	
Tổng sản phẩm	Valora 2.250 sản phẩm	Flora 6.590 sản phẩm	Valora 862 sản phẩm	Flora 14.213 sản phẩm
Đã bàn giao	Valora 1.376 sản phẩm	-	-	-

Akari City | 8,5 ha

Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh



GDV	16.184 tỷ VND
GDV còn lại	11.587 tỷ VND
Tổng sản phẩm	Flora: 5.096 sản phẩm
Đã bàn giao	Flora: 1.873 sản phẩm

Mizuki Park | 26 ha

Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh



GDV	15.081 tỷ VND	
GDV còn lại	7.563 tỷ VND	
Tổng sản phẩm	Valora: 63 sản phẩm	Flora: 4.264 sản phẩm
Đã bàn giao	Valora: 22 sản phẩm	Flora: 2.606 sản phẩm

Izumi City | 170 ha

Biên Hòa, Đồng Nai



GDV	71.884 tỷ VND	
GDV còn lại	70.710 tỷ VND	
Tổng sản phẩm	Valora: 2.687 sản phẩm	Flora: 7.931 sản phẩm
Đã bàn giao	Valora: 166 sản phẩm	

Nam Long II

Central Lake | 40 ha

Cái Răng, Cần Thơ



GDV	4.151 tỷ VND	
GDV còn lại	4.151 tỷ VND	
Tổng sản phẩm	Valora: 264 sản phẩm	Đất nền: 617 sản phẩm
Đã bàn giao	-	

EHomeS

Nam Long II Cần Thơ | 3,8 ha

Cái Răng, Cần Thơ



GDV	1.389 tỷ VND	
GDV còn lại	1.389 tỷ VND	
Tổng sản phẩm	EHomeS: 1.590 sản phẩm	
Đã bàn giao	-	

EHome

Southgate | 3,4 ha

Bến Lức, Long An



GDV	1.562 tỷ VND	
GDV còn lại	891 tỷ VND	
Tổng sản phẩm	EHomeS: 1.357 sản phẩm	
Đã bàn giao	EHomeS: 596 sản phẩm	

EHomeS

Nam Sài Gòn | 2,6 ha

Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh



GDV	~1.700 tỷ VND	
GDV còn lại	242 tỷ VND	
Tổng sản phẩm	EHomeS: 1.765 sản phẩm	
Đã bàn giao	EHomeS: 1.523 sản phẩm	

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (TIẾP THEO)

Các dòng sản phẩm chính

Nhà phố, biệt thự



Camellia Garden
Bình Chánh,
TP. Hồ Chí Minh

197 sản phẩm

Valora Kikyo
TP. Thủ Đức

110 sản phẩm

Valora Fuji
TP. Thủ Đức

84 sản phẩm

Valora Rivera
(Waterpoint
Giai đoạn 1)
Bến Lức,
Long An

493 sản phẩm

Valora Aquaria
(Waterpoint
Giai đoạn 2)
Bến Lức,
Long An

1.207 sản phẩm

Valora Izumi City
Biên Hoà,
Đồng Nai

2.687 sản phẩm

Dalia Garden
Cái Răng,
Cần Thơ

617 sản phẩm

Căn hộ biệt lập



Flora Anh Đào
TP. Thủ Đức

500 sản phẩm

Flora Kikyo
TP. Thủ Đức

234 sản phẩm

Flora Novia
TP. Thủ Đức

518 sản phẩm

The Bridgeview
Quận 7,
TP. Hồ Chí Minh

578 sản phẩm

Flora Fuji
TP. Thủ Đức

789 sản phẩm

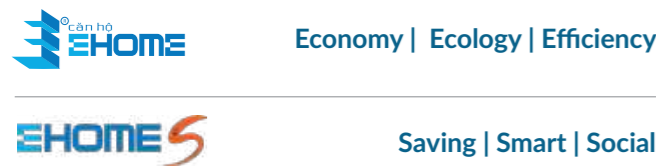
Flora Mizuki
Bình Chánh,
TP. Hồ Chí Minh

4.264 sản phẩm

Akari City
Bình Tân,
TP. Hồ Chí Minh

5.096 sản phẩm

Căn hộ vừa túi tiền



EHome 2
TP. Thủ Đức

604 sản phẩm

EHome 4
Thuận An,
Bình Dương

1.288 sản phẩm

EHomeS
Nam Sài Gòn
Bình Chánh,
TP. Hồ Chí Minh

1.765 sản phẩm

EHome 1
TP. Thủ Đức

312 sản phẩm

EHome 3
Bình Tân,
TP. Hồ Chí Minh

2.398 sản phẩm

EHomeS
Phú Hữu
TP. Thủ Đức

1.240 sản phẩm

EHome
Southgate
Bến Lức,
Long An

1.357 sản phẩm

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

Phân tích tình hình tài chính	30
Định hướng Nam Long 2021 - 2030	36
Các chiến lược tăng trưởng	38



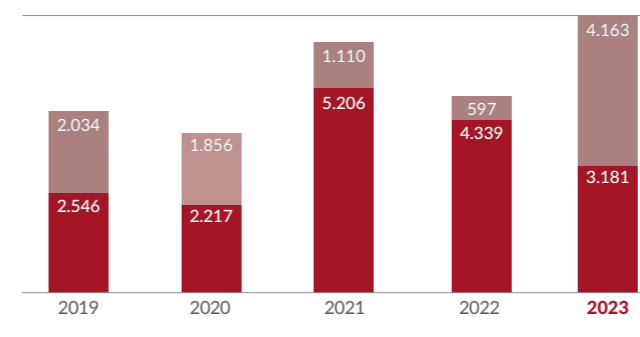
PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐIỂM NHẤN TÀI CHÍNH	2019	2020	2021	2022	2023
BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH (TỶ VND)					
Doanh thu hợp nhất	2.546	2.217	5.206	4.339	3.181
Doanh thu từ Công ty liên kết	2.034	1.856	1.110	597	4.163
Tổng doanh thu	4.580	4.073	6.316	4.936	7.345
EBITDA *	1.220	1.076	1.365	944	978
Lợi nhuận trước thuế	1.226	1.015	1.640	1.070	968
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.007	850	1.478	866	800
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	961	835	1.071	556	484
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TỶ VND)					
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.901	1.073	3.112	3.773	2.540
Hàng tồn kho	4.298	6.069	15.490	14.828	17.353
Tổng Tài sản	10.904	13.460	23.617	27.088	28.611
Vay và nợ	870	2.457	3.608	5.179	6.107
Vốn chủ sở hữu	6.200	6.720	13.528	13.315	13.533
Vốn cổ phần	2.579	2.853	3.829	3.841	3.848
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (TỶ VND)					
Tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	325	(1.111)	1.296	(225)	(2.343)
Tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(377)	(1.043)	(2.006)	(547)	405
Tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính	(131)	1.326	2.749	1.434	705
HỆ SỐ TÀI CHÍNH					
Hệ số thanh khoản					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,62	2,16	3,46	2,65	2,56
Hệ số thanh toán nhanh	1,20	0,79	1,01	0,98	0,81
Hệ số khả năng thanh toán nợ					
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu gộp	14%	37%	27%	39%	45%
Hệ số Nợ thuần/Vốn chủ sở hữu gộp	-17%	21%	4%	11%	26%
Hệ số năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	39%	30%	32%	15%	10%
Vòng quay tổng tài Sản	25%	18%	28%	17%	11%
Hệ số lợi nhuận					
Tỷ suất sinh lời trên Vốn chủ sở hữu	15%	12%	8%	4%	4%
Tỷ suất sinh lời trên Tổng tài sản	9%	6%	5%	2%	2%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	40%	30%	34%	46%	49%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	38%	38%	21%	13%	15%
THÔNG TIN CỔ PHIẾU					
Vốn hóa thị trường (tỷ VND)	6.604	7.787	24.493	11.906	14.102
Giá cổ phiếu (đồng)	27.500	29.500	64.000	31.000	36.650
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu	3.562	2.668	3.099	1.339	1.187
* Lợi nhuận trước chi phí lãi vay, chi phí thuế TNDN, chi phí khấu hao và hao mòn					
EBITDA	1.220	1.076	1.365	944	978
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	961	835	1.071	556	484
Chi phí lãi vay	20	53	102	148	278
Chi phí Thuế TNDN	219	165	162	204	168
Chi phí khấu hao và hao mòn	21	23	30	36	49

Doanh thu

Doanh thu toàn Tập đoàn **7.345** tỷ VND

Doanh thu hợp nhất **3.181** tỷ VND



Doanh thu toàn Tập đoàn năm 2023 đạt 7.345 tỷ VND và tăng 49% so với năm 2022 nhờ bàn giao các dự án Mizuki Park, Izumi City, Waterpoint Giai đoạn 1,...

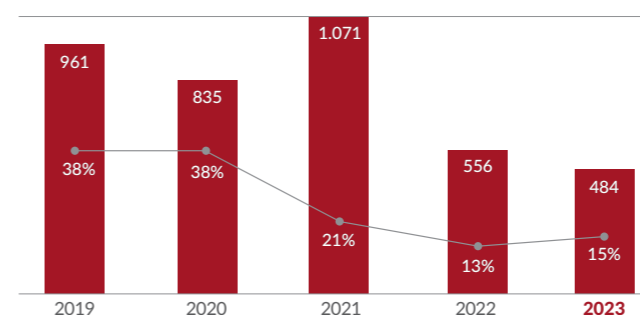
Doanh thu hợp nhất năm 2023 đạt 3.181 tỷ VND và giảm 27% so với năm 2022 do doanh thu từ công ty liên doanh Mizuki không được hợp nhất trên báo cáo tài chính tập đoàn.

Trong đó, phân khúc căn hộ Flora tiếp tục là sản phẩm trọng tâm của Tập đoàn, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu với 91%. Phần còn lại chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp Dịch vụ xây dựng, quản lý và chuyển nhượng dự án.

CHỈ TIÊU (TỶ VND)	2019	2020	2021	2022	2023
Doanh thu hợp nhất	2.546	2.217	5.206	4.339	3.181
Doanh thu công ty liên doanh	2.034	1.856	1.110	597	4.163
Tổng doanh thu Tập đoàn	4.580	4.073	6.316	4.936	7.345

Lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế **484** tỷ VND



Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 484 tỷ VND chủ yếu từ lợi nhuận bàn giao của các Dự án Waterpoint Giai đoạn 1, Izumi City, Mizuki Park và việc chuyển nhượng cổ phần Công ty cổ phần Bất động sản Ree New City.

CHỈ TIÊU	2019	2020	2021	2022	2023
Lợi nhuận thuần công ty mẹ	961	835	1.071	556	484
Tỷ suất lợi nhuận thuần	38%	38%	21%	13%	15%



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh)

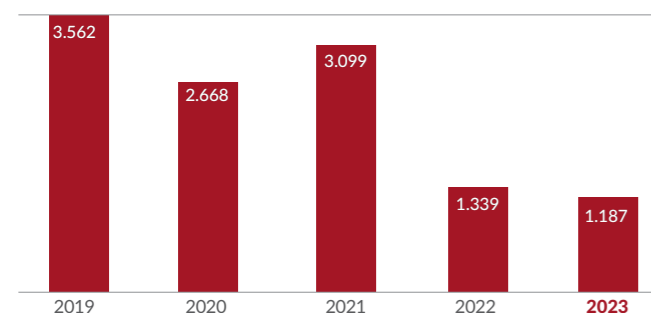
PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu

Lợi nhuận thu được trên mỗi cổ phần (EPS)

1.187 tỷ VND

Trong năm 2023, lợi nhuận sau thuế cổ đồng Công ty mẹ và EPS lần lượt là 484 và 1.187. Từ năm 2019 đến năm 2023, EPS thấp do Tập đoàn đã phát hành riêng lẻ cổ phiếu, chia cổ tức bằng cổ phiếu, phát hành cổ phiếu thường cũng như phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao trong giai đoạn này.



CHỈ TIÊU	2019	2020	2021	2022	2023
EPS	3.562	2.668	3.099	1.339	1.187

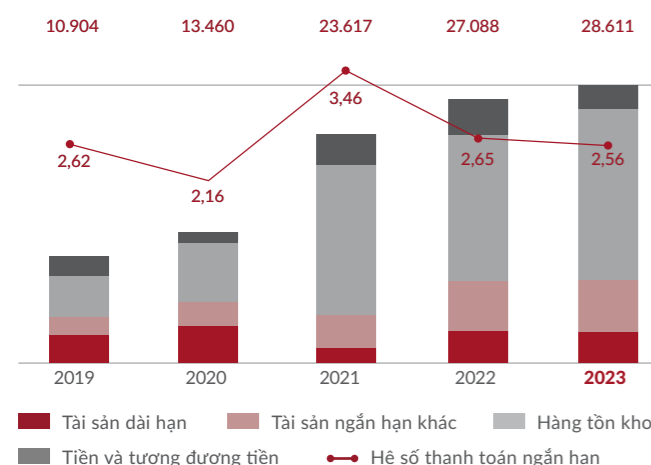
Tổng tài sản

Tổng tài sản của Tập đoàn **28.611** tỷ VND

Tổng tài sản của Tập đoàn tăng trưởng ổn định. Năm 2023 tăng trưởng 6%, từ 27.088 tỷ VND lên 28.611 tỷ VND. Trong đó, Hàng tồn kho tăng 17% tương đương 2.524 tỷ VND nhờ đầu tư phát triển các dự án

Số dư tiền và tương đương tiền đạt 2.540 tỷ VND tại ngày 31.12.2023 giảm 1.233 tỷ VND (tương đương giảm 33%) chủ yếu do tăng chi phí phát triển dự án trong năm.

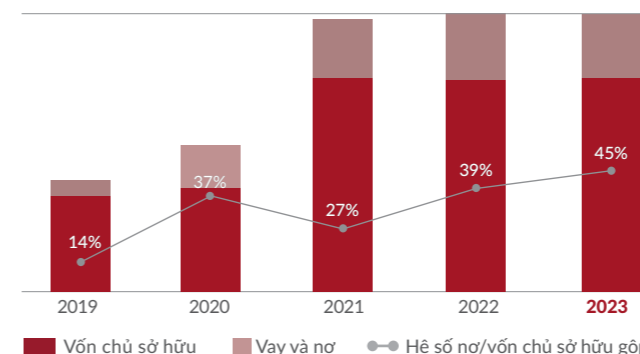
Tổng tài sản



CHỈ TIÊU	2019	2020	2021	2022	2023
Tổng Tài sản	10.904	13.460	23.617	27.088	28.611
Tài sản dài hạn	2.981	3.890	1.760	3.599	3.298
Tiền và tương đương tiền	1.901	1.073	3.112	3.773	2.540
Hàng tồn kho	4.298	6.069	15.490	14.828	17.353
Tài sản ngắn hạn khác	1.724	2.427	3.255	4.887	5.420
Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,62	2,16	3,46	2,65	2,56

Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu gộp

Tổng dư nợ tại ngày 31.12.2023 của Tập đoàn là 6.107 tỷ VND (chiếm 21% tổng Nguồn vốn), tăng 928 tỷ VND (tương đương 18%) chủ yếu phục vụ cho phát triển các dự án Izumi City, Waterpoint Giai đoạn 1 và Akari City. Do đó, hệ số nợ/vốn chủ sở hữu năm 2023 là 45%, cao hơn so với năm 2022 là 39%.



CHỈ TIÊU	2019	2020	2021	2022	2023
Vay và nợ	870	2.457	3.608	5.179	6.107
Vốn chủ sở hữu	6.200	6.720	13.528	13.315	13.533
Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu gộp	14%	37%	27%	39%	45%



Hình thực tế Akari City (Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh)

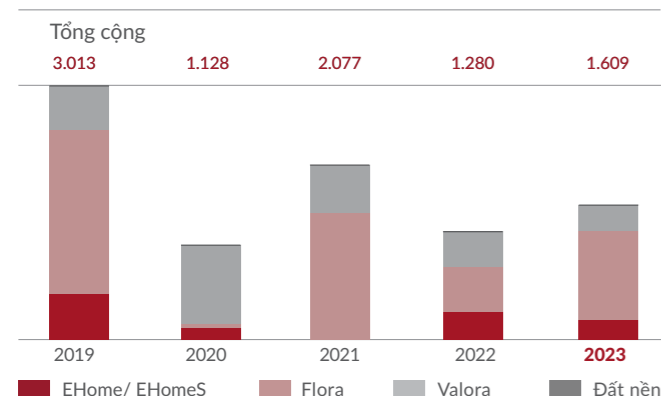
PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH THEO DÒNG SẢN PHẨM

Doanh thu

Số lượng bàn giao theo dòng sản phẩm của tất cả các dự án

Năm 2023, dòng sản phẩm Flora bàn giao được 1.028 đơn vị sản phẩm (2022: 547 đơn vị sản phẩm), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của dự án Mizuki Park và dự án Akari City.

Dòng sản phẩm Valora bàn giao được 306 đơn vị sản phẩm (2022: 399 đơn vị sản phẩm) chủ yếu đến từ việc bàn giao các sản phẩm của dự án Waterpoint Giai đoạn 1 và dự án Izumi City. Doanh thu tăng 28% so với năm 2022 mặc dù số lượng bàn giao thấp hơn nhờ giá trị các sản phẩm cao hơn.



DOANH THU THEO DÒNG SẢN PHẨM (UNITS)	2019	2020	2021	2022	2023
EHome/ EHomeS	552	141	-	330	270
Flora	1.971	52	1.534	547	1.028
Valora	480	933	535	399	306
Đất nền	10	2	8	4	5
Tổng cộng	3.013	1.128	2.077	1.280	1.609

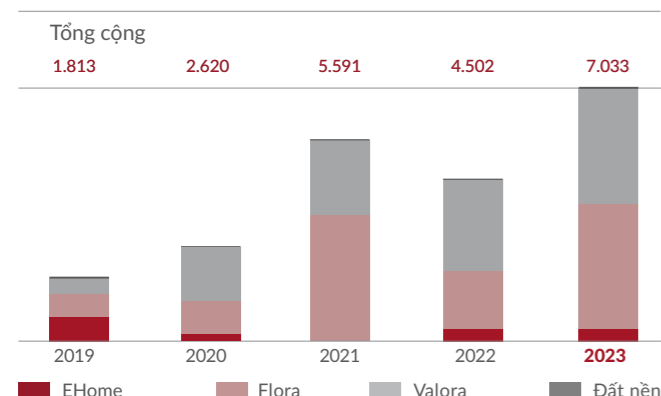
Giá trị doanh thu theo dòng sản phẩm của tất cả các dự án

Năm 2023, doanh thu của dòng sản phẩm Flora đã ghi nhận là 3.480 tỷ VND (2022: 1.613 tỷ VND), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của dự án Mizuki Park và dự án Akari City.

Doanh thu của dòng sản phẩm Ehome đã ghi nhận 321 tỷ VND chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của Dự án Ehome Southgate.

Dòng sản phẩm Valora đã ghi nhận doanh thu 3.219 tỷ VND (2022: 2.523 tỷ VND), tăng tương ứng 28%, chủ yếu đến từ việc bàn giao nhà phố của dự án Waterpoint Giai đoạn 1 và dự án Izumi City trong năm 2023.

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 7.033 tỷ VND, tăng tương ứng 56%.



DOANH THU THEO DÒNG SẢN PHẨM (TỶ VND)	2019	2020	2021	2022	2023
EHome	663	222	-	354	321
Flora	665	916	3.524	1.613	3.480
Valora	444	1.456	2.046	2.523	3.219
Đất nền	41	26	21	12	14
Tổng cộng	1.813	2.620	5.591	4.502	7.033



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Long An)



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh)

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN NAM LONG 2021-2030

2027 - 2030 THƯƠNG HIỆU ĐÁNG TIN CẬY

2024 - 2026 TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG CAO

2021 - 2023 TÀI CHÍNH ỔN ĐỊNH

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

Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền

Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp

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

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

CÁC CHIẾN LƯỢC TĂNG TRƯỞNG

Trọng điểm 2024 - 2026

- 01** Đẩy mạnh doanh số bán hàng, chú trọng phát triển phân khúc Nhà ở vừa túi tiền và Cam kết đồng hành cùng khách hàng
- Phân khúc Nhà ở xã hội & bất động sản vừa túi tiền (affordable housing) tiếp tục là động lực, nhiệm vụ trọng tâm và ưu tiên phát triển trong giai đoạn tiếp theo. Với sứ mệnh “Chung tay đưa Nhà ở sở hữu trở lại”, Nam Long tập trung phát triển các dòng sản phẩm đáp ứng “nhu cầu thật”, mang lại “giá trị thật”, có pháp lý rõ ràng, được quy hoạch bài bản, tạo giá trị gia tăng trong tương lai cùng hệ thống đa dạng các chính sách hỗ trợ người mua.
 - Cam kết giữ vững và không ngừng nâng cao niềm tin của khách hàng đối với sản phẩm của Nam Long.
 - Tập trung đẩy mạnh doanh số bán hàng bằng việc triển khai các chính sách và chiến lược bán hàng xuyên suốt thị trường.
- 02** Hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo chiến lược phát triển dài hạn của Tập đoàn
- Hoạt động hiệu quả theo mô hình Tập đoàn Bất động sản tích hợp bao gồm các pháp nhân độc lập với nhiệm vụ lõi:
 - i. Head Quarter - NLIC: Huy động vốn; đầu tư & quản lý đầu tư; quản lý vốn của bên thứ ba; đầu tư ngành nghề kinh doanh mới.
 - ii. Nam Long Land: Phát triển đất, dự án nhà ở và khu đô thị.
 - iii. Nam Long Commercial Property: Phát triển bất động sản thương mại.
 - Ưu tiên hoàn tất các chiến lược quan trọng, bao gồm Chiến lược đầu tư và Quản lý đầu tư, Chiến lược tài chính tổng thể, Chiến lược M&A Tập đoàn và mô hình/công thức tăng trưởng.
 - Phối hợp cùng Talentnet – Mercer xây dựng môi trường làm việc lành mạnh với chính sách lương thưởng công bằng, tạo động lực làm việc năng động, sáng tạo trong mỗi người lao động.
- 03** Tiếp tục phát triển Khu đô thị tích hợp Modern Township – tập trung xây dựng và đa dạng hệ thống tiện ích Khu đô thị
- Xây dựng không gian sống hiện đại, đầy đủ tiện ích thiết yếu, đáp ứng tốt nhất nhu cầu của người dân.
 - Liên tục hoàn thiện bộ tiêu chuẩn tiện ích Khu đô thị (city facilities) và phát triển hệ thống tiện ích cho Khu đô thị, đảm bảo môi trường sống và nhu cầu sống cho cư dân của Nam Long.
- 04** Duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh & giữ vững niềm tin của đối tác/cổ đông chiến lược
- Tiếp tục duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh cùng khả năng đa dạng hóa nguồn vốn tốt; đồng thời xây dựng chiến lược tài chính tổng thể cho toàn Tập đoàn nói chung cũng như cho các Đơn vị kinh doanh chủ lực nói riêng.
 - Giữ vững niềm tin của các đối tác/ cổ đông chiến lược về một Nam Long cẩn trọng, minh bạch, đáng tin cậy, luôn luôn đặt tiêu chí hợp tác dài hạn, win-win và kiên định với các cam kết lên hàng đầu.
- 05** Đảm bảo lộ trình chuyển đổi số
- Tiếp tục thực hiện Chiến lược tăng trưởng Dragon Growth Transformation – một chiến lược dài hạn được đội ngũ chuyên gia của Nam Long cùng McKinsey xây dựng, nhằm hiện thực hóa khát vọng biến Nam Long trở thành một Chủ đầu tư bất động sản Nhà ở vừa túi tiền & bất động sản Khu đô thị tích hợp trong 3-5 năm tới và là công ty bất động sản tích hợp trước năm 2030.

CHUYỂN ĐỔI TĂNG TRƯỞNG



NAM LONG

01 Củng cố mảng lõi

- 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 bất động sản ngoài nhà ở như giáo dục, chăm sóc sức khỏe,... để tạo nguồn thu & lợi nhuận ổn định.

02 Đẩy mạnh mảng lõi

- Thâm nhập sâu hơn vào thị trường sân nhà qua tăng thị phần nhà ở tầm trung, tăng giá trị dự án & nhận diện các vị trí then chốt để tăng trưởng;
- Khu đô thị Nam Long tích hợp hiện đại đem lại môi trường sống đa thể hệ, có giá trị gia tăng & đáp ứng tất cả nhu cầu Sống - Học tập - Làm việc - Mua sắm - Giải trí 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,...

03 Đa dạng hóa tăng trưởng

- Phát triển và vận hành bất động sản văn phòng & các khu công nghiệp nhỏ tại các khu đô thị của Nam Long sau đó mở rộng sang các thành phố chính như vùng TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Hải Phòng,...
- Phát triển và vận hành bất động sản bán lẻ tại các khu đô thị của Nam Long sau đó mở rộng sang các thành phố chính như vùng TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, 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, khu công nghiệp, logistics, tài chính tiêu dùng, khách sạn bình dân,...

04 PMO

- Thiết lập chương trình chuyển đổi thông qua thiết lập cơ sở hạ tầng theo dõi và cơ chế quản trị;
- Hỗ trợ thiết kế & 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.

05 Quick win

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

06 Điều kiện hỗ trợ tăng trưởng

- Cơ cấu gồm quản trị tổ chức & sơ đồ vị trí theo các đơn vị kinh doanh BU: phát triển đất; Khu đô thị & 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.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Các công ty thành viên và công ty liên doanh	42
Cấu trúc tổ chức	50
Hội Đồng Quản trị	52
Ban Tổng Giám Đốc năm 2023	54
Báo cáo Quản trị	56
Quản trị rủi ro	66
Cơ cấu Cổ đông	72



CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN & CÔNG TY LIÊN DOANH

		Ngành nghề	Vốn điều lệ (tỷ VND)	Tỉ lệ sở hữu
TẬP ĐOÀN NAM LONG	PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT	CT TNHH Đầu Tư Nam Phát Land	300	90%
		CTCP Nam Long VCD	2.388,2	91,59%
		CTCP Bất Động Sản Nguyên Sơn	150	87,33%
		CTCP Đầu Tư Nam Phan	311,3	100%
TẬP ĐOÀN NAM LONG	PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN KHU ĐÔ THỊ & NHÀ Ở	CT TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	300	100%
		CTCP Nam Long Mekong	60	98,98%
		CT TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	2.587,1	65,1%
		CT TNHH Paragon Đại Phước	1.677,8	75%
		CTCP Southgate	1.950	60%
		CTCP NNH Mizuki	1.080	50%
		CTCP NLG - NNR - HR Fuji	580	50%
		CT TNHH NN Kikyo Valora	583	50%
		CT TNHH Đầu Tư Nam Long Land	50	100%
TẬP ĐOÀN NAM LONG	TRUNG TÂM DỊCH VỤ	CT TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	500	100%
		CT TNHH MTV Sàn Giao dịch Bất động sản Nam Long	6	100%
		CT TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	23,3	100%
		CT TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long	20	100%
TẬP ĐOÀN NAM LONG	PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI	CT TNHH Nam Long Commercial Property	298,7	100%
		CT TNHH Nam Long Retail	100	100%

CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN & CÔNG TY LIÊN DOANH (TIẾP THEO)

Phát triển quỹ đất

Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land

300.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

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

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

2.388.191.150.000 VND

Vốn điều lệ

Trụ sở: 21 -23, Đường số 3, Khu dân cư Nam Long, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

Văn phòng đại diện tại Tp.HCM: Lầu 5B, Capital Tower - 06 Nguyễn Khắc Viện, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

Công ty CP Nam Long VCD được thành lập năm 2011 nhằm phát triển khu đô thị mới Waterpoint quy mô 355 ha tọa lạc tại Bến Lức, Long An - một trong các đô thị vệ tinh của TP. Hồ Chí Minh, là tâm điểm của vùng động lực kinh tế TP. Hồ Chí Minh - Đồng bằng sông Cửu Long. Đây là dự án có quy mô lớn nhất của Nam Long Group. Trong năm 2018, Nam Long Group đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với các đối tác Nhật (Southgate Urban Development Co., Ltd.) và các nhà đầu tư trong nước nhằm phát triển khu đất 164,9 ha trong tổng số 355 ha. Hiện tại Công ty đang thực hiện phát triển dự án Waterpoint giai đoạn 2 cho khu đất còn lại.

CTCP Đầu tư Nam Phan

311.341.780.000 VND

Vốn điều lệ

Trụ sở: 151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

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. Hồ Chí Minh. Trong đó, Dự án EHomeS 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.

Trong năm 2023, Nam Phan đã thành công trong việc chuyển nhượng dự án thành phần quy mô gần 5,5ha cho Công ty TNHH Bất Động Sản REE để xây dựng cao ốc văn phòng tại Khu Dân cư Phú Hữu.

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.

CTCP Bất Động Sản Nguyên Sơn

150.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

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

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

Phát triển Bất động sản Khu đô thị và Nhà ở

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

300.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

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

Công ty TNHH Phát triển Căn Hộ Nam Long (gọi tắt là Nam Long ADC) ra đời vào ngày 07/11/2007 với vốn điều lệ 300 tỷ VND, bắt nguồn từ ý tưởng thành lập công ty bất động sản đầu tiên trên thị trường chuyên đầu tư, phát triển trong phân khúc căn hộ "vừa túi tiền" (affordable housing). Nam Long ADC giúp hiện thực hoá giấc mơ an cư cho các gia đình trẻ trong bối cảnh quỹ đất khan hiếm và giá nhà tăng ở Việt Nam, thực hiện sứ mệnh "Chung tay kiến tạo môi trường sống, sản phẩm vì cộng đồng".

Nam Long ADC đã triển khai thành công:

- 1.240 căn hộ Nhà ở xã hội tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh cùng với đối tác là CTCP Đầu tư Nam Phan.
- 1.765 căn hộ Nhà ở xã hội tọa lạc tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh cùng với đối tác là CTCP bất động sản Nguyên Sơn.
- Hợp tác cùng Công ty CP Southgate phát triển 7 block với tổng cộng 1.357 căn hộ EHome tại Khu Đô Thị Mới Vàm Cỏ Đông, Long An.

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

CTCP Nam Long Mekong

60.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

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

CTCP Nam Long Mekong (tiền thân là CTCP Nam Long - Hồng Phát) được thành lập năm 2007 với mục đích phát triển quỹ đất tại khu vực Đồng Bằng Sông Cửu Long. Hiện tại, Công ty đang tiến hành triển khai dự án khu dân cư Dalia Garden có quy mô 15,9 ha, tọa lạc tại Quận Cái Răng, TP. 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.

CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN & CÔNG TY LIÊN DOANH (TIẾP THEO)

Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai

2.587.100.000.000 VND

Vốn điều lệ

Trụ sở: Tòa nhà Donacoop, Khu Phước Hải, Thị trấn Long Thành, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.

Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“Công ty DNWC”), 1 liên doanh giữa Nam Long Group và Hankyu Hanshin Properties Corp là chủ đầu tư của dự án Izumi City quy mô 1.693.960 m² tọa lạc tại xã Long Hưng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Với quy mô gần 170 hecta, tiếp giáp sông Đồng Nai và hai tuyến đường huyết mạch – Hương lộ 2 và Nam Cao, Izumi City khẳng định vị thế tâm điểm phồn vinh nơi cửa ngõ phía Đông Thành phố, là nơi hội tụ của các cửa ngõ giao thương trọng yếu, các trung tâm kinh tế, công nghiệp, giáo dục hàng đầu khu vực.

Công ty DNWC đã hoàn tất mở bán Giai đoạn 1 bao gồm 275 căn nhà phố và trong quý 4/2023 đã tiến hành bàn giao các căn nhà thuộc giai đoạn 1 này cho khách hàng.

Công ty TNHH Paragon Đại Phước

1.677.820.313.953 VND

Vốn điều lệ

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

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

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

Công ty Cổ phần Southgate

1.950.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

Trụ sở: 21-23 Đường số 3, Khu dân cư Nam Long, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

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, đối tác Nhật Bản (Southgate Urban Development Co., Ltd.), Công ty CP Đầu tư Thái Bình và Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp.

Công ty Cổ phần Southgate hiện đang triển khai dự án Khu đô thị mới Waterpoint có quy mô 165 ha. “Thành phố bên sông” Waterpoint được biết đến là khu đô thị tích hợp hàng đầu tại cửa ngõ Tây Nam TP. Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần NNH Mizuki

1.080.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

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

Công ty Cổ phần NNH Mizuki được thành lập để tiếp tục hợp tác phát triển Khu đô thị Muziki Park quy mô 26,2 ha với hai đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., LTD và Hankyu Hanshin Properties Co., LTD).

Khu đô thị Mizuki Park tọa lạc tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh. Dự án có vị trí liền kề đại lộ Nguyễn Văn Linh lộ giới 120m với 10 làn xe cùng hàng loạt các công trình giao thông trọng điểm trong tương lai như nút giao Nguyễn Hữu Thọ – Nguyễn Văn Linh, cầu Thủ Thiêm 4 nối Quận 7 - Quận 2, cầu Nguyễn Khoái nối Quận 7 - Quận 4, tuyến metro số 4 từ Quận 12 - Quận 7, tuyến cao tốc Bến Lức – Long Thành.

Tính đến cuối năm 2023, Mizuki Park đã hoàn tất bàn giao 100% giai đoạn 1 bao gồm 33 shop house và 1.437 căn hộ Flora; một phần giai đoạn 2 bao gồm 1.373 căn hộ Flora.

CTCP NLG – NNR – HR FUJI

580.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

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

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

Công ty Fuji đã đầu tư và phát triển thành công dự án chung cư Flora Fuji và dự án biệt thự cao cấp Valora Fuji tại Phường Phước Long B, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh. Toàn bộ sản phẩm của dự án bao gồm 789 căn hộ và 84 căn biệt thự đã hoàn tất bàn giao cho khách hàng.

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

Tính đến cuối năm 2023, dự án Akari City đã thực hiện bàn giao 1.874 căn bao gồm 14 căn shop house và 1.860 Căn hộ Flora cho các khách hàng và nhà đầu tư.

Công ty TNHH NN Kikyo Valora

583.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

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

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. Hồ Chí Minh. Dự án Kikyo Valora, quy mô 47.790 m², với toàn bộ 110/110 căn biệt thự đã được bán hết.

Trong năm 2023, Công ty TNHH NN Kikyo Valora 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.

CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN & CÔNG TY LIÊN DOANH (TIẾP THEO)

Xây dựng và dịch vụ

Công ty TNHH Đầu Tư Nam Long Land (tên cũ: Công ty TNHH Quản Lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long)

50.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

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

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 Park, Waterpoint giai đoạn 1, Akari City, Izumi City, Paragon Đại Phước, ...

Ngày 20/11/2023 Công ty TNHH Quản Lý Xây Dựng và Đầu Tư Nam Long đã đổi tên thành Công ty TNHH Đầu Tư Nam Long Land với định hướng sẽ là công ty chủ lực của Tập đoàn trong lĩnh vực phát triển đất, dự án nhà ở và khu đô thị.

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

500.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

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

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

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

Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch bất động sản Nam Long

6.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

Trụ sở: 151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

Năm 2023, Sàn giao dịch bất động sản Nam Long tiếp tục nhận được 3 giải thưởng Quốc tế: Công ty môi giới, tư vấn bất động sản tiêu biểu tại Việt Nam; Sàn giao dịch bất động sản có chiến lược marketing tiêu biểu tại Việt Nam; Nhà môi giới bất động sản Việt Nam tiêu biểu.

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long

23.334.000.000 VND

Vốn điều lệ

Trụ sở: 151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh.

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

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

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long

20.000.000.000 VND

Vốn điều lệ

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

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 bất động sản.

Phát triển bất động sản thương mại

Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (Tên cũ: Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long)

298.766.102.000 VND

Vốn điều lệ

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

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

Trong các năm qua, Công ty TNHH Nam Long Commercial Property duy trì việc quản lý, khai thác hiệu quả các bất động sản thương mại của Tập đoàn như Captial Tower, Flora Fuji, Flora Anh Đào, EHome 3, EHome 5, EHomeS Phú Hữu, Flora Novia, Mizuki Park, Kikyo Kindergarten, Cara Cafe, ... nhằm hoàn thiện hệ sinh thái cho các khu đô thị của Tập đoàn.

Ngày 19/12/2023 Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long đã đổi tên thành Công ty TNHH Nam Long Commercial Property với định hướng sẽ là công ty chủ lực của Tập đoàn trong lĩnh vực phát triển bất động sản thương mại trong tương lai.

Công ty TNHH Nam Long Retail (tên cũ: Công ty TNHH Nam Long Commercial)

100.000.000.000 VND

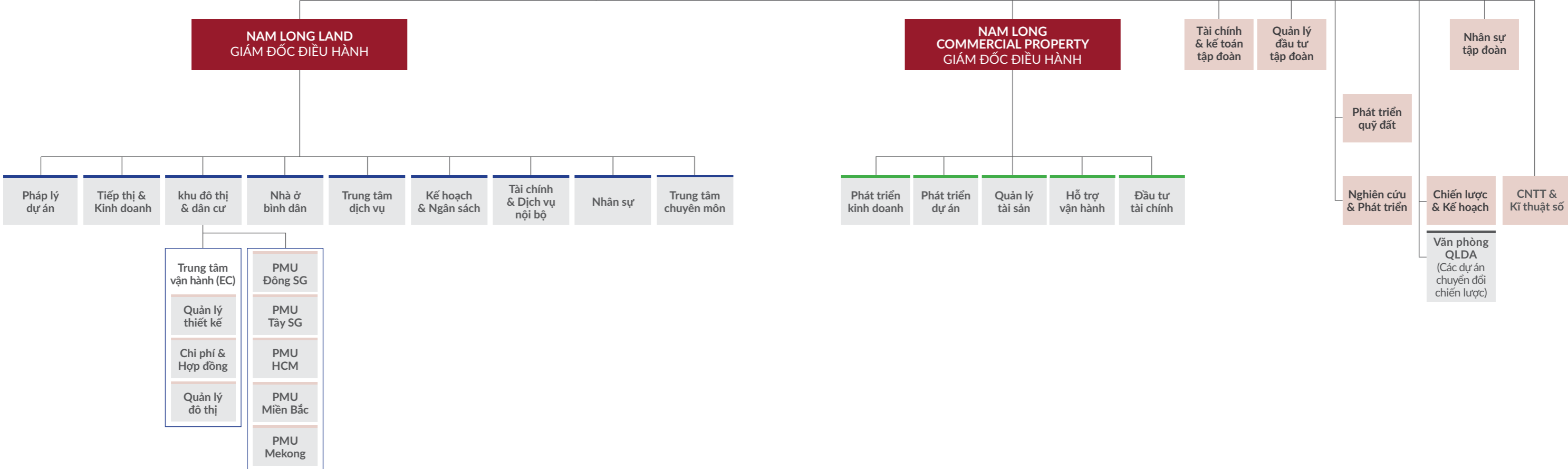
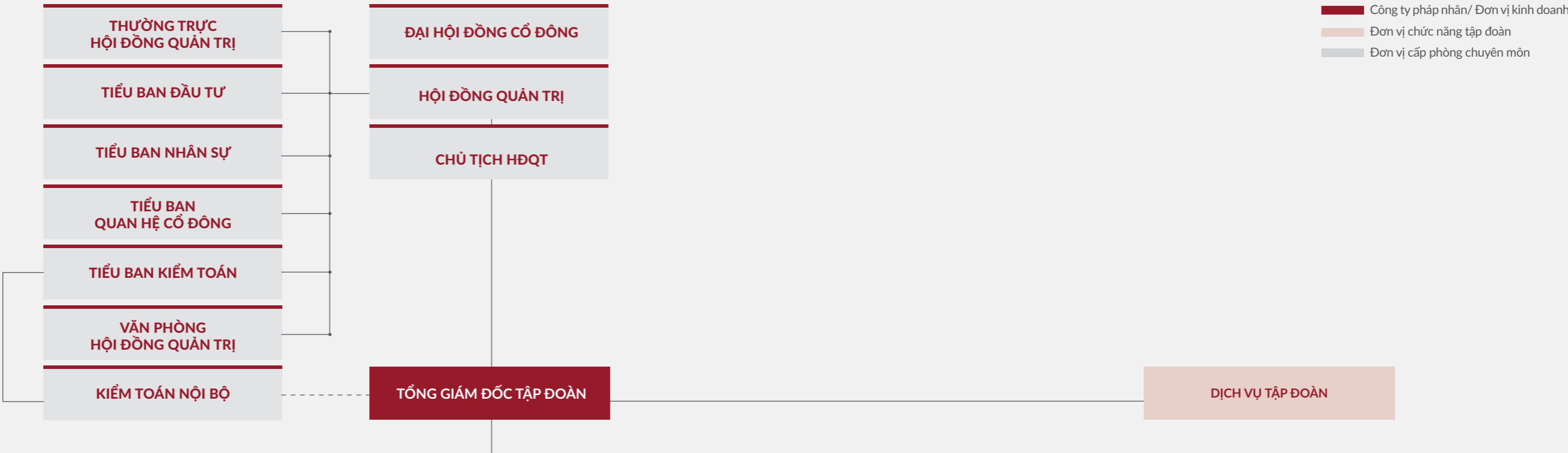
Vốn điều lệ

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

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

Ngày 18/12/2023 Công ty TNHH Nam Long Commercial đã đổi tên thành Công ty TNHH Nam Long Retail với định hướng sẽ là công ty chuyên trách của Tập đoàn trong lĩnh vực phát triển bất động sản bán lẻ.

CẤU TRÚC TỔ CHỨC



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Am hiểu thị trường nội địa



Ông Nguyễn Xuân Quang

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

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



Ông Trần Thanh Phong

Phó chủ tịch Thường Trực Hội Đồng Quản Trị

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



Ông Cao Tấn Thạch

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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



Ông Nguyễn Đức Thuận

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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

Giàu kinh nghiệm quốc tế



Ông Ngian Siew Siong

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học Tự nhiên - Ngành Kỹ thuật Xây dựng Dân dụng - Đại học Leeds, Anh Quốc

35 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển Bất động sản, từng giữ vai trò cố vấn cho các Tập đoàn hàng đầu như Pavilion Group và Tập đoàn Mah Sing Berhad, bên cạnh đó đảm nhiệm vị trí Giám đốc Điều hành Tập đoàn Bất động sản hàng đầu Malaysia Sunway City Bhd.



Ông Kenneth Michael Atkinson

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

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



Ông Joseph Low Kar Yew

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học (Quản lý Bất động sản) đại học quốc gia Singapore. Thạc sĩ Quản trị Kinh Doanh - Đại học Hull

Chủ tịch Keppel Land Việt Nam. Hơn 26 năm hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản và dẫn dắt thành công các dự án hàng đầu của Keppel Land tại Việt Nam.



Ông Chad Ryan Ovel

Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh - Đại học Chicago

Hơn 25 năm kinh nghiệm ở vị trí cố vấn và lãnh đạo trong lĩnh vực đầu tư tài chính và quản lý doanh nghiệp tại các tổ chức danh tiếng quốc tế như Mekong Capital, ...



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.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2023

Cấp tập đoàn



Ông **Trần Xuân Ngọc**

Tổng Giám Đốc Tập đoàn
Nam Long (NLG)

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



Ông **Nguyễn Huy Đức**

Giám Đốc Tài chính Tập đoàn

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



Ông **Phạm Đình Huy**

Giám Đốc Đầu Tư Tập Đoàn

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



Bà **Nguyễn Thị Phương**

Giám Đốc Nhân Sự Tập Đoàn

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý & phát triển nguồn nhân lực; từng nắm giữ vị trí Giám đốc Nhân sự Novaland và các vị trí cấp cao tại Pharmacity, Autogrill VFS, Tập đoàn Gannon Việt Nam.



Ông **Nguyễn Quang Đức**

Kế Toán Trưởng Tập Đoàn

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



Ông **Văn Viết Sơn**

Giám Đốc Điều Hành
Nam Long Land

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

Cấp đơn vị kinh doanh



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp
Mizuki Park (Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh)



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp
Mizuki Park (Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh)

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty

Đánh giá của Hội Đồng Quản Trị về các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2023, Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) đã tổ chức các phiên họp định kỳ và ban hành các Nghị quyết và Quyết định để triển khai thực hiện các kế hoạch đã được Đại Hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua, chỉ đạo điều hành Công ty tuân thủ theo đúng các quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và quy định pháp luật hiện hành. Các Nghị quyết và Quyết định

của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền, đúng quy trình và thủ tục theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược phát triển nhà ở vừa túi tiền của Tập đoàn Nam Long.

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”)

- Giao các chỉ tiêu kế hoạch 2023 cho Ban TGD và thực hiện việc rà soát/đánh giá định kỳ;
- Yêu cầu Tổng Giám đốc Tập đoàn đáp ứng các chỉ đạo kịp thời của HĐQT;
- Chỉ đạo các Tiểu ban trực thuộc HĐQT thực hiện giám sát và đánh giá sự tuân thủ của Tổng Giám đốc Tập đoàn đối với Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty,

Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, phân cấp thẩm quyền và các quy định khác trong Công ty;

- Xem xét và thẩm định kết quả kinh doanh năm 2023 của Tập đoàn và các Đơn vị kinh doanh;
- Xem xét và thẩm định kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Tập đoàn và các Đơn vị kinh doanh.

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

Để chuẩn bị cho một giai đoạn phát triển mới 2021-2030 trở thành Công ty Bất động sản tích hợp trên khắp thị trường Việt Nam, HĐQT đã:

- Định hướng, dẫn dắt công tác lập Chiến lược phát triển 10 năm (2021-2030) của Tập đoàn Nam Long;

Định hướng, dẫn dắt Nam Long vào nhóm công ty có vốn hóa tỷ đô trên thị trường chứng khoán;

- Định hướng, dẫn dắt BTGD đánh giá và chuẩn bị triển khai ERP trong công tác quản trị điều hành.

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 BTGD, HĐQT thường xuyên đánh giá, kiểm soát rủi ro, kịp thời đưa ra các quyết định, chiến lược phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, nhằm hỗ trợ quản

trị các hoạt động của HĐQT, Công ty đã thành lập các Tiểu ban trực thuộc HĐQT như Tiểu ban Kiểm toán, Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Đầu tư và Tiểu ban Quan hệ cổ đông theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán.

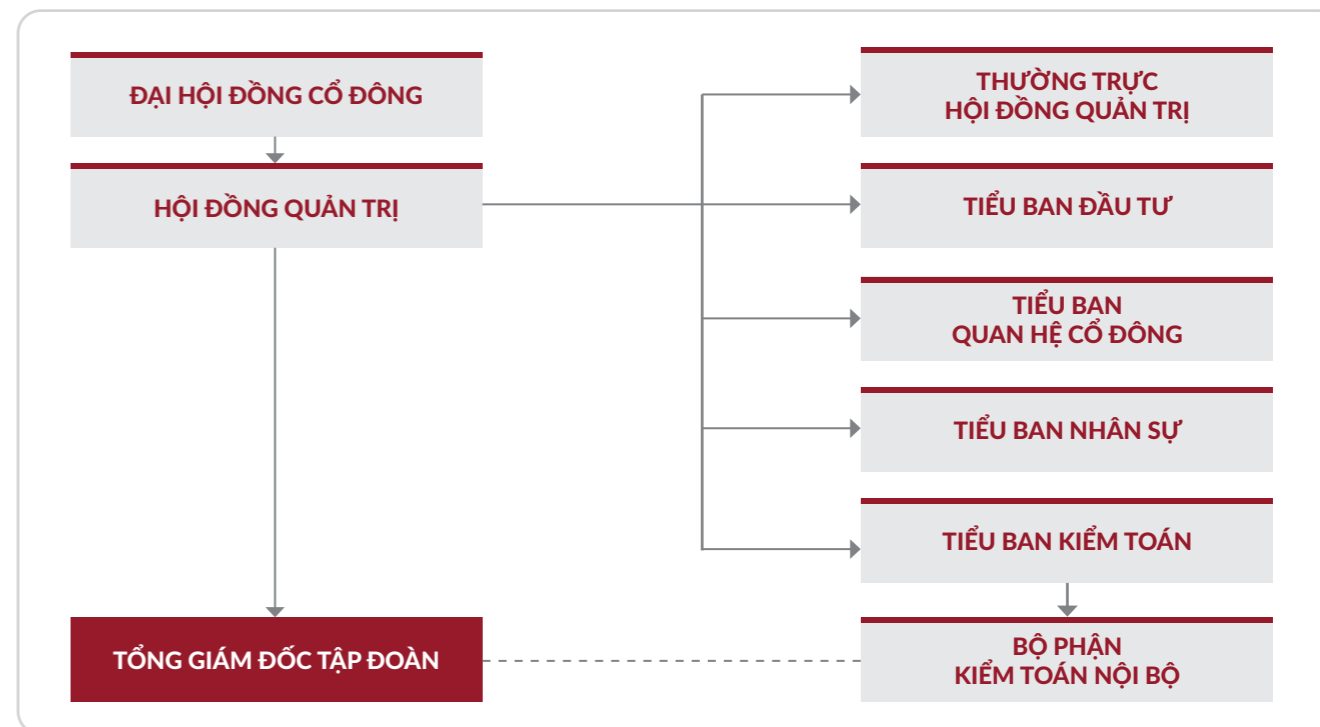
Bên cạnh việc chú trọng cơ cấu, HĐQT tiếp tục duy trì hoạt động của các Tiểu ban đảm bảo cơ chế giám sát, tăng tính độc lập trong các quyết định của HĐQT, HĐQT đã bổ nhiệm thành viên độc lập HĐQT giữ vị trí đứng đầu trong các Tiểu ban quan trọng như: Tiểu ban Kiểm Toán và Tiểu ban Nhân sự.

Mô hình quản trị doanh nghiệp của Nam Long bao gồm các tầng quản trị theo thông lệ quốc tế và quy định của

Pháp luật. Trong quá trình triển khai áp dụng, Tập đoàn Nam Long thường xuyên rà soát tính hiệu quả việc vận hành mô hình quản trị nhằm đưa ra những điều chỉnh

phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và các đơn vị thành viên.

Mô hình quản trị của tập đoàn Nam Long



Thông tin về thành viên HĐQT và các cuộc họp của HĐQT

Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức 04 cuộc họp vào các ngày 24/02/2023, 31/03/2023, 18/08/2023 và 15/12/2023 với tỷ lệ tham dự của các Thành viên HĐQT như sau:

STT	THÀNH VIÊN HĐQT	CHỨC VỤ	NGÀY BẮT ĐẦU/KHÔNG CÒN LÀ THÀNH VIÊN HĐQT	SỐ BUỔI HỌP THAM DỰ/ ỦY QUYỀN THAM DỰ	TỶ LỆ	LÝ DO KHÔNG THAM DỰ
1.	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT		4	100%	
2.	Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch thường trực		4	100%	
3.	Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT		4	100%	
4.	Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT		4	100%	
5.	Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	Là thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026, bổ nhiệm tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên ngày 24/04/2021	4	100%	
6.	Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT		4	100%	
7.	Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT		4	100%	
8.	Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên HĐQT		4	100%	
9.	Ông Kenneth M Atkinson	Thành viên HĐQT		4	100%	

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

Các Nghị quyết của HĐQT

STT SỐ NGHỊ QUYẾT	NGÀY	NỘI DUNG
1. 01/2023/NQ/HĐQT/NLG	06/01/2023	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự đại diện vốn của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long tại Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc và Công ty TNHH NNH Kikyo Flora
2. 02/2023/NQ/HĐQT/NLG	06/01/2023	Phê duyệt việc phát hành bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam
3. 03/2023/NQ/HĐQT/NLG	01/03/2023	Phê duyệt việc thành lập Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land
4. 04/2023/NQ/HĐQT/NLG	03/03/2023	Phê duyệt việc chốt danh sách cổ đông để phục vụ tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
5. 05/2023/NQ/HĐQT/NLG	10/03/2023	Thông qua và thống nhất trình ĐHCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền Thông qua và thống nhất trình ĐHCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt phương án chi trả cổ tức năm 2023 Thông qua thời gian triệu tập ĐHCĐ thường niên năm 2023 Thông qua và thống nhất trình ĐHCĐ thường niên 2023 nội dung liên quan đến chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2023 Thông qua và thống nhất trình ĐHCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt Ngân sách hoạt động năm 2023 của HĐQT Thông qua kết quả công việc năm 2022 của Tổng Giám đốc Tập đoàn
6. 06/2023/NQ/HĐQT/NLG	27/03/2023	Phê duyệt việc bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc Điều hành Nam Long Land
7. 07/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/03/2023	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự đại diện vốn của Nam Long tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai
8. 08/2023/NQ/HĐQT/NLG	12/04/2023	Phê duyệt việc thay thế tài sản đảm bảo Trái phiếu được phát hành bởi Nam Long
9. 09/2023/NQ/HĐQT/NLG	14/04/2023	Thông qua và thống nhất trình ĐHCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt kết quả kinh doanh năm 2022 đã kiểm toán Thông qua và thống nhất trình ĐHCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 Thông qua và thống nhất trình ĐHCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt kế hoạch kinh doanh năm 2023 Thông qua Ngân sách hoạt động và định biên nhân sự năm 2023 Thông qua và thống nhất trình ĐHCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 Thông qua Chương trình họp ĐHCĐ thường niên 2023 Thông qua và thống nhất trình ĐHCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt tổng số cổ phiếu thưởng tối đa sẽ phát hành trong năm 2023 theo Chính sách thưởng khuyến khích dài hạn cho lãnh đạo cấp cao Thông qua và thống nhất trình ĐHCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt việc mua bảo hiểm trách nhiệm D&O năm 2023 cho các thành viên HĐQT
10. 10/2023/NQ/HĐQT/NLG	11/05/2023	Phê duyệt việc thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2022 bằng tiền
11. 11/2023/NQ/HĐQT/NLG	19/05/2023	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự đại diện vốn của Nam Long tại Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long và Ban điều phối BCC TMDV 1, 2
12. 12/2023/NQ/HĐQT/NLG	24/05/2023	Phê duyệt giao dịch liên quan giữa Nam Long – Chi nhánh Cần Thơ và Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang (“Nam Khang”)
13. 13/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/05/2023	Phê duyệt việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2023
14. 14/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/05/2023	Phê duyệt việc miễn nhiệm và chỉ định nhân sự cho vị trí Giám đốc điều hành Đơn vị kinh doanh Bất động sản Thương mại và Đầu tư mạo hiểm

15. 15/2023/NQ/HĐQT/NLG	31/05/2023	Phê duyệt giao dịch liên quan giữa Nam Long và Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land (“Nam Phát Land”)
16. 16/2023/NQ/HĐQT/NLG	16/06/2023	Phê duyệt phương án vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động của Nam Long thông qua cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông
17. 17/2023/NQ/HĐQT/NLG	19/06/2023	Thông qua chủ trương giảm vốn điều lệ tại Công ty CP NNH Mizuki
18. 18/2023/NQ/HĐQT/NLG	17/07/2023	Phê duyệt việc tăng vốn điều lệ cho Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam
19. 19/2023/NQ/HĐQT/NLG	01/08/2023	Phê duyệt giao dịch liên quan giữa Nam Long và Nam Long VCD
20. 20/2023/NQ/HĐQT/NLG	14/08/2023	Phê duyệt các điều chỉnh/bổ sung Chứng thư bồi hoàn liên quan đến trái phiếu được phát hành năm 2018
21. 21/2023/NQ/HĐQT/NLG	21/08/2023	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự đại diện vốn tại Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long và Ban điều phối BCC TMDV 1, 2
22. 22/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/08/2023	Thông qua việc không tiến hành mua cổ phiếu quỹ trong năm 2023 Phê duyệt kế hoạch phát hành cổ phiếu thưởng ESG trong năm 2023 Phê duyệt đề xuất điều chỉnh Sơ đồ Tổ chức Tập đoàn cho giai đoạn 2023 – 2024
23. 23/2023/NQ/HĐQT/NLG	19/09/2023	Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ 500 tỷ VND của Nam Long
24. 24/2023/NQ/HĐQT/NLG	20/09/2023	Phê duyệt việc phát hành Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai cho Dự án khu dân cư Hoàng Nam tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh TP. HCM
25. 25/2023/NQ/HĐQT/NLG	22/09/2023	Thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo Chính sách thưởng khuyến khích dài hạn dành cho các Lãnh đạo và Quản lý cấp cao
26. 26/2023/NQ/HĐQT/NLG	06/10/2023	Phê duyệt phương án vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động của Nam Long thông qua cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) – Chi nhánh TP. HCM
27. 27/2023/NQ/HĐQT/NLG	06/10/2023	Phê duyệt việc tái ký hợp đồng lao động với Ông Văn Viết Sơn – Giám đốc Điều hành Nam Long Land
28. 28/2023/NQ/HĐQT/NLG	20/10/2023	Phê duyệt phương án huy động vốn phát triển dự án Khu dân cư Hoàng Nam thông qua khoản vay trung hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh TP. HCM
29. 29/2023/NQ/HĐQT/NLG	08/11/2023	Thông qua việc đăng ký giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
30. 30/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/11/2023	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty
31. 31/2023/NQ/HĐQT/NLG	06/12/2023	Thông qua việc thay đổi Người đứng đầu Văn phòng đại diện của Công ty CPĐT Nam Long tại Hà Nội
32. 32/2023/NQ/HĐQT/NLG	13/12/2023	Thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ Công ty và sửa đổi nội dung về vốn điều lệ trong bản Điều lệ Công ty
33. 33/2023/NQ/HĐQT/NLG	19/12/2023	Phê duyệt phương án cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông cho dự án Khu biệt thự Đại Phước do Công ty TNHH Paragon Đại Phước làm chủ đầu tư
34. 34/2023/NQ/HĐQT/NLG	26/12/2023	Phê duyệt giao dịch liên quan giữa Nam Long – Chi nhánh Cần Thơ và Nam Khang
35. 35/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/12/2023	Thông qua lịch làm việc và nội dung làm việc của HĐQT năm 2024; và thời gian dự kiến tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2024 Thông qua kế hoạch làm việc năm 2024 của các Tiểu ban HĐQT Thông qua kế hoạch lựa chọn và bổ nhiệm kiểm toán độc lập năm 2024

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

Hoạt động của các Tiểu ban Hội đồng Quản trị

Các Tiểu ban của HĐQT thực hiện các công việc theo phân công của HĐQT và theo kế hoạch làm việc năm của từng Tiểu ban, định kỳ rà soát đánh giá việc thực

thi kế hoạch của từng Tiểu ban. Sau đây là các công việc chính của các Tiểu ban trong kỳ báo cáo:

Tiểu ban Đầu tư

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Trưởng Tiểu ban
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên

Chức năng của Tiểu ban

- Hoạch định, thẩm định, tư vấn tham mưu cho HĐQT để ra các quyết định về định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu quản lý đầu tư & các quyết định giải ngân đầu tư/thoái vốn, huy động vốn;
- Ra quyết định trong phạm vi và ủy quyền của HĐQT về các định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu quản lý đầu tư & các quyết định giải ngân đầu tư/thoái vốn;
- Định hướng, dẫn dắt việc hiện thực hóa tầm nhìn & chiến lược tăng trưởng của Tập đoàn.

Các hoạt động chính trong năm 2023

- Thẩm định kế hoạch kinh doanh năm 2023 và cập nhật kế hoạch kinh doanh 3 năm 2021-2023; kế hoạch kinh doanh 2024 và dự báo kế hoạch kinh doanh 3 năm 2024 - 2026 của Công ty và các công ty chủ lực thuộc Tập đoàn;
- Thẩm định các phương án đầu tư, phát triển, hợp tác kinh doanh cho các dự án của Công ty và Tập đoàn; các phương án đầu tư/thoái vốn tại các công ty con trong Tập đoàn;
- Thẩm định chiến lược và kế hoạch huy động vốn của Công ty và Tập đoàn (phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các phương án vay...);
- Thẩm định chiến lược phát triển quỹ đất nhằm thúc đẩy mảng kinh doanh lõi và đảm bảo sự phát triển bền vững của Tập đoàn;
- Thẩm định mô hình quản trị Tập đoàn; mô hình kinh doanh, chiến lược và phương án phân bổ nguồn vốn mạch lạc giữa Công ty và các công ty chủ lực;
- Tiếp tục định hướng, dẫn dắt việc hiện thực hóa tầm nhìn & chiến lược tăng trưởng 10 năm 2021-2030 của Tập đoàn, ưu tiên đối với tầm nhìn, lộ trình và kế hoạch chuyển đổi số.

Tiểu ban Nhân sự

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

Chức năng của Tiểu ban

- Tham mưu để HĐQT quyết định các chiến lược, kế hoạch, đường lối, chủ trương nhân sự quan trọng của Công ty và Tập đoàn, phù hợp theo các quy định và luật lệ liên quan của Việt Nam, quy chế, điều lệ, chính sách, quy trình đã thiết lập của Công ty và các chuẩn mực chuyên nghiệp, tối ưu, cạnh tranh và thích hợp của thị trường trong nước và quốc tế;
- Thẩm định/phê duyệt cơ cấu tổ chức, cơ cấu nhân sự, các chính sách nhân sự quan trọng liên quan đến Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc, Công ty và Tập đoàn

Các hoạt động chính trong năm 2023

- Định hướng, thẩm định đề xuất cập nhật sơ đồ tổ chức Tập đoàn tại từng thời điểm, phù hợp với từng giai đoạn chính chiến lược phát triển 10 năm;
- Thẩm định kế hoạch định biên nhân sự và chi phí hoạt động nhân sự của Công ty và Tập đoàn năm 2023; đề xuất xây dựng định mức ngân sách hoạt động nhân sự hàng năm phù hợp với các loại hình/mô hình kinh doanh của Tập đoàn (bao gồm Công ty và các công ty chủ lực), áp dụng từ 2024;
- Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu được giao năm 2022 của Tổng Giám đốc Tập đoàn;
- Hỗ trợ HĐQT giao các chỉ tiêu kế hoạch (KPIs) năm 2023 cho Tổng Giám đốc Tập đoàn; cố vấn cho Tổng Giám đốc Tập đoàn trong việc giao chỉ tiêu năm 2023 cho lãnh đạo chủ chốt của Công ty và Tập đoàn;
- Đề xuất ngân sách hoạt động năm 2023 của HĐQT, phân bổ thù lao chi tiết cho HĐQT (theo ngân sách hoạt động được ĐHQĐ thường niên phê duyệt);
- Thẩm định việc thực thi chính sách cổ phiếu thưởng ESG, phê duyệt phân bổ chi tiết cho các lãnh đạo - quản lý cấp cao và nhân viên xuất sắc của Công ty và Tập đoàn;
- Xem xét, thẩm định các tài liệu, quy trình, chính sách nhân sự quan trọng của Công ty và Tập đoàn (đặc biệt là chính sách lương thưởng cho Công ty và các công ty chủ lực theo sơ đồ tổ chức hiện hành của Tập đoàn...);
- Cố vấn, hỗ trợ Ban TGD tìm kiếm, đánh giá và tuyển dụng các vị trí quản lý cấp cao của Công ty và Tập đoàn;
- Cố vấn cho Ban TGD xây dựng & triển khai quy trình kết nối cơ hội lãnh đạo, kế hoạch đội ngũ nhân sự kế thừa đối với các vị trí lãnh đạo cao cấp của Công ty và Tập đoàn;
- Đánh giá và thực hiện kế hoạch liên quan đến nhiệm kỳ mới của Tổng Giám đốc Tập đoàn.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

Tiểu ban Quan hệ Cổ đông

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Trần Thanh Phong	Trưởng Tiểu ban
Giám đốc Tài chính	Thành viên
Giám đốc Đầu tư	Thành viên

Chức năng của Tiểu ban

Tiểu ban Quan hệ cổ đông được thành lập để giúp việc cho các hoạt động của Hội đồng quản trị nhằm mục đích quản lý và giám sát việc thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ của cổ đông được thực hiện phù hợp với pháp luật, Luật doanh nghiệp nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam, Điều lệ và Quy chế nội bộ về quản trị

của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long một cách chuẩn mực nhất theo nguyên tắc:

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

Các hoạt động chính trong năm 2023

- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 vào ngày 22/04/2023, 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;
- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và các cổ đông;
- Chi tiết nội dung công bố thông tin năm 2023 được thể hiện trên Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023 và đã được công bố trên Cổng thông tin của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM và website của Công ty.

Tiểu ban Kiểm toán ("TBKT")

Thông tin về các Thành viên của TBKT và các cuộc họp:

Trong năm 2023, TBKT đã tổ chức 04 cuộc họp vào các ngày 16/01/2023, 26/05/2023, 25/07/2023, 27/10/2023 với tỷ lệ tham dự của các Thành viên TBKT như sau:

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

Chức năng của Tiểu ban

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

1. Giám sát và đánh giá tính trung thực của các báo cáo tài chính của Tập đoàn, quy trình báo cáo tài chính, kiểm soát nội bộ về báo cáo tài chính và việc kiểm toán báo cáo tài chính.
2. Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của Công ty với các yêu cầu pháp lý và quy định, hướng dẫn nội bộ của Công ty.
3. Giám sát và đánh giá sự tuân thủ của HĐQT và các tiểu ban trực thuộc HĐQT với Điều lệ, Quy chế Nội bộ về Quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của các Tiểu ban, Kế hoạch hoạt động năm của các Tiểu ban và Nghị quyết ĐHĐCĐ.
4. Giám sát và đánh giá năng lực, sự độc lập và chất lượng của kiểm toán độc lập. Giám sát và đánh giá hoạt động của kiểm toán viên nội bộ và chức năng Kiểm toán nội bộ.

5. Giám sát và đánh giá các quy trình và hệ thống kiểm soát việc công bố thông tin của Công ty, và tuân thủ các tiêu chuẩn đạo đức do Công ty thông qua. Giám sát tuân thủ Bộ Quy Tắc Ứng Xử bao gồm kênh báo cáo và xử lý các hành vi vi phạm.
6. Giám sát và đánh giá hiệu quả hoạt động của Công ty và các công ty con và Công ty thành viên.
7. Giám sát và đánh giá hệ thống Quản trị rủi ro.
8. Giám sát và đánh giá việc thực hiện các dự án đặc biệt khi cần thiết hoặc khi có yêu cầu từ HĐQT.

Các hoạt động chính trong năm 2023

- 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 được kiểm toán tại NLIC, các Đơn vị kinh doanh và các Công ty Thành viên;
- Chỉ đạo Bộ phận Kiểm toán Nội bộ thực hiện kiểm tra việc tuân thủ của Ban TGD đối với Điều lệ, Quy chế Quản trị Công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty;
- Thẩm định các báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và báo cáo tài chính Quý 1, 2, 3 năm 2023 trước khi công bố thông tin, đánh giá kết quả kinh doanh hàng quý so với kế hoạch;
- Tổ chức họp định kỳ giữa TBKT và Ban TGD vào ngày 16/01/2023, 26/05/2023, 25/07/2023, 27/10/2023 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 ĐHĐCĐ và HĐQT;
- Liên tục theo dõi việc thực hiện các khuyến nghị của Kiểm toán Độc lập, Kiểm toán Nội bộ và TBKT liên quan đến cải thiện các quy trình nội bộ cũng như các vấn đề tuân thủ;
- Hợp định kỳ với Kiểm toán Độc lập về các vấn đề kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022, các vấn đề trong thư quản lý, kết quả soát xét giữa năm 2023;
- Triển khai quy trình đánh giá chất lượng và lựa chọn Kiểm toán Độc lập cho năm 2023 trình HĐQT và ĐHĐCĐ phê duyệt. Xem xét, đánh giá dịch vụ kiểm toán Độc lập và phí kiểm toán được cung cấp bởi Kiểm toán Độc lập năm 2022;
- Xem xét dịch vụ phi kiểm toán được cung cấp bởi kiểm toán độc lập;
- Báo cáo kết quả hoạt động TBKT năm 2022 trước ĐHĐCĐ ngày 22/04/2023.

Hoạt động của Thành viên HĐQT độc lập

- Tiếp tục 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;
- Chủ động chia sẻ những đánh giá, mối quan tâm và quan ngại trước tình hình khó khăn của thị trường và vị thế của Công ty; cũng như khuyến nghị các hành động cần thiết và các ưu tiên cần tập trung cho HĐQT, Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- Đưa ra các ý kiến, nhận định, quan điểm độc lập & khách quan trước HĐQT & Chủ tịch HĐQT đối với các vấn đề quan trọng của Công ty và Tập đoàn.

Văn phòng HĐQT

- Tổ chức họp HĐQT định kỳ, lập biên bản họp và nghị quyết liên quan;
- Thực hiện các thủ tục xin ý kiến HĐQT bằng văn bản;
- Triển khai và giám sát việc thực thi các quyết định, nghị quyết của ĐHĐCĐ/HĐQT của Ban TGD;
- Điều phối các Tiểu ban trực thuộc HĐQT và Thường trực HĐQT hỗ trợ HĐQT thẩm định các tài liệu trình HĐQT;
- Phối hợp với Tiểu ban Quan hệ cổ đông tổ chức ĐHĐCĐ Thường niên năm 2023, tham gia thẩm định các tài liệu trình ĐHĐCĐ;
- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và Ban TGD;
- Ban Thư ký thực hiện công việc hiệu quả, giúp việc tốt cho HĐQT.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)

Thù lao của Hội đồng Quản trị & Ban Tổng giám đốc

Nguyên tắc chi trả thù lao của HĐQT & BTGD

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

* Chi tiết thù lao của các thành viên Hội Đồng Quản Trị trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THU NHẬP	
		Năm 2023	Năm 2022
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT Thành viên Thường trực HĐQT kiêm Trưởng Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	5.141.157.111	5.141.157.112
Ông Trần Thanh Phong	Phó Chủ tịch thường trực (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Quan hệ Cổ đông, Thành viên Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	4,239,791,429	4,239,791,429
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	2.709.380.864	2.709.380.864
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên HĐQT	507.402.464	507.402.464
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	701.334.693	701.334.693
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Nhân sự và Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.310.835.984	1.310.835.984
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.116.903.755	1.116.903.755
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	978.380.735	978.380.735
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	978.380.735	978.380.735
TỔNG CỘNG		17.683.567.771	17.683.567.771

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

Đơn vị tính: VND

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THU NHẬP	
		Năm 2023	Năm 2022
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Tổng Giám Đốc Nam Long Land và Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh Doanh Bất động sản Thương mại và Đầu tư mạo hiểm	12.882.625.000	15.529.330.651
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	6.033.857.143	3.232.818.182
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	-	1.132.039.130
Ông Phạm Đình Huy	Giám Đốc Đầu tư Tập đoàn	5.014.921.666	5.169.836.756
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn	2.270.090.400	2.493.453.451
Ông Văn Viết Sơn	Giám đốc Điều hành Nam Long Land	4.847.919.552	-
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám Đốc Nam Long Land	-	2.852.272.727
Ông Chai Cheng Huan	Quyền Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh Doanh Bất động sản Thương mại và Đầu tư mạo hiểm	1.682.608.696	2.950.277.377
Ông Koh Mui Kwang	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh Doanh Bất động sản Thương mại và Đầu tư mạo hiểm	-	2.741.867.000
TỔNG CỘNG		32.732.022.457	36.101.895.274

Bộ phận KTNB (Trực thuộc Tiểu ban Kiểm toán)

Vai trò, nhiệm vụ

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

1

Hệ thống kiểm soát nội bộ của Tập đoàn đã được thiết lập và vận hành một cách phù hợp nhằm phòng ngừa, phát hiện, xử lý các rủi ro của Tập đoàn;

2

Các quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Tập đoàn đảm bảo tính hiệu quả và có hiệu suất cao;

3

Các mục tiêu hoạt động và các mục tiêu chiến lược, kế hoạch của Tập đoàn.

Nguyên tắc hoạt động

Tính độc lập

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

Tính khách quan

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

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

QUẢN TRỊ RỦI RO

Năm 2023, nền kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với rất nhiều bất ổn và suy thoái từ 2022 bên cạnh hệ quả của hậu COVID-19, chiến tranh, và lãi suất ở mức cao. Là một nền kinh tế có độ mở lớn, Việt Nam chịu ảnh hưởng nặng nề bởi bối cảnh kinh tế thế giới và phải đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức từ cả bên trong và bên ngoài do lạm phát, lãi suất cho vay gia tăng, các vụ án lớn và tăng trưởng kinh tế sụt giảm ở hầu hết các ngành nghề. Trong bối cảnh đó, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2023 nhìn chung là một năm đầy thăng trầm khi doanh nghiệp địa ốc phải đối phó với nhiều tác động kinh tế chính trị tiêu cực và thắt chặt chi tiêu trong một thời gian dài, mặc dù cuối năm đã có nhiều dấu hiệu tích cực hơn về sự hồi phục của thị trường.

Khi nền kinh tế luôn biến động, khả năng thích ứng, khả năng phục hồi, và quản lý thận trọng trở nên quan trọng hơn bao giờ hết. Sự phức tạp do những bất ổn kinh tế gây ra đã nhấn mạnh tầm quan trọng của các biện pháp

quản lý rủi ro hiệu quả trong hoạt động kinh doanh. Bắt đầu từ Tâm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi của Công ty với trọng tâm cụ thể là giải quyết những bài toán do suy thoái kinh tế hiện nay đặt ra, Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp (“QLRRDN”) là một phần không tách rời trong chiến lược và các hoạt động hàng ngày của Tập đoàn.

Chính vì vậy, tại Nam Long, ý thức về quản trị rủi ro và các hoạt động QLRRDN luôn được Ban Lãnh đạo đề cao và gắn kết với kế hoạch kinh doanh và các mục tiêu chiến lược. Điều này đã giúp Tập đoàn tăng khả năng thích ứng một cách linh hoạt với các biến động, đảm bảo duy trì hoạt động kinh doanh trong bối cảnh nêu trên. Rủi ro không chỉ là nguy cơ mà còn là cơ hội, do đó cách tiếp cận về quản lý rủi ro của Nam Long mang tính cân bằng giữa nguy cơ và cơ hội, nhằm đưa ra phương án tối ưu nhất cho hoạt động kinh doanh khi xem xét tổng thể các tác động đối với 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:

- | | | | | |
|--|--|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Áp dụng mô hình “Ba tuyến”, trong đó nhấn mạnh QLRRDN là trách nhiệm của tất cả nhân viên. | Thiết lập khẩu vị và khả năng chịu đựng rủi ro phù hợp với các mục tiêu chiến lược / kinh doanh / hoạt động. | Cung cấp các nguồn lực cần thiết để tạo điều kiện thuận lợi cho những cá nhân chịu trách nhiệm QLRR như xây dựng các chính sách và quy trình rủi ro, đào tạo và tập huấn, và thiết lập hệ thống QLRR. | Thiết lập một ngôn ngữ chung về rủi ro được sử dụng trong toàn bộ tổ chức. Điều này bao gồm việc áp dụng phương pháp đánh giá rủi ro, mức độ rủi ro, các thuật ngữ, định nghĩa và phân nhóm rủi ro chung trong toàn Công ty. | Khung QLRRDN sẽ liên tục được rà soát và cải thiện để phù hợp với sự phát triển và những thay đổi trong Công ty. |

Khung và chính sách quản lý rủi ro doanh nghiệp

Khung và Chính sách Quản Lý Rủi Ro Doanh Nghiệp tại Nam Long được thiết kế và xây dựng làm nền tảng cho các hoạt động QLRR nhằm đánh giá, xử lý, giám sát và rà soát các rủi ro phù hợp với mô hình tổ chức và môi trường hoạt động kinh doanh tại Việt Nam. Nội dung này được thiết kế dựa theo thông lệ và chuẩn mực quốc

tế như COSO: QLRRDN – Tích hợp Chiến lược và Hiệu quả, ISO 73:2009 và ISO 31000:2018.

Khung QLRRDN của Nam Long được xây dựng dựa trên 3 cấu phần minh họa như sau:

Chiến lược QLRR

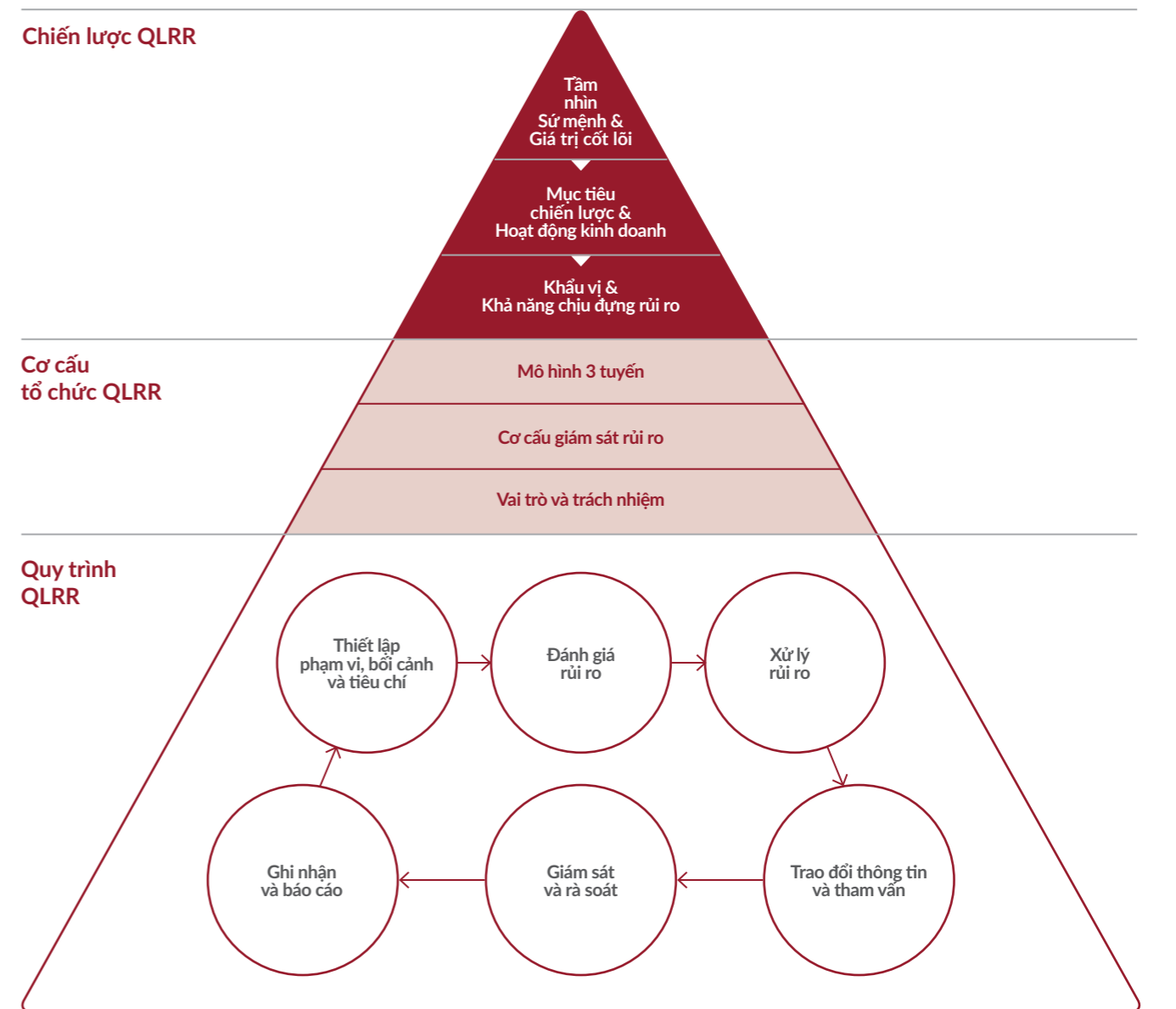
Cấu phần này đưa ra định hướng cho Nam Long (Tâm nhìn, Sứ mệnh và Giá trị cốt lõi), và giúp Ban Lãnh đạo trong quá trình xây dựng các mục tiêu chiến lược và hoạt động kinh doanh. Các chiến lược và hoạt động kinh doanh sẽ hình thành nên các loại rủi ro và mức độ rủi ro nào được chấp nhận trong quá trình thực hiện hóa các mục tiêu của doanh nghiệp.

Cơ cấu tổ chức QLRR

Cấu phần này mô tả cơ cấu QLRR, và việc áp dụng mô hình “Ba tuyến” của Nam Long. Ngoài ra, nó còn mô tả cách thức báo cáo, mối quan hệ cùng với vai trò và trách nhiệm của từng tuyến (Cơ chế giám sát QLRR).

Quy trình QLRR

Cấu phần này chỉ ra quy trình và phương pháp QLRR, quy định cách tiếp cận chung trong việc thiết lập phạm vi, tiêu chí và bối cảnh, đánh giá rủi ro, xử lý rủi ro, trao đổi thông tin và tham vấn, giám sát và rà soát, và ghi chép và báo cáo.



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

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

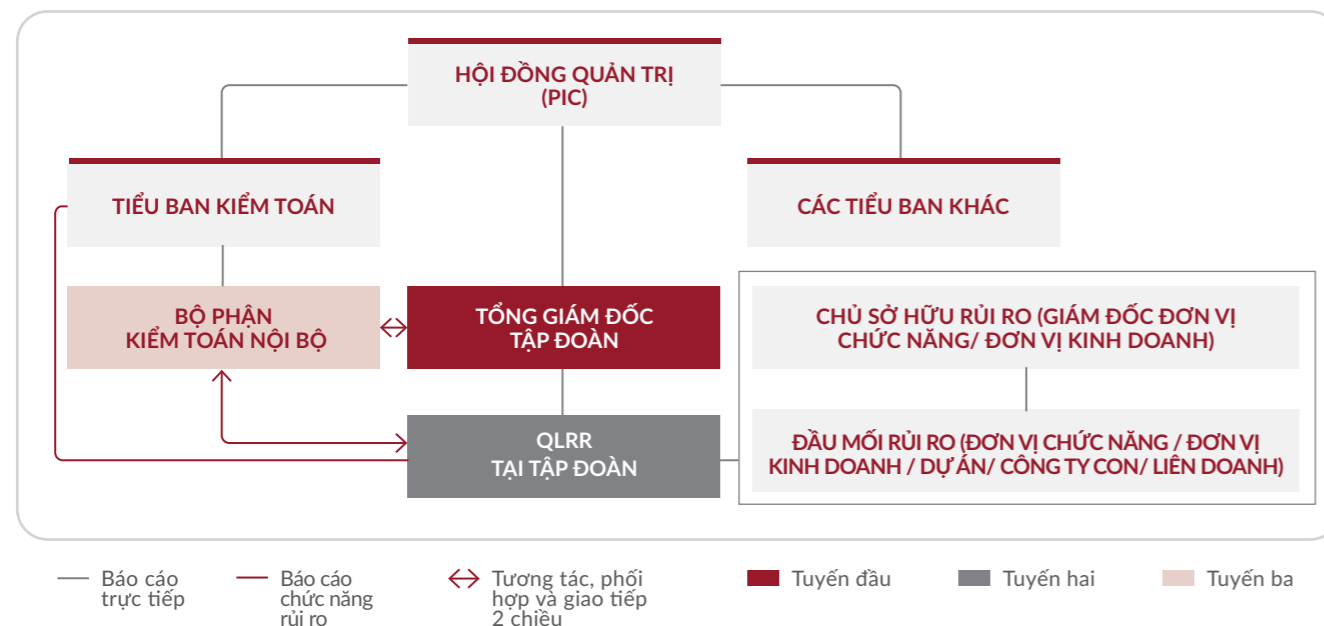
QUẢN TRỊ RỦI RO (TIẾP THEO)

Cơ cấu tổ chức và cơ chế giám sát QLRR

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



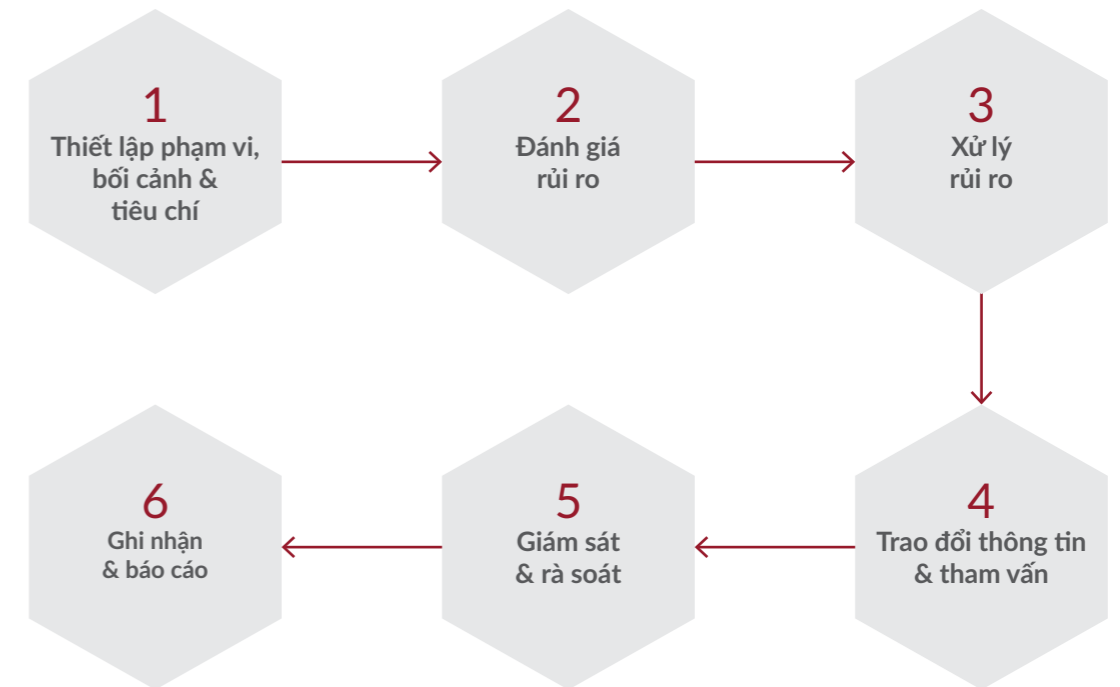
Mô hình hoạt động QLRR tại Nam Long được minh họa như sau:



Quy trình QLRR

Quy trình QLRR đưa ra hướng dẫn để đánh giá, xử lý, giám sát và xem xét các rủi ro một cách có hệ thống nhằm cải thiện khả năng dự đoán, và chuẩn bị để đối mặt với các rủi ro sắp xảy ra. Quy trình QLRR là một phần không thể thiếu trong quản lý kinh doanh, cho phép doanh nghiệp xác định các rủi ro có thể ảnh hưởng

đến việc đạt được các mục tiêu kinh doanh của mình, giúp đề ra các hành động cần được thực hiện để đảm bảo rằng rủi ro đang được quản lý và giám sát một cách hiệu quả. Việc trao đổi thông tin và tham vấn các bên liên quan trong và ngoài doanh nghiệp cũng phải diễn ra trong suốt quá trình quản lý rủi ro.



Các hoạt động quản lý rủi ro chủ yếu trong năm 2023

- Rà soát và cập nhật Khung và Chính sách Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp của Tập đoàn hàng năm nhằm đảm bảo tính phù hợp và nhất quán với các thay đổi và định hướng của Tập đoàn, và được phổ biến rộng rãi đến toàn bộ nhân viên Tập đoàn;
- Thực hiện báo cáo danh mục rủi ro của các dự án của Tập đoàn nhằm nhận diện các vướng mắc, rủi ro trong quá trình phát triển dự án để các Ban Quản lý Dự án có thể đề ra kế hoạch hành động phù hợp, và giảm thiểu các nguy cơ tiềm tàng có thể ảnh hưởng tới kế hoạch thi công xây dựng dự án qua từng giai đoạn thực hiện;
- Rà soát và cập nhật định kỳ danh mục các rủi ro hàng đầu của Tập đoàn và các Chỉ số cảnh báo rủi ro (KRIs) tương ứng của từng rủi ro để xác định và cảnh báo xu hướng của các rủi ro này;
- Phối hợp và hỗ trợ cập nhật Hồ sơ Rủi ro của các Đơn vị Kinh doanh và Đơn vị Chức năng tại Tập đoàn;
- Phối hợp với Ban Quản lý Dự án thực hiện các báo cáo giám sát định kỳ về nội dung Môi trường và Xã hội tại các dự án trọng điểm của Tập đoàn;
- Xây dựng Hướng dẫn Xử lý Khủng hoảng cho Tập đoàn nhằm nâng cấp cơ chế quản lý sự cố và phục hồi hoạt động một cách nhanh chóng khi phát sinh các sự cố ngoài dự kiến, giảm thiểu thiệt hại và gián đoạn hoạt động của doanh nghiệp.

QUẢN TRỊ RỦI RO (TIẾP THEO)

Một số rủi ro chủ yếu trong năm 2023 và biện pháp giảm thiểu rủi ro

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

Trong năm 2023, Chính Phủ đã có nhiều chỉ đạo nhằm khơi thông dòng vốn, giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ cho thị trường, đặc biệt là ngành bất động sản. Tuy nhiên, việc quản lý và cân đối nguồn vốn hiệu quả vẫn là thách thức không nhỏ đối với các doanh nghiệp. Trước những khó khăn và nguy cơ này, Ban Lãnh đạo Nam Long đã dự báo và thực hiện các kế hoạch hành động cần thiết trong việc cân đối các nguồn vốn như tối ưu

hoá các chi phí, tăng cường các hoạt động tiếp thị bán hàng, đưa ra các chính sách bán hàng hấp dẫn, và đa dạng hoá các nguồn tài trợ để đảm bảo cho các hoạt động sản xuất kinh doanh một cách bình thường. Bên cạnh đó, Nam Long đánh giá các rủi ro về dòng tiền để hỗ trợ công tác dự báo tài chính, quản lý các chỉ số tài chính và tình hình tài chính từng dự án đang triển khai nhằm kiểm soát công tác phát triển dự án.

Rủi ro thiếu hụt quỹ đất để phát triển dự án

Dự phòng quỹ đất để phát triển dự án trong tương lai luôn là mối quan tâm hàng đầu của Ban Lãnh đạo Tập đoàn. Việc tìm kiếm quỹ đất mới có vị trí tiềm năng và có lịch sử pháp lý rõ ràng là hoạt động thường xuyên và liên tục của Nam Long nhằm hiện thực hoá chiến lược phát triển bất động sản trong dài hạn, nâng cao khả năng

cạnh tranh, giúp hoạch định và quản lý các kế hoạch tài chính một cách có hệ thống. Các khu đất mới tiềm năng được tập hợp, chọn lọc và đánh giá dựa theo nhiều tiêu chí được xác định cụ thể, rõ ràng trước khi ra Nam Long quyết định có mua hay không nhằm đảm bảo quyền lợi cho khách hàng và kế hoạch kinh doanh của Tập đoàn.

Rủi ro liên quan đến pháp lý ảnh hưởng đến kế hoạch bán hàng của dự án

Bên cạnh các vấn đề liên quan khả năng hấp thụ của thị trường trong bối cảnh kinh tế xã hội năm 2023, các vướng mắc về pháp lý là các rủi ro tiềm tàng ảnh hưởng tới kế hoạch bán hàng của thị trường nói chung và Nam Long nói riêng, mặc dù Chính phủ đã đưa ra các chính sách và giải pháp từng bước tháo gỡ cho thị trường bất động sản. Trước các khó khăn chung không thể tránh khỏi của thị trường, Nam Long đã đưa ra các chương trình bán hàng linh hoạt, chính sách thanh toán phù hợp để đồng hành với khách hàng có nhu cầu thực đối với các sản phẩm nhà ở vừa túi tiền.

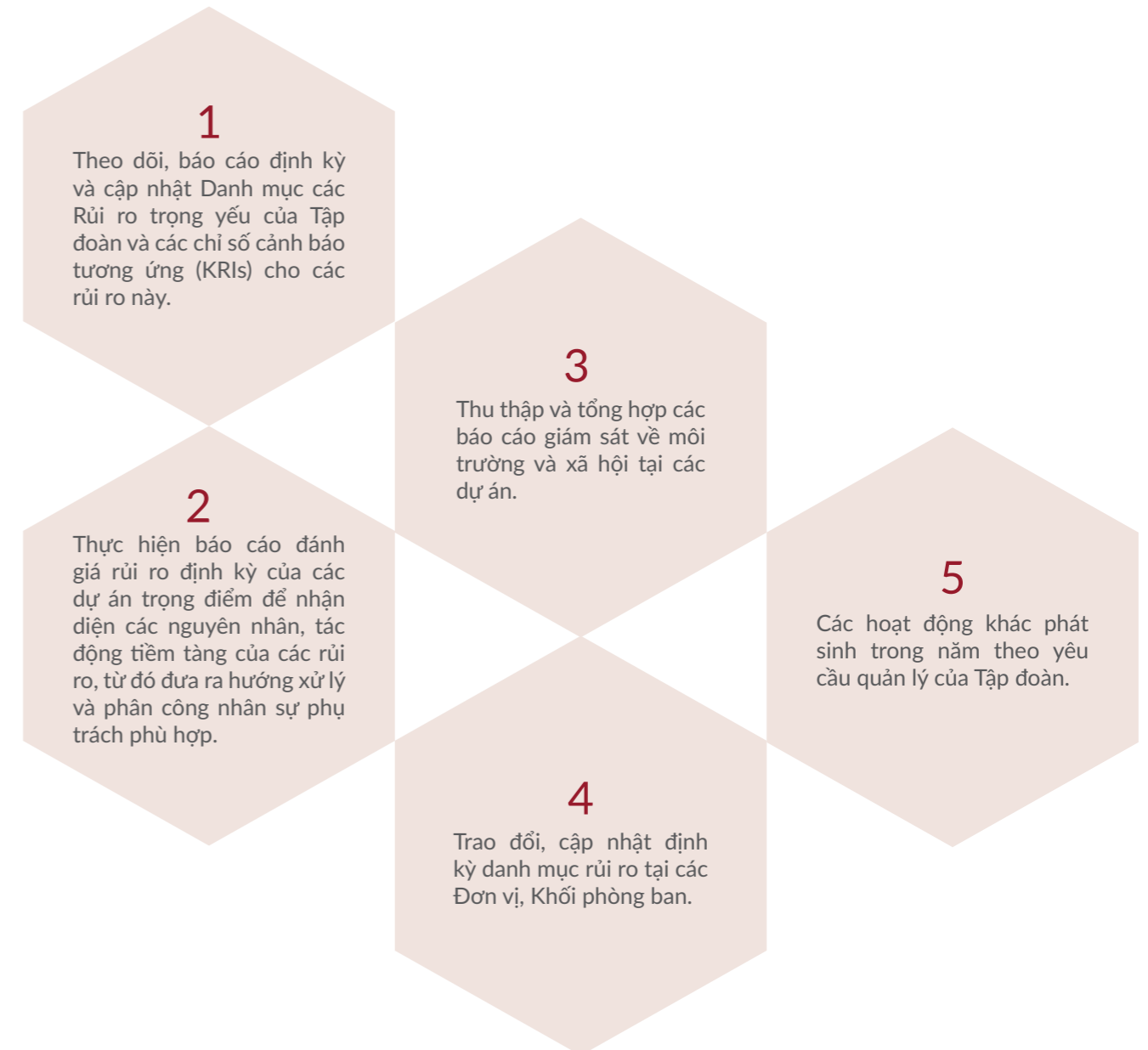
Ngoài ra, các quy định luật sửa đổi được Quốc hội ban hành vào cuối năm 2023 như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, và sau đó là Luật Đất đai (sửa đổi) cũng sẽ có tác động đến sự phát triển của thị trường bất động sản trong thời gian sắp tới. Chính vì vậy, việc đánh giá tác động của các quy định này đến hoạt động của doanh nghiệp cũng sẽ được thực hiện để đề ra các kế hoạch thực hiện nhằm đảm bảo sự tuân thủ với các quy định mới.

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

Trong môi trường kinh doanh năng động, kế hoạch kế nhiệm cho nhân sự quản lý cấp cao không chỉ là lựa chọn chiến lược mà còn là điều cần thiết để đảm bảo sự thành công và tính bền vững của tổ chức trong dài hạn. Vì vậy, việc xác định và đánh giá năng lực các lãnh đạo tiềm năng bên ngoài và nội bộ luôn được Ban Lãnh đạo quan tâm, thông qua việc đánh giá năng lực của từng cá nhân xét trên các tiêu chí phù hợp với vai trò và văn hóa

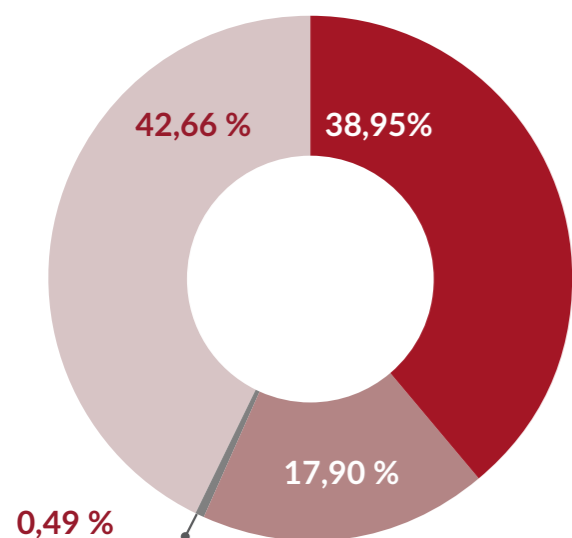
của tổ chức. Ví dụ, chương trình Bố trí Cơ hội Lãnh đạo đã và đang được triển khai tại Tập đoàn cho các nhân sự quản lý, nhằm xác định và xây dựng lộ trình phát triển sự nghiệp phù hợp. Ngoài ra, hệ thống đánh giá năng lực công bằng, minh bạch và chính sách đãi ngộ cạnh tranh cũng tạo nên môi trường làm việc lý tưởng và gắn kết cho nhân viên.

Kế hoạch hoạt động quản lý rủi ro chính trong năm 2024



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

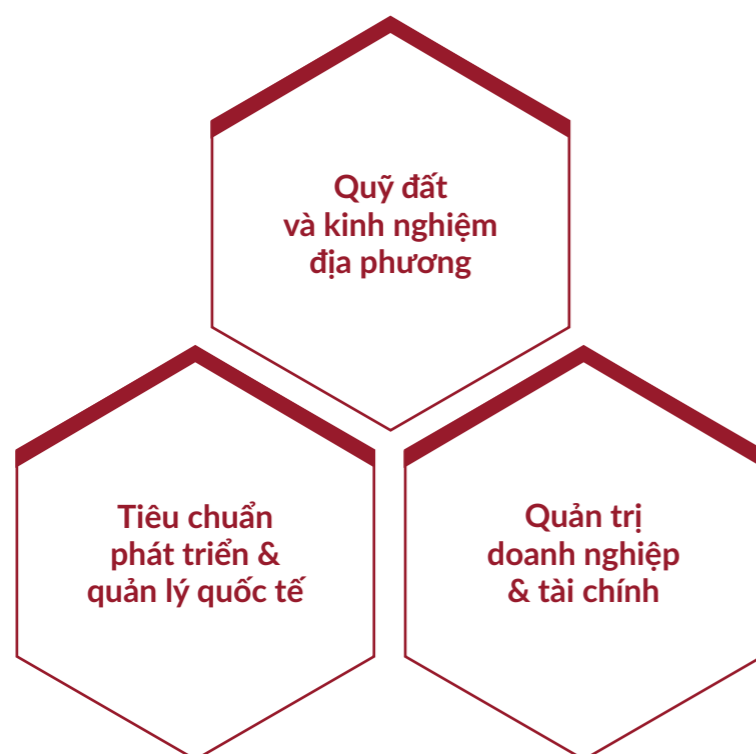
Cơ cấu Cổ đông Công ty vào cuối năm 2023*



CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG	SỐ CỔ PHẦN	(%)
Cá nhân trong nước	20.284	149.898.454	38,95
Tổ chức trong nước	93	68.862.313	17,90
Cá nhân nước ngoài	157	1.879.265	0,49
Tổ chức nước ngoài	114	164.137.439	42,66
TỔNG CỘNG	20.648	384.777.471	100,00

* Danh sách cổ đông được chốt vào ngày 29/12/2023

Cá nhân trong nước ■ Cá nhân nước ngoài ■
 Tổ chức trong nước ■ Tổ chức nước ngoài ■



Danh sách cổ đông nắm giữ 5% vốn cổ phần vào cuối năm 2023*

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	44.452.850	11,55
2	Ibworth Pte. Ltd	31.365.866	8,15
3	Công ty cổ phần Đầu tư Thái Bình	22.560.119	5,86
TỔNG CỘNG		98.378.835	25,57

Danh sách cổ đông sáng lập vào cuối năm 2023*

STT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)
1	Nguyễn Xuân Quang	44.452.850	11,55
2	Trần Thanh Phong	16.333.750	4,24
3	Nguyễn Thị Bích Ngọc	7.967.793	2,07
4	Công ty TNHH một thành viên Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nam Khang	-	-
5	Ngô Thị Ngọc Liễu	1.000.054	0,26
6	Đỗ Ngọc Minh	1.105.769	0,29
7	Nguyễn Thị Hương	-	-
8	Lâm Xuân Hoàng Lan	-	-
TỔNG CỘNG		70.860.216	18,42

Danh sách cổ đông nội bộ vào cuối năm 2023*

STT	Cổ đông	Chức vụ	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)	
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
1	Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	44.452.850	11,55	
2	Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT	16.333.750	4,24	
3	Nguyễn Đức Thuấn	Cá nhân: 0 Đại diện vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình: 22.560.119	Thành viên HĐQT	22.560.119	5,86
4	Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	4.488.189	1,17	
5	Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	-	-	
6	Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	-	-	
7	Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	-	-	
8	Joseph Low Kar Yew	Cá nhân: 0 Đại diện vốn IBEWORTH PTE LTD: 31.365.866	Thành viên HĐQT	31.365.866	8,15
9	Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT	-	-	
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC					
1	Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn	784.839	0,20	
2	Phạm Đình Huy	Giám Đốc Đầu Tư Tập đoàn	40.125	0,01	
3	Văn Viết Sơn	Giám Đốc điều hành Nam Long Land	170.161	0,04	
4	Nguyễn Huy Đức	Giám Đốc Tài chính Kế toán Tập đoàn	-	-	
5	Nguyễn Quang Đức	Kế toán trưởng Tập đoàn	95.657	0,02	

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Nội dung

Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững	76
Khung phát triển bền vững	77
Kinh doanh có trách nhiệm	86
Bảo vệ môi trường	88
Phát triển nguồn nhân lực và gắn kết cộng đồng	92

TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Nội dung Phát triển bền vững ("PTBV") trong Báo cáo thường niên được lập nhằm trình bày và công bố các thông tin chính thức liên quan đến mục tiêu, định hướng và các hoạt động liên quan đến Phát triển bền vững mà Tập đoàn đã, đang và sẽ thực hiện. Các nội dung trong phần này được xây dựng trên cơ sở tham chiếu các nguyên tắc xây dựng báo cáo phát triển bền vững theo tiêu chuẩn GRI ("Global Reporting Initiative") (GRI 2021 - Universal Standards) và 17 mục tiêu phát triển bền vững của Liên Hiệp Quốc (17 SDGs - "Sustainable Development Goals"). Tất cả các số liệu được báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Phạm vi báo cáo

Thông tin và dữ liệu được trình bày trong báo cáo là hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn Nam Long tại Việt Nam. Thông tin được trình bày trên báo cáo này giới hạn trong Tập đoàn Nam Long và các công ty con mà Tập đoàn nắm giữ trên 50% cổ phần có quyền biểu quyết thông qua các hình thức cả trực tiếp lẫn gián tiếp ngoại trừ các nội dung có chú thích khác.

Bảo đảm

Nam Long ý thức được tầm quan trọng trong việc đảm bảo tính tin cậy của các thông tin. Một số số liệu được công bố trong năm 2023 được kiểm tra một cách độc lập bởi các tổ chức bên ngoài. Cụ thể:

- Các thông tin tài chính được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam;
- Các số liệu về môi trường tại dự án được xác nhận bởi các phòng thí nghiệm độc lập như: Trung tâm

Thông tin liên hệ

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

Thông tin chi tiết về tình hình tài chính và quản trị của Tập đoàn Nam Long được công bố tại phần 4 và phần 6 trong báo cáo thường niên.

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

nghiên cứu và tư vấn môi trường (báo cáo công tác bảo vệ môi trường cho Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate), Công ty Cổ phần Dịch vụ Tư vấn Môi trường Hải Âu (kiểm định nước thải sau xử lý), Công ty TNHH Khoa học Công nghệ và phân tích môi trường Phương Nam (kiểm định môi trường không khí xung quanh).

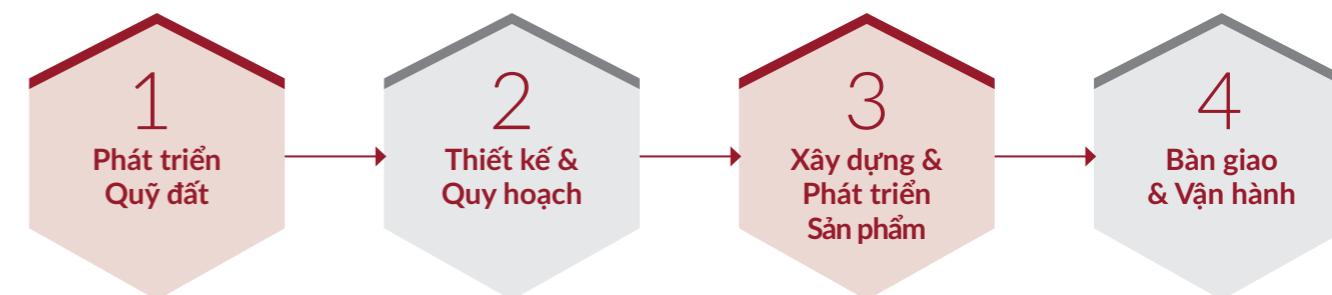
KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA NAM LONG GROUP

Định hướng chiến lược

Là một nhà phát triển bất động sản, chuỗi cung ứng của Nam Long trải dài qua 4 giai đoạn. Nam Long ý thức được việc phát triển bền vững sẽ được thực hiện xuyên suốt các giai đoạn phát triển của dự án chứ không chỉ tập trung vào giai đoạn xây dựng hoặc vận hành.

Định hướng PTBV của Nam Long được đưa ra trong bối cảnh ngành phát triển bất động sản toàn cầu và của Việt Nam chịu nhiều thách thức, đặc biệt liên quan

đến biến đổi khí hậu. Với sự nóng lên của trái đất, nước biển dâng và xâm thực đã đặt ra cho các nhà phát triển bất động sản ở Việt Nam nói chung và Nam Long nói riêng nhiều bài toán cần giải quyết từ khâu chọn địa điểm, thiết kế cho đến chọn vật liệu và tiến hành xây dựng. Tuy nhiên, đây cũng là cơ hội để các sản phẩm thân thiện với môi trường, tạo ra các giá trị cho xã hội phát huy vai trò của mình.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh)

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA NAM LONG GROUP (TIẾP THEO)

Ban lãnh đạo Nam Long xác định các hoạt động phát triển bền vững gắn chặt và phù hợp với chiến lược trong từng thời kỳ cụ thể. Định hướng phát triển bền

vững của Nam Long trong thời gian tới gắn chặt với tầm nhìn đến năm 2030.

Tầm nhìn	Định hướng
<p>1 Trở thành công ty Bất động sản tích hợp hàng đầu & sáng tạo của Việt Nam và khu vực</p>	<ul style="list-style-type: none"> Phát triển các khu đô thị tích hợp với hệ sinh thái bất động sản đáp ứng mọi nhu cầu của cuộc sống: Sống - Học tập - Vui chơi - Làm việc - Giải trí góp phần giảm dân cho những thành phố lớn, tạo công ăn việc làm cho người địa phương, nâng cao đời sống và văn hóa cộng đồng. Mô hình cũng giúp người dân dễ tiếp cận các tiện ích, giảm khí thải phát sinh do lưu thông, cải thiện môi trường xung quanh; Thiết kế bền vững, quy hoạch chú trọng mảng xanh, mặt nước tạo ra môi trường và điều kiện sống tốt nhất cho khách hàng; Tích hợp công nghệ thông tin để tạo ra các sản phẩm/dự án thông minh hơn.
<p>2 Thương hiệu uy tín với trọng tâm là Khách hàng</p>	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo và cải thiện chất lượng sản phẩm ngày một tốt hơn; Duy trì dịch vụ khách hàng tốt; Đảm bảo an toàn và sức khỏe của khách hàng.
<p>3 Hoạt động kinh doanh bền vững, đạt doanh thu hàng tỷ đô la mỗi năm</p>	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo cổ tức cho các cổ đông; Đảm bảo tốc độ phát triển kinh doanh; Đảm bảo đóng góp tốt cho ngân sách nhà nước.
<p>4 Gia tăng giá trị cho Khách hàng, Đối tác và Cổ đông</p>	<ul style="list-style-type: none"> Duy trì và phát triển môi trường làm việc tốt cho nhân viên; Đảm bảo an toàn và sức khỏe lao động; Tạo ra các giá trị gia tăng cho khách hàng.
<p>5 Là niềm tự hào của nhân viên, cộng đồng và Việt Nam</p>	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo môi trường và cảnh quan tại địa phương nơi có dự án của Nam Long; Tạo ra một môi trường gắn kết với các cộng đồng dân cư tại địa phương.

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

Ban lãnh đạo Nam Long xác định phát triển bền vững là một mục tiêu dài hạn và mỗi giai đoạn sẽ có các chiến lược cụ thể. Về tổng thể, Nam Long lấy 17 mục tiêu phát triển bền vững của liên hiệp quốc làm định hướng phát triển dài hạn. Trong ngắn hạn, Nam Long luôn đảm bảo các mục tiêu tuân thủ với các quy định về môi trường và xã hội tại Việt Nam.



Bên cạnh đó, với việc huy động thành công 1000 tỷ VND trái phiếu từ IFC trong năm 2022, Nam Long cũng đồng thời cam kết duy trì hệ thống quản lý để đảm bảo các Tiêu chuẩn Hoạt động (Performance Standards) của IFC, bộ tiêu chuẩn được áp dụng rộng rãi toàn cầu để quản lý các tác động về môi trường và xã hội không chỉ cho các dự án được IFC đầu tư.



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



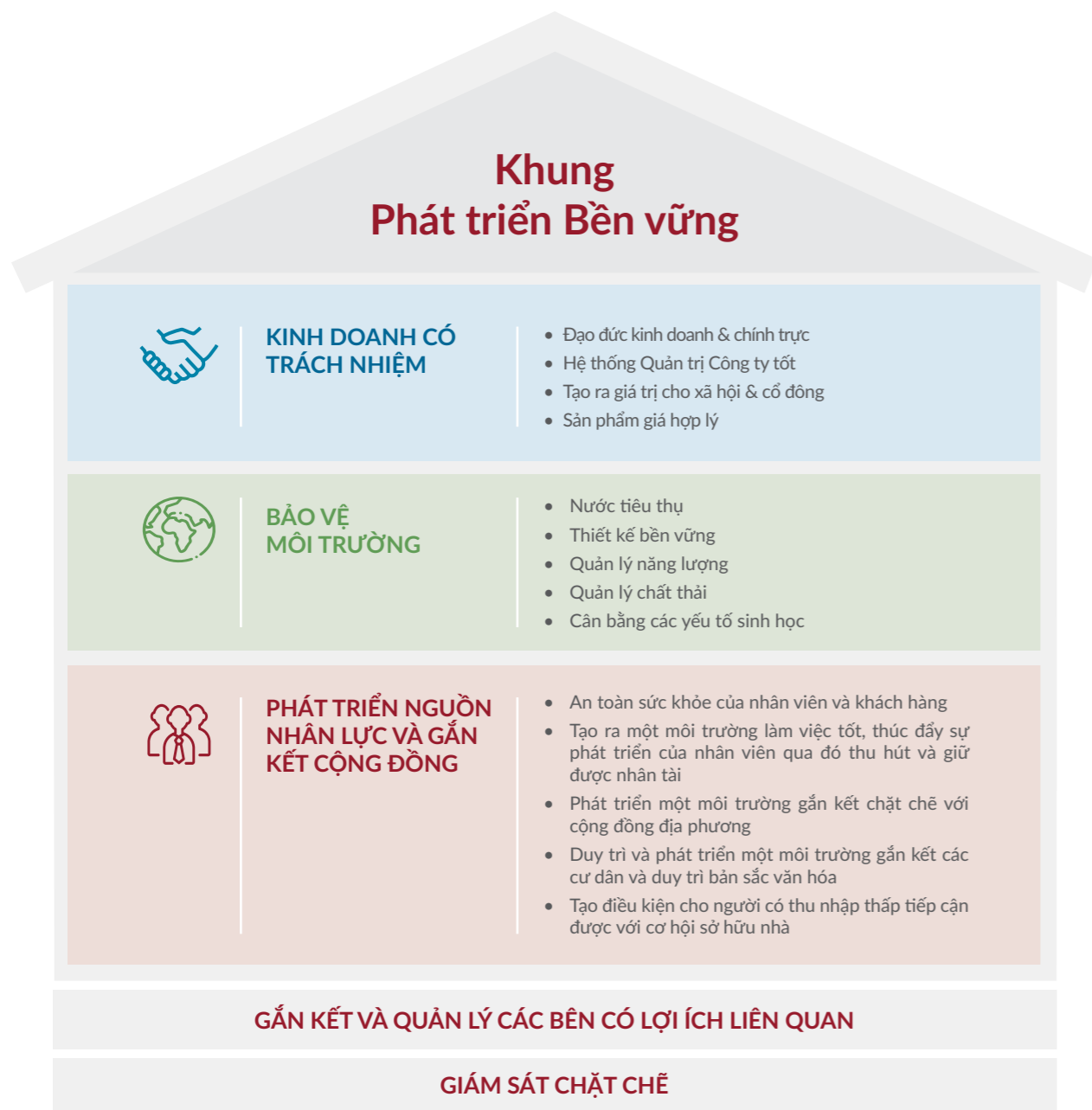
Cho mục đích công bố thông tin, Nam Long sử dụng và tham chiếu tiêu chuẩn Báo cáo Phát triển bền vững của Tổ chức Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu (GRI) để đảm bảo các công bố thông tin phù hợp với các thông lệ tốt.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Izumi City (Biên Hòa, Đồng Nai)

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA NAM LONG GROUP (TIẾP THEO)

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



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



Kinh doanh có trách nhiệm

Hoạt động kinh doanh có trách nhiệm bắt nguồn từ một nền tảng quản trị vững mạnh, dựa trên một môi trường văn hóa và kinh doanh chính trực bắt nguồn từ các lãnh đạo cao cấp cho đến các nhân viên cấp dưới và lan tỏa sang các đối tác kinh doanh.

Một trong các triết lý xuyên suốt trong hoạt động kinh doanh của Nam Long là tạo ra các sản phẩm đáp ứng nhu cầu thật của thị trường. Các sản phẩm cốt lõi của

Nam Long như affordable housing - dòng sản phẩm giá hợp lý cho từng phân khúc (EHomeS, EHome, Flora, Valora) hay các khu đô thị tích hợp...đều là những sản phẩm hết sức cạnh tranh về mô hình phát triển, mức giá, lẫn đáp ứng đúng nhu cầu của đại đa số người dân Việt Nam, mang lại sự phát triển ổn định cho doanh nghiệp, chia sẻ lợi ích cùng cổ đông và đồng hành cùng sự phát triển chung của xã hội.

Bảo vệ môi trường

Nam Long luôn chú trọng đến việc tuân thủ các quy định của luật pháp về môi trường, quan tâm đến việc giảm thiểu năng lượng và lượng nước sử dụng trong hoạt động kinh doanh. Nam Long ý thức được các rủi ro về biến đổi khí hậu và chuẩn bị các kịch bản để đối phó với các tình huống xấu nhất. Các khu đô thị của Nam Long làm chủ đầu tư đều sử dụng kịch bản

SSP5-8.5 theo IPCC hoặc RCP8.5 theo Bộ Tài Nguyên Môi Trường về mực nước biển để làm cơ sở thiết kế. Chúng tôi cũng tiến hành các hoạt động giám sát trong suốt quá trình xây dựng để đảm bảo các mục tiêu và biện pháp thi công thân thiện với môi trường được các nhà thầu tuân thủ.

Phát triển nguồn nhân lực và gắn kết cộng đồng

Nam Long đã và đang tạo ra một môi trường làm việc mà ở đó những người lao động được khuyến khích sáng tạo và thể hiện mình, tạo ra giá trị cho tổ chức. Dù là lao động trực tiếp của công ty hay các lao động của nhà thầu, các biện pháp đảm bảo an toàn sức khỏe nghề nghiệp cũng được đề cao.

Không chỉ đối với người lao động, chúng tôi cũng quan tâm và làm mọi cách để đảm bảo an toàn và sức khỏe của khách hàng/cư dân khi sử dụng các sản phẩm của mình thông qua việc thường xuyên khảo sát chất lượng nước, không khí tại các khu đô thị của mình. Chúng tôi cũng tạo ra một môi trường nhằm nâng cao

tính đoàn kết và tính cộng đồng của các cư dân trong các dự án của mình. Đối với một số dự án, cộng đồng cư dân tại địa phương cũng được sử dụng các tiện ích và hạ tầng của các khu đô thị. Các hoạt động này tăng tính kết nối với người dân tại địa phương.

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

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA NAM LONG GROUP (TIẾP THEO)

Tuân thủ các quy định về môi trường và xã hội

Tập đoàn Nam Long cam kết luôn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành và các yêu cầu của Sở / Ban / Ngành / cơ quan quản lý Nhà nước về bảo vệ môi trường và thực thi trách nhiệm xã hội.

Mục tiêu đặt ra và được quán triệt tinh thần tới tất cả các bộ phận, phòng ban nghiệp vụ trong Tập đoàn là không để xảy ra các hành vi vi phạm hoặc bị xử phạt vi phạm liên quan đến môi trường và xã hội trong quá trình phát triển các dự án bất động sản. Mỗi đơn vị kinh

doanh và các phòng ban sẽ xác định các rủi ro về mặt tuân thủ và đưa ra các biện pháp kiểm soát tương ứng. Với nỗ lực đó, trong năm 2023, Nam Long không có trường hợp không tuân thủ nào với các vấn đề về môi trường và xã hội.

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

Quản trị về phát triển bền vững

Cơ cấu quản trị PTBV

Trong bối cảnh các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản gặp nhiều khó khăn năm 2023, công tác quản trị hiệu quả và đảm bảo tính bền vững của toàn hệ thống đóng vai trò rất quan trọng đối với Tập đoàn Nam Long. Hội đồng Quản trị đóng vai trò định hướng và giám sát các hoạt động PTBV. Các đơn vị kinh doanh

và phòng ban chức năng như nhân sự, an toàn lao động, quản lý dự án... sẽ thực thi các hoạt động PTBV hàng ngày. Bộ phận Quản lý Rủi ro và Kiểm toán Nội bộ đóng vai trò rà soát và hỗ trợ HDQT và Ban Điều hành đảm bảo mục tiêu về PTBV được thực hiện.

Quản trị rủi ro môi trường và xã hội

Trong bối cảnh nền kinh tế nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng đang tiềm ẩn nhiều thách thức cũng như biến chuyển khó lường liên quan mật thiết với tình hình chính trị, xã hội và nhu cầu của người dân, Tập đoàn Nam Long luôn chú trọng đến việc quản lý các rủi ro về phát triển bền vững, đặc biệt là các rủi ro môi trường và xã hội. Nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh luôn đi đúng hướng, đảm bảo hiệu quả và tính bền vững trong

dài hạn, duy trì uy tín và vị thế của Tập đoàn trong ngành bất động sản, các rủi ro liên quan đến môi trường và xã hội được nhận diện và giám sát thường xuyên thông qua các biện pháp kiểm soát ngày càng được hoàn thiện. Chúng tôi sử dụng khung QLRR chung của Tập đoàn để nhận diện và quản lý các rủi ro chính về môi trường và xã hội như sau:



Hình thức tổ chức Khu đô thị tích hợp Izumi City (Biên Hòa, Đồng Nai)

RỦI RO	MÔ TẢ	BIỆN PHÁP KIỂM SOÁT
Rủi ro biến đổi khí hậu	<ul style="list-style-type: none"> Biến đổi khí hậu diễn ra trên toàn cầu là nguyên nhân chính gây ra các hiện tượng như bão lũ, triều cường, mực nước biển,... với tần suất ngày càng nhiều và sức tàn phá ngày càng mạnh mẽ, tạo nên những ảnh hưởng và thiệt hại lớn về con người, của cải tại các khu đô thị. Điều này đặt ra yêu cầu đối với các đơn vị kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản phải thiết kế địa hình các khu dự án đảm bảo thiệt hại tối thiểu đồng thời khả năng phục hồi tốt và nhanh chóng trong trường hợp xảy ra thiên tai, lựa chọn các thiết bị tại các khu vực công cộng tiết kiệm điện năng và/hoặc sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo, ... 	<ul style="list-style-type: none"> Xây dựng tiêu chuẩn hạ tầng tại các dự án khu đô thị dựa trên kịch bản Biến đổi khí hậu và nước biển dâng cho Việt Nam qua các đánh giá tác động và các giải pháp ứng phó. Tăng cường việc lắp đặt và sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng. Đảm bảo diện tích mảng xanh trong các khu đô thị, và tổ chức các hoạt động nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho cư dân khu vực dự án.
Rủi ro hỏa hoạn	<ul style="list-style-type: none"> Khu vực văn phòng hoặc khu vực đang thi công dự án bị xảy ra cháy nổ. Nếu không có giải pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời, hỏa hoạn có thể lan ra các khu vực bên cạnh, ảnh hưởng đến cuộc sống và gây thiệt hại về tài sản của người dân. 	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo định kỳ tổ chức diễn tập Phòng cháy chữa cháy cho nhân viên trong Tập đoàn Kiểm soát, tuần tra và giám sát việc triển khai các giải pháp thi công của nhà thầu theo đúng kế hoạch đã xây dựng (trong đó có đánh giá rủi ro và giải pháp kiểm soát rủi ro) bao gồm các công tác phòng cháy chữa cháy.
Rủi ro trách nhiệm môi trường	<ul style="list-style-type: none"> Nước thải đen và nước thải xám không được xử lý đảm bảo an toàn gây ảnh hưởng tới môi trường nước và đất tại dự án và các vùng lân cận. Nước thải xám chưa được xử lý về mức đảm bảo an toàn với môi trường trước khi xả ra ngoài khu vực dự án. Rác thải nguy hại bị rơi ra ngoài trong quá trình vận chuyển từ khu vực dự án đến địa điểm tập trung xử lý của đơn vị cung ứng dịch vụ. Tiếng ồn trong quá trình thi công vượt quá mức quy định, gây ảnh hưởng tới sinh hoạt của người dân sinh sống xung quanh khu vực dự án. 	<ul style="list-style-type: none"> Kiểm soát và giám sát việc triển khai các giải pháp thi công của nhà thầu theo đúng kế hoạch đã xây dựng (trong đó có đánh giá rủi ro và giải pháp kiểm soát rủi ro), chẳng hạn như: đo mức độ tiếng ồn, kiểm tra hệ thống lắng lọc và xử lý nước thải xám, thuê ngoài dịch vụ hút hầm nước thải đen, đảm bảo việc che chắn phủ kín bề mặt rác thải trên các xe vận chuyển trước khi ra khỏi khu vực dự án. Định kỳ thực hiện quan trắc môi trường.
Rủi ro sức khỏe và an toàn lao động	<ul style="list-style-type: none"> Trong quá trình thi công các dự án xây dựng, luôn tồn tại các yếu tố nguy hiểm và nguy cơ xảy ra tai nạn lao động hay bệnh nghề nghiệp đối với người lao động là rất cao. Nếu không có các biện pháp kiểm soát, ngăn chặn và xử lý kịp thời, tai nạn xảy ra có thể gây tổn thất lớn đối với người lao động, Tập đoàn nói riêng và hậu quả nặng nề trong dài hạn đối với xã hội nói chung. 	<ul style="list-style-type: none"> Mỗi dự án đều có Ban quản lý an toàn và sức khỏe lao động. Yêu cầu các nhà thầu xây dựng kế hoạch chi tiết, giải pháp thi công để triển khai phần công việc được giao đảm bảo an toàn lao động và tự kiểm tra các điều kiện an toàn định kỳ hàng tháng và lập báo cáo gửi Ban Quản lý an toàn và sức khỏe lao động của dự án. Tuần tra / kiểm tra vấn đề an toàn lao động trên công trường xây dựng định kỳ hàng tuần hoặc đột xuất.

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA NAM LONG GROUP (TIẾP THEO)

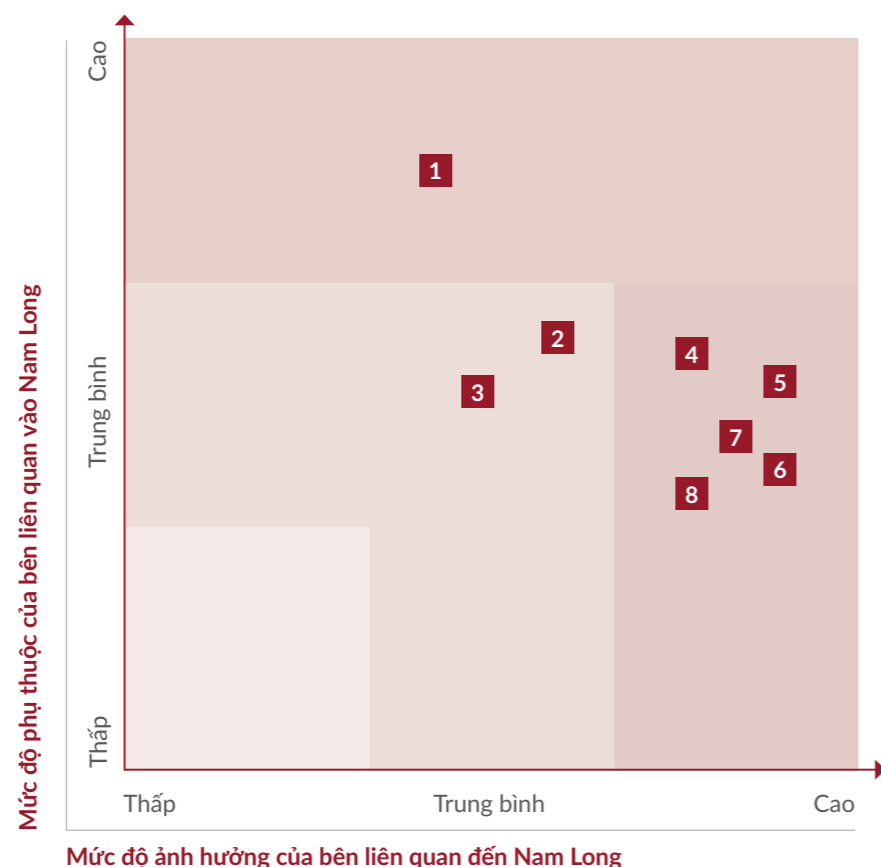
Gắn kết các bên liên quan

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

ngày càng nhiều mong muốn và yêu cầu của các bên liên quan. Định kỳ hàng năm, các bộ phận, phòng ban nghiệp vụ tiến hành đánh giá hiệu quả hoạt động gắn kết đã triển khai trong năm tài chính vừa qua và rà soát lại mức độ ưu tiên của từng bên liên quan trong năm tài chính tiếp theo.

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

Ma trận mức độ ưu tiên của các bên liên quan



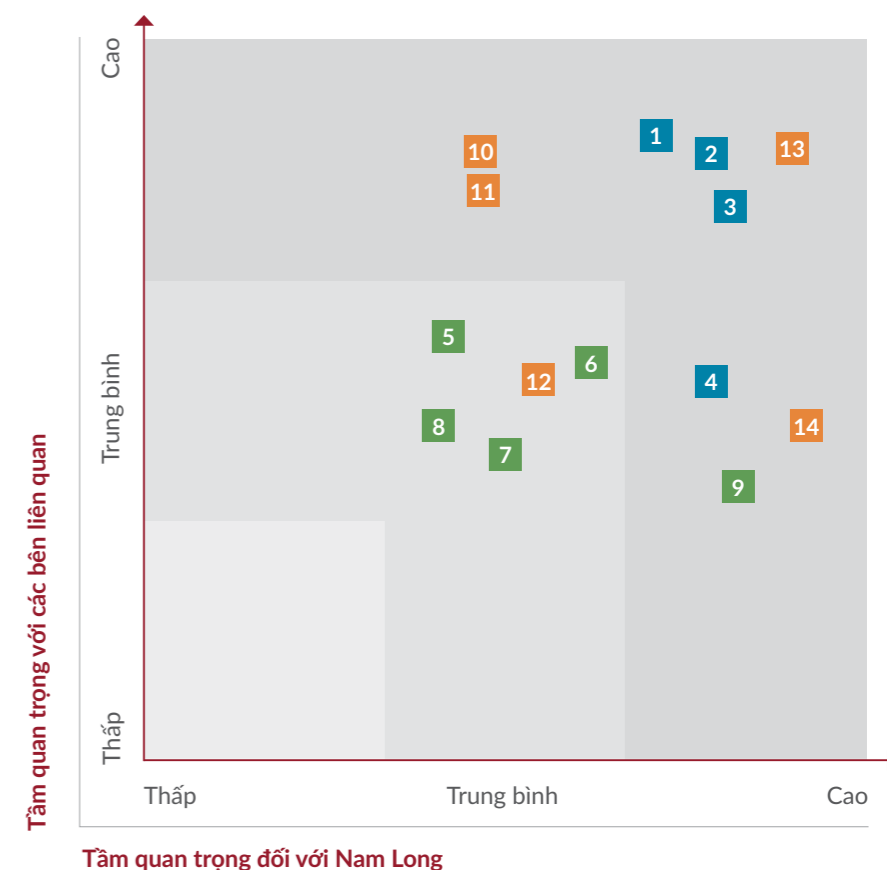
- 1 Người lao động
- 2 Nhà cung cấp
- 3 Cộng đồng địa phương
- 4 Khách hàng
- 5 Chính phủ
- 6 Nhà đầu tư
- 7 Cổ đông
- 8 Cơ quan truyền thông

Lĩnh vực trọng yếu

Tập đoàn xác định danh mục các lĩnh vực trọng yếu phản ánh những khía cạnh quan trọng trong hành trình phát triển bền vững và mức độ liên kết giữa kỳ vọng của các bên liên quan với các vấn đề nội bộ mà Tập đoàn cần cải

tiến. Phương thức xác định và đánh giá mức độ ưu tiên của các lĩnh vực trọng yếu được trình bày trong Báo cáo PTBV riêng của Tập đoàn.

Ma trận mức độ trọng yếu của các lĩnh vực



Kinh doanh có trách nhiệm

- 1 Đạo đức kinh doanh và chính trực
- 2 Tạo ra giá trị cho xã hội và cổ đông
- 3 Dòng sản phẩm giá hợp lý Affordable Housing
- 4 Hệ thống quản trị công ty tốt

Bảo vệ môi trường

- 5 Nước tiêu thụ
- 6 Quản lý chất thải
- 7 Cân bằng các yếu tố sinh học
- 8 Quản lý năng lượng
- 9 Thiết kế bền vững

Phát triển nguồn nhân lực & gắn kết cộng đồng

- 10 Phát triển môi trường gắn kết cộng đồng cư dân
- 11 Gia tăng cơ hội sở hữu nhà cho người có thu nhập thấp
- 12 Gắn kết chặt chẽ với cộng đồng địa phương
- 13 An toàn sức khỏe của nhân viên & khách hàng
- 14 Thu hút và giữ chân nhân tài

KINH DOANH CÓ TRÁCH NHIỆM

Quản trị doanh nghiệp

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

Cấu trúc Quản trị của Nam Long được tổ chức theo mô hình 3 tuyến được khuyến nghị bởi Viện Kiểm toán viên

Nội bộ Hoa Kỳ (IIA). Cơ cấu, thành phần và tổ chức của Hội đồng Quản trị được thực hiện theo thông lệ tốt với 6/9 thành viên HĐQT là thành viên độc lập. Hệ thống quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ được xây dựng dựa trên thông lệ quốc tế tốt nhất.

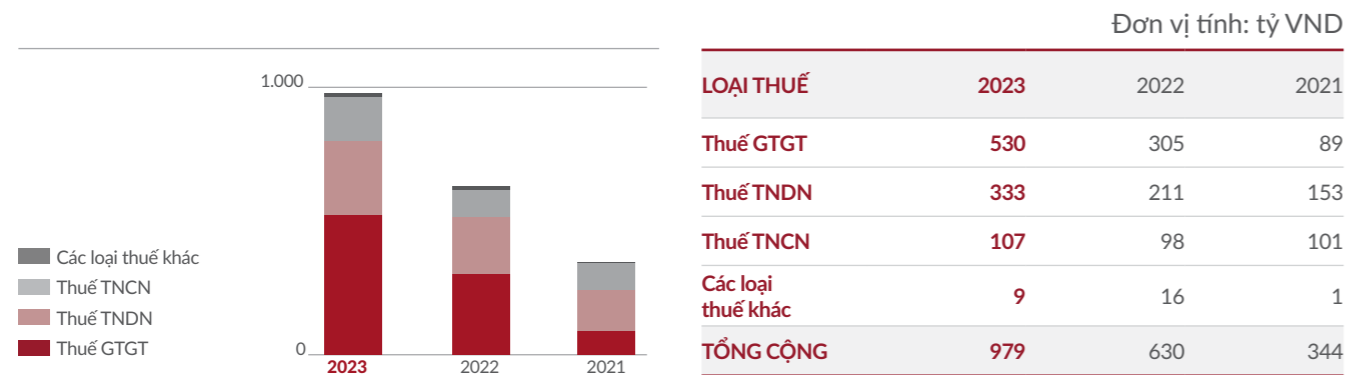
Xem thêm công bố thông tin về quản trị công ty tại Phần 4 – Báo cáo Quản trị Doanh nghiệp.

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

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

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

Trong năm 2023, Nam Long cũng đã nộp ngân sách nhà nước đạt kết quả như sau:



Nhà ở với giá hợp lý - Affordable housing

Để đáp ứng đúng nhu cầu về nhà ở của đại đa số người dân Việt Nam, Nam Long kiên định phát triển dòng sản phẩm affordable housing trong danh mục sản phẩm ưu tiên của mình. Dòng sản phẩm này được tính với mức giá dựa trên thu nhập trung bình của người dân/hộ gia đình có nhu cầu ở thật trong một năm nhân lên 6 lần.

Theo đó các sản phẩm của Nam Long có mức giá ổn định và trải dài từ 450 triệu/căn (EHomeS), khoảng 1 tỷ VND/căn (EHome); khoảng 3 tỷ VND/căn (condominium Flora); khoảng 3-7 tỷ VND/căn (nhà phố Valora); khoảng 7-15 tỷ VND/căn (biệt thự Valora); tất cả các sản phẩm này kết hợp với các chính sách ưu đãi Nam Long hợp tác cùng các ngân hàng chiến lược đều rất dễ sở hữu và hợp lý ở mọi phân khúc.

Việc thực hiện các dự án giá hợp lý đòi hỏi phụ thuộc rất nhiều vào giá đất, hạ tầng, số tầng cao xây dựng, tiền sử dụng đất, vật liệu... Chủ đầu tư phải nghiên cứu được những yếu tố như xây bao nhiêu tầng là tiết kiệm, thiết kế phải rất hiệu quả để diện tích nhà ở vừa phải nhưng tiện lợi, tốc độ bán sản phẩm phải nhanh để vòng xoay vốn nhanh thì mới tăng tính khả thi của dòng sản phẩm dạng này.

Trong bối cảnh eo hẹp về quỹ đất, nhu cầu đầu tư và giá nhà ở tăng trưởng rất nhanh như Việt Nam; việc duy trì phát triển affordable housing với mức lợi nhuận vừa phải, là một trong những hoạt động rất nỗ lực của Nam Long trong việc tạo ra “sản phẩm thật, giá trị thật, vì cộng đồng” lồng vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

(*) Giá được cập nhật tại thời điểm tháng 4/2023



BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Nước tiêu thụ và Nước thải

GRI 303: Nước

Các dự án của Nam Long khi lập quy hoạch đều dựa trên cơ sở các quy hoạch chung 1/5000, quy hoạch 1/2000 và quy hoạch chi tiết 1/500 được cơ quan nhà nước phê duyệt.

Do đó, vị trí, cách thức và công suất của nguồn cấp nước sạch đã được quy định trong đồ án và các quyết định phê duyệt. Các dự án đang thi công đều tuân thủ giới hạn lượng nước ngầm khai thác và sử dụng trong phạm vi cho phép dựa trên đồ án xây dựng đã được phê duyệt.

Các giải pháp thi công và quản lý công trình nhằm hướng tới mục tiêu giảm thiểu và tái sử dụng lượng nước tiêu thụ.

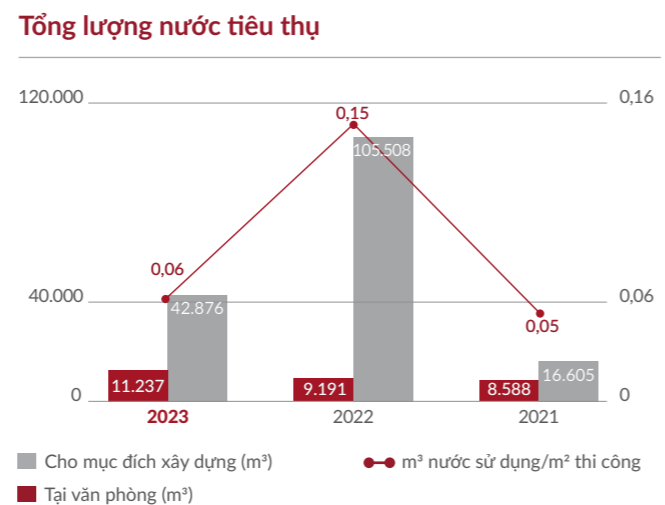
Trong quá trình triển khai thi công thực tế, các Ban quản lý dự án tăng cường công tác giám sát triển khai và phối hợp với nhà thầu và các đơn vị liên quan nhằm nâng cao hiệu quả công tác thu hồi cũng như ký kết các hợp đồng thu gom nước thải/ chất thải với nhà thầu có đầy đủ chứng nhận đủ điều kiện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

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

Nguồn nước sử dụng gồm 3 nguồn chính:

<p>Nước mưa chảy tràn</p>  <p>Phương pháp quản lý</p> <p>Nước mưa chảy tràn được đánh giá là có chất lượng tốt nên không làm ô nhiễm nguồn nước mặt xung quanh. Các dự án của Nam Long đều ưu tiên tổ chức các hồ điều tiết và tổ chức các công trình xử lý nước (Wetland), nhằm thu gom nước mưa chảy tràn và xử lý đảm bảo chất lượng nước phù hợp cho môi trường sống cho động thực vật thủy sinh, cho các hoạt động thể thao dưới nước như bơi thuyền,... mà không ảnh hưởng đến sức khỏe con người</p>	<p>Nước thải sinh hoạt</p>  <p>Phương pháp quản lý</p> <p>Nước thải sinh hoạt được thu gom tại trạm xử lý tập trung và được xử lý đảm bảo đạt các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn theo quy định của Việt Nam trước khi dẫn thoát ra ngoài nguồn tiếp nhận.</p> <p>Khuyến khích nhân viên, người lao động sử dụng nước tiết kiệm, tránh lãng phí nguồn tài nguyên.</p>	<p>Nước thải xây dựng</p>  <p>Phương pháp quản lý</p> <p>Lượng nước thải thi công không nhiều (chủ yếu sử dụng cho hoạt động vệ sinh máy móc, thiết bị thi công; trộn vữa, bê tông,...), tuy nhiên tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải thi công có chứa nhiều cặn và dầu mỡ, do đó, sẽ được xử lý sơ bộ lượng nước này trước khi dẫn vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.</p>
---	---	--

Lượng nước cho mục đích xây dựng năm 2023 giảm hơn so với năm 2022 và tương đương với mức tiêu thụ năm 2021 (là giai đoạn hạn chế thi công do ảnh hưởng của dịch COVID-19), chủ yếu do dự án Mizuki chuyển sang giai đoạn hoàn thiện công trình vào năm 2023 sau khi hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng phần thô và hạ tầng trong năm 2022. Do đó, nhu cầu sử dụng nước ở giai đoạn hoàn thiện ít hơn so với trước đây.



Thiết kế bền vững

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

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

Tại Nam Long, chúng tôi xác định một đô thị phát triển bền vững cần phải đảm bảo 3 nhóm tiêu chí chính với 9 yếu tố chủ chốt. Chúng tôi tạo ra các quy chuẩn chi tiết trên tất cả các lĩnh vực đối với từng dòng sản phẩm để đảm bảo một khu đô thị phát triển bền vững.

Ngay từ giai đoạn thiết kế, Nam Long đã tính đến các kịch bản môi trường khác nhau và đảm bảo các sản phẩm được thiết kế hài hòa với hệ sinh thái tại bản địa, phù hợp với môi trường tự nhiên, chú ý tới mật độ cây xanh và hồ nước, tạo ra không gian thoải mái nhất cho người sử dụng.

3 nhóm tiêu chí chính và 9 yếu tố chủ chốt



BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG (TIẾP THEO)

Quản lý năng lượng

GRI 302: Năng lượng

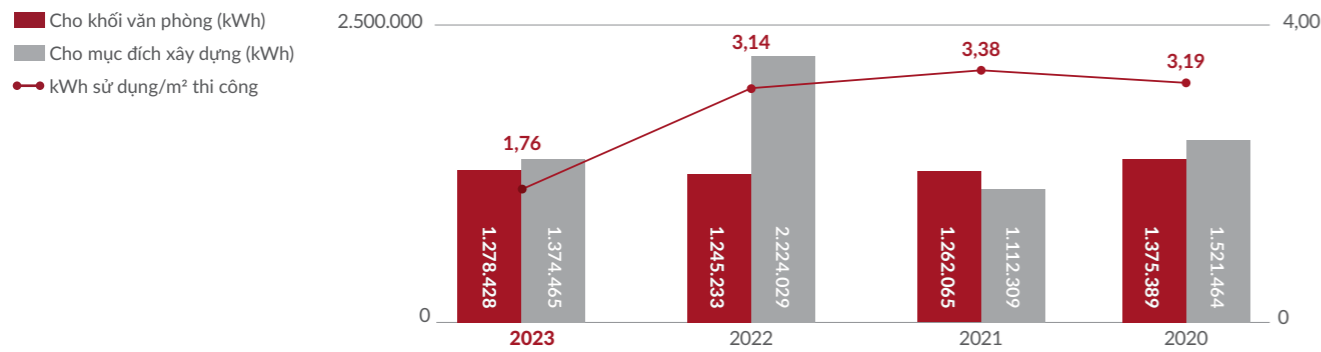
Quản lý sử dụng năng lượng hiệu quả là yêu cầu mang tính bắt buộc được xem xét ngay từ giai đoạn thiết kế các dự án đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng công trình đồng thời tối ưu chi phí vận hành.

Với mong muốn tạo dựng ra những công trình với các giá trị sinh thái bền vững, Nam Long đảm bảo thiết kế tích hợp hài hòa với các công viên cây xanh, hệ thống hồ với diện tích mặt nước lớn giúp đối lưu không khí bên cạnh việc nghiên cứu và triển khai áp dụng giải pháp

công nghệ mới như điện mặt trời, hệ thống chiếu sáng, cảm biến tự động, trang thiết bị điều hòa không khí... giúp giảm tối thiểu đáng kể mức tiêu thụ năng lượng so với các dự án tương tự.

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

Lượng điện tiêu thụ



Tỷ lệ năng lượng trên m² trong năm 2023 giảm so với năm 2022, 2021 và 2020 chủ yếu đến từ các tiểu khu thuộc dự án Mizuki và Southgate trong giai đoạn hoàn

thiện sau xây dựng trong năm 2022. Ngoài ra, không có nhiều phân khu mới được triển khai thi công trong năm 2023.

Quản lý chất thải

GRI 306: Chất thải

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

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

	Đơn vị: tấn			
TỔNG LƯỢNG CHẤT THẢI NGUY HẠI ĐƯỢC XỬ LÝ	2023	2022	2021	2020
Thiêu đốt (có thu hồi năng lượng)	-	-	-	-
Thiêu đốt (không thu hồi năng lượng)	0,0485	0,305	0,243	0,057
Chôn lấp (tại bãi)	-	-	-	-
Các hoạt động xử lý khác	-	-	-	0,002
TỔNG CỘNG	0,0485	0,305	0,243	0,059

Phát thải khí nhà kính

GRI 305: Khí thải

Tại Nam Long, phát thải khí nhà kính trực tiếp phát sinh chủ yếu từ các hoạt động sử dụng điện tại các công trường xây dựng cũng như tại các tòa nhà và nhiên liệu xăng ô tô cho mục đích di chuyển và đưa đón khách hàng. Cho mục đích của báo cáo năm nay, Nam Long đã sử dụng các biện pháp quy đổi từ điện năng tiêu thụ

sang phát thải khí nhà kính theo các quy định và thông lệ chung. Trong báo cáo năm nay, Nam Long chưa đo lường phát thải khí nhà kính trực tiếp và lượng phát thải khí nhà kính gián tiếp do sử dụng các nguyên vật liệu đầu vào.

	Đơn vị: Tấn CO ₂ tương đương			
TỔNG LƯỢNG KHÍ NHÀ KÍNH ĐÃ THẢI RA GIÁN TIẾP	2023	2022	2021	2020
Thiết bị sử dụng điện (quy đổi)	1.043	1.607	804	1.100
Xăng, dầu DO ô tô (quy đổi)	122	166	67	N/A
TỔNG CỘNG	1.165	1.773	871	1.100

(*) Số liệu 2022 và 2023 được ước tính và cập nhật theo Công văn số 327/BĐKH-PTCBT ngày 19 tháng 3 năm 2024 về việc Công bố Kết quả tính toán hệ số phát thải của lưới điện Việt Nam năm 2022.

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

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



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Long An)

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC & GẮN KẾT CỘNG ĐỒNG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các nhà thầu được yêu cầu phải thường xuyên rà soát và cập nhật, điều chỉnh các giải pháp thi công cũng như trang bị đầy đủ các biển báo nguy hiểm, vật dụng, đồ dùng bảo vệ cá nhân phù hợp từng vị trí làm việc nhằm bảo vệ và tăng cường sức khỏe cho người lao động, hạn chế tối đa các nguy cơ xảy ra tai nạn lao động trên công trường. Tại mỗi dự án, nhà thầu được yêu cầu cung cấp một bảng thông báo an toàn của dự án nơi mà các thống kê an toàn (tổng số giờ công, nhân lực, sự cố và chấn thương,...), tin vắn cảnh báo an toàn, hình ảnh dẫn chứng các hành động/ tình huống an toàn và không an toàn, quy trình xử lý và số liên lạc trong tình huống khẩn cấp, chính sách an toàn,... được đăng công khai để mọi cá nhân đang làm việc tại công trường đều duy trì ý thức về sự thực thi an toàn lao động và sức khỏe mọi lúc, mọi nơi.

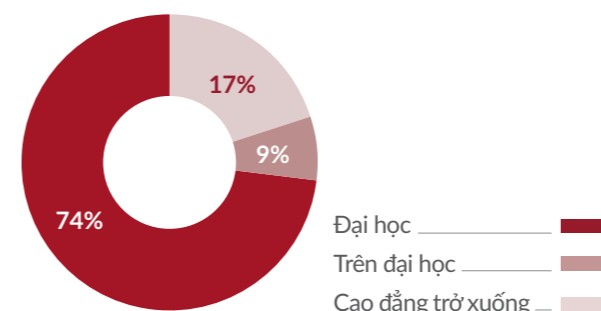
Tổ chức và nhân sự

83% Lao động có trình độ Đại học và trên Đại học

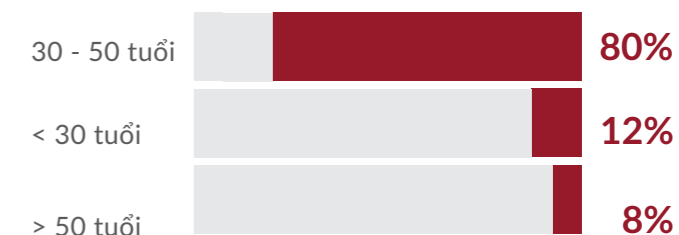
834 Nhân sự Tổng lao động làm việc tại Nam Long

Hiện nay lực lượng lao động của Nam Long đa dạng về độ tuổi, có trình độ văn hoá cao với 83% số lao động có trình độ Đại học và trên Đại học. Lực lượng lao động nữ chiếm 41,5% cơ cấu lao động.

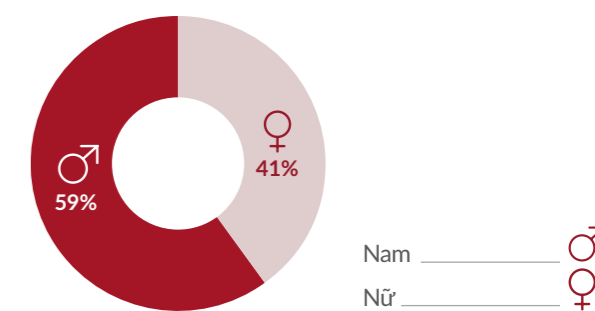
Cơ cấu nhân sự theo trình độ



Cơ cấu nhân sự theo độ tuổi

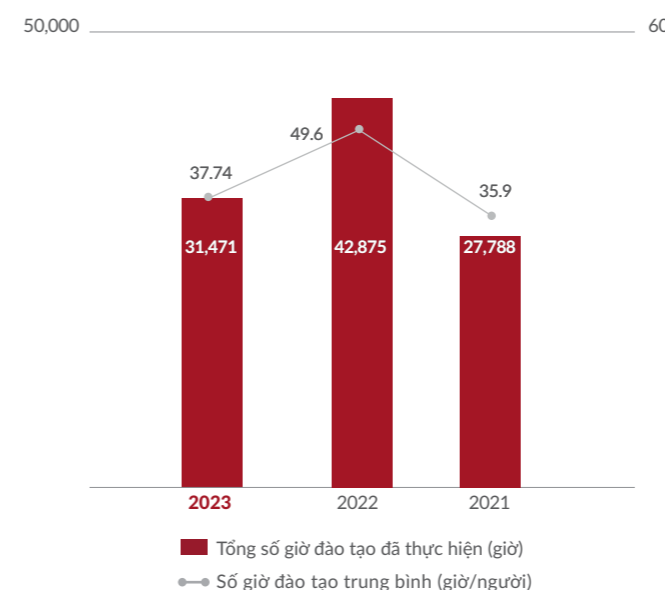


Cơ cấu nhân sự theo giới tính



Đào tạo và phát triển

Số giờ đào tạo



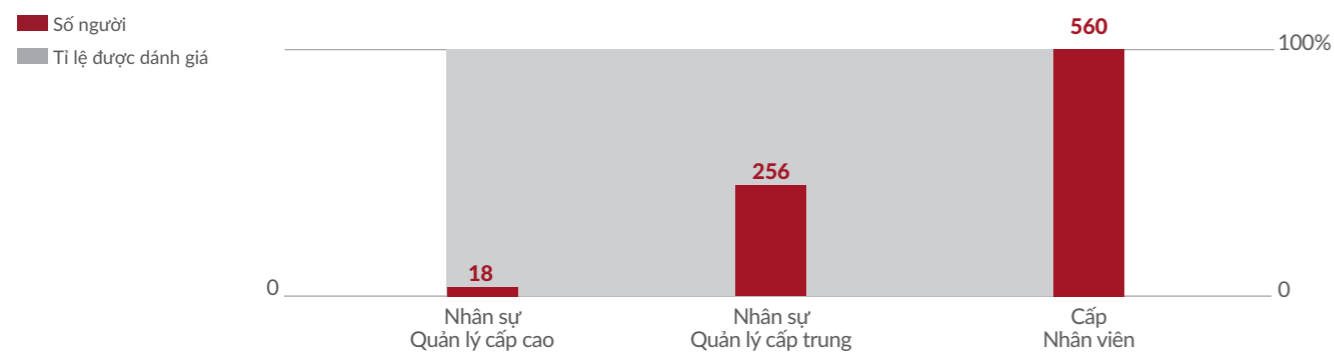
100% Nhân viên mới được tham gia chương trình đào tạo hội nhập

Nguồn nhân lực đảm bảo mức độ phù hợp giữa kiến thức chuyên môn, kỹ năng làm việc với vị trí công tác luôn là mục tiêu trọng yếu của Tập đoàn. Trong năm 2023, Tập đoàn ghi nhận tổng số nhân viên được đào tạo đạt 48% với các nội dung cơ bản liên quan đến các hệ thống chính sách, kiến thức nghiệp vụ và ứng dụng mới triển khai. 100% nhân viên mới được tham gia chương trình đào tạo hội nhập nhằm giúp nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với môi trường và công việc mới, đồng thời nắm vững và hiểu rõ quyền lợi cũng như trách nhiệm của mình trong quá trình làm việc tại Tập đoàn.

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC & GẮN KẾT CỘNG ĐỒNG (TIẾP THEO)

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

Tỉ lệ đánh giá hiệu suất lao động



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

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

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

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

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



TÊN HOẠT ĐỘNG	TỔ CHỨC TẠI	SỐ LƯỢT NGƯỜI DÂN VÀ CƯ DÂN THAM GIA	GHI CHÚ
Cây nguyện ước	Waterpoint	2.778	Miễn phí cho cộng đồng
Outdoor Cinema	Waterpoint, Mizuki Park	17.745	Miễn phí cho cộng đồng
Giải chạy Long An Marathon	Waterpoint	2.000	Miễn phí cho cộng đồng
Ngày Chủ Nhật Xanh	Waterpoint, Mizuki Park	1.530	Miễn phí cho cộng đồng
Điểm đến chụp hình cho năm mới và Giáng sinh	Waterpoint, Mizuki Park, Akari City	-	Miễn phí cho cộng đồng
Giải Quần vợt Vô địch trẻ toàn quốc và Vô địch Quốc Gia 2023	Waterpoint	300 vận động viên	
Giải bóng đá thiếu niên nhi đồng tỉnh Long An năm 2023	Waterpoint	200	
Khóa Đào Tạo Huấn Luyện Viên Quần Vợt Cơ bản Quốc Gia và Quốc Tế	Waterpoint	80	

Một số các hoạt động khác mà Nam Long đã thực hiện trong năm bao gồm:

SWING FOR DREAMS - CHẤP CÁNH ƯỚC MƠ ĐẾN GIẢNG ĐƯỜNG HỖ TRỢ AN SINH CỘNG ĐỒNG & XÃ HỘI

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



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

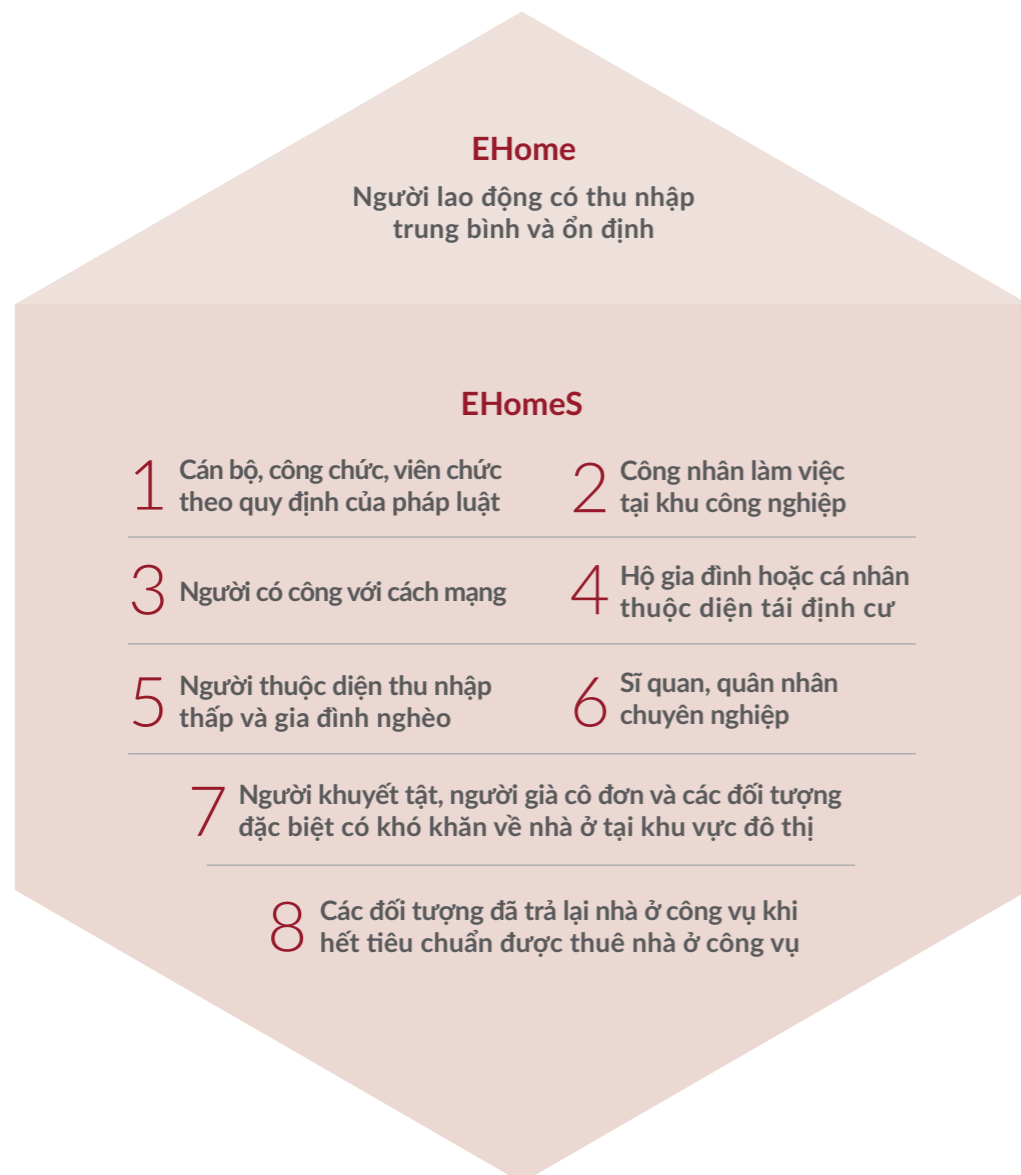


PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC & GẮN KẾT CỘNG ĐỒNG (TIẾP THEO)

Tiếp cận nhà ở

Nhằm mục tiêu gia tăng khả năng tiếp cận nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình và thấp với mức giá dưới 1 tỷ VND, từ năm 2008, Tập đoàn Nam Long đã xây dựng các dòng sản phẩm EHome và EHomeS với hơn 8000 sản phẩm cùng những chính sách hỗ trợ hấp dẫn dành riêng cho các đối tượng thu nhập trung bình. Với hy vọng những người thật sự có nhu cầu về nhà ở có thể sở hữu một căn hộ của riêng mình, trong 4 năm gần đây, Tập đoàn Nam Long đã cung cấp 827 sản phẩm EHome ở khu vực Long An và 133 sản phẩm EHomeS ở

khu vực Nam Sài Gòn. Dự kiến trong ba năm tiếp theo, số lượng sản phẩm nhà ở xã hội mà Nam Long cung cấp sẽ tăng hơn gấp 5 lần với quỹ đất 35,6 ha sẵn sàng để phát triển trong phạm vi được mở rộng ra ở cả Cần Thơ và Hải Phòng. Tập đoàn Nam Long đã, đang và sẽ làm việc với các tổ chức tín dụng khác nhau để cung cấp đa dạng các chương trình ưu đãi và/hoặc hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... đồng thời chia nhỏ thành nhiều đợt thanh toán để phù hợp với khả năng chi trả của từng nhóm khách hàng mục tiêu.



Nhóm khách hàng mục tiêu của từng dòng sản phẩm



Hình thực tế EHome Southgate (Bến Lức, Long An)

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	100
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	102
Báo cáo kiểm toán độc lập	103
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	104
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	106
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	107
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	108



THÔNG TIN CHUNG

Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT”) cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 vào ngày 3 tháng 1 năm 2024.

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 2023, Công ty có mười tám công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

CÔNG TY	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	TỶ LỆ SỞ HỮU VÀ BIỂU QUYẾT (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (“Nam Long VCD”)	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96
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	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong	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	100,00
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	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100,00
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	100,00
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	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (trước đây là Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động sản Nam Long)	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long)	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“DNWF”)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail (trước đây là Công ty TNHH Nam Long Commercial)	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (***)	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (“Paragon”) (**)	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	75,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”)	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
Công ty liên kết			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	30,59

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

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

(***) Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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,

Hội đồng Quản trị

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Nguyễn Đức Thuấn	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập

Ông Trần Xuân Ngọc sẽ miễn nhiệm chức vụ Tổng Giám đốc kể từ ngày 30 tháng 3 năm 2024. Cùng ngày, Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được bổ nhiệm vị trí Tổng Giám đốc cho nhiệm kỳ từ năm 2024 – 2026.

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

nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tọa lạc 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.

Tiểu ban Kiểm toán

Các thành viên Tiểu Ban Kiểm toán trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng Tiểu ban
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính

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 2023.

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 2023, 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 15 tháng 3 năm 2024



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu: 60755865/22987108-HN

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) và các công ty con (sau đây gọi chung là “Nhóm Công ty”), được lập ngày 15 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 59, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm tài chính kết thúc cùng ngày và cáchuyết 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.

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.

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 2023, 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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 15 tháng 3 năm 2024

Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2223-2023-004-1

Thái Trọng Cang
Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4139-2022-004-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

B01-DN/HN

Đơn vị: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		25,313,340,937,922	23,720,012,081,453
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2,540,097,046,548	3,773,258,514,376
111	1. Tiền		659,340,439,798	536,088,166,013
112	2. Các khoản tương đương tiền		1,880,756,606,750	3,237,170,348,363
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	1,050,124,713,081	987,365,844,583
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1,050,124,713,081	987,365,844,583
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3,637,168,001,946	3,569,826,440,405
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1,526,408,217,022	1,309,886,554,022
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	966,395,009,001	1,232,260,845,097
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	106,289,212,750	106,289,212,750
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	1,059,933,175,498	939,892,313,505
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 10	(21,857,612,325)	(18,502,484,969)
140	IV. Hàng tồn kho	11	17,352,988,318,690	14,830,200,081,461
141	1. Hàng tồn kho		17,420,842,693,210	14,900,034,678,237
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67,854,374,520)	(69,834,596,776)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		732,962,857,657	559,361,200,628
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	344,452,583,648	252,811,593,759
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	21	387,158,373,435	305,520,152,552
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	1,351,900,574	1,029,454,317
200	B. Tài sản dài hạn		3,297,882,454,066	3,364,697,022,035
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		13,300,991,868	10,633,048,718
216	1. Phải thu dài hạn khác	10	13,300,991,868	10,633,048,718
220	II. Tài sản cố định		140,508,352,551	153,707,759,983
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	58,148,886,006	66,645,142,177
222	Nguyên giá		156,323,763,590	168,508,130,279
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(98,174,877,584)	(101,862,988,102)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	82,359,466,545	87,062,617,806
228	Nguyên giá		127,850,243,847	111,298,040,797
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(45,490,777,302)	(24,235,422,991)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	304,888,451,973	337,131,750,860
231	1. Nguyên giá		363,190,915,065	371,543,396,641
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(58,302,463,092)	(34,411,645,781)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		44,394,145,897	25,788,946,764
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	44,394,145,897	25,788,946,764
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	2,219,813,464,377	2,135,838,627,000
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	2,217,404,464,377	2,034,429,627,000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2,409,000,000	2,409,000,000
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	99,000,000,000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		574,977,047,400	701,596,888,710
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	123,687,468,341	357,273,634,240
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35.3	448,116,849,520	336,493,849,211
269	3. Lợi thế thương mại	18	3,172,729,539	7,829,405,259
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		28,611,223,391,988	27,084,709,103,488

Đơn vị: VND

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		15,078.468.067.413	13.769.578.919.067
310	I. Nợ ngắn hạn		9.886.451.797.916	8.850.913.820.358
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	1.175.387.288.289	981.345.391.935
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20	3.814.598.243.120	3.271.109.040.894
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	248.641.773.834	326.797.594.881
314	4. Phải trả người lao động		47.947.581.321	37.821.578.051
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	945.641.237.461	921.674.055.649
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	7.589.982.574	7.405.671.605
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.132.321.847.642	1.362.284.968.332
320	8. Vay ngắn hạn	24	2.402.078.188.940	1.804.070.814.139
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	38.254.388.371	40.514.566.152
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	73.991.266.364	97.890.138.720
330	II. Nợ dài hạn		5.192.016.269.497	4.918.665.098.709
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	259.701.132.847	354.459.090.724
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	120.647.666.831	121.408.898.440
338	3. Vay dài hạn	24	3.705.383.528.606	3.375.233.283.030
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	1.054.175.040.794	1.046.614.986.936
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	52.108.900.419	20.948.839.579
400	D. Vốn chủ sở hữu		13.532.755.324.575	13.315.130.184.421
410	I. Vốn chủ sở hữu		13.532.755.324.575	13.315.130.184.421
411	1. Vốn cổ phần	28.1	3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	28.1	2.643.023.306.759	2.643.023.306.759
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	28.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	28.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	28.1	2.879.491.549.444	2.493.257.204.347
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		2.395.755.147.871	1.936.983.493.907
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		483.736.401.573	556.273.710.440
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	29	4.149.539.656.810	4.325.120.571.753
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		28.611.223.391.988	27.084.709.103.488

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 15 tháng 3 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

B02-DN/HN

Đơn vị: VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30.1	3.181.421.790.727	4.338.841.417.665
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	31	(1.619.384.397.999)	(2.354.883.285.339)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.562.037.392.728	1.983.958.132.326
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	30.2	237.739.905.957	385.657.856.775
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	33	(296.192.334.382)	(198.578.934.809)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(277.720.648.082)	(197.600.024.844)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	418.205.634.180	24.545.524.509
25	7. Chi phí bán hàng	32	(418.209.811.139)	(510.912.974.361)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(562.074.252.374)	(643.621.150.136)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		941.506.534.970	1.041.048.454.304
31	10. Thu nhập khác	34	46.920.302.125	42.476.822.872
32	11. Chi phí khác	34	(20.344.158.297)	(13.693.477.678)
40	12. Lợi nhuận khác	34	26.576.143.828	28.783.345.194
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		968.082.678.798	1.069.831.799.498
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(271.668.190.899)	(256.944.439.458)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.3	104.062.946.451	52.658.186.291
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		800.477.434.350	865.545.546.331
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		483.736.401.573	556.273.710.440
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	29	316.741.032.777	309.271.835.891
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	37	1.187	1.429
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	37	1.187	1.429

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 15 tháng 3 năm 2024

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

B03-DN/HN

Đơn vị: VND

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		968.082.678.798	1.069.831.799.498
Điều chỉnh cho các khoản:				
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15, 18	48.740.422.000	35.636.842.071
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		30.274.788.159	(151.408.356)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(655.381.509.365)	(409.547.217.021)
06	Chi phí lãi vay		296.192.334.382	147.629.336.674
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		687.908.713.974	843.399.352.866
09	Tăng các khoản phải thu		(56.859.078.843)	(2.435.484.687.995)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.427.513.153.656)	(593.433.126.582)
11	Tăng các khoản phải trả		220.371.661.741	1.664.501.833.428
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		141.945.176.010	(154.118.210.563)
14	Tiền lãi vay đã trả		(533.766.008.772)	(117.913.066.917)
15	Thuế TNDN đã nộp		(348.224.329.850)	(210.651.122.587)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(26.927.162.356)	(27.100.321.543)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(2.343.064.181.752)	(1.030.799.349.893)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(23.499.360.492)	(73.013.805.376)
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		-	(276.696.997.861)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		36.241.131.502	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác		(173.754.500.000)	(533.600.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		337.993.320.000	1.181.269.491.525
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		227.535.964.510	153.546.425.351
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		404.516.555.520	451.505.113.639
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu và nhận vốn góp của cổ đông thiểu số		-	187.447.900.000
33	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)		3.129.169.368.377	3.595.399.693.137
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	24.5	(2.236.604.240.536)	(2.021.389.404.720)
36	Cổ tức đã trả	28.3, 29	(187.178.969.437)	(520.527.014.639)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		705.386.158.404	1.240.931.173.778
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(1.233.161.467.828)	661.636.937.524
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		3.773.258.514.376	3.111.621.576.852
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.540.097.046.548	3.773.258.514.376

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 15 tháng 3 năm 2024

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

1. Thông tin Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0301438936, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (“SKHĐT”) cấp ngày 27 tháng 12 năm 2005, và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp điều chỉnh lần thứ 26 vào ngày 3 tháng 1 năm 2024.

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 2023, Công ty có mười tám công ty con trực tiếp, năm công ty con gián tiếp, hai công ty liên doanh và một công ty liên kết với chi tiết như sau:

CÔNG TY	ĐỊA ĐIỂM	NGÀNH NGHỀ KINH DOANH	TỶ LỆ SỞ HỮU VÀ BIỂU QUYẾT (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD (“Nam Long VCD”)	Tỉnh Long An	Bất động sản	99,96
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	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong	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	100,00
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	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100,00
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	100,00
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	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Dịch vụ Vận tải Nam Long	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property (trước đây là Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất Động sản Nam Long)	TP. Hồ Chí Minh	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land (trước đây là Công ty TNHH Quản lý Xây dựng và Đầu tư Nam Long)	TP. Hồ Chí Minh	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (“DNWF”)	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	65,10
Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail (trước đây là Công ty TNHH Nam Long Commercial)	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV (***)	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	100,00

Công ty liên doanh

Công ty TNHH Paragon Đại Phước (“Paragon”) (**)	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	75,00
---	-----------------	--------------	-------

Công ty Cổ phần NNH Mizuki (“NNH Mizuki”)	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	50,00
---	-----------------	--------------	-------

Công ty liên kết

Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TP. Hồ Chí Minh	Bất động sản	30,59
--	-----------------	--------------	-------

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

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

(***) Công ty con này vẫn đang trong giai đoạn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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 kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt

động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 834 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 864).

2. Cơ sở trình bày

2.1 Chuẩn mực & 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.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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 2023.

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

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

năm và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

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

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

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

Đất đai chờ xây dựng căn hộ, nhà phố và biệt thự để bán được trình bày trong mục "Hàng tồn kho" theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến việc mua quyền sử dụng đất, đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng và thi công hạ tầng. Giá trị thuần có thể thực hiện được bao gồm giá bán hiện hành trừ đi chi phí thanh lý ước tính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty và được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

Đầu tư vào công ty liên doanh

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết

thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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 người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm Công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo điều 46 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 3% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Cổ phiếu quỹ

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

- Quỹ đầu tư phát triển**
Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm Công ty.

- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu**
Nguồn kinh phí cho hoạt động kinh doanh, dự án bao gồm ngân sách hoạt động dự kiến.
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi**
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

Doanh thu bán biệt thự, nhà phố và căn hộ

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

3.21 Các bên liên quan

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

4. Các sự kiện quan trọng trong năm

4.1 Mua thêm cổ phần trong Công ty Cổ phần Southgate (“Southgate”)

Vào ngày 19 tháng 1 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua thêm 5.000.000 cổ phần, tương đương với 5% tỷ lệ sở hữu trong Southgate từ các đối tác. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Southgate tăng từ 60% lên 65%.

Chênh lệch giữa giá phí và giá trị ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của Southgate mà Công ty mua thêm vào ngày giao dịch là 10.685.996.476 VND đã được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. (Thuyết minh “TM” số 28.1).

5. Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tiền mặt	1.745.673.833	2.832.171.266
Tiền gửi ngân hàng	657.594.765.965	533.255.994.747
Các khoản tương đương tiền (*)	1.880.756.606.750	3.237.170.348.363
TỔNG CỘNG	2.540.097.046.548	3.773.258.514.376

(*) Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất dao động từ 1,6% đến 6,12%/năm.

3.22 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty. Do đó, Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty nhận định là Nhóm Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, thông tin theo bộ phận không được trình bày.

4.2 Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ trong Công ty Cổ phần Bất Động sản Ree New City (“Ree New City”)

Trong năm, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần nắm giữ trong Ree New City, một công ty con của Nhóm Công ty. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với giá trị là 101.226.678.796 VND đã được ghi nhận vào doanh thu tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 30.2).

6. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng với lãi suất dao động từ 4,0%/năm đến 10,5%/năm. Trong đó,

một khoản tiền gửi giá trị 297.000.000.000 VND hiện đang được nắm giữ để bảo đảm quỹ thanh toán cho các khoản nợ trái phiếu khi đáo hạn.

7. Phải thu khách hàng ngắn hạn

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Phải thu các khách hàng khác	1.030.281.878.393	842.748.826.049
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	496.126.338.629	467.137.727.973
TỔNG CỘNG	1.526.408.217.022	1.309.886.554.022
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(459.761.495)	(1.396.733.162)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.525.948.455.527	1.308.489.820.860

8. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Tạm ứng mua quyền sử dụng đất	310.336.873.289	397.980.807.858
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	255.816.965.255	256.857.110.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.089.987.104	50.089.987.104
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	-	87.103.791.659
- Khác	4.429.920.930	3.929.918.840
Tạm ứng dịch vụ xây dựng và mua cổ phần	549.376.760.691	732.957.811.298
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	289.838.216.770	343.249.479.712
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Trung Tín	36.902.905.457	10.656.722.590
- Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	-	100.000.000.000
- Khác	222.635.638.464	279.051.608.996
Tạm ứng khác	106.681.375.021	101.322.225.941
TỔNG CỘNG	966.395.009.001	1.232.260.845.097
Trong đó:		
Tạm ứng cho các nhà cung cấp khác	958.089.022.604	1.132.106.405.097
Tạm ứng cho bên liên quan (TM số 36)	8.305.986.397	100.154.440.000

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

9. Phải thu về cho vay ngắn hạn

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

BÊN VAY	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%)
Cá nhân 1			
Khoản vay 1	39.518.248.580	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	6,0%
Cá nhân 2	30.000.000.000		
Khoản vay 1	17.500.000.000	Ngày 30 tháng 4 năm 2024	9,2%
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	9,2%
Cá nhân 3	22.270.964.170		
Khoản vay 1	15.230.004.170	Ngày 30 tháng 4 năm 2024	6,0%
Khoản vay 2	7.040.960.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2024	6,0%
Cá nhân 4	14.500.000.000		
Khoản vay 1	7.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0%
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 26 tháng 12 năm 2024	6,0%
Khoản vay 3	2.500.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2024	6,0%
TỔNG CỘNG	106.289.212.750		

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

Đơn vị: VND

	SỐ ĐẦU NĂM	TĂNG TRONG NĂM	GIẢM TRONG NĂM	SỐ CUỐI NĂM
Cá nhân 1	49.518.248.580	-	(10.000.000.000)	39.518.248.580
Cá nhân 2	32.500.000.000	-	(2.500.000.000)	30.000.000.000
Cá nhân 3	22.270.964.170	-	-	22.270.964.170
Cá nhân 4	-	14.500.000.000	-	14.500.000.000
Cá nhân 5	2.000.000.000	-	(2.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	106.289.212.750	14.500.000.000	(14.500.000.000)	106.289.212.750

10. Các khoản phải thu khác

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn	1.059.933.175.498	939.892.313.505
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	422.924.497.669	444.306.298.499
Đặt cọc, ký quỹ (i)	269.797.594.274	268.627.673.193
Tạm ứng để vốn góp	170.000.000.000	90.000.000.000
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (ii)	58.048.417.932	49.079.207.300
Tạm ứng cho nhân viên cho các mục đích kinh doanh khác	26.464.096.832	25.222.794.880
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	31.105.621.355	24.250.608.655
Khác	81.592.947.436	38.405.730.978
Dài hạn		
Đặt cọc, ký quỹ	13.300.991.868	10.633.048.718
TỔNG CỘNG	1.073.234.167.366	950.525.362.223
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(21.397.850.830)	(17.105.751.807)
GIÁ TRỊ THUẦN	1.051.836.316.536	933.419.610.416
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	822.829.611.534	797.883.470.592
Phải thu các bên liên quan (TM số 36)	229.006.705.002	135.536.139.824

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

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

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

- HĐHTKD với NNH Mizuki với giá trị là 55.445.462.994 VND để xây dựng Khu Thương mại thuộc Dự án Công viên Mizuki trên quy mô diện tích 3.247 m² tọa lạc tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.
- HĐHTKD với Công ty Cổ phần Thế kỷ 21 với giá trị là 2.602.954.938 VND trong năm 2015 để xây dựng Khu dân cư 9B7 trên quy mô diện tích 5,9 hecta tại khu đô thị Nam Sài Gòn. Theo HĐHTKD, công ty có sở hữu là 60%. Lợi nhuận từ HĐHTKD này được chia theo tỉ lệ cố định. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, dự án này đang trong giai đoạn bàn giao.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

11. Hàng tồn kho

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Bất động sản dở dang (i)	17.369.409.551.435	14.853.292.963.107
Dịch vụ quản lý dự án	38.841.356.738	31.398.107.844
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	12.591.785.037	15.343.607.286
TỔNG CỘNG	17.420.842.693.210	14.900.034.678.237
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.854.374.520)	(69.834.596.776)
GIÁ TRỊ THUẦN	17.352.988.318.690	14.830.200.081.461
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Izumi (*) (**)	8.550.982.574.380	8.299.807.706.532
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	3.560.213.515.392	3.516.413.489.870
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	1.666.979.677.284	409.510.918.803
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	1.608.445.491.347	1.454.233.813.371
Dự án Cần Thơ (**)	1.280.709.815.278	507.113.721.136
Dự án Phú Hữu	204.268.255.150	239.587.937.105
Dự án Nguyễn Sơn	163.448.912.845	106.117.771.299
Dự án Phước Long B - Mở rộng	107.235.300.599	99.142.430.839
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	69.643.243.550	66.503.172.247
Dự án VSIP Hải Phòng	68.032.274.419	68.032.274.419
Dự án Areco (Flora Novia) (**)	24.495.082.567	28.758.807.524
Dự án Long An 36ha	24.473.165.941	14.368.820.256
Dự án Bình Dương (Dự án Ehome 4)	12.960.800.537	12.960.800.537
Dự án Phú Đức	2.584.069.675	2.584.069.675
Khác	24.937.372.471	28.157.229.494

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

- Quyền sử dụng đất tại Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai; và
- Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An.

(ii) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 247.076.156.455 VND vào giá trị bất động sản dở dang (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022: 219.973.202.805 VND).

12. Chi phí trả trước

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn	344.452.583.648	252.811.593.759
Phí hoa hồng môi giới	327.679.359.670	241.602.459.553
Công cụ, dụng cụ	10.370.519.960	7.222.143.799
Khác	6.402.704.018	3.986.990.407
Dài hạn	123.687.468.341	357.273.634.240
Phí hoa hồng môi giới	107.314.005.657	175.495.489.922
Công cụ, dụng cụ	12.846.939.269	20.338.931.694
Khác	3.526.523.415	161.439.212.624
TỔNG CỘNG	468.140.051.989	610.085.227.999

13. Tài sản cố định hữu hình

Đơn vị: VND

	NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC	MÁY MÓC VÀ THIẾT BỊ	PHƯƠNG TIỆN VẬN CHUYỂN	THIẾT BỊ VĂN PHÒNG	TÀI SẢN KHÁC	TỔNG CỘNG
Nguyên giá						
Số đầu năm	98.666.140.312	27.436.432.195	27.421.047.617	10.746.062.958	4.238.447.197	168.508.130.279
Mua mới	1.313.350.679	288.078.000	2.587.346.363	101.060.000	96.000.000	4.385.835.042
Chuyển từ bất động sản đầu tư	2.085.997.064	-	-	-	-	2.085.997.064
Phân loại lại	(18.656.198.795)	3.535.987.515	(3.535.987.515)	-	-	(18.656.198.795)
Số cuối năm	83.409.289.260	31.260.497.710	26.472.406.465	10.847.122.958	4.334.447.197	156.323.763.590
Trong đó: Đã khấu hao hết						
	10.918.207.331	6.030.175.249	2.141.440.339	10.378.716.784	-	29.468.539.703
Giá trị khấu hao lũy kế						
Số đầu năm	(55.172.683.342)	(14.925.173.812)	(20.280.730.175)	(9.734.900.826)	(1.749.499.947)	(101.862.988.102)
Khấu hao trong năm	(3.388.846.692)	(1.706.417.429)	(3.431.218.188)	(1.112.222.132)	(809.390.016)	(10.448.094.457)
Phân loại lại	14.136.204.975	(2.066.793.377)	2.066.793.377	-	-	14.136.204.975
Số cuối năm	(44.425.325.059)	(18.698.384.618)	(21.645.154.986)	(10.847.122.958)	(2.558.889.963)	(98.174.877.584)
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	43.493.456.970	12.511.258.383	7.140.317.442	1.011.162.132	2.488.947.250	66.645.142.177
Số cuối năm	38.983.964.201	12.562.113.092	4.827.251.479	-	1.775.557.234	58.148.886.006
Trong đó: Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 24.1)						
	6.291.106.004	-	-	-	-	6.291.106.004

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

14. Tài sản cố định vô hình

Đơn vị: VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT (*)	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
Nguyên giá			
Số đầu năm	13.564.231.213	97.733.809.584	111.298.040.797
Mua mới	-	16.552.203.050	16.552.203.050
Số cuối năm	13.564.231.213	114.286.012.634	127.850.243.847
Trong đó: Đã hao mòn hết	-	15.040.192.800	15.040.192.800
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(2.490.721.905)	(21.744.701.086)	(24.235.422.991)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(21.173.102.291)	(21.255.354.311)
Số cuối năm	(2.572.973.925)	(42.917.803.377)	(45.490.777.302)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	11.073.509.308	75.989.108.498	87.062.617.806
Số cuối năm	10.991.257.288	71.368.209.257	82.359.466.545

(*) 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

Đơn vị: VND

	QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	PHẦN MỀM VI TÍNH	TỔNG CỘNG
Nguyên giá			
Số đầu năm	25.019.644.770	346.523.751.871	371.543.396.641
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	2.561.322.400	2.561.322.400
Chuyển từ tài sản cố định	-	18.656.198.795	18.656.198.795
Thanh lý	-	(29.570.002.771)	(29.570.002.771)
Số cuối năm	25.019.644.770	338.171.270.295	363.190.915.065
Trong đó: Đã khấu hao hết	816.491.827	-	816.491.827
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(9.610.737.250)	(24.800.908.531)	(34.411.645.781)
Tăng trong năm	(333.385.948)	(12.046.911.564)	(12.380.297.512)
Chuyển từ tài sản cố định	-	(14.136.204.975)	(14.136.204.975)
Thanh lý	-	2.625.685.176	2.625.685.176
Số cuối năm	(9.944.123.198)	(48.358.339.894)	(58.302.463.092)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	15.408.907.520	321.722.843.340	337.131.750.860
Số cuối năm	15.075.521.572	289.812.930.401	304.888.451.973

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	27.766.093.140	19.929.145.377
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(12.397.743.507)	(13.903.470.794)

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 2023. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng

Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

16. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Xây dựng cao ốc văn phòng	22.079.496.967	-
Chi phí xây dựng Chợ An Thạnh	13.916.796.430	12.914.998.010
Khác	8.397.852.500	12.873.948.754
TỔNG CỘNG	44.394.145.897	25.788.946.764

17. Đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	2.217.404.464.377	2.034.429.627.000
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	-	99.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.219.813.464.377	2.135.838.627.000

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

17.1 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

TÊN CÔNG TY	LĨNH VỰC KINH DOANH	SỐ CUỐI NĂM		SỐ ĐẦU NĂM	
		TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VND)	TỶ LỆ SỞ HỮU (%)	GIÁ MUA (VND)
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (i)	Bất động sản	75,00	1.251.778.695.316	75,00	1.251.778.695.316
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (ii)	Bất động sản	50,00	540.000.000.000	50,00	750.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki") (iii)	Bất động sản	30,59	4.588.500.000	30,59	834.000.000
TỔNG CỘNG			1.796.367.195.316		2.002.612.695.316

(i) Hoạt động chính của Paragon là phát triển Khu Đô thị Nam Long Đại Phước trên quy mô diện tích 45 hecta tại đảo Đại Phước, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. Nhóm Công ty nắm 50% tỷ lệ biểu quyết tại công ty này.

(ii) Hoạt động chính của Công ty Cổ phần NNH Mizuki là phát triển Khu Đô thị Mizuki Park trên quy mô diện tích 26 hecta tại Khu Đô thị Nam Sài Gòn, Phường Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Nghị quyết Số 05/2023/NQ/ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 6 năm 2023 của Công ty Cổ phần NNH Mizuki

("NNH Mizuki"), NNH Mizuki đã thực hiện giảm vốn điều lệ và hoàn trả cho các cổ đông theo tỷ lệ góp vốn của các bên. Theo đó Công ty đã thu hồi khoản đầu tư vào NNH Mizuki với giá trị là 210.000.000.000 VND. Vào ngày 27 tháng 6 năm 2023, NNH Mizuki đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 5 từ Sở KH & ĐT Thành phố Hồ Chí Minh để phê duyệt cho việc giảm vốn cổ phần nói trên.

(iii) Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn và môi giới bất động sản.

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

	ANABUKI	NNH MIZUKI	PARAGON	TỔNG CỘNG
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm	834.000.000	750.000.000.000	1.251.778.695.316	2.002.612.695.316
Tăng trong năm	3.754.500.000	-	-	3.754.500.000
Giảm trong năm	-	(210.000.000.000)	-	(210.000.000.000)
Số cuối năm	4.588.500.000	540.000.000.000	1.251.778.695.316	1.796.367.195.316
Phần lỹ kế lợi nhuận sau khi mua				
Số đầu năm	7.007.096.512	24.809.835.172	-	31.816.931.684
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	2.208.741.684	416.624.694.846	(627.802.350)	418.205.634.180
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(28.985.296.803)	-	(28.985.296.803)
Số cuối năm	9.215.838.196	412.449.233.215	(627.802.350)	421.037.269.061
Giá trị ghi sổ				
Số đầu năm	7.841.096.512	774.809.835.172	1.251.778.695.316	2.034.429.627.000
Số cuối năm	13.804.338.196	952.449.233.215	1.251.150.892.966	2.217.404.464.377

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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 Đầu tư Xây dựng Hồng Phát	Đầu tư tài chính và xây dựng	1,25	2.409.000.000	1,25	2.409.000.000

18. Lợi thế thương mại

Đơn vị: VND

	6D	SOUTHGATE	TỔNG CỘNG
Giá gốc			
Số đầu năm và số cuối năm	7.601.818.460	9.408.936.083	17.010.754.543
Giá trị phân bổ			
Số đầu năm	(5.321.272.942)	(3.860.076.342)	(9.181.349.284)
Phân bổ trong năm	(1.520.363.688)	(3.136.312.032)	(4.656.675.720)
Số cuối năm	(6.841.636.630)	(6.996.388.374)	(13.838.025.004)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2.280.545.518	5.548.859.741	7.829.405.259
Số cuối năm	760.181.830	2.412.547.709	3.172.729.539

19. Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	453.142.666.568	125.696.141.270
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	94.908.257.159	73.046.074.690
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Newtecons	63.401.501.886	88.942.806.296
Công ty Cổ phần Xây dựng Phạm Nguyễn	35.860.414.876	58.651.447.493
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hưng Quốc Thịnh	28.039.099.804	62.829.672.086
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Viteccons	12.394.636.215	39.146.063.924
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	487.640.711.781	533.033.186.176
TỔNG CỘNG	1.175.387.288.289	981.345.391.935
Trong đó		
Phải trả các bên khác	1.162.292.006.362	966.493.076.776
Phải trả bên liên quan (TM số 36)	13.095.281.927	14.852.315.159

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

20. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản (*)	3.150.574.723.370	2.596.750.337.891
Nhận tạm ứng chuyển nhượng cổ phần (**)	662.500.000.000	662.500.000.000
Khác	1.523.519.750	11.858.703.003
TỔNG CỘNG	3.814.598.243.120	3.271.109.040.894
Trong đó		
Phải trả các bên khác	3.813.074.723.370	3.259.250.337.891
Phải trả bên liên quan (TM số 36)	1.523.519.750	11.858.703.003

(*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng có nhu cầu mua căn hộ, nhà phố, biệt thự và quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

(**) Đây là khoản nhận ứng trước từ Paragon Urban Development Co.,Ltd liên quan đến việc chuyển nhượng 25% tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Paragon theo Hợp đồng chuyển nhượng vốn ký kết ngày 30 tháng 8 năm 2021.

21. Thuế & các khoản phải nộp, phải thu nhà nước

Đơn vị: VND

	SỐ ĐẦU NĂM	TĂNG TRONG NĂM	GIẢM TRONG NĂM	SỐ CUỐI NĂM
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	305.520.152.552	529.048.114.373	(447.409.893.490)	387.158.373.435
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	83.646.694	15.508.288.308	(15.331.849.902)	260.085.100
Các loại thuế khác	945.807.623	1.069.770.675	(923.762.824)	1.091.815.474
TỔNG CỘNG	306.549.606.869	545.626.173.356	(463.665.506.216)	388.510.274.009
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	241.335.936.381	271.668.190.899	(332.716.041.542)	180.288.085.738
Trong đó				
Thuế TNDN hiện hành	214.808.130.814	267.363.381.431	(328.736.457.973)	153.435.054.272
Trả trước thuế TNDN theo tiến độ thanh toán của khách hàng	26.527.805.567	4.304.809.468	(3.979.583.569)	26.853.031.466
Thuế thu nhập cá nhân	42.279.725.413	109.720.189.877	(107.218.038.229)	44.781.877.061
Thuế giá trị gia tăng (*)	42.880.210.293	510.339.384.939	(529.755.133.533)	23.464.461.699
Các loại thuế khác	301.722.794	8.695.829.976	(8.890.203.434)	107.349.336
TỔNG CỘNG	326.797.594.881	900.423.595.691	(978.579.416.738)	248.641.773.834

(*) 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.chưa nhận bàn giao tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

22. Chi phí phải trả ngắn hạn

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	748.152.523.386	704.639.605.872
Chi phí lãi vay phải trả	88.597.327.450	159.934.359.702
Các khoản chi phí hoạt động khác	108.891.386.625	57.100.090.075
TỔNG CỘNG	945.641.237.461	921.674.055.649

23. Phải trả khác

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn	1.132.321.847.642	1.362.284.968.332
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	605.806.887.530	391.819.680.184
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	292.385.410.195	274.034.531.009
Ký quỹ đã nhận	153.456.300.632	78.513.760.713
Đặt cọc nhận của khách hàng để mua bất động sản	2.162.000.000	574.974.307.519
Khác	78.511.249.285	42.942.688.907
Dài hạn	120.647.666.831	121.408.898.440
Ký quỹ đã nhận	120.520.308.831	121.188.855.790
Khác	127.358.000	220.042.650
TỔNG CỘNG	1.252.969.514.473	1.483.693.866.772
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	1.252.969.514.473	1.408.693.866.772
Phải trả các bên liên quan (TM số 36)	-	75.000.000.000

24. Vay

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vay ngắn hạn	2.402.078.188.940	1.804.070.814.139
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 24.1)	952.096.698.475	919.137.730.587
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 24.4)	943.516.250.000	449.288.518.327
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 24.2)	337.264.186.072	27.644.565.225
Vay ngắn hạn cá nhân (TM số 24.3)	169.201.054.393	408.000.000.000
Vay dài hạn	3.705.383.528.606	3.375.233.283.030
Trái phiếu (TM số 24.4)	2.131.460.300.761	2.564.587.396.012
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 24.2)	1.573.923.227.845	810.645.887.018
TỔNG CỘNG	6.107.461.717.546	5.179.304.097.169

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Phương Đông				
Vay 1	299.335.389.931	Từ ngày 29/02/2024 đến ngày 30/09/2024	6,5%	Thửa 2479 và Thửa 226, Tờ Bản đồ Số 5 và Thửa 779, Tờ Bản đồ Số 6, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 2	210.706.143.977	Từ ngày 13/10/2024 đến ngày 28/12/2024	6,80% - 7,00%	Thửa 7689 và Thửa 582, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (TM số 11)
Vay 3	181.791.735.285	Từ ngày 25/05/2024 đến ngày 16/11/2024	7,70% - 10,40%	Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại Số 147-149, Đường Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận Đông, Quận 7, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Vay 4	57.555.494.050	Từ ngày 31/10/2024 đến ngày 22/12/2024	6,60% - 7,30%	Quyền tài sản hình thành từ dự án Nhà ở xã hội Nguyễn Sơn
Vay 5	16.002.911.261	Từ ngày 25/07/2024 đến ngày 28/09/2024	6,70% - 6,90%	Các khoản phải thu Công ty mẹ ở một công ty con trong Tập đoàn
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	89.888.697.677	Từ ngày 26/03/2024 đến ngày 24/06/2024	7,00%	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	63.930.704.470	Từ ngày 20/02/2024 đến ngày 27/07/2024	7,54%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	32.885.621.824	Từ ngày 02/01/2024 đến ngày 03/04/2024	7,05% - 7,40%	Các khoản phải thu còn lại của Hợp đồng Thi công phần thân và phần hoàn thiện Block A5, B2 dự án MR1 Southgate
TỔNG CỘNG	952.096.698.475			

24.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

NGÂN HÀNG	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH VAY	LÃI SUẤT (%)	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	621.635.075.407	Từ ngày 26/05/2024 đến ngày 31/05/2025	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	7,90%	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 ở DNWF (TM số 11)
Vay 2	163.862.801.632	Ngày 13/11/2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Akari	8,10%	28.000.000 cổ phiếu NLG - NNR - HR Fuji do Công ty sở hữu Quyền liên quan đến các hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Block F, Dự án Akari
Vay 3	71.321.000.000	Ngày 29/12/2025	Tài trợ vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh phát triển dự án MR1	9,00%	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Phường An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An (TM số 11)
Vay 4	12.408.472.902	Ngày 24/11/2025	Tài trợ chi phí xây dựng dự án Khu đô thị Vàm Cỏ Đông	9,50%	Bất động sản tại Thửa 2479, Tờ Bản đồ Số 5; Thửa 779, Tờ Bản đồ Số 6; Thửa 226, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An và tài sản hình thành trong tương lai từ dự án Khu đô thị Vàm Cỏ Đông (TM số 11)
Ngân hàng Sumitomo Mitsui Bank	707.701.652.748	Từ ngày 16/04/2025 đến ngày 18/01/2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	4,50% - 10,50%	Bảo lãnh bởi Tập đoàn Hankyu Hanshin Holding, Inc
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	334.258.411.228	Từ ngày 22/11/2024 đến ngày 22/05/2026	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Izumi	6,92% - 10,96%	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 ở DNWF (TM số 11)
TỔNG CỘNG	1.911.187.413.917				
Trong đó					
- Vay dài hạn	1.573.923.227.845				
- Vay dài hạn đến hạn trả	337.264.186.072				

24.3 Vay ngắn hạn từ cá nhân

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

	SỐ CUỐI NĂM (VND)	NGÀY ĐÁO HẠN	LÃI SUẤT (%)
Cá nhân 6	71.538.326.525	Ngày 01/11/2024	4,00%
Cá nhân 7	49.584.591.368	Ngày 01/11/2024	4,00%
Cá nhân 8	48.078.136.500	Ngày 01/11/2024	4,00%
TỔNG CỘNG	169.201.054.393		

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

24.4 Trái phiếu

TỔ CHỨC THU XẾP/ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH	TRÁI CHỦ	SỐ TIỀN (VND)	LÃI SUẤT (%)	NGÀY ĐÁO HẠN	MỤC ĐÍCH	HÌNH THỨC ĐẢM BẢO
Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh	International Finance Corporation	1.000.000.000.000	9,35% - 12,94%	Ngày 28/03/2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	182.553.653 cổ phiếu Nam Long VCD do Nhóm Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	950.000.000.000	13,78%	Ngày 06/09/2024	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Tín chấp
GuarantCo Ltd	Công ty TNHH Manulife (Việt Nam)	510.000.000.000				
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	120.000.000.000	6,50%	Ngày 19/06/2025	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	56.165.462 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
	TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	30.000.000.000				
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	9,60%	Ngày 28/09/2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã An Thạnh, Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An
Trừ:						
Chi phí phát hành		(35.023.449.239)				
Số cuối năm		3.074.976.550.761				
Trong đó:						
- Trái phiếu dài hạn		2.131.460.300.761				
- Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		943.516.250.000				

24.5 Tình hình tăng giảm các khoản vay và trái phiếu trong năm

Đơn vị: VND

	VAY	TRÁI PHIẾU	TỔNG CỘNG
Số đầu năm	2.165.428.182.830	3.013.875.914.339	5.179.304.097.169
Tiền thu từ đi vay và trái phiếu	2.653.661.224.491	500.000.000.000	3.153.661.224.491
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(1.786.604.240.536)	(450.000.000.000)	(2.236.604.240.536)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(26.615.321.878)	(26.615.321.878)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu		37.715.958.300	37.715.958.300
Số cuối năm	3.032.485.166.785	3.074.976.550.761	6.107.461.717.546

25. Quỹ khen thưởng phúc lợi

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	97.890.138.720	83.392.397.124
Trích lập quỹ (TM số 28.1)	10.000.000.000	42.120.000.000
Sử dụng quỹ	(33.898.872.356)	(27.622.258.404)
Số cuối năm	73.991.266.364	97.890.138.720

26. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

- Giá trị của khoản lợi nhuận mà Nhóm Công ty nhận được từ việc chuyển nhượng một phần dự án Mizuki cho NNH Mizuki, theo tỷ lệ sở hữu của Nhóm Công ty trong các liên doanh này và khoản lợi nhuận phát sinh từ việc cung cấp dịch vụ cho các công ty này. Những

khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được thực hiện khi các hàng hóa bất động sản được bàn giao cho người mua nhà; và

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

Chi tiết như sau:

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	7.589.982.574	7.405.671.605
Dài hạn	259.701.132.847	354.459.090.724
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	218.146.395.789	300.433.505.775
Tiền cho thuê nhận trước	41.554.737.058	54.025.584.949
TỔNG CỘNG	267.291.115.421	361.864.762.329

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 của báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

28. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị: VND

28.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị: VND

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

	VỐN CỔ PHẦN	THẶNG DƯ VỐN CỔ PHẦN	QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	QUỸ KHÁC THUỘC VỐN CHỦ SỞ HỮU	LỢI NHUẬN SAU THUẾ CHƯA PHÂN PHỐI	TỔNG CỘNG
Năm nay						
Số đầu năm	3.840.803.000.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.493.257.204.347	8.990.009.612.668
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (iii)	6.971.710.000	-	-	-	-	6.971.710.000
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con (TM số 4.1)	-	-	-	-	(10.685.996.476)	(10.685.996.476)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	483.736.401.573	483.736.401.573
Cổ tức bằng tiền công bố (i)	-	-	-	-	(76.816.060.000)	(76.816.060.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (ii)	-	-	-	-	(10.000.000.000)	(10.000.000.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 10/2023/NQ/HĐQT/NLG ngày 11 tháng 5 năm 2023, Công ty đã thông qua việc trả cổ tức năm 2022 bằng tiền tại mức 2% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Việc chi cổ tức này đã được thông qua bởi Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023.

(ii) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ khen thưởng của Công ty là 10.000.000.000 VND.

(iii) Theo Nghị quyết HĐQT Số 25/2023/NQ/HĐQT/NLG ngày 22 tháng 9 năm 2023, HĐQT đã thông qua việc phát hành thêm 697.171 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao, được trích từ quỹ khen thưởng phúc lợi.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

28.2 Cổ phiếu

	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	
	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Cổ phiếu đã được duyệt	384.777.471	384.080.300
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	384.777.471	384.080.300
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.080.300
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	384.777.471	384.080.300

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2022: 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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.840.803.000.000	3.829.400.130.000
Tăng trong năm	6.971.710.000	11.402.870.000
Vốn góp cuối năm	3.847.774.710.000	3.840.803.000.000
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	76.816.060.000	329.172.675.639
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	75.659.077.083	341.017.009.089

29. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Vốn điều lệ đã góp	2.417.160.473.936	2.554.349.364.448
Quý đánh giá lại tài sản	1.343.858.335.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quý đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	577.917.539	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	362.141.751.203	400.533.775.634
TỔNG CỘNG	4.149.539.656.810	4.325.120.571.753

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Số đầu năm	4.325.120.571.753	4.598.222.320.688
Lợi nhuận thuần trong năm	316.741.032.777	309.271.835.891
Tăng vốn điều lệ	-	187.447.900.000
Giao dịch vốn	(137.188.890.512)	(233.492.528.726)
Thoái vốn trong năm bằng tiền	-	(175.000.000.000)
Cổ tức đã công bố (*)	(355.133.057.208)	(361.328.956.100)
Số cuối năm	4.149.539.656.810	4.325.120.571.753
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	111.519.892.354	179.510.005.550

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

30. Doanh thu

30.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Doanh thu thuần	3.181.421.790.727	4.338.841.417.665
Trong đó:		
Doanh thu bán quyền sử dụng đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	2.887.198.132.566	4.083.268.046.078
Doanh thu cung cấp dịch vụ	221.229.268.349	203.782.354.433
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	45.228.296.672	31.861.871.777
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	27.766.093.140	19.929.145.377
TỔNG CỘNG	3.181.421.790.727	4.338.841.417.665
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	2.722.669.496.287	4.178.206.650.760
Doanh thu với bên liên quan (TM số 36)	458.752.294.440	160.634.766.905

30.2 Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	135.949.196.389	140.797.075.801
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.2)	101.226.678.796	244.204.616.711
Khác	564.030.772	656.164.263
TỔNG CỘNG	237.739.905.957	385.657.856.775

31. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	1.347.676.223.620	2.230.228.659.053
Giá vốn dịch vụ cung cấp	211.387.946.112	79.353.893.944
Giá vốn dịch vụ xây dựng	47.922.484.760	31.397.261.548
Chi phí kinh doanh bất động sản đầu tư	12.397.743.507	13.903.470.794
TỔNG CỘNG	1.619.384.397.999	2.354.883.285.339

32. Chi phí bán hàng & chi phí quản lý doanh nghiệp

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí bán hàng	418.209.811.139	510.912.974.361
Chi phí hoa hồng bán hàng	211.030.630.056	349.107.097.215
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	129.783.816.097	135.159.775.232
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.838.540.599	1.336.986.294
Chi phí nhân viên	11.400.419.221	12.442.434.477
Khác	38.156.405.166	12.866.681.143
Chi phí quản lý doanh nghiệp	562.074.252.374	643.621.150.136
Chi phí lương nhân viên	270.187.835.041	379.772.805.508
Chi phí dịch vụ mua ngoài	185.912.437.478	194.677.098.872
Chi phí thuê	36.945.131.938	26.364.352.157
Chi phí khấu hao và hao mòn	36.912.133.356	15.644.854.556
Khác	32.116.714.561	27.162.039.043
TỔNG CỘNG	980.284.063.513	1.154.534.124.497

33. Chi phí tài chính

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	277.720.648.082	147.629.336.674
Chi phí phát hành trái phiếu	18.471.686.300	49.970.688.170
Khác	-	978.909.965
TỔNG CỘNG	296.192.334.382	198.578.934.809

34. Thu nhập khác và chi phí khác

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thu nhập khác	46.920.302.125	42.476.822.872
Phạt vi phạm hợp đồng	31.754.945.233	13.815.128.644
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	10.318.132.230	8.109.901.033
Khác	4.847.224.662	20.551.793.195
Chi phí khác	20.344.158.297	13.693.477.678
Tiền phạt	18.619.224.759	7.644.682.113
Khác	1.724.933.538	6.048.795.565
LỢI NHUẬN KHÁC	26.576.143.828	28.783.345.194

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thuế TNDN hiện hành	268.644.464.909	256.510.058.981
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	3.023.725.990	434.380.477
Chi phí thuế TNDN hiện hành	271.668.190.899	256.944.439.458
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại (TM số 35.3)	(104.062.946.451)	(52.658.186.291)
TỔNG CỘNG	167.605.244.448	204.286.253.167

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	968.082.678.798	1.069.831.799.498
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	193.616.535.760	213.966.359.900
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):		
Chi phí lãi vay không được trừ	50.938.854.653	-
Chi phí không được trừ	7.700.731.780	4.397.427.953
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	3.023.725.990	434.380.477
Phân bổ lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh	931.335.144	931.335.144
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(83.641.126.836)	(4.909.104.902)
Khác	(4.964.812.043)	(10.534.145.405)
Chi phí thuế TNDN	167.605.244.448	204.286.253.167

35.2 Thuế TNDN hiện hành

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

các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

Đơn vị: VND

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

	BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT		BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	
	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	448.116.849.520	336.493.849.211		
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	208.488.487.002	179.955.651.593	28.532.835.409	58.842.405.876
Chi phí phải trả	74.373.199.498	102.220.042.778	(27.846.843.280)	10.928.887.143
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ	945.807.623	1.069.770.675	(923.762.824)	1.091.815.474
khách hàng (i)	65.466.130.086	49.378.025.988	16.088.104.098	5.984.500.700
Lỗi thuế mang sang các kỳ sau	92.926.527.946	-	92.926.527.946	-
Khác	6.862.504.988	4.940.128.852	1.922.376.136	1.277.907.781
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(1.054.175.040.794)	(1.046.614.986.936)		
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(939.193.495.324)	(966.084.955.101)	26.891.459.777	-
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	(110.061.545.470)	(75.610.031.835)	(34.451.513.635)	(24.375.515.209)
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)	-	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			104.062.946.451	52.658.186.291

(i) 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

nh 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.

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

35.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy

kế với tổng giá trị là 471.449.115.763 VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị: VND

NĂM PHÁT SINH	CÓ THỂ CHUYỂN LỖ ĐẾN NĂM	LỖ TÍNH THUẾ	ĐÃ CHUYỂN LỖ ĐẾN NGÀY 31/12/2023	KHÔNG ĐƯỢC CHUYỂN LỖ	CHƯA CHUYỂN LỖ TẠI NGÀY 31/12/2023
2023 (*) (**)	2028	471.449.115.763	-	-	471.449.115.763

(*) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(**) Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại của Chi nhánh Cần Thơ trị giá 6.816.476.034 VND do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

35.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm

sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đơn vị: VND

NĂM PHÁT SINH	CÓ THỂ ĐƯỢC CHUYỂN THÀNH CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC TRỪ THUẾ ĐẾN NĂM	CHI PHÍ LÃI VAY CHƯA ĐƯỢC TRỪ THUẾ PHÁT SINH	CHI PHÍ LÃI VAY CHƯA ĐƯỢC TRỪ ĐÃ CHUYỂN SANG NĂM SAU TÍNH ĐẾN NGÀY 31/12/2023	CHI PHÍ LÃI VAY CHƯA ĐƯỢC TRỪ KHÔNG CÒN ĐƯỢC CHUYỂN SANG NĂM SAU ĐẾN NGÀY 31/12/2023	CHI PHÍ LÃI VAY CHƯA ĐƯỢC TRỪ CHƯA CHUYỂN SANG NĂM SAU TẠI NGÀY 31/12/2023
2023	2028	(i) 254.694.273.267	-	-	254.694.273.267

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính bởi Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ
Công ty cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Bên liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Bên liên quan

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

Đơn vị: VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
NNH Mizuki	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	428.366.135.632	158.946.384.249
	Thu hồi vốn đầu tư	210.000.000.000	-
	Thu nhập cổ tức	28.985.296.803	46.000.000.000
Paragon	Góp vốn	80.000.000.000	-
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	28.087.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Mua cổ phần	190.000.000.000	-
	Chuyển nhượng vốn	-	89.830.508.475
	Tạm ứng mua cổ phần	-	100.000.000.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ quản lý	57.516.668.360	6.691.091.279
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	2.299.158.808	1.688.382.656
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	-	572.669.491.525
	Nhận chuyển nhượng cổ phần	-	358.600.000.000
	Tạm ứng mua cổ phần	-	293.769.491.525
	Nhận góp vốn	-	64.830.508.475
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 30)		458.752.294.440	160.634.766.905

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

Đơn vị: VND

CÁC BÊN LIÊN QUAN	NỘI DUNG NGHIỆP VỤ	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng		496.126.338.629	467.137.727.973
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Chuyển nhượng vốn	278.900.000.000	278.900.000.000
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	147.770.651.722	130.758.018.858
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	66.973.000.000	55.653.496.201
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.482.686.907	1.826.212.914
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn		8.305.986.397	100.154.440.000
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	8.305.986.397	154.440.000
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Tạm ứng dịch vụ xây dựng	-	100.000.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn khác		229.006.705.002	135.536.139.824
Paragon	Tạm ứng vốn góp	170.000.000.000	90.000.000.000
	Lãi cho vay	75.945.205	-
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	45.536.139.824
	Thu nhập cổ tức	3.485.296.803	-
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	13.095.281.927	14.852.315.159
Khách hàng trả trước ngắn hạn			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	1.523.519.750	11.858.703.003
Các khoản phải trả ngắn hạn khác		-	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Thái Bình	Nhận góp vốn	-	64.830.508.475
Công ty TNHH Đầu tư Tân Hiệp	Nhận góp vốn	-	10.169.491.525

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	17.683.567.771	17.683.567.771
Thù lao Ban Tổng Giám đốc (**)	32.732.022.457	36.101.895.274
TỔNG CỘNG	50.415.590.228	53.785.463.045

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

Đơn vị: VND

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	1.108.184.166	1.108.184.166

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

Đơn vị: VND

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THU NHẬP	
		NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	5.141.157.112	5.141.157.112
Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Trưởng Tiểu ban Quan hệ Cổ đông, Thành viên Tiểu ban Đầu tư và Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	4.239.791.429	4.239.791.429
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	2.709.380.864	2.709.380.864
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập (Kiêm Trưởng Tiểu ban Nhân sự và Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.310.835.984	1.310.835.984
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.116.903.755	1.116.903.755
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	978.380.735	978.380.735
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	978.380.735	978.380.735
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	701.334.693	701.334.693
Ông Nguyễn Đức Thuận	Thành viên	507.402.464	507.402.464
TỔNG CỘNG		17.683.567.771	17.683.567.771

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

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

Đơn vị: VND

HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ	THU NHẬP		
		NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Tổng Giám đốc Nam Long Land và Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh Doanh Bất động sản ("ĐVKD") Thương mại và Đầu tư mạo hiểm	Miễn nhiệm Tổng Giám đốc Nam Long Land từ ngày 01/04/2023		
		Bổ nhiệm Giám đốc Điều hành, ĐVKD bất động sản Thương mại và Đầu tư mạo hiểm từ ngày 31/05/2023	12.882.625.000	15.529.330.651
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính		6.033.857.143	3.232.818.182
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn		5.014.921.666	5.169.836.756
Ông Văn Việt Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land	Bổ nhiệm ngày 01/04/2023	4.847.919.552	-
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn		2.270.090.400	2.493.453.451
Ông Chai Cheng Huan	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	Miễn nhiệm ngày 31/05/2023	1.682.608.696	2.950.277.377
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Tổng Giám đốc Nam Long Land		-	2.852.272.727
Ông Koh Mui Kwang	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm		-	2.741.867.000
Ông Châu Quang Phúc	Giám đốc Tài chính		-	1.132.039.130
TỔNG CỘNG			32.732.022.457	36.101.895.274

37. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân

gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
Lợi nhuận sau thuế (VND)	483.736.401.573	556.273.710.440
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	(27.599.838.134)	(10.000.000.000)
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	456.136.563.439	546.273.710.440
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	384.129.961	382.293.868
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	384.129.961	382.293.868
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.187	1.429
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.187	1.429

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được điều chỉnh lại để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023 ("NQĐHĐCĐ 2023").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2023.

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 2023, các

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

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dưới 1 năm	8.608.917.964	41.388.031.714
Từ 1 đến 5 năm	17.035.410.000	73.739.201.857
Trên 5 năm	-	2.065.788.354
TỔNG CỘNG	25.644.327.964	117.193.021.925

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị: VND

	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Dưới 1 năm	11.849.239.546	9.957.799.758
Từ 1 đến 5 năm	33.903.740.899	23.715.254.894
Trên 5 năm	24.426.708.251	-
TỔNG CỘNG	70.179.688.696	33.673.054.652

Các cam kết vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự như sau:

Đơn vị: VND

DỰ ÁN	GIÁ TRỊ THEO HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ ĐÃ GHI NHẬN	GIÁ TRỊ CAM KẾT CÒN LẠI
Dự án Hoàng Nam	5.239.362.976.081	3.067.127.770.524	2.172.235.205.557
Dự án Cần Thơ	1.390.735.641.350	336.311.341.260	1.054.424.300.090
Dự án Izumi	847.685.842.901	79.312.992.938	768.372.849.963
Dự án Mizuki	229.109.661.121	126.770.891.927	102.338.769.194
Dự án Paragon	214.306.560.000	16.044.456.000	198.262.104.000
Dự án Southgate	193.163.294.625	129.471.926.611	63.691.368.014
Khác	91.340.484.384	29.342.206.569	61.998.277.815
TỔNG CỘNG	8.205.704.460.462	3.784.381.585.829	4.421.322.874.633

Cam kết khác

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

Đơn vị: VND

BÊN LIÊN QUAN	MỐI QUAN HỆ	NỘI DUNG	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM
Nam Long Land	Công ty con	Vay ngân hàng	45.000.000.000	30.000.000.000

39. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

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

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Trần Xuân Ngọc
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 15 tháng 3 năm 2024



NAM LONG
NLG

Công ty Cổ phần đầu tư Nam Long

(+84.28) 54 16 17 18
namlongvn.com

Tài liệu này được in ấn trên giấy tái chế và chỉ được sản xuất với một số lượng có hạn. Chúng tôi khuyến cáo người đọc sử dụng bản trực tuyến để chung tay bảo vệ môi trường.