GIỮ ĐÀ
VỮNG TIẾN

BÁO CÁO
THƯỜNG NIÊN
2025

NAM LONG

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

NỘI DUNG CHÍNH

I.
GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NAM LONG

Thông tin tổng quan 06
Thông điệp của Chủ tịch và Tổng Giám đốc Tập đoàn 08
Sứ mệnh, Tầm nhìn và Giá trị cốt lõi 12
Định hướng phát triển 2021-2030 14
Chiến lược phát triển dài hạn 16
34 năm hình thành và phát triển 18
Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi 20
Công ty con chủ lực và Công ty Dự án 29

II.
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Tổng quan 39
Sự kiện nổi bật 2025 40
Giải thưởng năm 2025 42
Kết quả kinh doanh 44

III.
BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Sơ đồ tổ chức 52
Hội đồng Quản trị 54
Ban Tổng Giám đốc 56
Báo cáo Quản trị 58
Quản lý rủi ro doanh nghiệp 72
Cơ cấu cổ đông 78

IV.
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tổng quan về Báo cáo Phát triển bền vững 82
Khung Phát triển bền vững của Tập đoàn Nam Long 83
Bảo vệ môi trường 88
Con người và cộng đồng 96
Kinh doanh có trách nhiệm 98

V.
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung 102
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc 104
Báo cáo kiểm toán độc lập 105
Bảng cân đối kế toán hợp nhất 106
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 108
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 109
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất 110



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)

GIỚI THIỆU TẬP ĐOÀN NAM LONG

Thông tin tổng quan 06

Thông điệp của Chủ tịch và Tổng Giám đốc Tập đoàn 08

Sứ mệnh, Tầm nhìn và Giá trị cốt lõi 12

Định hướng phát triển 2021-2030 14

Chiến lược phát triển dài hạn 16

34 năm hình thành và phát triển 18

Lĩnh vực kinh doanh cốt lõi 20

Công ty con chủ lực và Công ty Dự án 29

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

TỔNG QUAN TẬP ĐOÀN NAM LONG

Tên tiếng Việt:	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**
Tên tiếng Anh:	Nam Long Investment Corporation
Mã cổ phiếu:	NLG
Vốn điều lệ:	**4.850.973.830.000** đồng
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:	0301438936

Địa chỉ:	Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Mỹ, TP. HCM
Điện thoại:	(+84-28) - 54 16 17 18
Fax:	(+84-28) - 54 17 18 19
Website:	http://www.namlongvn.com/

KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2025

DOANH SỐ BÁN HÀNG

11.855 tỷ đồng

↑ **130%** *so với năm 2024*

LỢI NHUẬN THUỘC CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ

701 tỷ đồng

↑ **35%** *so với năm 2024*

Doanh thu bàn giao

5.953 tỷ đồng

Doanh thu hợp nhất

5.645 tỷ đồng

EPS

1.363 đồng/cổ phiếu



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN



LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH
Tổng Giám đốc Tập đoàn

NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Kính thưa Quý cổ đông, Quý đối tác cùng toàn thể cán bộ nhân viên tập đoàn Nam Long,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc, chúng tôi xin trân trọng trình bày kết quả hoạt động của Tập đoàn trong năm 2025 và định hướng chiến lược cho năm tiếp theo.

2025: KIÊN ĐỊNH, KỶ LUẬT VÀ NHỮNG BƯỚC TIẾN CHIẾN LƯỢC

Năm 2025 mở ra trong bối cảnh toàn cầu đầy biến động bởi các xung đột địa chính trị và chính sách tiền tệ thận trọng từ các nền kinh tế lớn. Bất chấp những thách thức đó, Việt Nam vẫn cho thấy sự kiên cường nhờ duy trì đà tăng trưởng kinh tế ổn định, thu hút đầu tư nước ngoài bền vững và các nỗ lực cải cách thể chế không ngừng.

Trong môi trường không ngừng biến chuyển này, thị trường bất động sản Việt Nam đã bước vào giai đoạn thanh lọc mạnh mẽ - nơi mà sự chuẩn chỉnh, tính minh bạch và năng lực thực thi trở thành những chuẩn mực tạo nên vị thế khác biệt.

Giữa bối cảnh đó, Nam Long vẫn kiên định với **Tầm nhìn 2030**, tập trung củng cố nội lực cùng sự tăng trưởng ổn định. **Năm 2025 ghi dấu là một năm bản lề của Tập đoàn:**

XÁC LẬP KỶ LỤC DOANH SỐ BÁN HÀNG ĐẠT
11.855 TỶ ĐỒNG

DOANH THU ĐẠT
5.645 TỶ ĐỒNG

LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ ĐẠT
701 TỶ ĐỒNG

QUẢN TRỊ TÀI CHÍNH CHUẨN CHỈNH: DUY TRÌ CẤU TRÚC VỐN AN TOÀN VÀ LÀNH MẠNH.

Những kết quả này không chỉ phản ánh sự hồi phục của thị trường, mà quan trọng hơn, đó là minh chứng cho sức mạnh của mô hình phát triển khu đô thị tích hợp và năng lực thực thi của chúng tôi.

Củng cố Nền tảng mang tính chiến lược

Điểm nhấn định hình hành trình phát triển của Nam Long chính là cam kết của chúng tôi đối với các mối quan hệ hợp tác dài hạn.

Trong năm 2025, chúng tôi đánh dấu cột mốc **10 năm hợp tác** cùng các đối tác Nhật Bản - Hankyu Hanshin Properties Corp. và Nishi-Nippon Railroad. Đây là một liên doanh bền vững đã mang lại nhiều dự án thành công và đóng góp đáng kể vào sự tăng trưởng của Tập đoàn.

Nam Long cũng nồng nhiệt chào đón **Tokyu Corporation** tham gia vào dự án Izumi City. Sự hợp tác này tiếp tục khẳng định thế mạnh của Nam trong chiến lược hợp tác quốc tế góp phần nâng cao kinh nghiệm về phát triển đô thị, tích hợp hạ tầng và vận hành khu đô thị.

Dưới góc nhìn của Hội đồng Quản trị, các mối quan hệ đối tác này không chỉ bổ sung nguồn lực đầu tư, mà còn là nhân tố then chốt giúp **chuyển giao năng lực, chuẩn hóa quản trị và kiến tạo giá trị dài hạn cho tập đoàn**.

Vận hành quyết liệt ở các mảng hoạt động lõi

Trong năm qua, Nam Long đã tập trung nguồn lực để hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược thông qua các mảng kinh doanh trọng yếu:

- Phát triển Khu đô thị tích hợp được đẩy mạnh tại Waterpoint, Mizuki Park, Izumi City cùng các dự án trọng điểm khác, song song với việc tiếp tục mở rộng sự hiện diện tại thị trường phía Bắc.
- Bất động sản Thương mại và Dịch vụ tăng trưởng ổn định, góp phần kiện toàn hệ sinh thái tiện ích, đồng thời nâng cao chất lượng sống và sự sôi động cho các khu đô thị của chúng tôi.

Những nỗ lực này phản ánh chiến lược dài hạn của chúng tôi trong việc kiến tạo những môi trường sống đô thị tích hợp toàn diện, thay vì chỉ phát triển những dự án nhà ở đơn lẻ.

Kinh doanh có trách nhiệm

Sự tăng trưởng của Nam Long không chỉ dựa trên kết quả tài chính mà còn gắn liền với trách nhiệm đối với xã hội. Chúng tôi tiếp tục đầu tư vào các sáng kiến cộng đồng và xã hội, bao gồm:

- Chương trình học bổng **Swing for Dreams**
- Chương trình **nhà ở xã hội EHomeS**
- Các hoạt động xây dựng cộng đồng xuyên suốt và đa dạng tại các khu đô thị Nam Long

Đồng thời, Tập đoàn cũng được các tổ chức uy tín ghi nhận cho những thành tựu về quản trị, giá trị thương hiệu, cam kết ESG và môi trường làm việc xuất sắc... khẳng định vị thế của một nhà phát triển bất động sản uy tín và trách nhiệm.

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN (tiếp theo)

2026: GIỮ ĐÀ - VỮNG TIẾN

Nhìn về phía trước, triển vọng kinh tế vĩ mô của Việt Nam vẫn duy trì tích cực, được củng cố bởi hoạt động đầu tư hạ tầng, xu hướng đô thị hóa và nhu cầu nhà ở bền vững.

Đối với Nam Long, trọng tâm trong năm 2026 rất rõ ràng: **giữ đà vững tiến** và thực thi với tinh thần kỷ luật và chuẩn mực cao hơn.

Tập đoàn sẽ tập trung vào bốn ưu tiên trọng yếu:

1

ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ DỰ ÁN VÀ HOẠT ĐỘNG BÁN HÀNG

Đảm bảo hoàn tất đúng hạn các hoạt động tiền phát triển của dự án để khơi thông nguồn cung, đồng thời tăng cường năng lực bán hàng để thúc đẩy tăng trưởng liên tục.

2

HOÀN THIỆN HỆ SINH THÁI KHU ĐÔ THỊ

Tiếp tục phát triển các tiện ích tích hợp, nâng cao tiêu chuẩn dịch vụ và trải nghiệm khách hàng - định vị các khu đô thị của chúng tôi là những cộng đồng đáng sống.

3

CỦNG CỐ NỀN TẢNG VỐN VÀ TĂNG TRƯỞNG

Theo đuổi các cơ hội M&A chọn lọc, mở rộng quỹ đất một cách thận trọng và quan hệ hợp tác sâu hơn với các nhà đầu tư quốc tế cùng các định chế tài chính.

4

THÚC ĐẨY QUẢN TRỊ VÀ VẬN HÀNH XUẤT SẮC

Tiếp tục chuẩn hóa theo các thông lệ quản trị quốc tế tốt nhất, đồng thời củng cố tính minh bạch, nâng cao tinh thần trách nhiệm và văn hóa làm việc chú trọng hiệu quả.

ĐỒNG LÒNG VÌ TƯƠNG LAI TỐT ĐẸP

Trên hành trình phía trước, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc luôn đồng tâm hiệp lực trong cam kết về việc:

- Mang lại giá trị bền vững và dài hạn cho các cổ đông.
- Duy trì kỷ luật tài chính và sự chuẩn mực trong quản trị.
- Kiến tạo những khu đô thị chất lượng cao đóng góp vào sự phát triển của Việt Nam.

Dù bối cảnh thị trường có thể tiếp tục biến động, chúng tôi tin tưởng rằng với nền tảng vững chắc, chiến lược chuẩn chỉnh và sự ủng hộ liên tục của các bên liên quan, Nam Long sẽ **giữ vững đà tiến bước và kiên định hướng tới Tầm nhìn 2030**.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn các cổ đông, các đối tác chiến lược cùng đội ngũ nhân viên vì sự tin tưởng và đồng hành trong suốt thời gian qua.

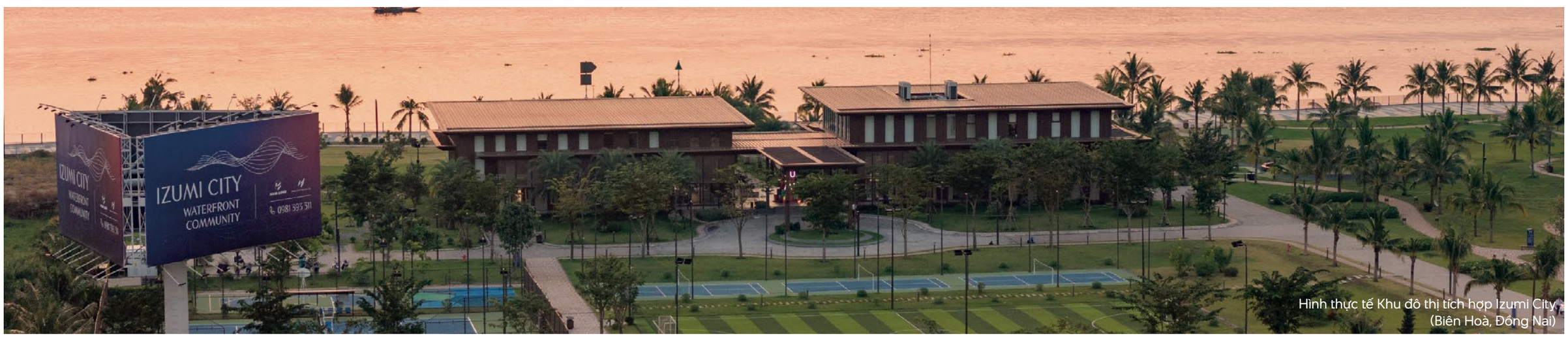
Cùng nhau, chúng ta tiếp tục hướng tới một năm của sự phát triển và kiến tạo giá trị.



NGUYỄN XUÂN QUANG
Chủ tịch Hội đồng Quản trị



LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH
Tổng Giám đốc Tập đoàn



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

SỨ MỆNH

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

TẦM NHÌN 2030

1

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

2

Thương hiệu uy tín với trọng tâm là khách hàng

3

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

4

Gia tăng giá trị cho khách hàng, đối tác và cổ đông

5

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

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

CAM KẾT, TRÁCH NHIỆM

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 của mình.

TÍNH CHUYÊN NGHIỆP

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.

TINH THẦN LÀM CHỦ

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 Izumi City
(Biên Hoà, Đồng Nai)

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN 2021–2030

2021 - 2024

TÀI CHÍNH ỔN ĐỊNH

Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền

Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp

Phát triển các dự án vừa túi tiền và tiếp tục hoàn thiện bộ tiêu chí phát triển Khu đô thị tích hợp.

Tiếp tục tạo dựng và giữ vững niềm tin với khách hàng, đối tác và là niềm tự hào của nhân viên.

2025 - 2027

TIỀM NĂNG TĂNG TRƯỞNG CAO

Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp

Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền

Phát triển Khu đô thị tích hợp hiện hữu và mở rộng thị trường ra phía Bắc với các dòng sản phẩm chủ lực của Nam Long: Valora, Flora, EHome và EHomeS.

Tiếp tục mở rộng quỹ đất tại các khu vực tiềm năng và tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới thông qua các hoạt động M&A.

Hoạt động theo mô hình Tập đoàn và tiếp tục triển khai lộ trình chuyển đổi số.

2028 - 2030

THƯƠNG HIỆU ĐÁNG TIN CẬY

Công ty Bất động sản tích hợp

Chủ đầu tư Khu đô thị tích hợp

Chủ đầu tư Bất động sản nhà ở vừa túi tiền

Tiếp tục phát triển Khu đô thị tích hợp trên các dự án hiện hữu và dự án mới.

Tiếp tục mở rộng địa bàn phát triển quỹ đất, tạo nền tảng quỹ đất bền vững cho tương lai.

Gia tăng nguồn doanh thu từ mảng Bất động sản thương mại, tạo nguồn thu ổn.

Đẩy mạnh mở rộng hoạt động đầu tư vào các lĩnh vực tiềm năng, đóng góp đáng kể vào lợi nhuận trong tương lai của Tập đoàn.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN DÀI HẠN

Nam Long kiên định xây dựng nền tảng phát triển dài hạn bằng sự tử tế, năng lực triển khai và hệ sinh thái dịch vụ - tiện ích hoàn chỉnh, nhằm nâng tầm trải nghiệm sống tại các khu đô thị.

PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ HIỆN ĐẠI

Nâng cấp giai đoạn tiền phát triển dự án: Chuẩn hóa toàn bộ hoạt động từ nghiên cứu thị trường, định vị sản phẩm, phát triển ý tưởng quy hoạch đến cấu hình tiện ích - thương mại - dịch vụ, nhằm đảm bảo mỗi township có bản sắc riêng, câu chuyện phát triển rõ ràng và trải nghiệm sống xuyên suốt cho cư dân.

Tích hợp thương mại - dịch vụ để tạo nhịp sống và gia tăng giá trị: Chủ động hợp tác với các đơn vị cung cấp dịch vụ/vận hành phù hợp, đảm bảo các cấu phần thương mại - tiện ích vận hành đúng thời điểm, lấy trải nghiệm cư dân làm trung tâm, từ đó tạo nhịp sống sôi động, tăng mức độ hài lòng và củng cố giá trị bất động sản theo thời gian.

CÔNG TÁC CHUYỂN ĐỔI SỐ

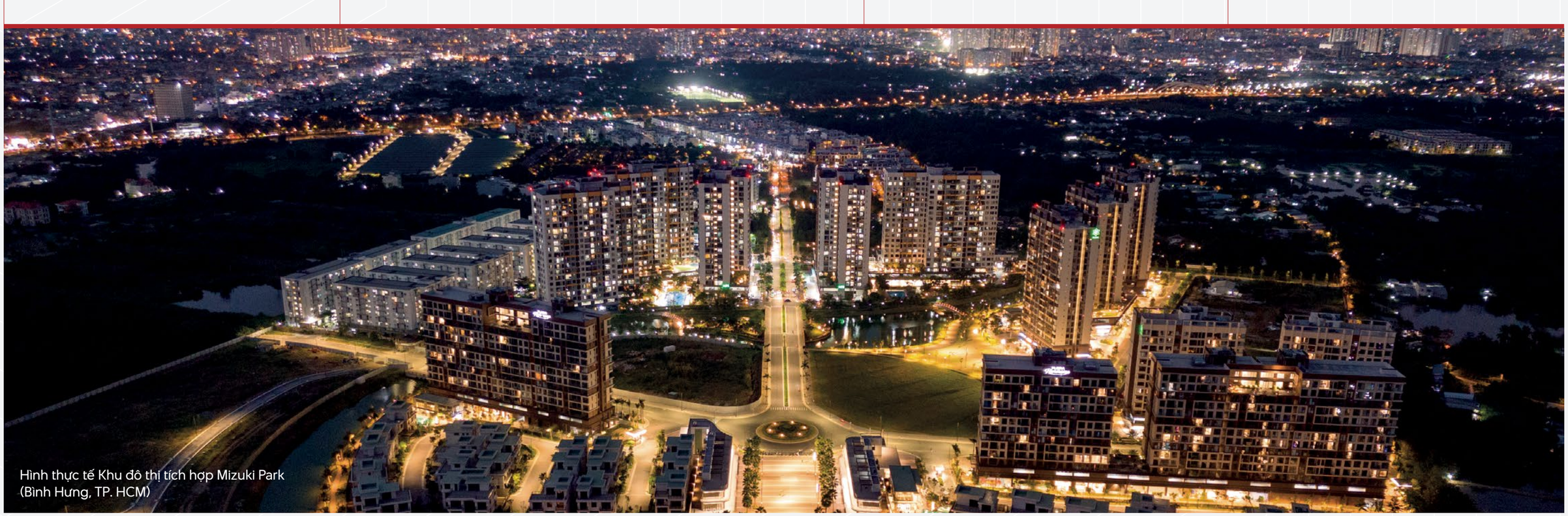
Chuyển đổi số là chiến lược trọng tâm của NLG trong lộ trình hiện thực hóa tầm nhìn 2030, góp phần nâng cao hiệu quả vận hành và mang lại trải nghiệm dịch vụ tốt hơn cho khách hàng:

- Nâng cao trải nghiệm khách hàng và cư dân thông qua các nền tảng số cho bán hàng, chăm sóc khách hàng và vận hành bất động sản/khu đô thị trực tuyến, mang đến dịch vụ tiện lợi, minh bạch và nhất quán.
- Tăng cường quản trị và ra quyết định dựa trên dữ liệu: Kết nối, tích hợp và trực quan hóa các báo cáo định kỳ trên nền tảng số nhằm nâng cao tính kịp thời trong phản hồi, cải thiện năng suất và đảm bảo quản trị nhất quán trên toàn Tập đoàn.

ĐẦU TƯ VÀ MỞ RỘNG QUỸ ĐẤT

Tiếp tục thực hiện chiến lược và tầm nhìn đã đề ra, trong giai đoạn 2026-2030, NLG sẽ tập trung mở rộng hoạt động đầu tư và phát triển quỹ đất nhằm tạo nền tảng tăng trưởng bền vững cho giai đoạn tiếp theo, cụ thể:

- Phát huy vai trò phát triển quỹ đất phục vụ nhà ở vừa túi tiền: tập trung tạo lập và mở rộng quỹ đất phù hợp, định hướng phục vụ phân khúc nhà ở vừa túi tiền theo chiến lược sản phẩm của Tập đoàn, góp phần mở rộng tệp khách hàng, tăng thanh khoản và đảm bảo tăng trưởng ổn định.
- Đẩy mạnh phát triển quỹ đất tại các khu vực trọng điểm và thế mạnh của NLG, tập trung tại TP. HCM và các tỉnh lân cận khu vực miền Nam.
- Thực hiện các hoạt động đầu tư (bao gồm M&A) và mở rộng mạng lưới đối tác nhằm gia tăng cơ hội tiếp cận quỹ đất chất lượng, tối ưu hiệu quả triển khai và nâng cao năng lực phát triển dự án.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Hưng, TP. HCM)

34 NĂM HÌNH THÀNH PHÁT TRIỂN

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

1996 — Chính thức bước chân vào lĩnh vực phát triển Bất động sản Nhà ở

2002 — Phát triển Khu đô thị Nam Long Cần Thơ 1 (Cái Răng, Cần Thơ) quy mô 23 ha

2005 — Chuyển đổi mô hình kinh doanh thành Công ty cổ phần Đầu tư Nam Long

2008 — Công bố Khu đô thị Nam Long Phước Long B (TP. Thủ Đức) quy mô 34,7 ha

2008 — Cùng Việt Nam hội nhập quốc tế, đón chào 2 cổ đông chiến lược:
- Công ty Nam Việt (100% vốn Goldman Sachs)
- Quỹ ASPL (Malaysia)

2010 — Tiếp tục đón chào cổ đông chiến lược Mekong Capital

2012 — Phát triển Khu đô thị Nam Long Tân Thuận Đông (Tân Thuận, TP. HCM - Quận 7 cũ) quy mô 28 ha

2013 — Nam Long chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán (HOSE: NLG)

2013 — Phát triển khu đô thị Nam Long Bắc Sài Gòn (Lái Thiêu, TP.HCM - tỉnh Bình Dương cũ)

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 khu 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 khu đô thị Nam Long Hồng Phát (Cái Răng, Cần Thơ) quy mô 16 ha

2017
- 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)

2017 — Tiếp tục hợp tác với Hankyu Hanshin Properties & Nishitetsu Group phát triển 26 ha Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Hưng, TP.HCM - Huyện Bình Chánh cũ) dự án thuộc tổng thể khu đô thị Nguyên Sơn 37 ha

2018
- Hợp tác với Hankyu Hanshin Properties Corp. và Nishitetsu Group phát triển khu đô thị Akari City (An Lạc, TP.HCM - Quận Bình Tân cũ) quy mô 8,5 ha
- Hợp tác với Nishitetsu Group phát triển 165 ha - giai đoạn 1 của khu đô thị Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh - Long An cũ) tổng quy mô 355 ha (tên khác: Southgate)

2019
- Xây dựng hệ thống quản trị doanh nghiệp ERP (Deloitte)
- Xây dựng hệ thống quản trị rủi ro ERM (PwC)

2019 — Xây dựng chiến lược chuyển đổi tăng trưởng đột phá (Dragon Growth Transformation) với sứ mệnh & tầm nhìn 2020-2030

2020
- Vốn hóa đạt 1 tỷ đô la trên Sàn chứng khoán
- Hợp tác chiến lược cùng TBS Land

2020
- Hợp tác cùng Hankyu Hanshin Properties Corp. phát triển khu đô thị tích hợp Izumi City (Biên Hòa, Đồng Nai) quy mô 170 ha
- Phát triển khu đô thị Nam Long II Central Lake (Cái Răng, Cần Thơ) quy mô 43 ha

2021 — Hợp tác cùng Nishi-Nippon Railroad phát triển dự án Nam Long Đại Phước (Nhơn Trạch, Đồng Nai) quy mô 45 ha

2022 — Phát hành thành công 1.000 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ cho IFC vào dự án Waterpoint

2022
- 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
- Hoàn tất trái phiếu OCB
- Hoàn tất các chính sách nhân sự và phúc lợi cùng tư vấn Mercer
- Hoàn tất khung quản lý tập đoàn cùng tư vấn E&Y
- Chuyển đổi số: Vận hành 2 ứng dụng mới: E-Office và Salesforce

2024 — Nam Long hoàn thiện và vận hành mô hình Tập đoàn theo chiến lược chuyển đổi với 05 mảng kinh doanh cốt lõi:
- Nam Long Capital: Đầu tư và quản lý đầu tư
- Nam Long Land: Phát triển Khu đô thị và Nhà ở
- Nam Long Commercial Property: Đầu tư & Phát triển BĐS thương mại
- Nam Long ADC: Phát triển nhà ở vừa túi tiền
- Nam Khang: Dịch vụ xây dựng

2024 — Hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 25% cổ phần của Công ty TNHH Paragon Đại Phước cho đối tác Nhật Bản: Nishi-Nippon Railroad

2025
- Tổ chức thành công chuỗi sự kiện trải nghiệm đa giác quan quy mô lớn - Nam Long Journey 2025
- Kỷ niệm 10 năm hợp tác chiến lược với 02 đối tác Nhật Bản - Hankyu Hanshin Properties và Nishi-Nippon Railroad

2025 — Đón chào đối tác đầu tư Nhật Bản mới - Tokyu Corporation vào dự án Izumi City (Biên Hoà, Đồng Nai)

1992 · 1996 · 2002 · 2005 · 2008 · 2010 · 2012 · 2013 · 2014 · 2015 · 2016 · 2017 · 2018 · 2019 · 2020 · 2021 · 2022 · 2023 · 2024 · 2025

CẤP ĐỘ DỰ ÁN

CẤP ĐỘ TẬP ĐOÀN

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI

MÔ HÌNH KINH DOANH TÍCH HỢP

Đảm bảo chuỗi phát triển Bất động sản tích hợp từ phát triển, xây dựng, dịch vụ tiện ích Khu đô thị và Đầu tư Bất động sản thương mại hiệu quả.

ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ ĐẦU TƯ

Nam Long Capital



Phát triển quỹ đất;

Kêu gọi đầu tư;

Quản lý danh mục đầu tư.

PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ VÀ NHÀ Ở

Nam Long Land



Dịch vụ phát triển đất;

Dịch vụ phát triển Khu đô thị và Nhà ở với các dòng sản phẩm Valora, Flora và Premium;

Dịch vụ quản lý Khu đô thị và Nhà ở.

ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI

Nam Long Commercial Property



Đầu tư và vận hành Bất động sản thương mại;

Dịch vụ cho tiện ích Khu đô thị và quản lý Bất động sản thương mại.

PHÁT TRIỂN NHÀ Ở VỪA TÚI TIỀN

Nam Long ADC



Chủ đầu tư phát triển nhà ở vừa túi tiền với với 2 dòng sản phẩm: EHome và EHomeS.

XÂY DỰNG

Nam Khang



Nhà thầu thi công xây dựng và cung cấp vật liệu xây dựng.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (tiếp theo)

TỔNG QUỸ ĐẤT HIỆN TẠI (*)



681+ Tổng quỹ đất sạch (Hecta)

(*) Đã và đang đầu tư, phát triển

QUẢN LÝ ĐẦU TƯ TRÊN DANH MỤC ĐẦU TƯ DỰ ÁN HIỆN HỮU

TP. HCM		Sản phẩm		
TP. HCM	**Diện tích**	**Valora**	**Flora**	**EHome/EHomeS**
Mizuki Park	26 ha	84	4.070	-
Akari City	8,5 ha	-	4.766	-

Đông Sài Gòn		Sản phẩm		
Đồng Nai	**Diện tích**	**Valora**	**Flora**	**EHome/EHomeS**
Izumi City	170 ha	2.876	(*)	424
Elyse Island	45 ha	583	-	-

Tây Sài Gòn		Sản phẩm		
Tây Ninh	**Diện tích**	**Valora**	**Flora**	**EHome/EHomeS**
Waterpoint Giai đoạn 1 (Southgate)	165 ha	2.664	3.379	-
EHome Southgate (**)	-	-	-	1.357
Waterpoint Giai đoạn 2	190 ha	972	5.276	-

Mekong		Sản phẩm		
Cần Thơ	**Diện tích**	**Valora**	**Flora**	**EHome/EHomeS**
Nam Long II Central Lake	43,8 ha	880	-	-
EHomeS Cần Thơ (***)	-	-	-	1.590

Miền Bắc		Sản phẩm		
Hải Phòng	**Diện tích**	**Valora**	**Flora**	**EHome/EHomeS**
Sol Garden	21 ha	369 (****)	-	-
An Zen Residences	1,5 ha	-	-	887

(*) Sẽ cập nhật khi có phê duyệt 1/500 điều chỉnh (nếu có).
(**) EHome Southgate là dự án thành phần thuộc dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (Southgate).
(***) EHomeS Cần Thơ là dự án thành phần thuộc dự án Nam Long II Central Lake.
(****) Giai đoạn 1.

LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (tiếp theo)

NAM LONG LAND

Điểm nhấn 2025

DOANH SỐ BÁN HÀNG	**10.994** tỷ đồng	1.753 sản phẩm
DOANH THU BÀN GIAO	**5.388** tỷ đồng	1.555 sản phẩm

Bán hàng

Trong năm 2025, Nam Long Land chủ động tháo gỡ các vướng mắc pháp lý trọng yếu tại Izumi City và Waterpoint, tạo nền tảng cho hoạt động kinh doanh bền vững. Công ty triển khai thành công các đợt mở bán mới theo kế hoạch, ra mắt dòng sản phẩm mới Legacy Collection và duy trì đà tiêu thụ tích cực tại Waterpoint GĐ1 (Southgate), Izumi City, Nam Long II Central Lake, Elyse Island khẳng định năng lực triển khai và sức hấp thụ của thị trường.



Bàn giao

Hoạt động bàn giao được thực hiện đúng và vượt tiến độ tại một số hạng mục trọng điểm, với đóng góp chính từ Nam Long II Central Lake, Waterpoint GĐ1 (Southgate) và Akari City, đảm bảo hoàn thành kế hoạch năm và củng cố uy tín thương hiệu trên thị trường.



Cấp sổ hồng

Công tác cấp sổ hồng được đẩy mạnh trên toàn danh mục dự án, với 4.244 sổ được phát hành trong năm 2025. Riêng dự án Nam Long II Central Lake hoàn thành 617 sổ sớm hơn kế hoạch, góp phần giúp Công ty vượt chỉ tiêu năm, đồng thời nâng cao niềm tin khách hàng và giá trị pháp lý của sản phẩm.



NAM LONG ADC

Điểm nhấn 2025

DOANH SỐ BÁN HÀNG	**861** tỷ đồng	436 sản phẩm
DOANH THU BÀN GIAO	**501** tỷ đồng	397 sản phẩm

An Zen Residences

Hoàn tất chuyển nhượng và triển khai mở bán từ giữa năm 2025, đóng góp chủ yếu vào doanh số bán hàng năm 2025 của Nam Long ADC và mở rộng sự hiện diện tại thị trường phía Bắc.



EHome Southgate

Năm 2025, EHome Southgate hoàn tất bàn giao hai tháp cuối cùng và hoàn thành cấp sổ hồng cho khách hàng giai đoạn 1 và 2; riêng giai đoạn 3 ghi nhận tiến độ cấp sổ sớm hơn dự kiến, nâng cao niềm tin khách hàng.



EHomeS Nam Sài Gòn

Hoàn tất cho thuê tháp cuối cùng với 242 căn, tối ưu hiệu quả khai thác dự án.



LĨNH VỰC KINH DOANH CỐT LÕI (tiếp theo)

NAM LONG COMMERCIAL PROPERTY

Điểm nhấn 2025

Nam Long Commercial Property là đơn vị phát triển và đầu tư các sản phẩm bất động sản thương mại - dịch vụ trong hệ sinh thái Nam Long Group, đóng vai trò hoàn thiện cấu phần tiện ích và gia tăng giá trị dài hạn cho các khu đô thị.

Đầu tư bất động sản thương mại

Trong năm 2025, Nam Long Commercial Property triển khai đầu tư góp vốn phát triển các tiện ích y tế và giáo dục tại dự án Izumi City, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái đô thị tích hợp.



Trường học

Bên cạnh đó, Công ty khai giảng Trường Mầm non Sakura Kids tại Akari City và triển khai xây dựng Trường Talent Kids tại dự án Waterpoint, nâng cao chất lượng dịch vụ giáo dục nội khu và gia tăng sức hấp dẫn cho cộng đồng cư dân.



Viện dưỡng lão

Nam Long Commercial Property cũng ký kết Biên bản ghi nhớ hợp tác với đối tác Thrive SL Sea nhằm phát triển mô hình viện dưỡng lão tại Waterpoint, mở rộng hệ tiện ích chăm sóc sức khỏe và dịch vụ chuyên biệt trong khu đô thị.



NAM KHANG

Điểm nhấn 2025

GFA xây dựng: ~47.000 m²

Hạ tầng kỹ thuật

Trong năm 2025, Nam Khang triển khai các gói thầu hạ tầng kỹ thuật tại các dự án trọng điểm, bao gồm hạ tầng đường kết nối và hạ tầng phân khu Canaria (giai đoạn 3) - dự án Izumi City, góp phần đảm bảo tiến độ mở bán trong Quý 4/2025.



Xây dựng nhà ở

EHome/EHomeS

Phân khúc EHome/EHomeS tiếp tục là thế mạnh cốt lõi của Nam Khang. Tại dự án Nam Long II Central Lake, Công ty hoàn thành cất nóc sớm hơn dự kiến cho hai tháp nhà ở xã hội thuộc giai đoạn 3. Đặc biệt, An Zen Residences đánh dấu lần đầu Nam Khang mở rộng thi công ra thị trường phía Bắc, với tiến độ triển khai được đảm bảo theo kế hoạch.

Valora

Nam Khang tham gia thi công các sản phẩm Valora tại Nam Long II Central Lake và công trình trường học tại Waterpoint, đồng thời chuẩn bị nguồn lực để tham gia đấu thầu các gói Valora tại Izumi City và Waterpoint trong đầu năm 2026, củng cố nguồn việc cho giai đoạn tiếp theo.



CÔNG TY CON CHỦ LỰC VÀ CÔNG TY DỰ ÁN

Tên Công ty	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu trực tiếp (%)
Công ty con chủ lực			
CT TNHH Đầu Tư Nam Long Land	Quản lý dự án, quản lý xây dựng	668,3	100%
CT TNHH Nam Long Commercial Property	Kinh doanh bất động sản	498,7	100%
CT TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long (*)	Kinh doanh bất động sản	450,0	100%
CT TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	Xây dựng dân dụng, công nghiệp; Kinh doanh bất động sản	500,0	100%
Công ty dự án			
CT TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Kinh doanh bất động sản	2.587,1	50%
CT CP Southgate	Kinh doanh bất động sản	1.950,0	60,0%
CT TNHH Paragon Đại Phước	Kinh doanh bất động sản	2.102,8	50,53%
CT CP NNH Mizuki	Kinh doanh bất động sản	1.080,0	50,0%
CT CP NLG - NNR - HR - Fuji	Kinh doanh bất động sản	63,0	50,0%
CT TNHH NN Kikyo Valora	Kinh doanh bất động sản	823,0	59,11%
CT CP Nam Long VCD	Kinh doanh bất động sản	2.388,2	91,59%
CT CP Bất Động Sản Nguyên Sơn	Kinh doanh bất động sản	63,0	87,33%
CT CP Đầu tư Nam Phan	Kinh doanh bất động sản	251,3	100%
CT TNHH Đầu tư Nam Phát Land	Kinh doanh bất động sản	300,0	90,0%
CT TNHH Nam Long SPV	Kinh doanh bất động sản	5,0	100%

(*) CT TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long được sở hữu trực tiếp bởi CT TNHH Đầu Tư Nam Long Land.

Năm 2025

Tăng vốn điều lệ 2 công ty liên doanh là Công ty TNHH Paragon Đại Phước và Công ty TNHH Kikyo Valora. Cụ thể:

- Công ty TNHH Paragon Đại Phước: NLIC góp vốn với số tiền là 73.660.000.000 đồng (trên tổng 125.000.000.000 đồng), vốn điều lệ Công ty TNHH Paragon Đại Phước tăng từ 1.977.820.313.953 đồng thành 2.102.820.313.953 đồng.
- Công ty TNHH NN Kikyo Valora: NLIC góp vốn với số tiền 195.000.000.000 đồng (trên tổng 240.000.000.000 đồng), vốn điều lệ Công ty TNHH NN Kikyo Valora tăng từ 583.000.000.000 đồng thành 823.000.000.000 đồng.

Hình thực tế Tòa nhà Capital Tower (Tân Mỹ, TP.HCM)

CÔNG TY CON CHỦ LỰC VÀ CÔNG TY DỰ ÁN (tiếp theo)

CÔNG TY CON CHỦ LỰC

Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ
668.340.000.000 đồng

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, Southgate, Akari City, Izumi City, Elyse Island,...

Năm 2025, Nam Long Land (NLL) tập trung triển khai các dự án trọng điểm theo định hướng sản phẩm của Tập đoàn, đồng thời tăng cường năng lực bán hàng và quản trị tiến độ để cải thiện hiệu quả kinh doanh. NLL đẩy mạnh các chương trình bán hàng và hoạt động marketing, nâng cao trải nghiệm khách hàng nhằm hỗ trợ thanh khoản và duy trì nhịp bán ổn định trong bối cảnh thị trường còn chọn lọc. Song song, NLL phối hợp chặt chẽ với các đơn vị liên quan để chuẩn bị nguồn cung và kế hoạch ra hàng cho giai đoạn 2026-2030, củng cố nền tảng tăng trưởng dài hạn.

Công ty TNHH Nam Long Commercial Property

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ
498.766.102.000 đồng

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 MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long duy trì việc quản lý, khai thác hiệu quả các bất động sản thương mại của Tập đoàn như Capital Tower, Flora Fuji, Flora Anh Đào, Novia, Mizuki Park, Kikyo Kindergarten, Cara Cafe,... nhằm hoàn thiện hệ sinh thái cho các khu đô thị của Tập đoàn.

Năm 2025, NLCP tập trung triển khai các dự án/ township chủ lực (Mizuki Park - Izumi City - Waterpoint/ Southgate - VCD), củng cố nền tảng pháp lý, tiến độ và cấu trúc vốn để sẵn sàng tăng tốc giai đoạn 2026-2030. Song song, NLCP đẩy mạnh tài sản thương mại nhằm gia tăng giá trị khu đô thị, nổi bật là thương vụ mua 12 shophouse Mizuki nhằm gia tăng nguồn thu cho thuê và nâng trải nghiệm đô thị. Đồng thời, NLCP triển khai các chương trình placemaking để cải thiện hiệu quả và thanh khoản dự án.

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

Trụ sở: Tầng 7, Tòa nhà IMV, Số 87 Hoàng Văn Thái, Phường Tân Mỹ, TP.HCM

VỐN ĐIỀU LỆ
450.000.000.000 đồng

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 tỉ đồng, 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. Nam Long ADC giúp hiện thực hoá giấc mơ an cư cho các gia đình trẻ, gia đình có thu nhập thấp 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".

Năm 2025, Nam Long ADC tập trung phát triển quỹ đất và triển khai dự án theo định hướng nhà ở vừa túi tiền, góp phần mở rộng tệp khách hàng và tạo nền tảng tăng trưởng bền vững cho Tập đoàn. Điểm nhấn nổi bật là dự án An Zen Residences (Hải Phòng) được đẩy mạnh triển khai, khẳng định chiến lược mở rộng ra thị trường mới với sản phẩm phù hợp nhu cầu ở thực. Đồng thời, An Zen Residences được ghi nhận bởi giải thưởng Dự án căn hộ vừa túi tiền xuất sắc nhất (Miền Bắc), thể hiện năng lực phát triển sản phẩm và chất lượng dự án của ADC trong phân khúc chủ lực.

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

Trụ sở: 147 - 149 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận, TP.HCM

VỐN ĐIỀU LỆ
500.000.000.000 đồng

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 CON CHỦ LỰC VÀ CÔNG TY DỰ ÁN (tiếp theo)

CÔNG TY DỰ ÁN

Công ty TNHH Thành Phố Waterfront Đồng Nai

Trụ sở: số 4, Đường Y2, Tiểu khu 1A-1, Phân khu 5, Dự án Đồng Nai Waterfront, Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai.

VỐN ĐIỀU LỆ

2.587.100.000.000 đồng

Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai (1 liên doanh giữa Nam Long Group Hankyu Hanshin Properties Corp, và Tokyu Corporation), được thành lập vào ngày 22 tháng 04 năm 2008, là chủ đầu tư của dự án Izumi City quy mô 1.693.960 m^2 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.

Izumi City phát triển theo mô hình "Modern township" quốc tế dựa trên bốn nền tảng: hạ tầng kết nối đồng bộ, quy hoạch khu đô thị chuẩn mực, thực hiện các chương trình tạo điểm đến thường xuyên; ứng dụng công nghệ vào quản lý vận hành khu đô thị nhằm đáp ứng được năm nhu cầu trụ cột thiết yếu của cuộc sống: Sống - học tập - làm việc - vui chơi - mua sắm. Với sự chuyên nghiệp trong mô hình phát triển, Izumi City hứa hẹn sẽ đem lại cho cư dân môi trường sống chất lượng cùng những trải nghiệm đa màu sắc mỗi ngày.

Trong năm 2025, NLIC đón chào đối tác đầu tư Nhật Bản với hơn 100 năm phát triển - Tokyu Corporation vào dự án Izumi City. Quý 3 2025, dự án Izumi City đã mở bán phân khu Canaria, nhận được phản hồi tích cực từ thị trường và đạt được tốc độ bán hàng khá tốt.

Công ty TNHH Paragon Đại Phước

Trụ sở: TA1-TH04-2, Dự án Đồng Nai Waterfront, Ấp An Xuân, Xã Long Hưng, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai.

VỐN ĐIỀU LỆ

2.102.820.313.953 đồng

Công ty TNHH 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 Cồn, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với quy mô 454.757 m^2.

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.

Bên cạnh đó, năm 2025 đánh dấu việc dự án Elyse Island thuộc Paragon Đại Phước mở bán các sản phẩm đầu tiên vào tháng 12 năm 2025. Với định hướng là khu đô thị sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp, dự án hứa hẹn mang đến sản phẩm biệt thự đảo với phong cách sống chuẩn resort và kết nối thuận tiện đến trung tâm Tp.HCM, sân bay Long Thành.

Công ty Cổ phần Southgate

Trụ sở: Khu thương mại dịch vụ thuộc Lô MC5, Đường D1, Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông, Xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

VỐN ĐIỀU LỆ

1.950.000.000.000 đồng

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 ("TBS") 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. Khu đô thị Waterpoint được đánh giá sở hữu vị trí đắt địa. Đây chính là tâm điểm của vùng, động lực kinh tế thành phố Hồ Chí Minh và khu vực Đồng bằng sông Cửu Long với 35 triệu dân và chiếm gần 65% GDP Việt Nam. Dự án Waterpoint sở hữu "toạ độ vàng" tại Bến Lức, Long An, với ba mặt tiếp giáp với dòng sông Vàm Cỏ Đông tươi mát.

Dự án không chỉ thuận lợi cả về đường bộ, đường thủy và đường sắt, là nơi giao thoa, buôn bán của nhiều nền kinh tế với cơ sở hạ tầng hiện đại mà còn kết nối trực tiếp giữa thành phố Hồ Chí Minh và 13 tỉnh khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long.

Trong năm 2025, Waterpoint tiếp tục mở bán các sản phẩm đa dạng thuộc các phân khu Solaria Rise (căn hộ), The Pearl, Park Village (biệt thự) và các sản phẩm cao cấp khác ở phân khu Aquaria nhằm đáp ứng nhu cầu an cư và đầu tư tại khu đô thị sông nước này.

Công ty Cổ phần NNH Mizuki

Trụ sở: Lầu 5B, Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM

VỐN ĐIỀU LỆ

1.080.000.000.000 đồng

Công ty Cổ phần NNH Mizuki được thành lập vào ngày 03/03/2017, để tiếp tục hợp tác phát triển Khu đô thị Mizuki Park quy mô 26,2 ha với hai đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd và Hankyu Realty Co., Ltd).

Khu đô thị Mizuki Park tọa lạc tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. HCM. 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 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 đến Quận 7, tuyến cao tốc Bến Lức - Long Thành.

Vào năm 2025, dự án đã tiến hành mở bán phân khu compound biệt lập cuối cùng trong lòng khu đô thị Mizuki Park - Trellia Cove, với 817 căn hộ và 24 nhà phố, hứa hẹn mang đến một không gian sống đẳng cấp, riêng tư và được bảo chứng bằng tên tuổi hàng đầu của Việt Nam và Nhật Bản.

CÔNG TY CON CHỦ LỰC VÀ CÔNG TY DỰ ÁN (tiếp theo)

CÔNG TY DỰ ÁN

CTCP NLG - NNR - HR FUJI

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ
63.000.000.000 đồng

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), được thành lập vào ngày 25 tháng 11 năm 2011.

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

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

Bên cạnh đó, dự án Akari đã hoàn thành công tác bán hàng giai đoạn 2 trong năm 2025.

Công ty TNHH NN Kikyo Valora

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ
823.000.000.000 đồng

Công ty TNHH NN Kikyo Valora được thành lập vào ngày 25 tháng 08 năm 2016, để tiếp tục hợp tác phát triển dự án với đối tác Nhật Bản (Nishi-Nippon Railroad Co., Ltd) tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9, TP.HCM. Dự án Kikyo Valora, quy mô 47.790 m2, với toàn bộ 110/110 căn biệt thự đã được bán hết.

Hiện tại các công tác chuẩn bị cho việc mở bán dự án vào đầu năm 2026 đang diễn ra sôi động, hứa hẹn cung cấp các sản phẩm chất lượng và đẳng cấp đến thị trường Hải Phòng trong năm 2026.

CTCP Nam Long VCD

Trụ sở: Khu thương mại dịch vụ thuộc Lô MC5, Đường D1, Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông, Xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh.

Văn phòng đại diện tại Tp.HCM: Lầu 5B, Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ
2.388.191.150.000 đồng

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 Huyện Bến Lức, Tỉnh Long An - một trong các đô thị vệ tinh của TP.HCM, là tâm điểm của vùng động lực kinh tế TP.HCM - 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 165 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 Bất Động Sản Nguyên Sơn

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

VỐN ĐIỀU LỆ
63.000.000.000 đồng

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 10ha kế cận trục đại lộ giao thông chiến lược Nguyễn Văn Linh.

CTCP Đầu tư Nam Phan

Trụ sở: 151 Trần Trọng Cung, Phường Tân Thuận, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ
251.341.770.000 đồng

CTCP Đầu tư Nam Phan được thành lập năm 2004, hiện đang trong quá trình hoàn tất các hạng mục thành phần còn lại của dự án Khu Dân cư Phú Hữu với tổng quy mô 17,8 ha tọa lạc tại Phường Phú Hữu, Quận 9, Tp. HCM. Trong đó, Dự án 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.

Ngoài ra, CTCP Đầu tư Nam Phan đang kết hợp với các công ty thành viên khác trong Tập đoàn tiến hành khảo sát, nghiên cứu các dự án mới để tìm kiếm cơ hội đầu tư, phát triển trong tương lai.

Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ
300.000.000.000 đồng

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.

Công ty TNHH Nam Long SPV

Trụ sở: Capital Tower - Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, TP.HCM.

VỐN ĐIỀU LỆ
5.000.000.000 đồng

Công ty TNHH Nam Long SPV được thành lập vào ngày 04 tháng 04 năm 2023 với nhiệm vụ chính là tìm kiếm cơ hội đầu tư mới.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

Tổng quan 39
Sự kiện nổi bật 2025 40
Giải thưởng 42
Kết quả kinh doanh 44



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park (Bình Hưng, TP. HCM)



TỔNG QUAN

Với định hướng nhất quán của Hội đồng Quản trị và sự điều hành quyết liệt của Ban Tổng Giám đốc, cùng tinh thần đồng lòng của toàn thể cán bộ nhân viên, Nam Long ghi nhận kết quả tích cực trong năm 2025, tiếp tục khẳng định năng lực triển khai và nền tảng quản trị vững chắc.

Năm 2025 tiếp tục ghi nhận các tín hiệu ổn định hơn của kinh tế toàn cầu khi xu hướng lạm phát được kiểm soát tốt hơn tại nhiều nền kinh tế, mặt bằng lãi suất từng bước giảm dần, tạo điều kiện hỗ trợ tiêu dùng và đầu tư. Tuy nhiên, bối cảnh thế giới vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro do biến động địa chính trị và các căng thẳng thương mại, khiến tăng trưởng phục hồi không đồng đều giữa các khu vực và ngành nghề.

Tại Việt Nam, nền kinh tế duy trì đà phục hồi, với động lực từ sản xuất - xuất khẩu, dòng vốn FDI và nỗ lực thúc đẩy đầu tư công. Thị trường bất động sản từng bước cải thiện về tâm lý và thanh khoản; các doanh nghiệp tiếp tục tái cấu trúc hoạt động, tối ưu nguồn lực và chuẩn bị nguồn cung phù hợp với nhu cầu thực, hướng đến sự phục hồi bền vững hơn.

Trong bối cảnh còn nhiều thách thức của thị trường, với định hướng của Hội đồng Quản trị và nỗ lực đồng lòng của Ban Tổng Giám đốc cùng toàn thể CBNV, Nam Long ghi nhận kết quả tích cực với Doanh số năm 2025 đạt 11.855 tỷ đồng. Đây là thành quả phản ánh sự kiên định chiến lược, năng lực triển khai và tinh thần nỗ lực vượt bậc của toàn hệ thống, đồng thời tạo nền tảng quan trọng cho giai đoạn tăng tốc 2026-2030.

Song song kết quả kinh doanh, Nam Long tiếp tục củng cố nền tảng phát triển dài hạn thông qua các hoạt động nổi bật như: mở rộng hợp tác chiến lược với các đối tác/tổ chức tài chính và nhà cung ứng; triển khai các cột mốc quan trọng tại các dự án/khu đô thị (khởi công, động thổ, bàn giao và hoàn thiện pháp lý); đẩy mạnh mảng nhà ở xã hội/nhà ở vừa túi tiền với dòng EHome/EHomeS; mở rộng hiện diện ra thị trường phía Bắc; đồng thời tăng cường hợp tác với đối tác quốc tế, bao gồm việc chào đón đối tác đầu tư Nhật Bản mới, qua đó nâng cao năng lực phát triển dự án và chuẩn hóa chất lượng sản phẩm - dịch vụ.

SỰ KIỆN NỔI BẬT 2025

Tháng 1



Được vinh danh Top 50 Doanh nghiệp Xuất sắc Việt Nam 2024

Tháng 3



Ký kết hợp tác chiến lược toàn diện với ngân hàng Vietinbank



Ký kết hợp tác chiến lược với hàng loạt nhà thầu cung ứng vật liệu xây dựng và thiết bị uy tín

Tháng 4



Tổ chức thành công Đại hội cổ đông 2025



Ký kết biên bản ghi nhớ phát triển tổ hợp chăm sóc sức khỏe toàn diện tại Khu đô thị Waterpoint (Tây Ninh) cùng Hệ thống Y khoa Hồng Anh

Tháng 5



Kỷ niệm 10 năm hợp tác chiến lược với đối tác Nhật Bản - Hankyu Hanshin Properties và Nishi-Nippon Railroad

Tháng 6



Tiến hành bàn giao gần 800 giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ (sổ hồng) cho cư dân Mizuki Park

Tháng 7



Khởi công 671 căn nhà ở xã hội EHomeS tại Cần Thơ



Động thổ 698 căn hộ cao tầng Solaria Rise - Waterpoint



Mở rộng ra thị trường phía Bắc với dòng sản phẩm EHome



Đón chào đối tác đầu tư Nhật Bản mới - Tokyu Corporation vào dự án Izumi City (Đồng Nai)

Tháng 8



Khởi công Trellia Cove - phân khu compound cuối cùng (817 căn hộ và 24 nhà phố) của khu đô thị Mizuki Park (TP. HCM)



Tiến hành bàn giao giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho hơn 1.600 cư dân Akari City giai đoạn 2

Tháng 10



Trao 84 suất học bổng Swing for Dreams cho các sinh viên tại các trường đại học lớn khu vực TP. HCM

Tháng 11



Tập thể CBNV trồng cây tại Rừng Di sản - Khu đô thị Waterpoint



Tiến hành bàn giao hơn 200 sổ hồng cho cư dân Waterpoint

Tháng 12



Mở bán dự án Elyse Island - Đảo Đại Phước (Đồng Nai)



Tổ chức chuỗi sự kiện trải nghiệm đa giác quan quy mô lớn - Nam Long Journey 2025



Tổ chức giải golf thân hữu thường niên Nam Long Friendship năm thứ 16, gây quỹ cho chương trình học bổng Swing for Dreams



Khai trương văn phòng đại diện tại Hà Nội

GIẢI THƯỞNG NĂM 2025

VIETNAM TOP 10 PROPERTY DEVELOPERS REPUTATION AWARD 2025

TOP 2
CHỦ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN NĂM 2025

Vietnam Report

TOP 4
THƯƠNG HIỆU BẤT ĐỘNG SẢN GIÁ TRỊ NHẤT VIỆT NAM 2025

Brand Finance

TOP 50
CÔNG TY NIÊM YẾT TỐT NHẤT VIỆT NAM

Forbes Việt Nam

ÔNG NGUYỄN XUÂN QUANG,
Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Nam Long
NHÂN VẬT BẤT ĐỘNG SẢN CỦA NĂM

PropertyGuru Vietnam

NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TÍCH HỢP TỐT NHẤT VIỆT NAM

Dot Property Vietnam

NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TỐT NHẤT VIỆT NAM

Dot Property Vietnam

TOP 10 DOANH NGHIỆP ESG VIỆT NAM XANH 2025 NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN - NHÓM NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN

Viet Research & Báo Tài Chính - Đầu Tư

TOP 10 DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN TRIỂN VỌNG NHẤT NĂM 2025

Reatimes

TOP 20 CÔNG TY BẤT ĐỘNG SẢN TƯ NHÂN NỘP NGÂN SÁCH LỚN NHẤT VIỆT NAM

PRIVATE 100 và VNTAX 200

DOANH NGHIỆP TIẾN BỘ NHẤT Ở HẠNG MỤC GIẢI BÁO CÁO PTBV NĂM 2025

VLCA

TOP 10 NHÀ PHÁT TRIỂN NHÀ Ở XÃ HỘI HÀNG ĐẦU VIỆT NAM

Reatimes

TOP 50 DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TIÊU BIỂU 2025

Tạp chí Nhịp cầu đầu tư

TOP 100 NƠI LÀM VIỆC TỐT NHẤT VIỆT NAM 2025

Anphabe

NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN TIÊU BIỂU 2025

Tạp chí Nhịp cầu đầu tư

TỔ CHỨC ĐẠT CHUẨN QUỐC TẾ ACCA

ACCA

NGÔI SAO XANH 2025

Tạp chí Kinh tế Sài Gòn

DỰ ÁN CĂN HỘ VỪA TÚI TIỀN XUẤT SẮC NHẤT MIỀN BẮC (AN ZEN RESIDENCES)

PropertyGuru Vietnam

DỰ ÁN CĂN HỘ XUẤT SẮC NHẤT VIỆT NAM 2025 (AN ZEN RESIDENCES)

PropertyGuru Vietnam

KẾT QUẢ KINH DOANH

ĐIỂM NHẤN TÀI CHÍNH

Báo cáo kết quả kinh doanh (tỷ đồng)	2021	2022	2023	2024	2025
Doanh thu hợp nhất	5.206	4.339	3.181	7.196	5.645
Doanh thu từ Công ty liên kết	1.110	597	4.163	924	563
EBITDA *	1.772	1.253	978	2.104	1.504
Lợi nhuận trước thuế	1.640	1.070	968	1.825	1.188
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.478	866	800	1.387	946
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	1.071	556	484	518	701

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

Bảng cân đối kế toán (tỷ đồng)	2021	2022	2023	2024	2025
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.112	3.773	2.540	5.443	6.814
Hàng tồn kho	15.490	14.828	17.353	17.993	8.678
Tổng Tài sản	23.617	27.088	28.611	30.318	26.565
Vay và nợ	3.608	5.179	6.107	6.961	5.522
Vôn chủ sở hữu	13.528	13.315	13.533	14.569	14.824
Vốn cổ phần	3.829	3.841	3.848	3.848	4.851

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tỷ đồng)	2021	2022	2023	2024	2025
Tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	1.296	(225)	(2.343)	1.225	(873)
Tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(2.006)	(547)	405	1.051	970
Tiền thuần từ hoạt động tài chính	2.749	1.434	705	627	1.273

Hệ số tài chính	2021	2022	2023	2024	2025
Hệ số thanh khoản					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,46	2,65	2,56	2,69	2,98
Hệ số thanh toán nhanh	1,01	0,98	0,81	0,93	1,64
Hệ số khả năng thanh toán nợ					
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu gộp	27%	39%	45%	48%	37%
Hệ số Nợ thuần/Vốn chủ sở hữu gộp	4%	11%	26%	10%	-9%
Hệ số năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	32%	15%	10%	23%	25%
Vòng quay tổng tài Sản	28%	17%	11%	24%	20%
Hệ số lợi nhuận					
Tỷ suất sinh lời trên Vốn chủ sở hữu	12%	8%	7%	10%	6%
Tỷ suất sinh lời trên Tổng tài sản	7%	4%	3%	5%	4%
Tỷ suất lợi nhuận gộp	34%	46%	49%	42%	42%
Tỷ suất lợi nhuận thuần	21%	13%	15%	7%	12%

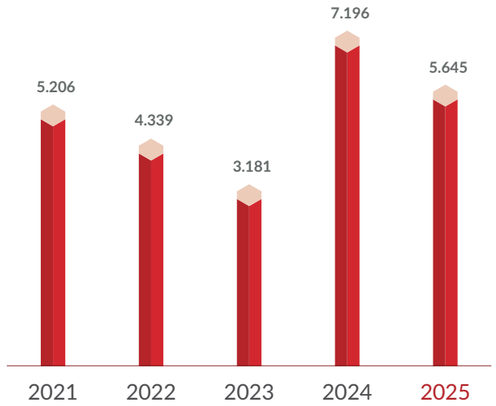
Thông tin cổ phiếu	2021	2022	2023	2024	2025
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	24.493	11.906	14.102	14.064	15.038
Giá cổ phiếu (đồng)	64.000	31.000	36.650	36.550	31.000
Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu	3.099	1.339	1.171	1.273	1.363

KẾT QUẢ KINH DOANH (tiếp theo)

DOANH THU (TỶ ĐỒNG)

Năm 2025, doanh thu hợp nhất đạt 5.645 tỷ đồng, phản ánh sự ổn định trong hoạt động kinh doanh cốt lõi trong bối cảnh thị trường còn nhiều thách thức.

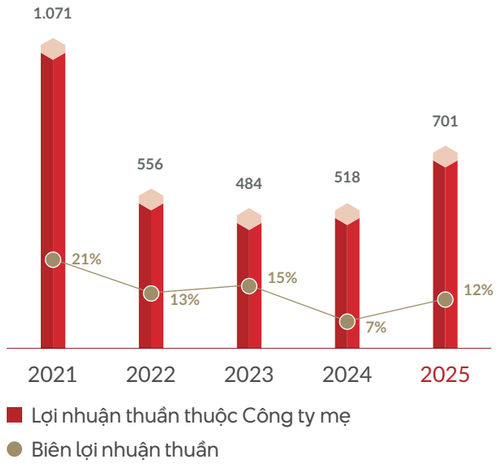
Cơ cấu doanh thu tiếp tục duy trì sự tập trung cao vào hoạt động phát triển bất động sản. Trong đó, doanh thu từ bán nhà, đất nền và căn hộ đạt 5.395 tỷ đồng, chiếm khoảng 96% tổng doanh thu, qua đó khẳng định vai trò chủ lực của mảng kinh doanh này trong việc tạo dòng tiền và giá trị cho Tập đoàn.



LỢI NHUẬN THUẦN (TỶ ĐỒNG)

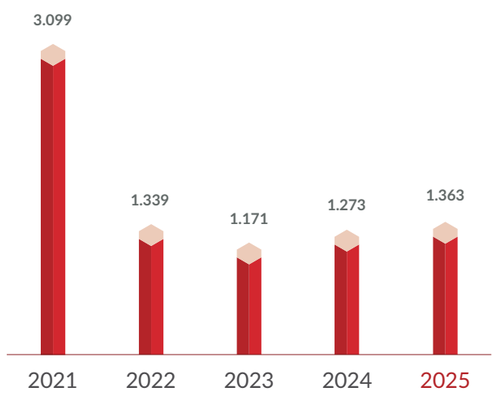
Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ năm 2025 đạt 701 tỷ đồng, ghi nhận sự tăng trưởng tích cực so với năm trước và phản ánh hiệu quả rõ nét từ hoạt động bàn giao tại các dự án trọng điểm như Nam Long II Central Lake, Southgate, Akari City, Izumi City và Mizuki Park.

Kết quả này đồng thời được hỗ trợ bởi việc ghi nhận lợi nhuận từ chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai, góp phần củng cố nền tảng tài chính và nâng cao hiệu quả kinh doanh chung.



LỢI NHUẬN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU (ĐỒNG/CỔ PHIẾU)

Trong năm 2025, lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ và EPS lần lượt là 701 tỷ đồng và 1.363 đồng. Từ năm 2021 đến năm 2025, EPS thấp do Tập đoàn đã phát hành riêng lẻ cổ phiếu, chia cổ tức bằng cổ phiếu.

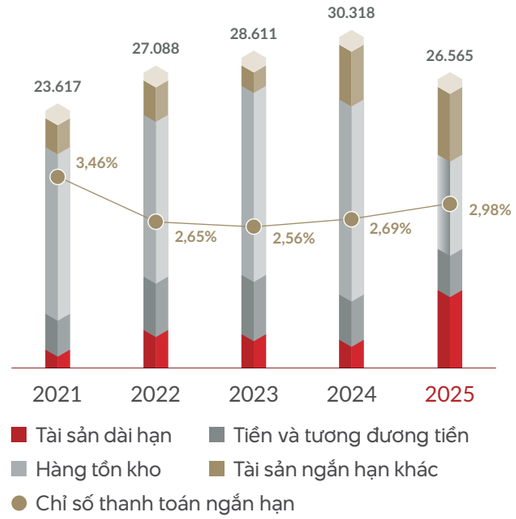


TỔNG TÀI SẢN (TỶ ĐỒNG)

Tại ngày 31/12/2025, tổng tài sản của Tập đoàn đạt 26.565 tỷ đồng, giảm 12% so với năm 2024. Sự thay đổi này chủ yếu đến từ việc Tập đoàn thực hiện bán vốn cổ phần đơn vị thành viên, qua đó góp phần tái cơ cấu danh mục tài sản và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

Giá trị hàng tồn kho ghi nhận 8.678 tỷ đồng, giảm 9.316 tỷ đồng (tương đương 52%) so với đầu năm, chủ yếu từ việc thực hiện chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai. Giao dịch này góp phần cải thiện chất lượng tài sản và tăng cường tính thanh khoản cho Tập đoàn.

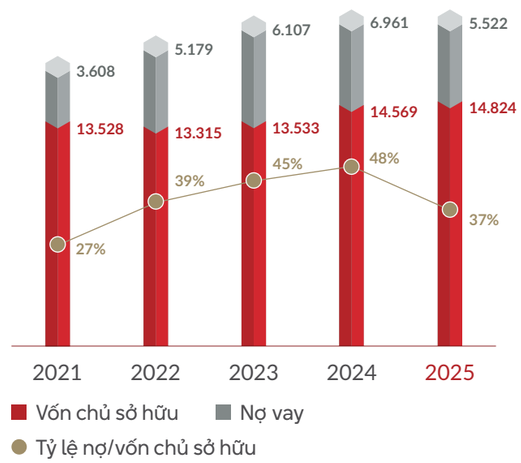
Chỉ tiêu	2021	2022	2023	2024	2025
Tổng tài sản	23.617	27.088	28.611	30.318	26.565
Tài sản dài hạn	1.760	3.599	3.298	2.769	7.318
Tiền và tương đương tiền	3.112	3.773	2.540	5.443	6.814
Hàng tồn kho	15.490	14.828	17.353	17.993	8.678
Tài sản ngắn hạn khác	3.255	4.887	5.420	4.113	3.754
Chỉ số thanh toán ngắn hạn	3,46	2,65	2,56	2,69	2,98



HỆ SỐ NỢ/VỐN CHỦ SỞ HỮU GỘP

Tại ngày 31/12/2025, tổng dư nợ vay của Tập đoàn đạt 5.522 tỷ đồng, chiếm 37% tổng nguồn vốn, giảm 1.440 tỷ đồng (tương đương 21%) so với năm 2024. Mức giảm này chủ yếu đến từ việc giảm dư nợ tại dự án Izumi City.

Nhờ đó, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu được cải thiện rõ rệt, giảm xuống 37% so với mức 48% của năm trước, góp phần củng cố nền tảng tài chính an toàn và nâng cao khả năng tự chủ vốn của Tập đoàn.



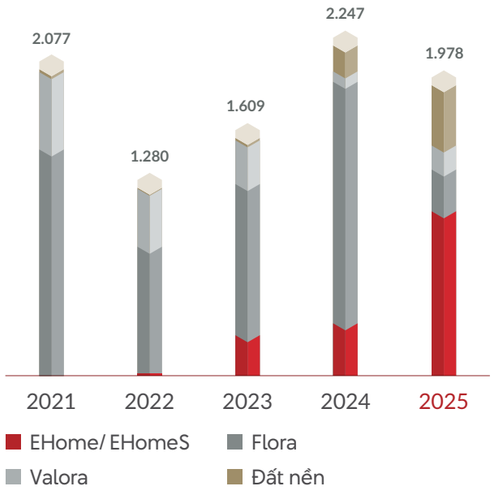
KẾT QUẢ KINH DOANH (tiếp theo)

PHÂN TÍCH TÀI CHÍNH THEO DÒNG SẢN PHẨM

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

- Năm 2025, dòng sản phẩm Valora ghi nhận 158 sản phẩm được bàn giao, tăng đáng kể so với 63 sản phẩm của năm 2024. Kết quả này chủ yếu đến từ việc đẩy mạnh bàn giao tại các dự án Southgate và Izumi City, qua đó phản ánh tiến độ triển khai tích cực và khả năng hiện thực hóa doanh thu của Tập đoàn.
- Dòng sản phẩm đất nền ghi nhận 414 sản phẩm được bàn giao, tăng mạnh so với 183 sản phẩm của năm 2024. Kết quả này chủ yếu đến từ tiến độ bàn giao tích cực tại dự án Nam Long II Central Lake, qua đó tiếp tục khẳng định khả năng triển khai và đáp ứng nhu cầu thị trường của Tập đoàn.
- Dòng sản phẩm Flora bàn giao được 287 sản phẩm (2024: 1.650 sản phẩm), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của dự án Akari City, Mizuki Park.
- Dòng sản phẩm EHome/EHomeS ghi nhận 1.119 sản phẩm được bàn giao, tăng mạnh so với 351 sản phẩm của năm 2024. Kết quả này chủ yếu đến từ tiến độ bàn giao tích cực tại các dự án EHome Southgate và EHomeS Cần Thơ, qua đó tiếp tục khẳng định sức hấp thụ tốt của phân khúc nhà ở vừa túi tiền và năng lực triển khai hiệu quả của Tập đoàn.

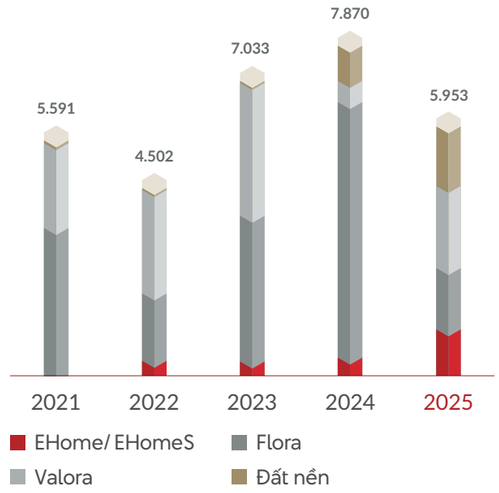
Số lượng bàn giao (sản phẩm)	2021	2022	2023	2024	2025
Valora	535	399	306	63	158
Đất nền	8	4	5	183	414
Flora	1.534	547	1.028	1.650	287
EHome/ EHomeS	-	330	270	351	1.119
Tổng	**2.077**	**1.280**	**1.609**	**2.247**	**1.978**



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

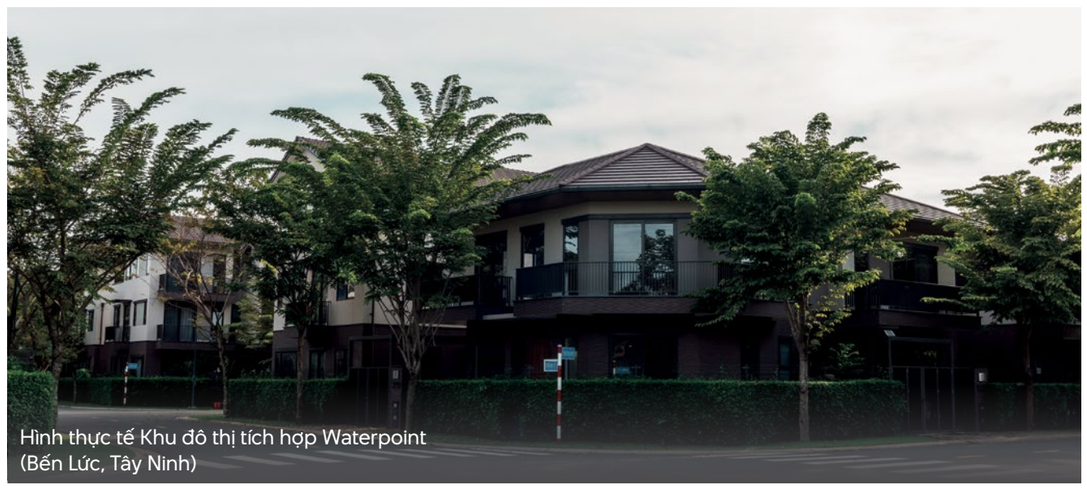
- Năm 2025, dòng sản phẩm Valora ghi nhận doanh thu đạt 2.293 tỷ đồng (so với 500 tỷ đồng năm 2024), tương ứng mức tăng trưởng ấn tượng 359%. Kết quả này chủ yếu được thúc đẩy bởi sự gia tăng doanh thu bàn giao tại các dự án Southgate và Izumi City, phản ánh rõ nét hiệu quả triển khai dự án.
- Dòng sản phẩm đất nền ghi nhận doanh thu đạt 1.300 tỷ đồng (so với 848 tỷ đồng năm 2024), tương ứng mức tăng trưởng 53%. Kết quả này chủ yếu được thúc đẩy bởi sự gia tăng doanh thu bàn giao tại dự án Nam Long II Central Lake, tiếp tục khẳng định khả năng đáp ứng nhu cầu thị trường của Tập đoàn.
- Doanh thu của dòng sản phẩm Flora đã ghi nhận là 1.217 tỷ đồng (2024: 6.102 tỷ đồng), chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của dự án Akari City và Mizuki Park.
- Doanh thu của dòng sản phẩm EHome/EHomeS đã ghi nhận 1.143 tỷ đồng, tăng trưởng mạnh so với mức 420 tỷ đồng của năm 2024 (tương ứng tăng 723 tỷ đồng, ~172%). Kết quả này chủ yếu được thúc đẩy bởi việc đẩy mạnh bàn giao các căn hộ tại các dự án EHome Southgate và EHomeS Cần Thơ, tiếp tục khẳng định sức hấp thụ tích cực của phân khúc nhà ở vừa túi tiền của Tập đoàn.

Doanh thu (tỷ đồng)	2021	2022	2023	2024	2025
Valora	2.046	2.523	3.219	500	2.293
Đất nền	21	12	14	848	1.300
Flora	3.524	1.613	3.480	6.102	1.217
EHome/ EHomeS	-	354	321	420	1.143
Tổng	**5.591**	**4.502**	**7.033**	**7.870**	**5.953**





Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park
(Bình Hưng, TP. HCM)

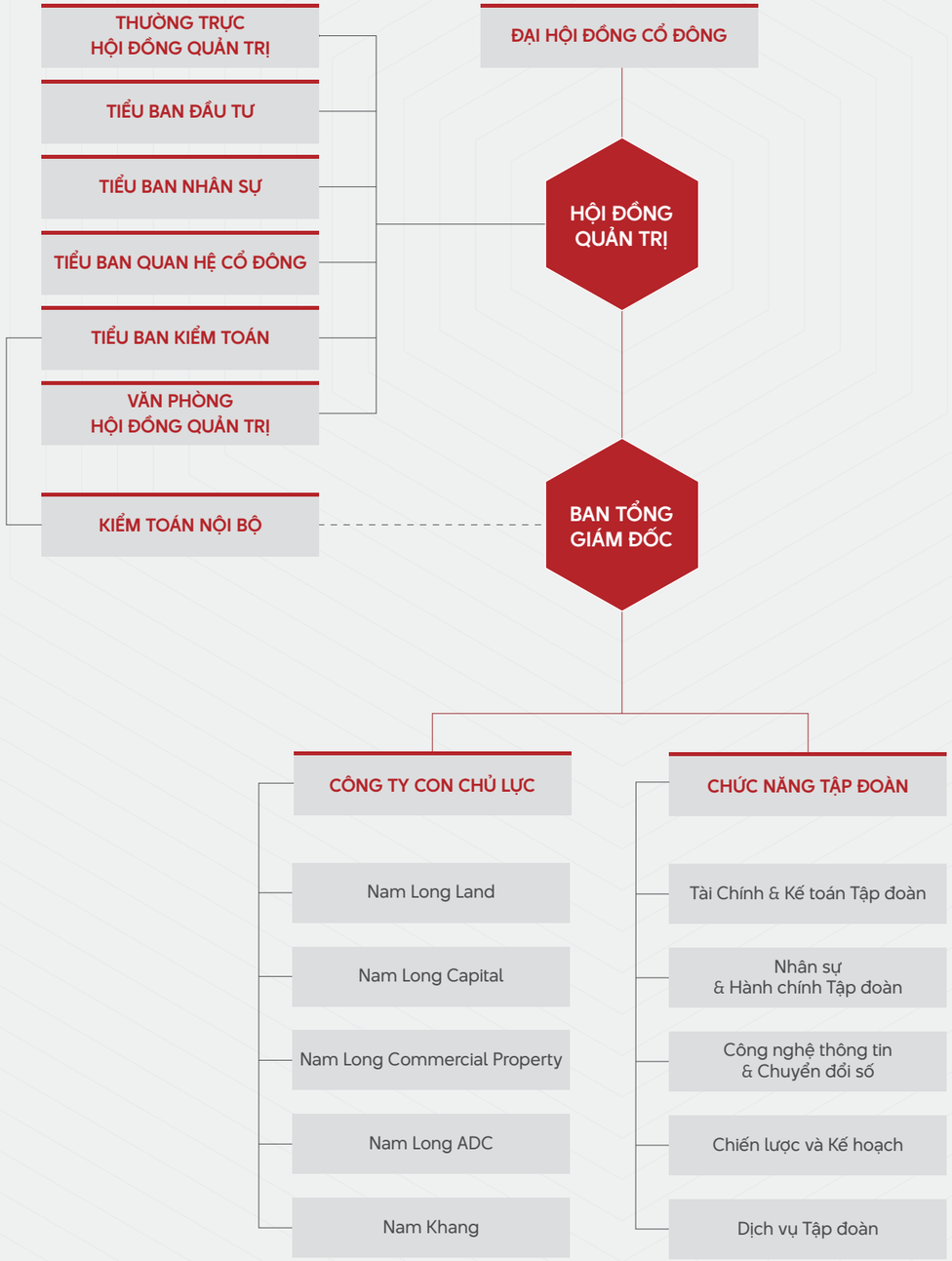

Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint
(Bến Lức, Tây Ninh)



BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Sơ đồ tổ chức	52
Hội đồng Quản trị	54
Ban Tổng Giám đốc	56
Báo cáo Quản trị	58
Quản lý rủi ro doanh nghiệp	72
Cơ cấu cổ đông	78

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



CƠ CẤU TỔ CHỨC

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục rà soát và hoàn thiện cơ cấu tổ chức nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và khả năng phối hợp trong toàn hệ thống, với các trọng tâm sau:

1. Điều chỉnh mô hình cơ cấu tổ chức theo hướng phát huy tối đa thế mạnh của các công ty con chủ lực, phù hợp với định hướng chiến lược và đặc thù hoạt động của từng đơn vị.
2. Tăng cường tập trung hóa các chức năng ở cấp Tập đoàn, qua đó sử dụng hiệu quả nguồn lực, nâng cao năng lực quản trị và đảm bảo tính thống nhất trong vận hành.
3. Đẩy mạnh mô hình quản lý lấy dự án làm trọng tâm, thúc đẩy phối hợp liên phòng ban trong quá trình phát triển và triển khai dự án.

NHÂN SỰ

Lãnh đạo cấp cao

Trong năm 2025, Nam Long đã hoàn tất việc bổ nhiệm các vị trí lãnh đạo chủ chốt từ nguồn nhân sự nội bộ, là những cán bộ có kinh nghiệm quản lý sâu rộng, am hiểu chiến lược và hoạt động vận hành của Tập đoàn. Theo đó, các vị trí Giám đốc Điều hành Nam Long Land và Quyền Giám đốc Điều hành Nam Long Commercial Property đều được bổ nhiệm từ đội ngũ kế thừa nội bộ.

Kết quả này tiếp tục khẳng định hiệu quả của chiến lược phát triển nhân tài và xây dựng đội ngũ kế thừa, góp phần nâng cao năng lực lãnh đạo và đảm bảo sự phát triển bền vững của Tập đoàn.

Đội ngũ nhân viên

Song song với việc hoàn thiện bộ máy lãnh đạo, Nam Long đặc biệt chú trọng xây dựng đội ngũ nhân viên được chọn lọc kỹ lưỡng và liên tục nâng cao hiệu suất làm việc. Thông qua công tác tuyển dụng, sàng lọc và tối ưu nguồn nhân lực, triển khai các chương trình đào tạo, nguồn nhân sự của Nam Long chính là nền tảng vững chắc, hỗ trợ doanh nghiệp đạt được mục tiêu chiến lược và duy trì lợi thế cạnh tranh trên thị trường.

CHÍNH SÁCH

Nam Long liên tục củng cố "nền tảng con người" thông qua việc hoàn thiện hệ thống chính sách nhân sự theo chuẩn mực quốc tế, đảm bảo tính cạnh tranh với thị trường nhằm thu hút - phát triển - gìn giữ nhân tài, qua đó hiện thực hóa tầm nhìn phát triển dài hạn của Tập đoàn.

1. **Chuẩn hóa hệ thống cấp bậc theo tiêu chuẩn quốc tế (Mercer):** Công ty triển khai hệ thống cấp bậc nội bộ mới thay thế mô hình trước đây, với hai lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng gồm Quản lý (M) và Chuyên gia (E). Hệ thống này giúp người lao động nhìn thấy lộ trình phát triển minh bạch, đồng thời tạo nền tảng cho công tác quản trị nhân sự hiện đại và nhất quán.
2. **Đồng bộ hóa chính sách đãi ngộ theo hệ thống cấp bậc mới:** Công ty cập nhật và điều chỉnh các chính sách liên quan như phép năm, phụ cấp điện thoại, phụ cấp di chuyển... nhằm tăng tính minh bạch - công bằng - phù hợp theo đặc thù vị trí, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị và trải nghiệm nhân viên.
3. **Tăng cường phúc lợi - nâng cao trải nghiệm nhân viên:** Công ty nâng mức chi trả một số chế độ phúc lợi như hiếu hỉ, sinh nhật, phụ cấp cơm trưa..., thể hiện cam kết chăm lo đời sống người lao động, củng cố sự gắn kết và tạo nền tảng cho đội ngũ ổn định, đồng hành dài hạn.

Những điều chỉnh và cải tiến nêu trên góp phần nâng cao trải nghiệm nhân viên, tăng cường mức độ gắn kết và hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

4 **Duy trì chương trình Thưởng Cổ phiếu cho lãnh đạo cấp cao (ESS):** Công ty tiếp tục triển khai chương trình ESS nhằm khuyến khích đội ngũ lãnh đạo tạo giá trị dài hạn, gia tăng tinh thần sở hữu, đồng thời là công cụ quan trọng trong thu hút - phát triển - giữ chân nhân tài và nâng cao hiệu suất, mức độ cam kết gắn bó.

5 **Thúc đẩy văn hóa gắn kết - môi trường làm việc tích cực:** Trong năm 2025, Tập đoàn tổ chức nhiều hoạt động nội bộ như team building trong và ngoài nước, Year End Party (YEP), đồng thời mở rộng các hoạt động thể thao và gắn kết nhân viên, góp phần xây dựng môi trường làm việc tích cực, nâng cao tinh thần đoàn kết và củng cố nền tảng văn hóa doanh nghiệp vững mạnh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ngày bổ nhiệm: 24/04/2021

Am hiểu thị trường nội địa

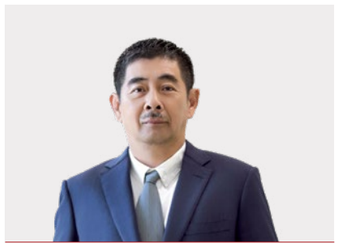


Ông **NGUYỄN XUÂN QUANG**

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 Bất động sản.



Ông **NGUYỄN ĐỨC THUẦN**

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.

Hơn 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:
Thạc sĩ Quản trị Kinh Doanh - Đại học Hull.

Cử nhân Khoa học (Quản lý Bất động sản) đại học quốc gia Singapore.

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

Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ Quản trị kinh doanh - Trường Kinh doanh Harvard,

Cử nhân Xã hội và Thạc sĩ Khoa học Tự nhiên - Đại học Stanford.

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); hơn 6 năm điều hành doanh nghiệp trong lĩnh vực công nghệ giáo dục.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Ông LUCAS IGNATIUS LOH JEN YUH

Tổng Giám đốc Tập đoàn
- Bổ nhiệm ngày: 30/03/2024

Giám đốc Điều hành, Nam Long Land
- Bổ nhiệm ngày: 20/09/2024
- Miễn nhiệm ngày: 07/07/2025

Hơn 30 năm kinh nghiệm làm việc tại các Tổ chức/Tập đoàn hàng đầu châu Á như IRAS - Cục Doanh thu Nội địa Singapore; Temasek Holdings - Tập đoàn đầu tư toàn cầu thuộc sở hữu của chính phủ Singapore; Tập đoàn bất động sản Hopson; Tập đoàn CapitaLand.... Trong đó, Ông có 20 năm giữ chức vụ lãnh đạo và quản lý cấp cao tại CapitaLand như Phó chủ tịch cấp cao kiêm Giám đốc điều hành The Ascott Group (thuộc CapitaLand); Giám đốc đầu tư; Giám đốc điều hành và Chủ tịch CapitaLand Trung Quốc...



Ông CHAN HONG WAI

Giám đốc Tài chính Tập đoàn
- Bổ nhiệm ngày: 16/09/2024

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Tài chính và Kế toán, trong đó có 15 năm giữ chức vụ quản lý cấp cao tại các Công ty lớn như: Giám đốc Tài chính và Giám đốc Điều hành tại SPG Land, Giám đốc Tài chính Alpha King, Phó Tổng Giám Đốc kiêm Giám đốc Tài chính tại Novaland Group, Giám đốc Tài chính tập đoàn Masan...



Bà NGUYỄN THANH HƯƠNG

Giám đốc Đầu tư Tập đoàn
- Bổ nhiệm ngày: 02/05/2024

Giám đốc Điều hành, Nam Long Commercial Property
- Bổ nhiệm ngày: 04/03/2024
- Miễn nhiệm ngày: 08/01/2025

Hơn 20 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, thương mại, dịch vụ tại các Tập đoàn lớn trong lĩnh vực bất động sản, ngân hàng và tài chính như: Vinpearl Air, Vincommerce, HAGL, Chứng khoán SSI, Ngân hàng HSBC, etc. Thành công mời gọi hợp tác quốc tế với các đối tác lớn như Keppel Land, Hankyu Realty, Nishi-Nippon Railroad,...



Bà NGUYỄN THỊ PHƯỢNG

Giám đốc Nhân sự Tập đoàn
- Bổ nhiệm ngày: 18/06/2020

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 NG JOO TONG

Giám đốc Điều hành, Nam Long Land
- Bổ nhiệm ngày: 07/07/2025

Hơn 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực Kỹ thuật Xây dựng, Phát triển Hạ tầng và Quản lý Dự án Bất động sản. Với kinh nghiệm dày dặn và chuyên môn cao trong quản lý và phát triển dự án, Ông từng giữ nhiều vị trí cấp cao: Giám đốc Phát triển Dự án - West SG tại Nam Long Land kiêm Giám đốc Phát triển Dự án NLCP; Phó Chủ tịch Phát triển và Dịch vụ tại Ascendas ; Giám đốc Phát triển Dự án tại Lippo Karawaci, Indonesia; Giám đốc Dự án tại Keppel Land, Việt Nam và Keppel Land, India.



Ông NGUYỄN HOÀNG VĨNH VIỄN

Quyền Giám đốc Điều hành, Nam Long Commercial Property
- Bổ nhiệm ngày: 01/09/2025

Là một nhà quản lý dày dặn kinh nghiệm với bề dày hoạt động trong nhiều ngành nghề và môi trường đa văn hóa, Ông tốt nghiệp bằng Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh tại Đại học Quốc gia Singapore và Cử nhân Kinh tế tại Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh. Ông từng giữ nhiều vị trí quan trọng: Giám đốc điều hành - MP Logistics: Enterprise Vietnam; Giám đốc - Phụ trách Chiến lược, Kinh doanh, Nghiên cứu & Phát triển, Sản phẩm - Topen Group; Giám đốc vùng APAC R3 - Savills; Phó chủ tịch - Phụ trách Doanh thu - Propzy; Tổng Giám đốc - Younet Global, USA; Giám đốc Vận hành & Giám đốc phát triển kinh doanh - Viễn Sơn.



Ông NGUYỄN QUANG ĐỨC

Kế toán trưởng Tập đoàn
- Bổ nhiệm ngày: 10/06/2019

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.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ("HĐQT") VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2025 ghi nhận thị trường bất động sản Việt Nam có dấu hiệu phục hồi rõ hơn so với giai đoạn trước khi mặt bằng lãi suất dần hạ nhiệt, tâm lý thị trường cải thiện và thanh khoản tăng lên tại một số phân khúc. Thị trường nhìn chung vẫn phân hoá mạnh giữa các khu vực và dòng sản phẩm; các vướng mắc về pháp lý, áp lực dòng tiền và yêu cầu kỷ luật tài chính tiếp tục là những yếu tố ảnh hưởng đến tiến độ triển khai và tốc độ hấp thụ. Trong bối cảnh đó, với sự điều hành quyết liệt của Ban Tổng Giám đốc và nỗ lực đồng lòng của toàn thể nhân viên, Nam Long ghi nhận các kết quả tích cực và đạt được những chỉ tiêu cơ bản như sau:

- Doanh thu thuần đạt 5.645 tỷ đồng, đạt 83% kế hoạch do ĐHĐCĐ giao;
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 701 tỷ đồng, đạt 100% kế hoạch ĐHĐCĐ giao.

HOẠT ĐỘNG GIÁM SÁT CỦA HĐQT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ("BAN TGĐ")

Trong năm 2025, Tổng Giám Đốc Tập đoàn và Ban TGĐ đã tổ chức điều hành hoạt động Công ty theo đúng quyền hạn và nhiệm vụ được giao. Ban TGĐ đã duy trì tốt lịch họp hàng tháng để tổng kết, đánh giá kết quả công việc đã thực hiện, và định hướng công tác quản lý và điều hành công việc tương lai một cách linh hoạt và hiệu quả hơn. HĐQT đánh giá cao sự chủ động, linh hoạt, sáng tạo và quyết tâm cao của Ban TGĐ cùng toàn thể nhân viên Công ty nhằm hiện thực hoá tầm nhìn và chiến lược lâu dài của Công ty.

HĐQT luôn tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT; theo dõi sát sao tình hình hoạt động của Nam Long để đưa ra những chỉ đạo và định hướng kịp thời, đồng thời kiểm soát việc thực thi của Ban TGĐ phù hợp theo định hướng của Nam Long. Một số công tác giám sát đã được HĐQT thực hiện trong năm 2025 như sau:

- Giao các chỉ tiêu kế hoạch 2025 cho Ban TGĐ 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 KQKD năm 2024 của Tập đoàn và các Công ty chủ lực;
- Xem xét và thẩm định KHKD năm 2025 của Tập đoàn và các Công ty chủ lực.

KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Nhằm tiếp tục dẫn dắt Công ty hiện thực hóa tầm nhìn 2030 - trở thành công ty bất động sản tích hợp hàng đầu và sáng tạo trên thị trường Việt Nam, HĐQT đã:

- Định hướng, dẫn dắt Ban TGĐ vượt qua giai đoạn thị trường nhiều biến động; kiên định triển khai & hiện thực hóa tầm nhìn 2030 của Tập đoàn;
- Định hướng hoạt động hiệu quả theo mô hình Tập đoàn Bất động sản tích hợp với các mảng kinh doanh lõi: Đầu tư và quản lý đầu tư, phát triển đất - phát triển bất động sản nhà ở, phát triển bất động sản thương mại,...;
- Định hướng lộ trình chuyển đổi số, chuẩn hóa vận hành ERP hiệu quả.

VAI TRÒ CỦA QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP TRONG 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 hoạt động của Tập đoàn một cách minh bạch và có trách nhiệm, tuân thủ các nguyên tắc quản trị tốt nhất là phục vụ lợi ích lâu dài của Tập đoàn và các cổ đông, cũng như sự cân bằng lợi ích của các bên liên quan.

HĐQT giám sát hoạt động kinh doanh, thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ thông qua việc thường xuyên đánh giá và kiểm soát rủi ro, kịp thời đưa ra các quyết định, chiến lược phù hợp với tình hình và hoạt động của công ty. Ngoài ra, để hỗ trợ việc điều hành hoạt động của HĐQT, Tập đoàn đã thành lập các Tiểu ban trực thuộc HĐQT như Tiểu ban Đầu tư, Tiểu ban Nhân sự, Tiểu ban Kiểm toán và Tiểu ban Quan hệ cổ đông theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán.

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

Mô hình quản trị công ty của Nam Long bao gồm các lớp quản trị theo thông lệ quốc tế và các quy định của pháp luật. Trong quá trình vận hành, Tập đoàn Nam Long thường xuyên rà soát hiệu quả hoạt động mô hình quản trị để có những điều chỉnh phù hợp với thông lệ kinh doanh của Tập đoàn và các đơn vị thành viên.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (tiếp theo)

THÔNG TIN VỀ THÀNH VIÊN HĐQT VÀ CUỘC HỌP

STT	Thành viên HĐQT	Vị trí	Ngày trở thành/không còn thành viên Hội đồng Quản trị	Số lần tham dự/ ủy quyền tham dự	Tỷ lệ
1.	Ông **Nguyễn Xuân Quang**	Chủ tịch HĐQT	Thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2021 - 2026, được bổ nhiệm tại Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 24/04/2021	4	100%
2.	Ông **Trần Thanh Phong**	Phó Chủ tịch HĐQT		4	100%
3.	Ông **Cao Tấn Thạch**	Thành viên HĐQT		4	100%
4.	Ông **Chad Ryan Ovel**	Thành viên HĐQT		4	100%
5.	Ông **Ziang Tony Ngo**	Thành viên HĐQT		4	100%
6.	Ông **Ngian Siew Siong**	Thành viên HĐQT		4	100%
7.	Ông **Nguyễn Đức Thuấn**	Thành viên HĐQT		4	100%
8.	Ông **Kenneth Michael Atkinson**	Thành viên HĐQT		4	100%
9.	Ông **Joseph Low Kar Yew**	Thành viên HĐQT	Từ nhiệm từ ngày 28/07/2025	4	100%

CÁC NGHỊ QUYẾT CỦA HĐQT

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/01/2025	Phê duyệt việc không tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2024 Thông qua KHKD năm 2025 và các chỉ tiêu chính năm 2025 của Tập đoàn và các công ty chủ lực Phê duyệt các kế hoạch huy động vốn bằng hình thức vay năm 2025 của Nam Long, các đơn vị kinh doanh chính và các dự án Phê duyệt chiến lược nhân sự và các trọng tâm nhân sự năm 2025 Phê duyệt kế hoạch định biên nhân sự và ngân sách hoạt động năm 2025 của Nam Long và các công ty chủ lực Phê duyệt định mức wage cost năm 2025 áp dụng cho các công ty thành viên thuộc Tập đoàn Phê duyệt lộ trình và ngân sách cho kế hoạch chuyển đổi số (bao gồm ERP) năm 2025 Phê duyệt ma trận hiệu suất áp dụng năm 2025 cho Nam Long và các công ty chủ lực Phê duyệt đề xuất tổng thể về chính sách thưởng áp dụng năm 2025 cho Nam Long và các công ty chủ lực Thông qua lịch làm việc và nội dung làm việc của HĐQT năm 2025 Thông qua kế hoạch làm việc năm 2025 của các Tiểu ban trực thuộc HĐQT Thông qua kế hoạch lựa chọn và bổ nhiệm kiểm toán độc lập năm 2025	100%
			Thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu NLG theo phương thức phát hành cho cổ đông hiện hữu Phê duyệt việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	89%
2	02/2025/NQ/HĐQT/NLG	10/01/2025	Thông qua chủ trương giao dịch giữa Nam Long và Bên liên quan trong năm 2025	100%
3	03/2025/NQ/HĐQT/NLG	13/01/2025	Thông qua: (i) việc đăng ký tăng vốn điều lệ của Nam Long; và (ii) sửa đổi nội dung về "Vốn điều lệ" trong bản Điều lệ Công ty	100%
4	04/2025/NQ/HĐQT/NLG	14/01/2025	Phê duyệt phương án huy động vốn của Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWC") thông qua khoản vay trung hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh TP. HCM	100%
5	05/2025/NQ/HĐQT/NLG	17/01/2025	Phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Long Tân 47,9ha tại huyện Nhơn Trạch - Tỉnh Đồng Nai	100%
6	06/2025/NQ/HĐQT/NLG	05/02/2025	Phê duyệt chủ trương chuyển nhượng phần vốn góp thuộc sở hữu của Nam Long tại DNWC	100%
7	07/2025/NQ/HĐQT/NLG	28/02/2025	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông để tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
8	08/2025/NQ/HĐQT/NLG	07/03/2025	Thông qua các chỉ tiêu bổ sung đối với KHKD năm 2025 của Nam Long và các công ty chủ lực Phê duyệt đề xuất điều chỉnh đối với kế hoạch định biên nhân sự và ngân sách hoạt động năm 2025 của Nam Long và các công ty chủ lực Thông qua kế hoạch kế hoạch và thời gian triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 phê duyệt Ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2025 Phê duyệt kết quả chỉ tiêu công việc (KPIs) năm 2024 của TGĐTĐ Phê duyệt các chỉ tiêu công việc năm 2025 của TGĐTĐ Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt danh sách 04 công ty kiểm toán Big 4 Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt việc mua bảo hiểm trách nhiệm D&O năm 2025 cho các thành viên HĐQT	100%
9	09/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/03/2025	Thông qua chủ trương giao dịch giữa Nam Long và Bên liên quan trong quý I năm 2025	100%
10	10/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/03/2025	Phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty CP NLG - NNR - HR Fuji	100%
11	11/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/04/2025	Phê duyệt việc tăng vốn điều lệ cho Công ty TNHH Paragon Đại Phước	100%
12	12/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/04/2025	Thông qua kết quả kinh doanh năm 2024 đã kiểm toán và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt Thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt Thông qua: (i) chương trình cổ phiếu thưởng (ESS) 3 năm 2025 - 2027 cho lãnh đạo & quản lý cấp cao; (ii) tổng số cổ phiếu thưởng ESS tối đa dự kiến phát hành cho năm 2025 và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt Thông qua chương trình họp ĐHĐCĐ thường niên 2025 Thông qua: (i) việc thay đổi một số ngành nghề kinh doanh của Công ty; (ii) các đề xuất điều chỉnh, cập nhật, bổ sung đối với Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty & Quy chế hoạt động của HĐQT và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt	100%
13	13/2025/NQ/HĐQT/NLG	23/04/2025	Thông qua chủ trương giao dịch giữa Nam Long và Bên liên quan trong quý II năm 2025	100%
14	14/2025/NQ/HĐQT/NLG	25/04/2025	Phê duyệt việc miễn nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc điều hành Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	100%

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (tiếp theo)

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
15	15/2025/NQ/HĐQT/NLG	28/04/2025	Phê duyệt việc giảm vốn điều lệ của Công ty CP NLG - NNR - HR Fuji	100%
16	16/2025/NQ/HĐQT/NLG	05/05/2025	Phê duyệt phương án huy động vốn để phát triển dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate thông qua khoản vay trung hạn và phát hành bảo lãnh bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Công ty CP Southgate tại Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh TP. HCM	100%
17	17/2025/NQ/HĐQT/NLG	06/05/2025	Thông qua việc điều chỉnh, cập nhật, bổ sung một số ngành nghề kinh doanh của Nam Long	100%
18	18/2025/NQ/HĐQT/NLG	15/05/2025	Phê duyệt hạn mức tín dụng và phương án bảo lãnh cho khoản tín dụng ngắn hạn bổ sung vốn lưu động của Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	100%
19	19/2025/NQ/HĐQT/NLG	23/05/2025	Phê duyệt: (i) thay đổi phương án đầu tư tại dự án VSIP Hải Phòng - Giai đoạn 1 từ việc nhận chuyển nhượng dự án sang ký hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty TNHH VSIP Hải Phòng và Công ty TNHH NN Kikyo Valora; (ii) tăng vốn tại Công ty TNHH NN Kikyo Valora	100%
20	20/2025/NQ/HĐQT/NLG	26/05/2025	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự Hội đồng thành viên/ Người đại diện vốn tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	100%
21	21/2025/NQ/HĐQT/NLG	27/05/2025	Thông qua việc thanh toán cổ tức năm 2024 bằng tiền	100%
22	22/2025/NQ/HĐQT/NLG	29/05/2025	Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị là 660 tỷ đồng của Nam Long	100%
23	23/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/06/2025	Phê duyệt việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2025	100%
24	24/2025/NQ/HĐQT/NLG	04/06/2025	Phê duyệt phương án vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động của Nam Long thông qua tái cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh TP. HCM	100%
25	25/2025/NQ/HĐQT/NLG	17/06/2025	Thông qua việc thay đổi và bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc Chi nhánh Cần Thơ thuộc Nam Long	100%
26	26/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/07/2025	Phê duyệt Mô hình kinh doanh Tập đoàn trong giai đoạn chuyển tiếp 2025 - 2027	100%
27	27/2025/NQ/HĐQT/NLG	04/07/2025	Phê duyệt việc miễn nhiệm và bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	100%
28	28/2025/NQ/HĐQT/NLG	11/07/2025	Phê duyệt việc Công ty TNHH Nam Long Commercial Property bổ sung ngành, nghề kinh doanh	100%
29	29/2025/NQ/HĐQT/NLG	15/07/2025	Phê duyệt việc Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai thực hiện khoản vay với Công ty CPĐT Nam Long	100%
30	30/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/07/2025	Phê duyệt phương án phát hành và chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty CPĐT Nam Long	89%
31	30a/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/07/2025	Thông qua một số nội dung liên quan đến Phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán năm 2025	89%
32	30b/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/07/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	89%
33	31/2025/NQ/HĐQT/NLG	25/07/2025	Thông qua những thay đổi liên quan đến Hội đồng Thành viên/Người đại diện vốn và Người đại diện theo pháp luật tại Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land	100%
34	32/2025/NQ/HĐQT/NLG	29/07/2025	Phê duyệt việc ký kết Bộ hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty CPĐT Nam Long tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai ("DNWF"), tương ứng 15,1% vốn điều lệ của DNWF cho nhà đầu tư Tokyu Corporation	89%
35	33/2025/NQ/HĐQT/NLG	31/07/2025	Phê duyệt việc thực hiện dự án đầu tư Một phần dự án thuộc Khu dân cư Hoàng Nam tại phường An Lạc, TP. HCM	89%
36	34/2025/NQ/HĐQT/NLG	19/08/2025	Phê duyệt việc bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Quyền Giám đốc Điều hành Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	89%
37	35/2025/NQ/HĐQT/NLG	20/08/2025	Phê duyệt việc Công ty CP Nam Long VCD thực hiện khoản vay với Công ty CPĐT Nam Long	89%
38	36/2025/NQ/HĐQT/NLG	04/09/2025	Phê duyệt giao dịch giữa Công ty CPĐT Nam Long và các Công ty thành viên trong Quý III/2025	89%
39	37/2025/NQ/HĐQT/NLG	05/09/2025	Thông qua điều chỉnh, bổ sung một số nội dung trong Nghị quyết HĐQT số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24/07/2025	89%
40	38/2025/NQ/HĐQT/NLG	08/09/2025	Phê duyệt việc Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng và Phát triển Nam Khang sửa đổi, bổ sung ngành, nghề kinh doanh	89%
41	39/2025/NQ/HĐQT/NLG	08/09/2025	Thông qua chiến lược tăng trưởng, kêu gọi nhà đầu tư mới cho Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long Thông qua đề xuất mô hình phân công quản trị Tập đoàn giữa Công ty CPĐT Nam Long và Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land đối với Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	89%
42	40/2025/NQ/HĐQT/NLG	19/09/2025	Phê duyệt đề xuất điều chỉnh định mức ngân sách nhân sự năm 2025 của Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	89%
43	41/2025/NQ/HĐQT/NLG	30/09/2025	Phê duyệt khoản vay ngắn hạn và Phương án bảo lãnh cho khoản vay của Công ty CP Nam Long VCD tại Ngân hàng TMCP Á Châu	89%
44	42/2025/NQ/HĐQT/NLG	03/10/2025	Phê duyệt việc cấp bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai thuộc phân khu CCTM1 và CC5 dự án Mizuki của Công ty CP NNH Mizuki tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh 1	89%
45	43/2025/NQ/HĐQT/NLG	06/10/2025	Thông qua Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu	89%
46	44/2025/NQ/HĐQT/NLG	08/10/2025	Thông qua Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu	89%
47	44/2025/NQ/HĐQT/NLG.1	05/11/2025	Phê duyệt việc cấp bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án tiểu khu B1 và tiểu khu C1 - Dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông do Công ty CP Nam Long VCD làm chủ đầu tư tại Ngân hàng TMCP Phương Đông	89%
48	45/2025/NQ/HĐQT/NLG	18/11/2025	Phê duyệt giao dịch giữa Công ty CPĐT Nam Long và các Công ty thành viên trong Quý IV/2025	89%
49	46/2025/NQ/HĐQT/NLG	01/12/2025	Phê duyệt giao dịch giữa Công ty CPĐT Nam Long và các Công ty thành viên trong Quý IV/2025	89%
50	47/2025/NQ/HĐQT/NLG	09/12/2025	Thông qua bản Điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land và Công ty TNHH Nam Long Commercial Property	89%
51	48/2025/NQ/HĐQT/NLG	12/12/2025	Phê duyệt kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu năm 2025 và phương án phân phối lại cổ phiếu cần phân phối	89%
52	49/2025/NQ/HĐQT/NLG	22/12/2025	Thông qua Báo cáo kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	89%
53	50/2025/NQ/HĐQT/NLG	24/12/2025	Phê duyệt việc Công ty CPĐT Nam Long nhận chuyển nhượng 8,4% phần vốn góp của Công ty CPĐT Thái Bình tại Công ty TNHH Paragon Đại Phước	89%
54	51/2025/NQ/HĐQT/NLG	26/12/2025	Phê duyệt việc Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long nhận chuyển nhượng dự án 1,2ha Hạ Long thuộc Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	89%
55	52/2025/NQ/HĐQT/NLG	30/12/2025	Phê duyệt việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Khu tái định cư và Khu cao tầng đa chức năng tại xã Bến Lức, tỉnh Tây Ninh	89%
56	53/2025/NQ/HĐQT/NLG	31/12/2025	Phê duyệt giao dịch giữa Công ty CPĐT Nam Long và các Công ty thành viên trong Quý IV/2025	89%

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
Ziang Tony Ngo	Thành viên
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên

Chức năng

- Hoạch định, thẩm định, tư vấn, tham mưu để HĐQT ra quyết định về các chiến lược và kế hoạch kinh doanh ngắn/dài hạn, định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu đầu tư, các quyết định đầu tư/thoái vốn, huy động vốn và các kế hoạch mở rộng, phát triển kinh doanh của Công ty và các công ty thành viên chủ lực thuộc Tập đoàn Nam Long;
- Ra quyết định trong phạm vi ủy quyền của HĐQT liên quan đến các chiến lược và kế hoạch kinh doanh ngắn/dài hạn, định hướng đầu tư, chính sách đầu tư, cơ cấu đầu tư, các quyết định đầu tư/thoái vốn, huy động vốn và các kế hoạch mở rộng, phát triển kinh doanh của Công ty và các công ty thành viên chủ lực thuộc Tập đoàn Nam Long;
- Tùy theo ủy quyền của HĐQT, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc thực hiện/triển khai các chiến lược, kế hoạch và các nội dung công việc như nêu trên; đồng thời thay mặt HĐQT giám sát và đánh giá kết quả thực hiện/triển khai công việc của Ban Tổng Giám đốc;
- Định hướng, thẩm định, cố vấn cho Ban Tổng Giám đốc về các ngành nghề và các mảng kinh doanh mới của Công ty và Tập đoàn.

Các hoạt động chính trong năm 2025

- Tiếp tục định hướng kế hoạch kinh doanh 3 năm và thẩm định kế hoạch kinh doanh 2026 của Công ty và Tập đoàn;
- Thẩm định chi tiết mô hình kinh doanh của Công ty (bao gồm mô hình kinh doanh của Nam Long Capital) và các công ty con chủ lực trong Tập đoàn bao gồm Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land, Công ty TNHH Nam Long Commercial Property, Công Ty TNHH MTV Đầu Tư Xây Dựng Phát Triển Nam Khang, Công Ty TNHH Phát Triển Căn Hộ Nam Long Nam Long (NL ADC);
- Thẩm định các kế hoạch huy động vốn của Công ty và Tập đoàn (phương án phát hành cổ phần và chào bán cho cổ đông hiện hữu, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các phương án vay, huy động vốn cấp dự án...);
- 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 đầu tư và quản lý đầu tư, chiến lược mua bán & sáp nhập (M&A), các kế hoạch phát triển quỹ đất và dự án mới nhằm đẩy mạnh mảng kinh doanh cốt lõi, đa dạng hóa tăng trưởng đảm bảo sự phát triển bền vững của Tập đoàn;
- Thẩm định chiến lược và kế hoạch tài chính tổng thể nhằm nâng cao sức khỏe tài chính Tập đoàn, gia tăng hiệu quả sử dụng vốn và đảm bảo phân bổ nguồn vốn phù hợp với chiến lược tăng trưởng 10 năm của Tập đoàn;
- 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 và thúc đẩy công tác 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

Hoạt động của Tiểu ban Nhân sự hướng đến mục tiêu đảm bảo cho sự phát triển bền vững của Công ty và Tập đoàn thông qua các chiến lược, đường lối, chủ trương, cơ cấu tổ chức, kế hoạch nhân sự phù hợp với các giai đoạn và mục tiêu tăng trưởng từng thời kỳ; các chính sách lương thưởng, đãi ngộ hấp dẫn, cạnh tranh và tạo động lực; chính sách tuyển dụng, thu hút, đào tạo, phát triển, gìn giữ nhân tài và nhân sự kế thừa tiềm năng (cho cả HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Công ty và Tập đoàn). Các chức năng chính bao gồm nhưng không giới hạn:

- Tư vấn, thẩm định, tham mưu để HĐQT ra quyết định đối với các vấn đề nhân sự quan trọng thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT, phù hợp với quy định trong nước và các thông lệ quản trị tốt của khu vực;
- Thẩm định và ra quyết định trong phạm vi ủy quyền của HĐQT đối với các chủ trương nhân sự, chính sách lương, thưởng, phúc lợi tổng thể áp dụng cho Tập đoàn (bao gồm Công ty và các công ty chủ lực);
- Định hướng và cố vấn cho Ban Tổng Giám đốc trong việc: lựa chọn/tuyển dụng/bổ nhiệm/miễn nhiệm các lãnh đạo chủ chốt của Tập đoàn; xây dựng và triển khai hiệu quả kế hoạch thu hút, đào tạo, phát triển, gìn giữ đội ngũ nhân sự kế thừa; triển khai hiệu quả các chính sách lương, thưởng, phúc lợi quan trọng của Công ty và Tập đoàn...

Các hoạt động chính trong năm 2025

- Thẩm định chiến lược & kế hoạch nhân sự Tập đoàn, kế hoạch định biên nhân sự & chi phí hoạt động nhân sự năm 2025 và 2026 của Công ty và các công ty con chủ lực; định mức ngân sách nhân sự phù hợp với loại hình/mô hình kinh doanh của Tập đoàn (bao gồm Công ty, các công ty con chủ lực và các công ty thành viên khác);
- Định hướng, thẩm định các đề xuất tổng thể về lương thưởng áp dụng từ 2025 cho Công ty và các công ty chủ lực (cập nhật hệ thống cơ cấu cấp bậc nội bộ và khung lương; chính sách thưởng thành tích, thưởng chia lợi nhuận, thưởng cổ phiếu...);
- Thẩm định chi tiết và thông qua các chính sách thưởng quan trọng như nêu trên theo ủy quyền của HĐQT;
- Đánh giá kết quả thực hiện các chỉ tiêu được giao năm 2024 của Tổng Giám đốc Tập đoàn;
- Thẩm định các chỉ tiêu tài chính và chỉ tiêu hoạt động chính năm 2025 của Tập đoàn; hỗ trợ HĐQT giao các chỉ tiêu kế hoạch (KPIs) năm 2025 cho Tổng Giám đốc Tập đoàn; cố vấn cho Tổng Giám đốc Tập đoàn trong việc giao chỉ tiêu năm 2025 cho lãnh đạo chủ chốt của Công ty và Tập đoàn;
- Xem xét, thẩm định các nội dung, tài liệu, chính sách, quy trình nhân sự quan trọng khác (kế hoạch kế nhiệm cho các vị trí lãnh đạo cấp cao của Công ty và Tập đoàn; gìn giữ và phát triển nguồn nhân lực; lộ trình phát triển cho nhân viên bao gồm cấp quản lý và chuyên viên; quy trình đánh giá, quản lý hiệu suất và năng lực nhân viên...);
- Cố vấn cho Ban Giám đốc xây dựng, triển khai, thực thi hiệu quả các chính sách, quy trình quan trọng nêu trên;
- Cố vấn, hỗ trợ Ban Giám đốc tìm kiếm, đánh giá và tuyển dụng các vị trí quản lý cấp cao của Công ty và Tập đoàn;
- Đề xuất ngân sách hoạt động năm 2025 của HĐQT, phân bổ thù lao chi tiết cho HĐQT (theo ngân sách hoạt động được ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt);
- Hoạch định, xây dựng quy trình & kế hoạch chuẩn bị nhân sự cho nhiệm kỳ mới 2026-2031 của HĐQT NLIC; và triển khai theo kế hoạch được HĐQT thông qua.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (tiếp theo)

TIỂU BAN QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Tên thành viên	Chức vụ
Ông Trần Thanh Phong	Trưởng Tiểu ban
Ông Chan Hong Wai (Giám đốc Tài chính Tập đoàn)	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hương (Giám đốc Đầu tư Tập đoàn)	Thành viên

Chức năng

Tiểu ban Quan hệ cổ đông được thành lập để hỗ trợ HĐQT trong việc quản lý, giám sát việc thực hiện các quyền lợi và nghĩa vụ của cổ đông, đảm bảo phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và Quy chế nội bộ về quản trị công ty một cách chuẩn mực nhất theo nguyên tắc:

- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
- Ưu tiên giải quyết mối quan hệ với các cổ đông chiến lược hiện hữu;
- Đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến Công ty.

Các hoạt động chính trong năm 2025

- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và các cổ đông;
- Tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 26/04/2025, lập biên bản, nghị quyết liên quan, thực hiện công bố thông tin theo quy định;
- Thông báo đến cổ đông về việc bổ sung, cập nhật thông tin cá nhân định kỳ cũng như hỗ trợ cổ đông điều chỉnh cập nhật thông tin lưu ký; thông báo nhận cổ tức bằng tiền mặt đối với cổ đông chưa lưu ký...; Thực hiện giải đáp thông tin liên quan đến quyền và lợi ích của cổ đông (khi có yêu cầu);
- Phối hợp cùng Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư (IR) thực hiện các hoạt động tích cực nhằm gia tăng giá trị cổ phiếu NLG như: tổ chức các buổi gặp gỡ định kỳ (NLG Day) với các cổ đông, nhà đầu tư...;
- Định kỳ cung cấp thông tin về tình hình hoạt động và giá trị cổ phiếu của Nam Long đến cổ đông thông qua các Bản tin Nhà đầu tư....



TIỂU BAN KIỂM TOÁN ("TBKT")

Tên thành viên	Chức vụ
Ông Kenneth Michael Atkinson	Trưởng TBKT kiêm Thành viên phụ trách tài chính, kế toán & Kiểm toán
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên TBKT phụ trách hoạt động sản xuất kinh doanh
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên TBKT phụ trách hoạt động sản xuất kinh doanh
Ông Trần Thanh Phong	Thành viên TBKT chuyên trách Tuân thủ, QTRR & Quản trị Tập đoàn

Chức năng

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

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

Các hoạt động chính trong năm 2025

Trong năm 2025, TBKT đã tổ chức 04 cuộc họp vào các ngày 20/01/2025, 26/05/2025, 25/07/2025 và 31/10/2025 nhằm thảo luận các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, Tài chính, Tuân thủ & Quản trị rủi ro; với tỷ lệ tham dự và biểu quyết đạt 100% mỗi cuộc họp.

Hoạt động giám sát của TBKT đối với HĐQT, Ban TGĐ và cổ đông:

- Giám sát tình hình thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT;
- 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 và các Công ty Thành viên;
- Chỉ đạo Bộ phận Kiểm toán Nội bộ thực hiện kiểm tra việc tuân thủ của Ban Giám đốc đối với Điều lệ, Quy chế Quản trị Công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty;
- Tổ chức họp định kỳ giữa TBKT và Ban TGĐ vào ngày 20/01/2025, 26/05/2025, 25/07/2025 và 31/10/2025 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;
- Triển khai quy trình đánh giá chất lượng dịch vụ kiểm toán độc lập năm 2024 và rà soát phạm vi công việc, phí kiểm toán để lựa chọn Kiểm toán Độc lập cho năm 2025, trình HĐQT và ĐHĐCĐ phê duyệt;
- Báo cáo kết quả hoạt động TBKT năm 2024 trước ĐHĐCĐ ngày 26/04/2025.

Sự phối hợp hoạt động giữa TBKT đối với hoạt động của HĐQT, Ban TGĐ và các cán bộ quản lý khác:

- Thẩm định các báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 và báo cáo tài chính Quý 1, Quý 2, Quý 3 năm 2025 trước khi công bố thông tin, đánh giá kết quả kinh doanh hàng quý so với kế hoạch;
- Họp định kỳ với Kiểm toán Độc lập về các vấn đề kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024, các vấn đề trong thư quản lý, kết quả soát xét giữa năm 2025.

Hoạt động khác của TBKT:

- 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;
- Thực hiện rà soát, đánh giá, đề xuất cập nhật Quy chế hoạt động của TBKT và Kiểm toán Nội bộ.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ (tiếp theo)

THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Chức năng

Là những thành viên không giữ bất kỳ chức vụ điều hành nào trong Công ty, cũng như không phải là người trực tiếp hoặc gián tiếp sở hữu ít nhất 1% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty, Thành viên HĐQT độc lập có các chức năng chính như sau:

- Giải quyết xung đột giữa các cổ đông với những người điều hành công ty;
- Kiểm soát việc quản lý, điều hành Công ty và bảo vệ quyền lợi của các cổ đông;
- Đảm bảo sự minh bạch về các quyết định điều hành, quản lý công ty.

Các hoạt động chính trong năm 2025

- Tiếp tục định hướng, dẫn dắt Ban TGĐ triển khai & hiện thực hóa chiến lược phát triển 10 năm (2021-2030) của Tập đoàn Nam Long;
- Cố vấn cho Ban Giám đốc trong các lĩnh vực về quản lý, phát triển dự án; cải tiến hệ thống, quy trình; tiếp thị & kinh doanh; nhân sự; 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; đánh giá những rủi ro hiện hữu và khuyến nghị các hành động cần thiết, các ưu tiên mà HĐQT, Chủ tịch HĐQT và Ban Giám đốc cần tập trung;
- Đưa ra các ý kiến, nhận định, quan điểm độc lập và khách quan trước HĐQT, Chủ tịch HĐQT đối với các vấn đề quan trọng của Công ty và Tập đoàn;
- Giới thiệu, kết nối nhân sự để chuẩn bị cho nhiệm kỳ mới 2026-2031 của HĐQT NLG.

VĂN PHÒNG HĐQT

Chức năng

- Hỗ trợ Hội đồng Quản trị/Chủ tịch Hội đồng Quản trị chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng cổ đông;
- Tham dự các cuộc họp Hội đồng Quản trị và lập biên bản họp;
- Lưu trữ các biên bản họp, nghị quyết, quyết định và các tài liệu liên quan của Hội đồng Quản trị, Đại hội đồng cổ đông;
- Đảm bảo việc xây dựng, tuân thủ và định kỳ rà soát lại những chính sách và thông lệ quản trị của Công ty;
- Đảm bảo rằng Công ty công bố những thông tin trọng yếu một cách kịp thời, chính xác và minh bạch.

Các hoạt động chính trong năm 2025

- 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 TGĐ;
- Điều phối các Tiểu ban trực thuộc 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 2025, tham gia thẩm định các tài liệu trình ĐHĐCĐ;
- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và Ban TGĐ;
- Ban Thư ký thực hiện công việc hiệu quả, giúp việc tốt cho HĐQT.

BỘ PHẬN KIỂM TOÁN NỘI BỘ (BP.KTNB)

Chức năng

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

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

Nguyên tắc hoạt động

- Tính độc lập: Các thành viên BP.KTNB không được đồng thời đảm nhận các công việc thuộc đối tượng của BP.KTNB. Tập đoàn phải đảm bảo rằng BP.KTNB không chịu bất cứ sự can thiệp nào trong khi thực hiện nhiệm vụ báo cáo và đánh giá;
- Tính khách quan: Các thành viên BP.KTNB phải đảm bảo khách quan, chính xác, trung thực, công bằng trong quá trình thực hiện nhiệm vụ của BP.KTNB;
- Tuân thủ pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động KTNB.

Các hoạt động chính trong năm 2025

- Trong năm 2025, BP.KTNB đã thực hiện các cuộc kiểm toán nhằm đánh giá hiệu quả Hệ thống Kiểm soát nội bộ, Quản trị rủi ro và Quản trị doanh nghiệp, đồng hành cùng Tập đoàn trong quá trình chuyển đổi chiến lược và thực hiện tầm nhìn 2030;
- BP.KTNB tập trung kiểm toán các hoạt động trọng yếu của Tập đoàn và công ty thành viên, đồng thời theo dõi việc thực hiện các kiến nghị kiểm toán nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và vận hành;
- Bên cạnh đó, BP.KTNB cũng đã giám sát Top 10 rủi ro trọng yếu có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Tập đoàn, đồng thời ghi nhận một số rủi ro mới nổi, đặc biệt trong quản lý tài chính và thay đổi pháp lý trong lĩnh vực bất động sản;
- Trong năm, BP.KTNB đã hoàn thành kế hoạch kiểm toán được Tiểu ban Kiểm toán (TBKT) phê duyệt, đảm bảo tính minh bạch, độc lập và tuân thủ các quy định, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của Tập đoàn.



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 & Ban TGĐ:

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 BTGĐ 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 HĐQT trong năm nay và năm trước như sau:

Họ và tên	Vị trí	Thu nhập	
		Năm 2025	Năm 2024
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)	4.671.348.190	4.678.103.815
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)	3.894.678.069	3.898.055.883
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT (Thành viên Thường trực HĐQT, kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	2.474.661.068	2.474.661.068
Ông Nguyễn Đức Thuấn	Thành viên HĐQT	587.326.668	587.326.668
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	781.258.896	781.258.897
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Nhân sự và Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.528.256.354	1.535.011.980
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.401.364.750	1.374.342.251
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	1.148.872.668	1.152.250.480
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.148.872.668	1.152.250.480
Tổng cộng		**17.636.639.330**	**17.633.261.522**

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

Họ và tên	Vị trí	Thu nhập		Ghi chú
		2025	2024	
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám Đốc Tập Đoàn Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	19.437.833.939	11.897.793.821	Bổ nhiệm: 30/03/2024
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	4.948.400.000	1.318.084.987	Bổ nhiệm: 16/09/2024:
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám Đốc Đầu tư Tập đoàn kiêm Giám đốc điều hành Nam Long Commercial Property	5.534.503.896	4.380.009.091	Bổ nhiệm Giám đốc điều hành NLCP: 04/03/2024 Bổ nhiệm Giám đốc Đầu tư Tập đoàn: 02/05/2024 Ngưng kiêm nhiệm Giám đốc điều hành NLCP: 08/01/2025
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn	2.122.357.900	2.283.036.700	
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn kiêm Tổng Giám đốc Nam Long Land kiêm Giám đốc Nam Long Commercial Property	-	4.784.346.314	
Ông Văn Viết Sơn	Giám đốc Điều hành Nam Long Land	-	6.313.935.793	
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	-	5.559.628.178	
Ông Phạm Đình Huy	Giám Đốc Đầu Tư Tập Đoàn	-	2.084.069.292	
Ông Ng Joo Tong	Giám đốc Điều hành Nam Long Land	3.184.363.636	-	Bổ nhiệm: 07/07/2025
Ông Trần Anh Dũng	Giám đốc điều hành Nam Long Commercial Property	1.175.009.882	-	Bổ nhiệm: 08/01/2025 Miễn nhiệm: 28/04/2025
Ông Nguyễn Hoàng Vĩnh Viễn	Quyền Giám đốc Điều hành Nam Long Commercial Property	942.057.143	-	Bổ nhiệm: 01/09/2025
Bà Nguyễn Thị Phượng	Giám đốc Nhân sự Tập đoàn	4.189.234.000	4.064.418.591	
Tổng		**41.533.760.396**	**42.685.322.766**	

QUẢN LÝ RỦI RO DOANH NGHIỆP

Năm 2025 được xem là giai đoạn bản lề của thị trường bất động sản, khi thị trường từng bước ổn định và định hình chu kỳ tăng trưởng mới theo hướng thận trọng và bền vững hơn. Việc hoàn thiện khung pháp lý cùng với sự điều tiết chặt chẽ về tín dụng và đầu tư đã tạo nền tảng cho sự phát triển dài hạn, song quá trình phục hồi vẫn diễn ra có chọn lọc và đòi hỏi kỷ luật cao trong quản trị và triển khai hoạt động.

Trong bối cảnh đó, Nam Long tiếp tục tăng cường kỷ luật tài chính, nâng cao chất lượng quản trị và năng lực thực thi. Công tác quản lý rủi ro được tích hợp vào quá trình lập kế hoạch và ra quyết định, góp phần kiểm soát hiệu quả các thách thức trong ngắn hạn và tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.

NGUYÊN TẮC QUẢN LÝ RỦI RO

Nhận thức rõ vai trò của quản lý rủi ro doanh nghiệp đối với sự phát triển dài hạn, Nam Long áp dụng phương pháp quản lý rủi ro có cấu trúc, dựa trên các nguyên tắc chủ đạo sau:

01

Áp dụng mô hình ba tuyến, trong đó quản lý rủi ro là trách nhiệm chung của toàn tổ chức, với vai trò và trách nhiệm được phân định rõ ràng ở từng cấp.

02

Xác định khẩu vị rủi ro và mức độ chấp nhận rủi ro phù hợp với các mục tiêu chiến lược, kinh doanh và vận hành của Tập đoàn.

03

Bố trí các nguồn lực phù hợp để hỗ trợ công tác quản lý rủi ro, bao gồm xây dựng chính sách, quy trình, đào tạo nâng cao nhận thức và triển khai các công cụ, hệ thống hỗ trợ.

04

Thiết lập ngôn ngữ rủi ro thống nhất trên toàn Tập đoàn thông qua việc áp dụng nhất quán các nhóm rủi ro, phương pháp đánh giá, thuật ngữ và thang đo rủi ro.

05

Thường xuyên rà soát và cải tiến Khung Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp nhằm đảm bảo tính phù hợp và hiệu quả trước những thay đổi của môi trường kinh doanh, khung pháp lý và cơ cấu tổ chức.



KHUNG VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO DOANH NGHIỆP

Khung và Chính sách Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp (ERM) là nền tảng cho các hoạt động nhận diện, đánh giá, quản lý và giám sát rủi ro của Tập đoàn, được triển khai một cách nhất quán và phù hợp với mô hình hoạt động cũng như môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Khung ERM được xây dựng tham chiếu theo các chuẩn mực và thông lệ quốc tế, bao gồm COSO: Quản lý Rủi ro Doanh nghiệp - Tích hợp Chiến lược và Hiệu quả, ISO 73:2009 và ISO 31000:2018.

Khung ERM được cấu trúc dựa trên ba hợp phần chính:

01

Chiến lược rủi ro

Định hướng cách thức các yếu tố về tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi của Tập đoàn được tích hợp vào quá trình xây dựng mục tiêu chiến lược và triển khai hoạt động kinh doanh; qua đó xác định các loại rủi ro và mức độ rủi ro mà Tập đoàn chấp nhận trong quá trình thực hiện mục tiêu.

02

Tổ chức và Cơ cấu quản lý rủi ro

Xác lập cơ cấu quản lý rủi ro, bao gồm vai trò, trách nhiệm, tuyến báo cáo và mối quan hệ phối hợp giữa các bộ phận theo mô hình ba tuyến phòng thủ.

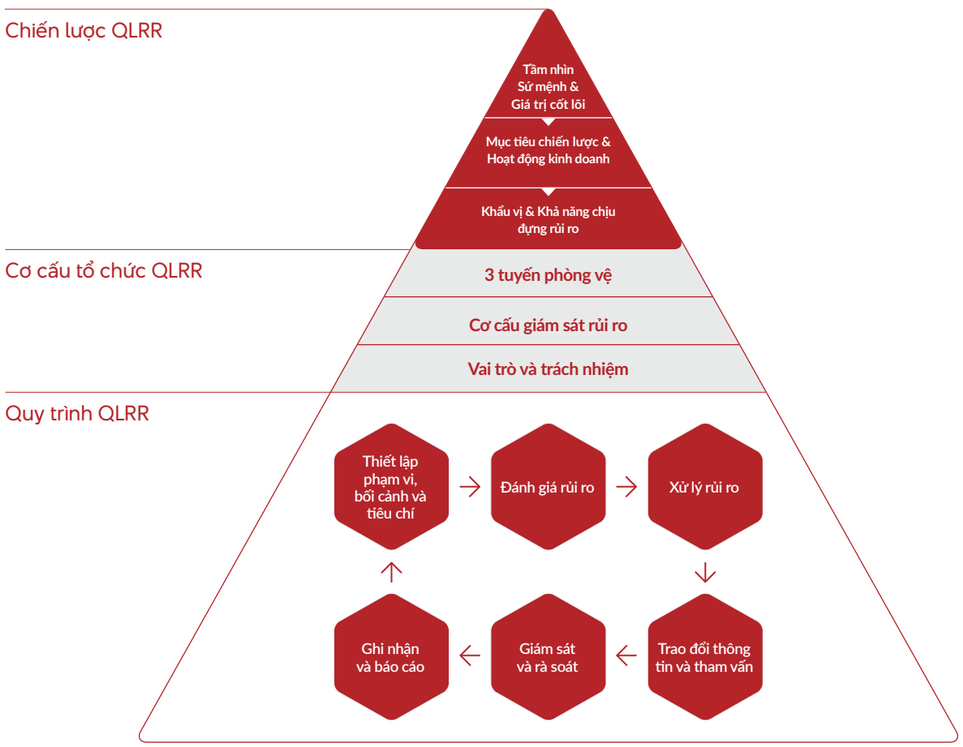
03

Quy trình quản lý rủi ro

Quy định phương pháp và quy trình thống nhất trong việc thiết lập bối cảnh, nhận diện, đánh giá, xử lý, theo dõi, báo cáo và lưu trữ thông tin rủi ro trên toàn Tập đoàn.

Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm chung đối với công tác quản lý rủi ro, trong khi Ban Giám đốc và lãnh đạo các đơn vị giữ vai trò chủ sở hữu rủi ro đối với các rủi ro trọng yếu ở cấp Tập đoàn và đơn vị. Các yếu tố rủi ro được tích hợp vào quá trình lập kế hoạch và ra quyết định kinh doanh, đồng thời Ban Lãnh đạo thường xuyên chú trọng nâng cao văn hóa và nhận thức về quản lý rủi ro trong toàn tổ chức.

Khung và Chính sách ERM được rà soát, cập nhật ít nhất hàng năm hoặc khi cần thiết nhằm phản ánh kịp thời các thay đổi về chiến lược, điều kiện kinh doanh, yêu cầu pháp lý và cơ cấu tổ chức của Tập đoàn.



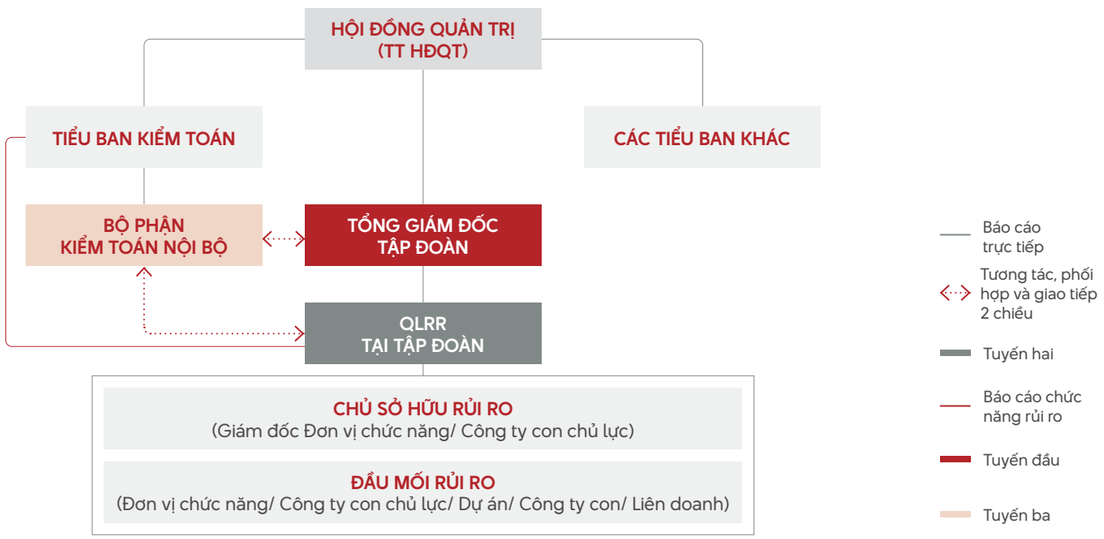
QUẢN LÝ RỦI RO DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ CƠ CHẾ GIÁM SÁT QUẢN LÝ RỦI RO

Tổ chức quản lý rủi ro 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 quản lý rủi ro một cách có hiệu quả.



Mô hình hoạt động quản lý rủi ro tại Nam Long được minh họa như sau:



QUY TRÌNH QUẢN LÝ RỦI RO

Quy trình quản lý rủi ro cung cấp một cách tiếp cận có cấu trúc và hệ thống nhằm nhận diện, đánh giá, xử lý, theo dõi và rà soát các rủi ro có thể ảnh hưởng đến việc đạt được các mục tiêu của Tập đoàn. Đây là một phần không tách rời trong công tác quản lý chung của Tập đoàn, hỗ trợ việc ra quyết định có cơ sở tại các cấp chiến lược, vận hành và dự án.

Thông qua quy trình này, các đơn vị, phòng ban chức năng chủ động xem xét các rủi ro tiềm ẩn, phân tích nguyên nhân và mức độ tác động, đồng thời triển khai các biện pháp quản lý phù hợp trong phạm vi khẩu vị rủi ro và mức độ chấp nhận rủi ro đã được phê duyệt. Công tác theo dõi và rà soát được thực hiện thường xuyên nhằm đảm bảo các rủi ro và biện pháp kiểm soát luôn phù hợp với điều kiện hoạt động thực tế. Việc trao đổi và tham vấn với các bên liên quan trong và ngoài Tập đoàn được duy trì xuyên suốt quá trình quản lý rủi ro nhằm tăng cường tính minh bạch, sự phối hợp và hiệu quả giám sát rủi ro.



HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO TRONG NĂM

Trong năm 2025, Tập đoàn tiếp tục duy trì công tác quản lý rủi ro thông qua các hoạt động mang tính thường xuyên và có cấu trúc. Trọng tâm là việc theo dõi liên tục và báo cáo định kỳ các rủi ro trọng yếu của Tập đoàn cùng các Chỉ số Cảnh báo Rủi ro chủ yếu, qua đó hỗ trợ việc nhận diện kịp thời và đưa ra đánh giá phù hợp.

Bên cạnh đó, Tập đoàn thực hiện các đánh giá rủi ro định kỳ đối với các dự án trọng điểm nhằm nhận diện các rủi ro và nguyên nhân phát sinh quá trình phát triển và triển khai dự án. Các đánh giá này là cơ sở để xây dựng các biện pháp kiểm soát phù hợp và phân công trách nhiệm cho các bộ phận, đơn vị liên quan.

Ngoài ra, các dữ liệu liên quan đến Môi trường, Xã hội và Quản trị (ESG) cũng được phối hợp và theo dõi, bao gồm đánh giá và báo cáo các vấn đề môi trường - xã hội tại dự án, lập báo cáo phát triển bền vững và tuân thủ các yêu cầu của các bên liên quan cũng như cơ quan quản lý nhà nước.

Chức năng quản lý rủi ro cũng hỗ trợ công tác tuân thủ pháp luật và nâng cao nhận thức trong toàn Tập đoàn, bao gồm các hoạt động đào tạo liên quan đến bảo vệ dữ liệu cá nhân, phòng chống rửa tiền hoặc các yêu cầu khác có liên quan. Khi cần thiết, các hoạt động về quản lý rủi ro đột xuất cũng được thực hiện nhằm đáp ứng các vấn đề phát sinh hoặc yêu cầu từ Ban Lãnh đạo trong năm.



QUẢN LÝ RỦI RO DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

MỘT SỐ RỦI RO CHỦ YẾU TRONG NĂM 2025

RỦI RO TÀI CHÍNH

Trong năm, quản lý dòng tiền và hiệu quả sử dụng vốn tiếp tục là trọng tâm, phản ánh vai trò quan trọng của thanh khoản và bảng cân đối kế toán lành mạnh trong bối cảnh thị trường phục hồi có chọn lọc. Tập đoàn duy trì việc theo dõi chặt chẽ dòng tiền và tăng cường phối hợp giữa các bộ phận đầu tư, tài chính và dự án nhằm đảm bảo phân bổ vốn phù hợp với các ưu tiên chiến lược. Các hoạt động tái cơ cấu và luân chuyển vốn, quản lý kỳ hạn nợ một cách thận trọng và tối ưu vốn lưu động tiếp tục được triển khai nhằm củng cố khả năng chống chịu tài chính và đáp ứng nhu cầu vận hành của Tập đoàn.

RỦI RO HOẠT ĐỘNG

Duy trì quỹ đất bền vững vẫn là ưu tiên trong hoạt động của Tập đoàn. Các hoạt động tìm kiếm và đánh giá cơ hội đầu tư đất được thực hiện với cách tiếp cận thận trọng trước những điều chỉnh của thị trường và môi trường pháp lý. Tập đoàn áp dụng tiêu chí lựa chọn có chọn lọc, ưu tiên các quỹ đất có pháp lý rõ ràng và vị trí phù hợp với định hướng phát triển dài hạn, đồng thời cân đối việc sử dụng vốn nhằm đảm bảo tính linh hoạt tài chính và nhu cầu phát triển trong tương lai.

Trong năm, khuôn khổ pháp lý và các quy định liên quan đến phát triển bất động sản tiếp tục tác động đến quá trình triển khai dự án. Mặc dù mức độ rõ ràng của quy định được cải thiện, thủ tục phê duyệt và hành chính vẫn đòi hỏi sự phối hợp chặt chẽ. Tập đoàn duy trì việc làm việc chủ động với các cơ quan chức năng và tiếp tục củng cố năng lực pháp lý, tuân thủ nội bộ nhằm hỗ trợ tiến độ triển khai dự án phù hợp với kế hoạch phát triển và bán hàng đã được phê duyệt.

Kết quả doanh số bán hàng tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ dòng tiền, tiến độ xây dựng và triển khai dự án. Năm 2025, thị trường phản ánh nhu cầu mua có chọn lọc, với sự quan tâm cao hơn đến yếu tố pháp lý, giá bán và định vị phân khúc sản phẩm. Tập đoàn tập trung nâng cao mức độ sẵn sàng cho công tác bán hàng thông qua việc gắn kết chặt chẽ giữa tiến độ pháp lý và kế hoạch mở bán, tăng cường phối hợp giữa các bộ phận phát triển và kinh doanh, đồng thời theo dõi sát mức độ hấp thụ sản phẩm để phù hợp với điều kiện thị trường.

Ổn định tổ chức và tính liên tục trong công tác quản lý cũng là nội dung được chú trọng trong năm. Trên cơ sở các điều chỉnh tổ chức trong những năm trước, Tập đoàn tiếp tục xây dựng kế hoạch kế nhiệm, làm rõ vai trò và trách nhiệm, đồng thời củng cố năng lực quản lý tại các chức năng trọng yếu, góp phần nâng cao tính nhất quán trong triển khai hoạt động tại các đơn vị và dự án.

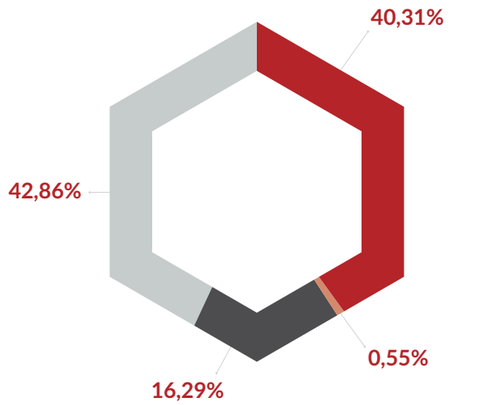
RỦI RO MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Các yếu tố môi trường và xã hội tiếp tục được tích hợp trong công tác quản lý rủi ro của Tập đoàn năm 2025. Các vấn đề liên quan đến biến đổi khí hậu, an toàn và sức khỏe nghề nghiệp, tuân thủ môi trường và quan hệ với cộng đồng được theo dõi thường xuyên. Tập đoàn duy trì việc áp dụng các công tác quản lý môi trường, quy trình an toàn và chương trình đào tạo phù hợp nhằm hạn chế các tác động tiềm ẩn đến người lao động, cộng đồng và hoạt động dự án, phù hợp với định hướng phát triển có trách nhiệm và bền vững.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG TẠI NGÀY 21/01/2026



Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	(%)
Cá nhân trong nước	25.333	195.529.374	40,31%
Cá nhân nước ngoài	166	2.659.091	0,55%
Tổ chức trong nước	106	79.007.397	16,29%
Tổ chức nước ngoài	138	207.901.521	42,86%
TỔNG	**25.743**	**485.907.383**	**100,00%**

Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ trong năm 2025. Tại thời điểm Quý III, Công ty đã phát hành thành công thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tổng số lượng 100.022.079 cổ phiếu với giá 25.000 đồng/cổ phiếu.

Thông tin loại cổ phiếu và thay đổi vốn chủ sở hữu được thể hiện tại mục V. Báo cáo tài chính.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẮM GIỮ 5% VỐN CỔ PHẦN TAI NGÀY 21/01/2026

Cổ đông	Vị trí	Số cổ phần	%
Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	38.150.588	7,86%
Ibeworth Pte. Ltd		27.896.148	5,75%
TỔNG CỘNG		**66.046.736**	**13,62%**

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ TẠI NGÀY 21/01/2026

STT	Cổ đông	Vị trí	Số cổ phần	(%)
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	Chủ tịch HĐQT	38.150.588	7,86%
2	Ông Trần Thanh Phong	Phó chủ tịch HĐQT	20.870.168	4,30%
3	Ông Nguyễn Đức Thuấn - Đại diện vốn Công ty CP Đầu Tư Thái Bình	Thành viên HĐQT	16.966.319	3,50%
4	Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên HĐQT	4.379.054	0,90%
5	Ông Ngian Siew Siong	Thành viên HĐQT	-	0,00%
6	Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên HĐQT	63.000	0,01%
7	Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên HĐQT	-	0,00%
8	Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên HĐQT	-	0,00%
9	Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên HĐQT	27.190	0,01%
10	Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc Tập đoàn	-	0,00%
11	Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám Đốc Đầu tư Tập đoàn	135.000	0,03%
12	Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính Tập đoàn	-	0,00%
13	Bà Nguyễn Thị Phượng	Giám đốc Nhân sự Tập đoàn	69.801	0,01%
14	Ông Nguyễn Hoàng Vĩnh Viễn	Quyền Giám đốc điều hành NLCP	45.000	0,01%
15	Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán trưởng Tập đoàn	43.171	0,01%
16	Bà Châu Ngọc Ánh Nguyệt	Người phụ trách quản trị công ty	118.668	0,02%
	TỔNG CỘNG		**80.867.959**	**16,67%**



Hình thực tế dự án Akari City (An Lạc, TP. HCM)

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tổng quan về Báo cáo Phát triển bền vững 82
Khung Phát triển bền vững của Tập đoàn Nam Long 83
Bảo vệ môi trường 88
Con người và cộng đồng 96
Kinh doanh có trách nhiệm 98

Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Mizuki Park
(Bình Hưng, TP. HCM)

TỔNG QUAN VỀ BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phần báo cáo Phát triển bền vững trong Báo cáo Thường niên cung cấp thông tin về mục tiêu, định hướng và hoạt động bền vững của Tập đoàn. Các dữ liệu báo cáo áp dụng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Nội dung về phát triển bền vững trong Báo cáo Thường niên này được trình bày ở dạng tóm lược, phản ánh các định hướng, cách thức Tập đoàn quản trị các vấn đề ESG trọng yếu, các mục tiêu tổng quát và các thực hành tiêu biểu trong năm 2025. Thông tin chi tiết hơn được trình bày trong Báo cáo Phát triển bền vững năm 2025 được công bố riêng.

PHẠM VI BÁO CÁO

Báo cáo tập trung vào hoạt động kinh doanh chính của Tập đoàn Nam Long tại Việt Nam, bao gồm các công ty con mà Tập đoàn sở hữu trên 50% quyền biểu quyết, trừ trường hợp có chú thích khác. Thông tin chi tiết về tài chính và quản trị được trình bày tại phần III và phần V của báo cáo thường niên.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA TẬP ĐOÀN NAM LONG

ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tập đoàn Nam Long luôn theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, dựa trên nền tảng pháp lý minh bạch, tài chính vững mạnh và trách nhiệm với cộng đồng. Nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững, Tập đoàn đã từng bước tích hợp yếu tố bền vững vào quá trình phát triển dự án, từ quy hoạch, thiết kế, xây dựng đến vận hành, nhằm tạo ra sản phẩm thân thiện với môi trường và mang lại giá trị lâu dài cho xã hội thông qua:

1. Phát triển các khu đô thị tích hợp, đáp ứng nhu cầu sống - học tập - vui chơi - làm việc - giải trí, góp phần giãn dân đô thị và nâng cao chất lượng sống.
2. Duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững, mang lại giá trị lâu dài cho cổ đông và đóng góp tích cực vào ngân sách nhà nước.
3. Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, đảm bảo an toàn lao động và phát triển nguồn nhân lực.
4. Nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ, đảm bảo an toàn, sức khỏe cho cư dân.
5. Bảo vệ môi trường, cảnh quan thiên nhiên, thúc đẩy gắn kết cộng đồng trong từng dự án.

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA TẬP ĐOÀN NAM LONG (tiếp theo)

Khung Phát triển Bền vững của Tập đoàn được rà soát và bổ sung trong năm nhằm phù hợp hơn với định hướng phát triển các khu đô thị tích hợp và tình hình mới, hướng đến sự tăng trưởng ổn định dựa trên sự tuân thủ pháp luật, quản trị kỷ luật và tạo giá trị thực cho các bên liên quan như cổ đông, nhân viên, khách hàng, cư dân và cộng đồng.

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

QUẢN TRỊ

Kinh doanh có trách nhiệm

- Đạo đức kinh doanh và chính trực
- Tạo ra giá trị cho Xã hội và Cổ đông
- An ninh mạng và bảo vệ dữ liệu
- Quản trị Doanh nghiệp hiệu quả

MÔI TRƯỜNG

Bảo vệ môi trường

- Sử dụng tài nguyên hiệu quả và có trách nhiệm
- Quản lý chất thải
- Thiết kế bền vững
- Công trình xanh

XÃ HỘI

Con người và Cộng đồng

- Kiến tạo môi trường sống và sản phẩm giá trị vì cộng đồng
- Sức khỏe và an toàn của người lao động và khách hàng
- Thu hút và giữ chân nhân tài

GẮN KẾT VÀ QUẢN LÝ CÁC BÊN CÓ LỢI ÍCH LIÊN QUAN

GIÁM SÁT CHẶT CHẼ

CÁC TRỤ CỘT ESG

Nam Long xác định các lĩnh vực trọng yếu về ESG nhằm bảo đảm tính nhất quán, minh bạch và phù hợp với chiến lược kinh doanh, thông lệ ngành và quốc tế.

QUẢN TRỊ - KINH DOANH CÓ TRÁCH NHIỆM

Nam Long duy trì đạo đức kinh doanh và tính chính trực thông qua minh bạch, tuân thủ pháp luật và chuẩn mực nghề nghiệp, nhằm củng cố niềm tin và giảm thiểu rủi ro uy tín. Tập đoàn tạo giá trị dài hạn cho xã hội và cổ đông bằng cách gắn chiến lược kinh doanh với nhu cầu cộng đồng, đồng thời bảo đảm hiệu quả tài chính bền vững. Hệ thống bảo mật và quản trị doanh nghiệp minh bạch, có trách nhiệm giải trình được thiết lập để bảo vệ dữ liệu, quản lý rủi ro chủ động và duy trì ổn định lâu dài.

MÔI TRƯỜNG - BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Nam Long định hướng bảo vệ môi trường thông qua việc sử dụng tài nguyên một cách bền vững và hiệu quả, tối ưu năng lượng, nước và vật liệu trong toàn bộ vòng đời dự án nhằm giảm tác động môi trường và nâng cao hiệu quả vận hành. Tập đoàn triển khai quản lý chất thải có trách nhiệm, thúc đẩy giảm thiểu, tái chế và xử lý phù hợp trong cả giai đoạn xây dựng và vận hành. Các yếu tố môi trường, xã hội và kinh tế được tích hợp vào quy hoạch nhằm hình thành cộng đồng ổn định, đáng sống và hòa nhập. Đồng thời, các dự án được phát triển theo tiêu chuẩn công trình xanh nhằm giảm phát thải, nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng và cải thiện sức khỏe, phúc lợi người sử dụng.

XÃ HỘI - CON NGƯỜI VÀ CỘNG ĐỒNG

Nam Long đặt con người và cộng đồng làm trung tâm trong chiến lược phát triển, kiến tạo các khu đô thị tích hợp nâng cao chất lượng sống thông qua môi trường hòa nhập, tiện nghi và bền vững. Tập đoàn bảo đảm sức khỏe và an toàn cho người lao động, khách hàng và cư dân bằng việc duy trì điều kiện làm việc và vận hành dự án an toàn, lành mạnh và được kiểm soát chặt chẽ. Đồng thời, Nam Long xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, hỗ trợ và gắn kết, tạo điều kiện phát triển nghề nghiệp lâu dài nhằm thu hút và giữ chân nhân tài.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)

KHUNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA TẬP ĐOÀN NAM LONG (tiếp theo)

CÁC LĨNH VỰC TRỌNG YẾU

Các lĩnh vực trọng yếu của Tập đoàn được xác định trên cơ sở đánh giá tác động kinh tế, môi trường và xã hội của hoạt động kinh doanh, đồng thời xem xét mức độ quan tâm của các bên liên quan chủ chốt. Kết quả đánh giá giúp Tập đoàn tập trung nguồn lực vào những vấn đề có ý nghĩa quan trọng nhất đối với chiến lược phát triển bền vững và khả năng tạo giá trị dài hạn.

Trên cơ sở đó, các lĩnh vực trọng yếu được nhân diện và phân nhóm theo ba trụ cột như minh hoạ trong Khung Phát triển Bền vững.

Các lĩnh vực trọng yếu là cơ sở định hướng cho hoạt động quản trị, xây dựng mục tiêu, theo dõi chỉ số ESG và triển khai các sáng kiến cải tiến trong toàn Tập đoàn. Quá trình đánh giá và xác định mức độ ưu tiên được trình bày chi tiết trong Báo cáo Phát triển Bền vững riêng.

QUẢN TRỊ VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

CƠ CẤU QUẢN TRỊ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Hội đồng Quản trị giữ vai trò định hướng và giám sát ở cấp cao nhất.
- Ban Giám đốc và các đơn vị kinh doanh, phòng ban chức năng như nhân sự, an toàn lao động, quản lý dự án...chịu trách nhiệm quản lý và triển khai các hoạt động hàng ngày.
- Chức năng Quản lý Rủi ro và Kiểm toán Nội bộ thực hiện hỗ trợ và rà soát.
- ESG được tích hợp vào toàn bộ vòng đời dự án: **Quy hoạch → Thiết kế → Xây dựng → Vận hành → Quản lý khu đô thị.**

Nhằm tăng cường năng lực quản lý và giám sát các vấn đề phát triển bền vững, Tập đoàn đã bước đầu xác định cấu trúc quản trị ESG với các nhóm chức năng chính, bao gồm cấp định hướng chiến lược, cấp thực thi tại các phòng ban và công ty thành viên, cùng nhóm công tác hỗ trợ tổng hợp dữ liệu và theo dõi triển khai, làm nền tảng cho việc hoàn thiện cơ chế quản trị và triển khai ESG trong các năm tiếp theo.

QUẢN TRỊ RỦI RO MÔI TRƯỜNG - XÃ HỘI

Tập đoàn sử dụng Khung Quản lý Rủi ro Tập đoàn để nhận diện và đưa ra các biện pháp kiểm soát các rủi ro về môi trường và xã hội, cụ thể là:

1. **Rủi ro biến đổi khí hậu (vật lý và chuyển đổi)**
   Thiết kế hạ tầng đô thị bền vững, sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng, bảo tồn đa dạng sinh học, phát triển các công trình xanh phù hợp với yêu cầu của thị trường và chính sách quốc gia.
2. **Rủi ro hỏa hoạn**
   Diễn tập PCCC định kỳ, giám sát an toàn thi công.
3. **Rủi ro trách nhiệm môi trường**
   Quản lý nước thải, rác thải nguy hại, quan trắc môi trường.
4. **Rủi ro an toàn lao động**
   Ban quản lý an toàn tại mỗi dự án thực hiện kiểm tra định kỳ và đột xuất trên công trường.

Cách tiếp cận chủ động và có hệ thống giúp giảm thiểu rủi ro, đảm bảo nơi làm việc an toàn cho người lao động và môi trường sống ổn định cho cư dân.

TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Nam Long nỗ lực tuân thủ đầy đủ và nhất quán các quy định pháp luật Việt Nam và yêu cầu của cơ quan quản lý về môi trường, xã hội, đầu tư và xây dựng, góp phần:

- Giảm thiểu rủi ro pháp lý và vận hành;
- Duy trì hoạt động kinh doanh ổn định;
- Đảm bảo lợi ích dài hạn của cổ đông, nhân viên khách hàng, và cộng đồng.

Bên cạnh đó, Tập đoàn chủ trương tham chiếu và áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế về môi trường và xã hội (như tiêu chuẩn hoạt động của IFC, tiêu chuẩn ISO, Sáng kiến báo cáo toàn cầu GRI, ...) nhằm nâng cao chất lượng quản trị, tăng tính minh bạch và củng cố uy tín trên thị trường vốn.

CHUỖI GIÁ TRỊ VÀ GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

CHUỖI GIÁ TRỊ

Nam Long phát triển và quản lý chuỗi giá trị bất động sản theo mô hình tích hợp, nhằm đảm bảo tính đồng bộ, hiệu quả và kiểm soát chất lượng trong toàn bộ vòng đời dự án.

Tiền phát triển (Upstream)

- Tìm kiếm và phát triển quỹ đất
- Nghiên cứu thị trường, thẩm định và lập phương án đầu tư
- Hợp tác với các đối tác tài chính, nhà tư vấn, nhà cung cấp và nhà thầu

Phát triển dự án (Core)

- Quy hoạch và phát triển dự án
- Đầu tư hạ tầng và phát triển tiện ích công cộng
- Thiết kế, xây dựng và giám sát thi công
- Quản lý chất lượng, chi phí và tiến độ

Hoàn thành & bàn giao (Downstream)

- Bàn giao sản phẩm và cung cấp dịch vụ hậu mãi
- Quản lý và vận hành khu đô thị, tòa nhà
- Duy trì và nâng cao giá trị tài sản trong dài hạn

Thông qua việc quản lý và phối hợp chặt chẽ trong toàn bộ chuỗi giá trị, Nam Long:

- Tối ưu hóa nguồn lực tài chính, kỹ thuật và quản trị
- Đảm bảo chất lượng và tiến độ triển khai dự án
- Nâng cao tiêu chuẩn môi trường sống và tiện ích cho cư dân
- Tạo việc làm và đóng góp ngân sách nhà nước
- Thúc đẩy sự phát triển kinh tế và cộng đồng địa phương

GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trên cơ sở chuỗi giá trị, Nam Long xác định, đánh giá và sắp xếp mức độ ưu tiên các bên liên quan theo mức độ phụ thuộc và ảnh hưởng qua lại, bao gồm:

- Cổ đông và Nhà đầu tư
- Chính phủ và các cơ quan ban ngành
- Người lao động
- Đối tác, nhà thầu, nhà cung cấp
- Khách hàng, cư dân
- Cộng đồng địa phương
- Cơ quan truyền thông

Công ty phân tích mức độ ảnh hưởng và phụ thuộc của các bên liên quan, phân loại theo các cấp độ (thấp - trung bình - cao) để có kế hoạch triển khai hoạt động gắn kết phù hợp, duy trì quan hệ hợp tác bền vững và bảo đảm lợi ích lâu dài cho tất cả các bên.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

QUẢN LÝ TÀI NGUYÊN NƯỚC, NƯỚC TIÊU THỤ VÀ NƯỚC THẢI TRONG THIẾT KẾ BỀN VỮNG

CÁCH TIẾP CẬN QUẢN LÝ

Tập đoàn xác định quản lý tài nguyên nước là một nội dung trọng yếu trong chiến lược phát triển đô thị bền vững, nhằm giảm thiểu rủi ro môi trường, đảm bảo tuân thủ pháp luật và bảo vệ giá trị tài sản dài hạn.

Tập đoàn không khai thác nước ngầm; 100% nước sử dụng được cung cấp từ hệ thống cấp nước tập trung. 100% nước thải được thu gom và xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi xả thải hoặc chuyển về nhà máy xử lý tập trung. Yếu tố thủy văn - hành lang sinh thái - diện tích thấm nước được tích hợp vào quy hoạch tổng thể các dự án.

Cách tiếp cận này giúp:

1. Giảm thiểu rủi ro pháp lý và chi phí khắc phục môi trường
2. Hạn chế áp lực lên nguồn tài nguyên nước địa phương
3. Gia tăng khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu và ngập úng đô thị

TÍCH HỢP YẾU TỐ NƯỚC TRONG THIẾT KẾ ĐÔ THỊ

Yếu tố nước được quy hoạch như một cấu phần hạ tầng sinh thái, bao gồm bảo tồn kênh rạch tự nhiên, phát triển hồ điều tiết và tăng diện tích thấm nước.

Dự án	Hạ tầng nước & sinh thái	Mật độ xây dựng	Diện tích cây xanh, mặt nước
Mizuki Park	Bảo tồn nguyên trạng rạch Lào (20m), rạch Ngang (60m); kênh đào trong nội khu 1,7ha	29%	10,3ha
Waterpoint	Hành lang thực vật 50m; kênh đào 3,2km; công viên vịnh nước 8,6ha	23%	62,17ha
Izumi City	Hành lang xanh 10m; 1,6km kênh đào	40%	21ha
Nam Long II Central Lake	Bảo tồn rạch Cái Da; hồ trung tâm 3,3ha	36%	3,4ha

Việc kiểm soát mật độ xây dựng và gia tăng diện tích thấm nước góp phần:

1. Giảm bê tông hóa bề mặt
2. Điều tiết dòng chảy tự nhiên
3. Cải thiện vi khí hậu
4. Tăng giá trị bất động sản bền vững

CHỈ SỐ TIÊU THỤ NƯỚC

Tổng lượng nước sử dụng

256.000 m^3

Hạng mục	Tỷ trọng	Cường độ sử dụng nước bình quân 1 năm	Xu hướng
Vận hành khu đô thị	83%	10 m^3/cư dân	Giảm so với năm trước (*)
Xây dựng	13%	0,06 m^3/m^2	Ổn định
Văn phòng	4%	1,25 m^3/m^2	Giảm 50%

(*) Mức độ tiêu thụ giảm do:

- Tối ưu vận hành hệ thống ngoại vi.
- Kiểm soát rò rỉ.
- Nâng cấp thiết bị tiết kiệm nước.

QUẢN LÝ VÀ CHẤT LƯỢNG NƯỚC THẢI

- 100% nước thải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật quốc gia trước khi xả thải.
- Không ghi nhận vi phạm môi trường hoặc sự cố tràn thải nghiêm trọng nào trong năm.
- Chất lượng nước hồ và hồ bơi được kiểm nghiệm định kỳ, đảm bảo trong ngưỡng an toàn theo quy định.



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)

Kết quả xử lý nước thải tại các khu đô thị đang được triển khai bởi tập đoàn như sau:

Chỉ số	Chuẩn IFC	QCVN 40:2011	2024	2025
pH	6 - 9	5,5 - 9	✓ ✓	✓ ✓
BOD	30 mg/l	50 mg/l	✓ ✓	✓ ✓
COD	125 mg/l	150 mg/l	✓ ✓	✓ ✓
Tổng Nitơ	10 mg/l	10 mg/l	✓ ✓	✓ ✓
Tổng Phosphate	2 mg/l	10 mg/l	✓ ✓	✓ ✓
Dầu mỡ	10 mg/l	10 mg/l	✓ ✓	✓ ✓
TSS	50 mg/l	100 mg/l	✓ ✓	✓ ✓
Coliforms	NA	5.000 mg/l	✓	✓

✓ Trong chuẩn của IFC
✓ Trong chuẩn của QCVN 40:2011/BTNMT

Các chỉ số của nước thải qua xử lý vẫn nằm trong chuẩn của QCVN 40:2025/BTNMT (bản cập nhật của QCVN 40:2011/BTNMT).

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG (tiếp theo)

QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG HIỆU QUẢ

CÁCH TIẾP CẬN QUẢN LÝ

Tương tự như nước, năng lượng là yếu tố quan trọng trong vận hành đô thị và xây dựng, có tác động trực tiếp đến chi phí, phát thải và giá trị tài sản dài hạn.

Công ty thực hiện quản lý năng lượng theo các nguyên tắc:

- Tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật về sử dụng năng lượng và an toàn điện.
- Tích hợp giải pháp giảm nhu cầu năng lượng ở giai đoạn quy hoạch và thiết kế.
- Tham chiếu các tiêu chuẩn công trình xanh và hiệu quả năng lượng (ví dụ: EDGE, tiêu chuẩn hiệu suất thiết bị, tiêu chuẩn Singapore SS 553 trong thiết kế hệ thống cơ điện...).
- Theo dõi và đo lường tiêu thụ năng lượng theo từng nhóm hoạt động: vận hành đô thị, xây dựng, văn phòng và vận tải nội khu.

Cách tiếp cận này giúp:

1. Kiểm soát chi phí vận hành dài hạn
2. Giảm cường độ phát thải khí nhà kính
3. Hạn chế rủi ro pháp lý và rủi ro gián đoạn vận hành

TÍCH HỢP HIỆU QUẢ NĂNG LƯỢNG TRONG QUY HOẠCH VÀ THIẾT KẾ

Cấp độ quy hoạch đô thị

- Phát triển mô hình kết hợp nhà cao tầng và thấp tầng nhằm tối ưu sử dụng đất và giảm hiệu ứng đảo nhiệt.
- Bố trí không gian xanh và mặt nước để cải thiện vi khí hậu.
- Kết hợp khu dân cư với thương mại - dịch vụ nhằm giảm nhu cầu di chuyển.
- Phát triển hạ tầng hỗ trợ xe điện và làn xe đạp trong nội khu.

Cấp độ công trình

Các giải pháp tiết kiệm năng lượng được áp dụng bao gồm:

- Tối ưu thông gió và chiếu sáng tự nhiên
- Sử dụng hệ thống điều hòa hiệu suất cao (COP đạt chuẩn kỹ thuật)
- Đèn LED tiết kiệm điện
- Cảm biến chuyển động và hệ thống hẹn giờ
- Kiểm soát thất thoát nhiệt tại khu vực văn phòng

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG TRONG NĂM

Tổng năng lượng tiêu thụ

52.254 GJ

Nguồn năng lượng	Tỷ trọng
Điện	76,8%
Dầu DO	21,7%
Xăng	1,5%

HIỆU SUẤT SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG THEO HOẠT ĐỘNG

Hoạt động	Cường độ bình quân năm 2025	Cường độ bình quân năm 2024	Xu hướng chung	Giải thích biến động
Vận hành khu đô thị	1.116 MJ/cư dân	1.358 MJ/cư dân	Giảm	Tổng tiêu thụ tăng do mở rộng quy mô bàn giao, tuy nhiên cường độ bình quân **giảm 18%** nhờ tối ưu hệ thống kỹ thuật và vận hành tập trung.
Văn phòng	635,9 MJ/m²	738,5 MJ/m²	Giảm	**Giảm 14%** cường độ nhờ các sáng kiến tiết kiệm điện (kiểm soát thiết bị, thay thế đèn LED, tối ưu điều hòa 26-27°C, dán bảng nhắc nhở tắt điện sau khi sử dụng...).
Vận tải nội khu	4,32 MJ/m²	6,72 MJ/m²	Giảm	**Giảm 36%** nhờ tăng tỷ lệ sử dụng xe điện nội khu.
Xây dựng	29 MJ/m²	29 MJ/m²	Ổn định	Cường độ duy trì ổn định mặc dù triển khai hạ tầng khung tại khu Đông TP.HCM.

QUẢN LÝ VÀ CẢI TIẾN

Công ty thực hiện:

- Kiểm soát tiêu thụ năng lượng định kỳ theo từng dự án.
- Lồng ghép tiêu chí hiệu quả năng lượng vào thiết kế và lựa chọn thiết bị.

Quản lý năng lượng theo hướng đo lường - kiểm soát - cải tiến liên tục giúp:

1. Giảm cường độ tiêu thụ và phát thải.
2. Tối ưu chi phí vận hành cho cư dân.
3. Nâng cao tính cạnh tranh của sản phẩm bất động sản.
4. Tăng khả năng chống chịu rủi ro năng lượng trong dài hạn.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG (tiếp theo)

QUẢN LÝ PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH

CÁCH TIẾP CẬN QUẢN LÝ

Phát thải khí nhà kính (GHG) là một trong những vấn đề gắn với chi phí năng lượng, rủi ro pháp lý và yêu cầu chuyển dịch carbon thấp trong dài hạn.

Trong chiến lược phát triển đô thị của mình, Nam Long chủ trương:

- Tích hợp giải pháp giảm nhu cầu năng lượng và tăng diện tích sinh thái trong quy hoạch đô thị.
- Loại trừ các chất làm suy giảm tầng ozone (ODS) như CFCs, Halon, HCFCs trong phát triển dự án.

Dù chưa hoàn tất đo lường đầy đủ toàn bộ phát thải trực tiếp và gián tiếp, Công ty đã thực hiện các công việc như sau cho mục đích thu thập và ghi nhận dữ liệu:

- Phân loại nguồn phát thải theo Phạm vi 1 (trực tiếp) và Phạm vi 2 (gián tiếp từ điện mua ngoài).
- Quy đổi phát thải theo hệ số phát thải lưới điện Việt Nam và hướng dẫn của IPCC.
- Rà soát định mức tiêu hao nhiên liệu phương tiện nội bộ định kỳ.

Hiện tại, Công ty chưa hoàn tất đo lường đầy đủ Phạm vi 3 (chuỗi giá trị). Tuy nhiên, hệ thống phân loại nguồn phát thải đã được thiết lập, tạo nền tảng cho lộ trình kiểm kê toàn diện trong các năm tiếp theo.

KẾT QUẢ PHÁT THẢI TRONG NĂM

Tổng phát thải khí nhà kính

8.566 tấn CO_2 tương đương (tCO_2e)

Nguồn phát thải chính:

- Điện tiêu thụ tại khu đô thị và văn phòng
- Dầu DO và xăng phục vụ thi công và vận hành

Chỉ tiêu	2025 (tCO_2e)	2024 (tCO_2e)	Tỷ trọng	Xu hướng
Phạm vi 1	7.720	3.109	90,1%	Tăng
Phạm vi 2	846	633	9,9%	Tăng
Tổng phát thải	8.566	3.742	100%	Tăng 129% so với 2024 do mở rộng quy mô thi công và vận hành



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

CƯỜNG ĐỘ PHÁT THẢI TRÊN DOANH SỐ PRESALES VÀ DOANH THU

Chỉ tiêu	2025	2024	Xu hướng	Giải thích biến động
Cường độ phát thải trên doanh số presales (tCO_2e / Tỷ đồng)	0,72	0,73	Tương đương năm 2024	Phản ánh hiệu quả carbon trên mỗi đơn vị sản phẩm phát triển được duy trì và tiếp tục cải thiện.
Cường độ phát thải trên doanh thu bán hàng (tCO_2e / Tỷ đồng)	1,45	0,48	Tăng so với năm 2024	Do đặc thù chu kỳ ghi nhận doanh thu trong ngành bất động sản (phát thải tăng lên khi thi công, giảm đi khi bàn giao).

GIẢI PHÁP GIẢM PHÁT THẢI THÔNG QUA QUY HOẠCH SINH THÁI

Công ty tích hợp yếu tố sinh thái nhằm giảm hiệu ứng đảo nhiệt và tăng khả năng hấp thụ carbon tự nhiên:

1. Quy hoạch công viên và hành lang sinh thái ven sông
2. Phục hồi thảm thực vật bản địa
3. Duy trì vườn ươm cây xanh phục vụ phát triển dự án

Số liệu thống kê trong năm

TỶ LỆ PHỦ XANH TẠI MỘT SỐ KHU ĐÔ THỊ LỚN

32,7%

Waterpoint giai đoạn 1 (Southgate)

27,1%

Mizuki Park

DIỆN TÍCH PHỦ XANH TẠI CÁC KHU ĐÔ THỊ VẬN HÀNH

36%

Tổng diện tích

↑ **15%** so với 2024

CÂY MỚI ĐƯỢC TRỒNG

13.507

CÂY LÂU NĂM

~22.000

được duy trì tại hai vườn ươm ở Tây Ninh (Long An cũ) và TP.HCM

(6,75ha)

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG (tiếp theo)

QUẢN LÝ NGUYÊN VẬT LIỆU

CÁCH TIẾP CẬN QUẢN LÝ VẬT LIỆU

Nguyên vật liệu là nhân tố có tác động trực tiếp đến:

- Chi phí đầu tư và biên lợi nhuận dự án
- Phát thải khí nhà kính gián tiếp (phạm vi 3 - vật liệu xây dựng)
- Rủi ro biến động giá nguyên liệu và gián đoạn chuỗi cung ứng

Việc quản lý vật liệu được thực hiện thông qua:

- Lập kế hoạch vật tư theo từng giai đoạn phát triển dự án
- Phối hợp giữa bộ phận kỹ thuật - đấu thầu - tài chính để kiểm soát định mức
- Sử dụng dự toán kỹ thuật làm cơ sở kiểm soát tiêu hao
- Giám sát khối lượng thực tế so với kế hoạch

Các nhóm vật liệu chính bao gồm: sắt thép, xi măng, cát, bê tông, gạch, sơn và vật liệu hoàn thiện.

KHỐI LƯỢNG NGUYÊN VẬT LIỆU TIÊU THỤ NĂM 2025

Vật liệu	2025	2024	Xu hướng so với 2024	Ghi chú
Cát	399,3 ngàn tấn	63 ngàn tấn	Tăng	85% khu Đông TP.HCM
Bê tông	62,3 ngàn m^3	134 ngàn m^3	-53%	Chủ yếu Mizuki Park, Waterpoint giai đoạn 1, EHomeS Cần Thơ
Thép	105,6 ngàn tấn	5 ngàn tấn	Tăng	95% tại Nam Long II Central Lake
Ván thạch cao	32,5 ngàn m^2	48 ngàn m^2	-32%	Theo tiến độ hoàn thiện
Sơn	7,4 ngàn lít	173 ngàn lít	-96%	Chuyển giai đoạn thi công
Xi măng	0,7 ngàn tấn	11 ngàn tấn	-92%	Phục vụ chủ yếu cho việc hoàn thiện xây dựng khung nhà ở cao tầng tại Cần Thơ

Giải thích biến động:

- Mức tiêu thụ cát và thép cao phản ánh giai đoạn triển khai hạ tầng khung quy mô lớn.
- Giảm mạnh sơn, xi măng, bê tông và ván thạch cao do chuyển dịch từ giai đoạn hoàn thiện sang đầu tư nền móng tại một số dự án.
- Biến động vật liệu gắn với chu kỳ phát triển dự án, không phản ánh gia tăng lãng phí.

KIỂM SOÁT RỦI RO VÀ HIỆU QUẢ SỬ DỤNG TÀI NGUYÊN

Giải thích biến động:

- Công ty thực hiện
- So sánh thực tế với định mức kỹ thuật được phê duyệt
- Rà soát biến động giá nguyên vật liệu định kỳ
- Phối hợp với nhà thầu để tối ưu thiết kế và giải pháp thi công



Hình thực tế Khu đô thị tích hợp Waterpoint (Bến Lức, Tây Ninh)

CON NGƯỜI VÀ CỘNG ĐỒNG

PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

CÁCH TIẾP CẬN QUẢN TRỊ NHÂN SỰ

Hoạt động quản trị nhân sự được triển khai theo các nguyên tắc:

1. Tuân thủ đầy đủ pháp luật lao động Việt Nam
2. Không sử dụng lao động trẻ em hoặc lao động cưỡng bức
3. Bảo đảm môi trường làm việc công bằng, không phân biệt đối xử
4. Duy trì chính sách đãi ngộ cạnh tranh và minh bạch

CHẾ ĐỘ ĐÃI NGỘ VÀ PHÚC LỢI

Chỉ tiêu	2025
Tỷ lệ nhân viên được trả lương đúng hạn	100%
Tỷ lệ tham gia BHYT bắt buộc	100%
Bảo hiểm sức khỏe & tai nạn bổ sung	Áp dụng từ ngày đầu làm việc
Chính sách bình đẳng lương	100% tương đương theo vị trí

Chính sách bình đẳng giới được thực hiện nhất quán, bảo đảm mức lương và cơ hội phát triển tương đương giữa nam và nữ ở cùng vị trí công việc.

GẮN KẾT VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

HƠN 90% nhân viên hài lòng theo khảo sát gắn kết năm 2025.

2.814 lượt người tham dự (bao gồm nhân viên và người thân) tham gia các sự kiện nội bộ như Townhall, Nghỉ mát Công ty, Family Day.

Kết quả khảo sát và tỷ lệ tham gia hoạt động nội bộ là chỉ báo về mức độ ổn định tổ chức và khả năng thực thi chiến lược dài hạn.



GẮN KẾT CƯ DÂN VÀ CỘNG ĐỒNG

PHÁT TRIỂN CỘNG ĐỒNG ĐÔ THỊ TÍCH HỢP

Công ty phát triển mô hình khu đô thị tích hợp với:

1. Công viên và không gian xanh
2. Khu thể thao ngoài trời
3. Đường đạp xe
4. Không gian sinh hoạt cộng đồng

Các tiện ích được thiết kế nhằm khuyến khích tương tác xã hội và nâng cao chất lượng sống.



HOẠT ĐỘNG CỘNG ĐỒNG NĂM 2025

Chỉ tiêu	Kết quả
Lượt người tham gia hoạt động cộng đồng	~52.700
Hoạt động tiêu biểu	Ngày hội thể thao, Ngày hội xanh, sự kiện văn hóa
Số lượt góp ý/kiến nghị	127
Tỷ lệ xử lý/ phản hồi	~98%

Các hoạt động được tổ chức định kỳ, góp phần tăng cường gắn kết nội khu và kết nối với cộng đồng địa phương.

Bên cạnh đó, Công ty duy trì cơ chế tiếp nhận và xử lý minh bạch nhằm:

1. Ổn định vận hành khu đô thị
2. Nâng cao mức độ hài lòng cư dân
3. Giảm rủi ro tranh chấp
4. Bảo vệ giá trị tài sản dài hạn

HOẠT ĐỘNG XÃ HỘI VÌ CỘNG ĐỒNG

Chương trình học bổng hàng năm "Swing for Dreams - Chắp cánh ước mơ đến giảng đường", với hơn 1.800 suất học bổng đã được trao trong suốt 16 năm thực hiện chương trình. Quỹ học bổng được gây quỹ từ giải Nam Long Friendship Golf Tournament từ các đối tác, doanh nghiệp và mạnh thường quân, với mong muốn đóng góp cho nền giáo dục Việt Nam thông qua việc hỗ trợ các sinh viên có cơ hội học tập và đóng góp cho cộng đồng.

	2022	2023	2024	2025
Tổng giá trị học bổng đã gây quỹ	640 triệu đồng	800 triệu đồng	840 triệu đồng	1.150 triệu đồng
Số lượng học bổng trao tặng	64 suất	72 suất	84 suất	Sẽ được trao tặng trong năm 2026

KINH DOANH CÓ TRÁCH NHIỆM

HỆ THỐNG VÀ CƠ CẤU QUẢN TRỊ

Nam Long áp dụng mô hình quản trị với cơ cấu giám sát rõ ràng, cơ chế kiểm soát rủi ro chặt chẽ và quy trình ra quyết định minh bạch. Cấu trúc Quản trị của Nam Long được tổ chức theo mô hình 03 (ba) tuyến được khuyến nghị bởi Viện Kiểm toán viên Nội bộ Hoa Kỳ (IIA). Vui lòng tham khảo chi tiết tại phần III.

KINH DOANH CÓ TRÁCH NHIỆM

Nam Long cam kết thực hiện các hoạt động kinh doanh có trách nhiệm và minh bạch trên toàn bộ chuỗi giá trị phát triển bất động sản. Các sản phẩm chào bán chỉ được thực hiện khi có đầy đủ điều kiện pháp lý, đảm bảo quyền lợi hợp pháp và minh bạch cho người mua. Quá trình thi công luôn được giám sát nghiêm ngặt nhằm đảm bảo chất lượng công trình và tiến độ như đã cam kết. Nam Long tuân thủ các quy định của pháp luật và thúc đẩy sự công bằng, tôn trọng đối với cộng đồng chịu ảnh hưởng bởi các dự án của mình.



HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ CHIA SẺ GIÁ TRỊ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

Tỷ lệ phân phối lợi nhuận và tái đầu tư được điều chỉnh linh hoạt theo chu kỳ thị trường:

Năm	Tỉ lệ giữ lại
2023	80%
2024	56%
2025	69%

GIÁ TRỊ KINH TẾ PHÂN PHỐI

Nhà cung cấp vốn

Tập đoàn duy trì khả năng sinh lời ổn định và chia sẻ lợi ích kinh tế một cách đều đặn tới các đối tác tài chính, bao gồm cổ đông hiện hữu, nhà đầu tư, ngân hàng và tổ chức tín dụng.

Tổng thực chi (tỷ đồng)	2023	2024	2025
Cổ tức	310	196	948
Lãi vay	534	513	406

Người lao động

Ngoài việc đảm bảo quyền lợi kinh tế thông qua chính sách lương, chế độ lao động như đã trình bày, Tập đoàn còn thực hiện việc chia sẻ lợi ích kinh tế với người lao động bằng cách trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi hàng năm từ lợi nhuận sau thuế, và chi trả đều đặn cho người lao động, nhằm gắn kết lợi ích kinh tế với sự phát triển bền vững của đội ngũ nhân sự.

Chi trả thực tế từ Quỹ khen thưởng - phúc lợi

Năm	Đã chi (tỷ đồng)	Tỷ lệ chi trả
2023	34	31%
2024	51	45%
2025	45,5	53%

Cộng đồng địa phương

Trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị, Nam Long đầu tư vào cơ sở hạ tầng, hệ thống giao thông, góp phần nâng cao chất lượng sống bền vững cho cộng đồng. Đồng thời, Tập đoàn luôn thực hiện đầy đủ và đúng cam kết trong việc chia sẻ lợi ích kinh tế với các đối tác cung cấp dịch vụ như các sàn giao dịch bất động sản, đơn vị quảng cáo và các nhà cung cấp khác.

Trích lập quỹ theo lợi nhuận sau thuế

Năm	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	Trích quỹ (tỷ đồng)	Tỷ lệ
2023	484	29	6%
2024	518	23	4%
2025 (*)	701	28	4%

(*) Dự kiến - chờ Đại Hội đồng Cổ Đông 2026 phê duyệt



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Thông tin chung	102
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	104
Báo cáo kiểm toán độc lập	105
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	106
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	108
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	109
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	110

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 29 vào ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

TIỂU BAN KIỂM TOÁN

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

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:

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư

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 Lucas Ignatius Loh Jen Yuh được Ông Nguyễn Xuân Quang ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Bảng Phân cấp Thẩm quyền số 045/2025/UQ/NLG có hiệu lực từ ngày 6 tháng 10 năm 2025 đến khi có văn bản thay thế.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các 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 2025, 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:

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số tham chiếu:
11612990/67730096-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 16 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Ernest Yoong Chin Kang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1891-2023-004-1

Đặng Minh Tài
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2815-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

B01-DN/HN

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số		Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**19.246.030.470.379**	**27.549.227.406.220**
110	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**5**	**6.814.304.742.347**	**5.443.293.611.458**
111	1.	Tiền		1.708.379.074.804	1.384.366.865.816
112	2.	Các khoản tương đương tiền		5.105.925.667.543	4.058.926.745.642
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**6**	**1.352.276.955.351**	**623.477.495.773**
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.352.276.955.351	623.477.495.773
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**1.891.019.440.263**	**2.796.944.659.429**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	1.043.055.344.239	1.466.565.697.259
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	370.907.037.800	492.362.165.943
135	3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	75.470.964.170	94.580.964.170
136	4.	Phải thu ngắn hạn khác	10	523.503.976.851	823.963.233.623
137	5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7, 8, 9, 10	(121.917.882.797)	(80.527.401.566)
140	**IV.**	**Hàng tồn kho**	**11**	**8.677.574.019.548**	**17.993.423.057.164**
141	1.	Hàng tồn kho		8.742.397.488.280	18.060.600.682.687
149	2.	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
150	**V.**	**Tài sản ngắn hạn khác**		**510.855.312.870**	**692.088.582.396**
151	1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	12	279.686.600.660	329.833.439.756
152	2.	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	20	220.006.628.683	361.187.144.987
153	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	11.162.083.527	1.067.997.653
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**7.318.485.715.011**	**2.768.886.604.855**
210	**I.**	**Các khoản phải thu dài hạn**		**1.184.926.051.636**	**10.058.034.416**
215	1.	Phải thu về cho vay dài hạn	35	435.127.112.000	-
216	2.	Phải thu dài hạn khác	10	749.798.939.636	10.058.034.416
220	**II.**	**Tài sản cố định**		**107.730.551.550**	**142.915.219.433**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình	13	59.427.147.187	72.116.379.142
222		Nguyên giá		167.127.780.464	175.718.631.194
223		Giá trị khấu hao lũy kế		(107.700.633.277)	(103.602.252.052)
227	2.	Tài sản cố định vô hình	14	48.303.404.363	70.798.840.291
228		Nguyên giá		138.862.203.347	139.153.368.847
229		Giá trị hao mòn lũy kế		(90.558.798.984)	(68.354.528.556)
230	**III.**	**Bất động sản đầu tư**	**15**	**445.231.454.032**	**315.908.675.392**
231	1.	Nguyên giá		535.258.293.333	388.138.081.320
232	2.	Giá trị khấu hao lũy kế		(90.026.839.301)	(72.229.405.928)
240	**IV.**	**Tài sản dở dang dài hạn**		**15.484.005.803**	**5.449.486.778**
242	1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	15.484.005.803	5.449.486.778
250	**V.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**17**	**5.038.360.878.512**	**1.794.387.282.984**
252	1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	17.1	5.035.951.878.512	1.791.978.282.984
253	2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	2.409.000.000	2.409.000.000
260	**VI.**	**Tài sản dài hạn khác**		**526.752.773.478**	**500.167.905.852**
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	12	49.311.433.507	98.923.536.250
262	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	477.441.339.971	401.244.369.602
270		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**26.564.516.185.390**	**30.318.114.011.075**

VND

Mã số		Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**11.740.271.874.301**	**15.749.187.725.780**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**6.453.837.316.303**	**10.226.506.290.209**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	18	463.429.872.158	1.027.334.006.102
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	2.588.129.793.111	3.023.679.812.978
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	228.275.143.005	389.720.985.702
314	4.	Phải trả người lao động		64.959.983.608	51.874.175.133
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	21	1.037.266.699.685	1.249.233.122.028
318	6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	16.053.638.737	25.495.948.477
319	7.	Phải trả ngắn hạn khác	22	975.125.268.507	1.418.048.328.492
320	8.	Vay ngắn hạn	23	1.016.903.725.515	2.958.461.281.843
321	9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	23.986.400.823	25.569.315.271
322	10.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	39.706.791.154	57.089.314.183
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**5.286.434.557.998**	**5.522.681.435.571**
336	1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	331.580.707.573	303.278.857.608
337	2.	Phải trả dài hạn khác	22	189.745.479.501	121.843.808.856
338	3.	Vay dài hạn	23	4.504.698.075.854	4.002.718.777.782
341	4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	172.995.614.741	1.053.464.893.033
342	5.	Dự phòng phải trả dài hạn	26	87.414.680.329	41.375.098.292
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**14.824.244.311.089**	**14.568.926.285.295**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**		**14.824.244.311.089**	**14.568.926.285.295**
411	1.	Vốn cổ phần	27.1	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
411a	-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*4.850.973.830.000*	*3.847.774.710.000*
412	2.	Thặng dư vốn cổ phần	27.1	4.142.389.791.759	2.643.023.306.759
418	3.	Quỹ đầu tư phát triển	27.1	10.709.490.423	10.709.490.423
420	4.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	27.1	2.216.611.139	2.216.611.139
421	5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	27.1	3.655.935.571.970	3.171.439.100.056
421a	-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*2.954.563.949.568*	*2.653.544.391.415*
421b	-	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*701.371.622.402*	*517.894.708.641*
429	6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	28	2.162.019.015.798	4.893.763.066.918
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**26.564.516.185.390**	**30.318.114.011.075**



Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập



Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng



Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

B02-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	5.645.086.579.147	7.196.050.482.193
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(3.287.806.525.861)	(4.138.682.327.725)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.357.280.053.286	3.057.368.154.468
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	655.397.369.463	336.671.172.433
22	5. Chi phí hoạt động tài chính	32	(647.435.554.870)	(331.295.750.642)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*	32	(264.554.488.969)	(229.542.438.143)
24	6. Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	17.1	76.045.984.978	99.717.383.712
25	7. Chi phí bán hàng	31	(699.653.852.065)	(742.444.656.616)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(592.751.051.880)	(651.169.651.824)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.148.882.948.912	1.768.846.651.531
31	10. Thu nhập khác	33	63.807.145.439	71.185.740.110
32	11. Chi phí khác	33	(24.469.285.372)	(15.240.689.875)
40	12. Lợi nhuận khác	33	39.337.860.067	55.945.050.235
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.188.220.808.979	1.824.791.701.766
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(352.125.813.780)	(391.240.844.857)
52	15. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	110.213.939.991	(46.162.332.156)
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		946.308.935.190	1.387.388.524.753
61	17. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		701.371.622.402	517.894.708.641
62	18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	28	244.937.312.788	869.493.816.112
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	1.363	1.273
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	36	1.363	1.273

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

B03-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận trước thuế**		**1.188.220.808.979**	**1.824.791.701.766**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	13, 14, 15	51.649.854.174	50.090.309.862
03	Dự phòng		83.492.992.029	34.574.165.017
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(732.571.974.212)	(436.200.402.308)
06	Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu		290.307.186.436	331.295.750.642
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**881.098.867.406**	**1.804.551.524.979**
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(4.339.750.340.298)	743.601.250.612
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		9.477.315.864.183	(479.536.018.648)
11	Giảm các khoản phải trả		(6.023.412.117.333)	(79.911.217.359)
12	Giảm chi phí trả trước		99.758.941.839	39.383.075.983
14	Tiền lãi vay đã trả		(406.035.179.263)	(512.514.963.178)
15	Thuế TNDN đã nộp	20	(516.103.872.502)	(239.512.725.875)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(45.512.523.029)	(50.985.280.949)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(872.640.358.997)**	**1.225.075.645.565**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sảncố định		(10.062.863.581)	(31.151.808.146)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		283.853.220	7.914.210.168
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn		(1.057.629.688.351)	(967.193.002.142)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		324.042.741.333	1.405.424.110.024
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	17.1	(73.660.000.000)	(55.000.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.630.800.000.000	338.453.887.232
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		156.573.442.872	352.499.379.291
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**970.347.485.493**	**1.050.946.776.427**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Nhận góp vốn của cổ đông không kiểm soát		2.544.587.275.000	-
32	Tiền trả lại vốn góp cho cổ động không kiểm soát		(258.500.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay (trừ chi phí phát hành trái phiếu)	23.4	3.736.785.787.781	4.815.082.016.280
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	23.4	(3.802.028.487.699)	(3.993.505.683.399)
36	Cổ tức đã trả	27.3, 28	(947.540.570.689)	(194.402.189.963)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**1.273.304.004.393**	**627.174.142.918**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**1.371.011.130.889**	**2.903.196.564.910**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**5.443.293.611.458**	**2.540.097.046.548**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**6.814.304.742.347**	**5.443.293.611.458**

Nguyễn Hoàng Hữu Bình
Người lập

Nguyễn Quang Đức
Kế toán trưởng

Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09-DN/HN

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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 2025, Công ty có mười hai (12) công ty con trực tiếp, mười (10) công ty con gián tiếp, ba (3) công ty liên doanh và một (1) công ty liên kết với chi tiết như sau:

Công ty	Địa điểm	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết (%)
Công ty con			
Công ty Cổ phần Nam Long VCD ("Nam Long VCD")	Tỉnh Tây Ninh	Bất động sản	99,96
Công ty Cổ phần Bất Động sản Nguyên Sơn ("Nguyên Sơn")	TP. HCM ("TPHCM")	Bất động sản	87,33
Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Phan	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Nam Long Mekong ("Nam Long Mekong")	Tp. Cần Thơ	Xây dựng và bất động sản	99,98
Công ty Cổ phần NLG - NNR - HR Fuji (*)	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	50,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Flora	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH NNH Kikyo Valora	TPHCM	Bất động sản	59,11
Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Xây dựng Nam Viên	TPHCM	Dịch vụ	100,00
Công ty TNHH Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Nam Khang	TPHCM	Kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng	100,00
Công ty Cổ phần 6D ("6D")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	76,03
Công ty TNHH Một Thành Viên Sàn Giao dịch Bất Động sản Nam Long ("Trading Floor")	TPHCM	Sàn giao dịch bất động sản	100,00
Công ty TNHH MTV Quản lý Bất động sản & Khu đô thị Nam Nong ("Nam Long Service")	TPHCM	Dịch vụ và xây dựng	100,00
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Vận tải Nam Long ("Nam Long Bus")	TPHCM	Dịch vụ vận tải	100,00
Công ty TNHH Nam Long Commercial Property ("Nam Long CP")	TPHCM	Xây dựng và bất động sản	100,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land ("Nam Long Land")	TPHCM	Dịch vụ quản lý	100,00
Công ty Cổ phần Southgate ("Southgate")	TPHCM	Bất động sản	65,00
Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long Retail ("Nam Long Retail")	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty TNHH Nam Long SPV	TPHCM	Bất động sản	100,00
Công ty liên doanh, liên kết			
Công ty TNHH Paragon Đại Phước ("Paragon")	TPHCM	Bất động sản	50,53
Công ty Cổ phần NNH Mizuki ("NNH Mizuki")	TPHCM	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai	Bất động sản	50,00
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	TPHCM	Bất động sản	30,59

(*) Công ty nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trong các công ty 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 khu đô thị; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu công nghệ cao. Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, khai thác, cho thuê công trình: cao ốc văn phòng, siêu thị, trường học, bể bơi, khách sạn, nhà hàng, sân golf, khu thể dục thể thao, khu du lịch nghỉ mát (không hoạt động tại trụ sở); dịch vụ tư vấn quản lý dự án; thẩm tra thiết kế; dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ định giá bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản; dịch vụ quảng cáo bất động sản; và dịch vụ quản lý bất động sản.

Công ty có trụ sở chính tại Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower, Số 6, Đường Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, 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 2025 là 980 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 834).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("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 hợp nhất, kết quả hoạt động kinh Doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 2025.

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.

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

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 cấn 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 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:

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 Khấu hao và hao mòn (tiếp theo)

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

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

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

3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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.

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 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu bán lô đất và đất đã xây dựng cơ sở hạ tầng (quyền sử dụng đất)

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ khác

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

Tiền cho thuê

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Góp thêm vốn và tăng tỉ lệ sở hữu tại Paragon

Vào ngày 2 tháng 4 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn với giá trị là 73.660.000.000 VND vào Paragon, theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 50,53% từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0315398472 cho Paragon vào ngày 21 tháng 4 năm 2025 (TM số 17.1).

4.2 Góp thêm vốn và tăng tỉ lệ sở hữu tại Kikyo Valora

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 195.000.000.000 VND vào Kikyo Valora theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty tăng từ 50,00% lên 59,11% từ ngày này. Việc tăng vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 8 số 0313983206 vào ngày 12 tháng 6 năm 2025 cho Kikyo Valora

4.3 Thoái vốn và giữ nguyên tỉ lệ sở hữu tại NLG - NNR - HR Fuji

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc thoái vốn từ NLG - NNR - HR Fuji với tổng giá trị 258.500.000.000 VND. Việc thoái vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 số 0311402008 vào ngày 12 tháng 6 năm 2025 cho NLG - NNR - HR Fuji.

4.4 Thanh lý cổ phần tại Đồng Nai Waterfront

Ngày 19 tháng 11 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng 15.1% phần vốn góp trong Đồng Nai Waterfront cho Tokyu Corporation với tổng giá trị 1.630.800.000.000 VND. Khoản lãi từ giao dịch chuyển nhượng này với trị giá là 489.094.242.169 VND đã được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (TM số 29.2). Theo đó tỷ lệ sở hữu của Công ty giảm từ 65,15% xuống 50,00% và được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty liên kết với tổng giá trị là 3.169.267.610.550 VND từ ngày này. Việc thoái vốn này đã được phê duyệt bởi Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 17 số 3600994581 vào ngày 4 tháng 11 năm 2025 cho Đồng Nai Waterfront (TM số 17.1).

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	665.481.620	5.844.510.019
Tiền gửi ngân hàng (*)	1.707.713.593.184	1.378.522.355.797
Các khoản tương đương tiền (**)	5.105.925.667.543	4.058.926.745.642
Tổng cộng	**6.814.304.742.347**	**5.443.293.611.458**

(*) Trong đó, khoản tiền gửi giá trị 39.025.649.000 VND tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương hiện đang bị phong tỏa để bảo đảm cho quỹ thanh toán cho các khách hàng mua nhà, đất tại Dự án Nam Long Cần Thơ.

(**) 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 3,3%/năm đến 5,5%/năm.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phản ánh các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc trên ba tháng và dưới mười hai tháng và hưởng lãi suất dao động từ 3,8%/năm đến 7,9%/năm.

7. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các khách hàng khác	898.632.176.123	1.341.373.705.716
Phải thu các bên liên quan (TM số 35)	144.423.168.116	125.191.991.543
Tổng cộng	**1.043.055.344.239**	**1.466.565.697.259**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.995.180.961)	(1.787.061.836)
Giá trị thuần	**1.041.060.163.278**	**1.464.778.635.423**

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước mua quyền sử dụng đất	211.503.075.111	350.455.943.618
- Công ty TNHH VSIP Hải Phòng	114.692.130.648	255.816.965.255
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	50.589.989.194	50.589.989.194
- Trung tâm phát triển Quỹ đất Cần Thơ	42.291.036.429	40.119.070.329
- Khác	3.929.918.840	3.929.918.840
Trả trước dịch vụ xây dựng	90.005.971.060	101.581.994.883
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	57.082.830.485	-
- Liên Hiệp Hợp tác xã Dịch Vụ Nông Nghiệp Tổng hợp Đồng Nai	-	25.837.604.900
- Khác	32.923.140.575	75.744.389.983
Trả trước khác	69.397.991.629	40.324.227.442
Tổng cộng	**370.907.037.800**	**492.362.165.943**
Dự phòng trả trước khó đòi		
- Công ty TNHH Sản xuất Vật liệu Xây dựng Phú Đức	(50.589.989.194)	(50.589.989.194)
Giá trị thuần	**320.317.048.606**	**441.772.176.749**
Trong đó:		
Trả trước cho các nhà cung cấp khác	318.162.608.606	441.390.736.749
Trả trước cho bên liên quan (TM số 35)	2.154.440.000	381.440.000

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

Bên vay	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất
	VND		%/năm
Cá nhân 1			
Khoản vay 1	16.800.000.000	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0
Cá nhân 2			
Khoản vay 1	14.000.000.000	Ngày 1 tháng 4 năm 2026	8,0
Khoản vay 2	12.500.000.000	Ngày 24 tháng 3 năm 2026	8,0
Cộng	26.500.000.000		
Cá nhân 3			
Khoản vay 1	17.670.964.170	Ngày 22 tháng 4 năm 2026	6,0
Cá nhân 4			
Khoản vay 1	9.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	6,0
Khoản vay 2	5.000.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	6,0
Cộng	14.500.000.000		
Tổng cộng	**75.470.964.170**		
Dự phòng cho vay ngắn hạn	(34.470.964.170)		
Giá trị thuần	**41.000.000.000**		

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

VND

	Số đầu năm	Thu hồi trong năm	Số cuối năm
Cá nhân 1	29.810.000.000	(13.010.000.000)	16.800.000.000
Cá nhân 2	30.000.000.000	(3.500.000.000)	26.500.000.000
Cá nhân 3	20.270.964.170	(2.600.000.000)	17.670.964.170
Cá nhân 4	14.500.000.000	-	14.500.000.000
Tổng cộng	**94.580.964.170**	**(19.110.000.000)**	**75.470.964.170**

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên phục vụ công tác đền bù đất	250.002.502.333	332.952.412.418
Tạm ứng cho nhân viên	78.472.608.865	56.748.077.021
Phải thu tiền lãi và lợi nhuận được chia	59.111.345.616	45.854.086.253
Phải thu từ hợp đồng hợp tác kinh doanh ("HĐHTKD") (i)	55.445.462.994	55.445.462.994
Đặt cọc, ký quỹ	12.992.765.645	279.728.622.822
Khác	67.479.291.398	53.234.572.115
	523.503.976.851	**823.963.233.623**
Dài hạn		
Phải thu từ HĐHTKD (i)	665.933.694.278	-
Đặt cọc, ký quỹ	83.865.245.358	10.058.034.416
	749.798.939.636	**10.058.034.416**
Tổng cộng	**1.273.302.916.487**	**834.021.268.039**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(34.861.748.472)	(28.150.350.536)
Giá trị thuần	**1.238.441.168.015**	**805.870.917.503**
Trong đó:		
Phải thu các bên khác	*1.127.339.020.147*	*745.221.141.684*
Phải thu các bên liên quan ngắn hạn (TM số 35)	*59.823.884.064*	*59.972.775.819*
Phải thu các bên liên quan dài hạn (TM số 35)	*51.278.263.804*	*677.000.000*

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

HĐHTKD ngắn hạn với Công ty Cổ phần 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, Thành phố Hồ Chí Minh. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, dự án này đang trong giai đoạn phát triển.

HĐHTKD dài hạn thể hiện khoản tiền góp vốn từ HĐHTKD với Công ty TNHH VSIP Hải Phòng theo hợp đồng số 0066-25/LED/VSIP-HP ngày 23 tháng 5 năm 2025 để phát triển dự án Nhà ở Nam Long - Thủy Nguyên 1 trên quy mô diện tích 91.052 m2 tọa lạc tại Phường Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	28.150.350.536	21.397.850.830
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	6.711.397.936	6.752.499.706
Số cuối năm	34.861.748.472	28.150.350.536

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (i)	8.595.971.911.173	18.031.980.000.298
Dịch vụ quản lý dự án	143.987.333.540	22.166.170.438
Nguyên liệu, vật liệu xây dựng tồn kho	2.438.243.567	6.454.511.951
Tổng cộng	**8.742.397.488.280**	**18.060.600.682.687**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(64.823.468.732)	(67.177.625.523)
Giá trị thuần	**8.677.574.019.548**	**17.993.423.057.164**
(i) Bất động sản dở dang:		
Dự án Waterpoint Giai đoạn 1 (*) (**)	*3.888.834.758.378*	*3.832.648.063.945*
Dự án Waterpoint Giai đoạn 2 (*)	*2.860.311.463.410*	*2.594.992.396.132*
Dự án Cần Thơ (**)	*719.781.994.338*	*1.805.855.757.397*
Dự án Ehome PG Hải Phòng	*430.282.558.758*	-
Dự án Phú Hữu	*226.991.618.688*	*220.706.290.256*
Dự án Phước Long B - Mở rộng	*132.158.926.807*	*123.893.014.891*
Dự án Tân Thuận Đông (Dự án Ehome 5)	*83.436.733.873*	*72.512.433.817*
Dự án Nguyên Sơn	*77.657.333.691*	*226.621.280.597*
Dự án VSIP Hải Phòng	*52.156.029.955*	*69.525.064.419*
Dự án Hoàng Nam (Akari) (**)	*37.724.894.188*	*303.783.933.103*
Dự án Long An 36ha (*)	*35.683.783.915*	*19.123.289.168*
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*
Dự án Izumi	-	*8.684.523.739.008*
Dự án Areco (Flora Novia)	-	*35.877.736.658*
Khác	*35.406.944.960*	*26.372.130.695*

(*) Các quyền sử dụng đất sau đây được dùng thế chấp cho các khoản vay của Nhóm Công ty (TM số 23):

Quyền sử dụng đất tại Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai; và

Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh.

(**) Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với tổng số tiền là 159.112.669.776 VND vào giá trị bất động sản dở dang của các dự án này (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 163.911.821.746 VND).

Chi tiết tình hình tăng (giảm) dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	67.177.625.523	67.854.374.520
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(2.354.156.791)	(676.748.997)
Số cuối năm	64.823.468.732	67.177.625.523

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phí hoa hồng môi giới	268.138.425.203	317.536.558.237
Công cụ, dụng cụ	8.967.985.418	10.069.158.333
Khác	2.580.190.039	2.227.723.186
	279.686.600.660	329.833.439.756
Dài hạn		
Phí hoa hồng môi giới	25.803.446.887	85.337.740.009
Công cụ, dụng cụ	18.593.775.274	13.013.336.242
Chi phí chờ phân bổ khác	4.914.211.346	572.459.999
	49.311.433.507	98.923.536.250
Tổng cộng	**328.998.034.167**	**428.756.976.006**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận chuyển	Thiết bị văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	96.795.133.190	28.964.552.256	33.815.223.815	11.666.796.958	4.476.924.975	175.718.631.194
Mua mới	-	549.192.593	6.767.761.937	2.250.250.084	110.000.000	9.677.204.614
Thanh lý	-	-	(7.397.196.037)	(744.577.654)	-	(8.141.773.691)
Phân loại lại	(10.092.381.653)	-	-	-	-	(10.092.381.653)
Thanh lý công ty con	-	(33.900.000)	-	-	-	(33.900.000)
Số cuối năm	86.702.751.537	29.479.844.849	33.185.789.715	13.172.469.388	4.586.924.975	167.127.780.464
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*10.918.207.331*	*6.153.157.840*	*3.243.621.612*	*10.847.122.958*	-	*31.162.109.741*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(45.748.461.084)	(16.974.266.032)	(26.139.162.669)	(11.666.796.958)	(3.073.565.309)	(103.602.252.052)
Khấu hao trong năm	(1.271.681.467)	(949.176.848)	(5.430.819.999)	(1.000.173.797)	(520.089.893)	(9.171.942.004)
Thanh lý	-	-	4.295.083.125	744.577.654	-	5.039.660.779
Thanh lý công ty con	-	33.900.000	-	-	-	33.900.000
Số cuối năm	(47.020.142.551)	(17.889.542.880)	(27.274.899.543)	(11.922.393.101)	(3.593.655.202)	(107.700.633.277)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	51.046.672.106	11.990.286.224	7.676.061.146	-	1.403.359.666	72.116.379.142
Số cuối năm	39.682.608.986	11.590.301.969	5.910.890.172	1.250.076.287	993.269.773	59.427.147.187
Trong đó:						
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 23.1)	*6.291.106.004*	-	-	-	-	*6.291.106.004*

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất (*)	Phần mềm vi tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	15.697.231.213	123.456.137.634	139.153.368.847
Thanh lý công ty con	-	(291.165.500)	(291.165.500)
Số cuối năm	15.697.231.213	123.164.972.134	138.862.203.347
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*21.765.051.200*	*21.765.051.200*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(2.655.225.945)	(65.699.302.611)	(68.354.528.556)
Hao mòn trong năm	(82.252.020)	(22.379.202.875)	(22.461.454.895)
Thanh lý công ty con	-	257.184.467	257.184.467
Số cuối năm	(2.737.477.965)	(87.821.321.019)	(90.558.798.984)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	13.042.005.268	57.756.835.023	70.798.840.291
Số cuối năm	12.959.753.248	35.343.651.115	48.303.404.363
Trong đó:			
Thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay (TM số 23)	*2.506.932.943*	-	*2.506.932.943*

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	25.019.644.770	363.118.436.550	388.138.081.320
Mua mới	2.119.880.204	160.149.730.049	162.269.610.253
Thanh lý	-	(15.149.398.240)	(15.149.398.240)
Số cuối năm	27.139.524.974	508.118.768.359	535.258.293.333
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	*45.501.693.673*	*45.501.693.673*
Giá trị khấu hao và hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(9.983.576.650)	(62.245.829.278)	(72.229.405.928)
Khấu hao trong năm	(39.453.452)	(19.977.003.823)	(20.016.457.275)
Thanh lý	-	2.219.023.902	2.219.023.902
Số cuối năm	(10.023.030.102)	(80.003.809.199)	(90.026.839.301)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	15.036.068.120	300.872.607.272	315.908.675.392
Số cuối năm	17.116.494.872	428.114.959.160	445.231.454.032

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	36.664.236.146	37.540.072.139
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(28.325.980.212)	(20.537.322.982)

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong TM số 37.

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 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của các tài sản này và giá trị thị trường của đất, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng giá trị thị trường của các bất động sản đầu tư này đang cao hơn giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Mua sắm	14.784.643.583	-
Khác	699.362.220	5.449.486.778
Tổng cộng	**15.484.005.803**	**5.449.486.778**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết (TM số 17.1)	5.035.951.878.512	1.791.978.282.984
Đầu tư dài hạn khác (TM số 17.2)	2.409.000.000	2.409.000.000
Tổng cộng	**5.038.360.878.512**	**1.794.387.282.984**

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 lợi ích và biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích và biểu quyết
		%	%
DNWF (i)	Bất động sản	50,00	-
Công ty TNHH Paragon Đại Phước (ii)	Bất động sản	50,53	50,00
Công ty Cổ phần NNH Mizuki (iii)	Bất động sản	50,00	50,00
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam ("Anabuki") (iv)	Bất động sản	30,59	30,59

i. Hoạt động chính được DNWF là phát triển dự án Izumi City trên quy mô diện tích 170 hecta tại Phường Long Hưng, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

ii. 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, Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

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

iv. Hoạt động chính của Anabuki là tư vấn, môi giới và quản lý bất động sản.

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

VND

	Anabuki	NNH mizuki	Paragon	DNWF	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	4.588.500.000	540.000.000.000	984.519.130.211	-	1.529.107.630.211
Tăng trong năm (TM số 4)	-	-	73.660.000.000	-	73.660.000.000
Tăng do thanh lý công ty con (TM số 4.4)	-	-	-	2.892.788.954.518	2.892.788.954.518
Số cuối năm	4.588.500.000	540.000.000.000	1.058.179.130.211	2.892.788.954.518	4.495.556.584.729
Phần lũy kế lợi nhuận sau khi mua:					
Số đầu năm	11.833.725.215	251.967.095.787	(930.168.229)	-	262.870.652.773
Phần lãi (lỗ) từ công ty liên doanh, liên kết	2.808.341.531	60.800.617.812	(320.994.410)	12.758.020.045	76.045.984.978
Tăng do thanh lý công ty con (TM số 4.4)	-	-	-	276.478.656.032	276.478.656.032
Cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	(75.000.000.000)	-	-	(75.000.000.000)
Số cuối năm	14.642.066.746	237.767.713.599	(1.251.162.639)	289.236.676.077	540.395.293.783
Giá trị ghi sổ:					
Số đầu năm	16.422.225.215	791.967.095.787	983.588.961.982	-	1.791.978.282.984
Số cuối năm	19.230.566.746	777.767.713.599	1.056.927.967.572	3.182.025.630.595	5.035.951.878.512

17.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tên đơn vị	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		Tỷ lệ sở hữu	Giá mua	Tỷ lệ sở hữu	Giá mua
		%	VND	%	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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng PG	22.360.617.699	-
Công ty TNHH J.G	7.574.128.263	28.834.271.697
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	1.415.329.955	270.161.105.096
Phải trả cho các nhà cung cấp khác	432.079.796.241	728.338.629.309
Tổng cộng	**463.429.872.158**	**1.027.334.006.102**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*415.814.927.292*	*1.004.842.005.053*
Phải trả bên liên quan (TM số 35)	*47.614.944.866*	*22.492.001.049*

19. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước từ các khách hàng mua bất động sản (*)	2.588.039.065.838	3.021.413.994.305
Khác	90.727.273	2.265.818.673
Tổng cộng	**2.588.129.793.111**	**3.023.679.812.978**
Trong đó:		
Phải trả các bên khác	*2.588.039.065.838*	*3.021.413.994.305*
Phải trả bên liên quan (TM số 35)	*90.727.273*	*2.265.818.673*

(*) Đây là các khoản ứng trước từ khách hàng theo hợp đồng 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.

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

VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	361.187.144.987	327.454.705.548	(468.635.221.852)	220.006.628.683
Các loại thuế khác	1.067.997.653	10.406.725.443	(312.639.569)	11.162.083.527
Tổng cộng	**362.255.142.640**	**337.861.430.991**	**(468.947.861.421)**	**231.168.712.210**
Phải trả				
Thuế TNDN	332.016.204.720	352.125.813.780	(516.103.872.502)	168.038.145.998
Thuế thu nhập cá nhân	37.107.752.881	134.817.910.218	(129.637.745.822)	42.287.917.277
Thuế giá trị gia tăng	20.519.863.447	254.909.602.706	(257.483.557.534)	17.945.908.619
Các loại thuế khác	77.164.654	7.709.073.462	(7.783.067.005)	3.171.111
Tổng cộng	**389.720.985.702**	**749.562.400.166**	**(911.008.242.863)**	**228.275.143.005**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí hoàn thành dự án	384.127.309.450	1.007.987.249.076
Chi phí bồi hoàn (*)	357.057.080.380	-
Chi phí lãi vay phải trả	114.674.613.609	71.289.936.660
Các khoản chi phí hoạt động khác	181.407.696.246	169.955.936.292
Tổng cộng	**1.037.266.699.685**	**1.249.233.122.028**

(*) Đây là nghĩa vụ bồi hoàn cho đối tác theo thỏa thuận trước đó liên quan đến Dự án Izumi.

22. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cổ tức phải trả cổ đông không kiểm soát	227.929.662.415	717.431.751.600
Khoản phải trả kinh phí bảo trì duy tu bảo dưỡng	362.482.128.538	321.905.492.114
Ký quỹ đã nhận	309.042.250.696	232.964.338.164
Đặt cọc của khách hàng mua nhà	7.015.772.944	5.218.892.200
Khác	68.655.453.914	140.527.854.414
	975.125.268.507	1.418.048.328.492
Dài hạn		
Ký quỹ	189.639.921.501	121.655.266.207
Khác	105.558.000	188.542.649
	189.745.479.501	121.843.808.856
Tổng cộng	**1.164.870.748.008**	**1.539.892.137.348**

23. VAY

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn		
Vay ngắn hạn ngân hàng (TM số 23.1)	1.016.903.725.515	1.108.656.774.446
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả (TM số 23.2)	-	1.025.027.819.631
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (TM số 23.3)	-	655.575.633.373
Vay ngắn hạn cá nhân	-	169.201.054.393
	1.016.903.725.515	2.958.461.281.843
Vay dài hạn		
Trái phiếu (TM số 23.3)	3.625.660.416.660	2.956.515.416.664
Vay dài hạn ngân hàng (TM số 23.2)	879.037.659.194	1.046.203.361.118
	4.504.698.075.854	4.002.718.777.782
Tổng cộng	**5.521.601.801.369**	**6.961.180.059.625**

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu	400.000.000.000	30 tháng 9 năm 2026	7,9	Quyền đòi nợ khoản phải thu của Southgate
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	199.382.736.837	21 tháng 6 năm 2026	7 - 7,25	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sầm Sơn	131.330.666.890	20 tháng 6 năm 2026	7	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	93.960.386.380	27 tháng 3 năm 2026	6,5	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Phương Đông	89.210.923.810	Từ ngày 21 tháng 2 năm 2026 đến ngày 31 tháng 10 năm 2026	7,8 - 9,1	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, TP.HCM (TM số 13 và 14)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh TP.HCM	51.888.000.727	Ngày 20 tháng 6 năm 2026	7	Tín chấp
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội	17.758.609.493	Ngày 20 tháng 7 năm 2026	7,2	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam)	17.485.379.377	Ngày 23 tháng 5 năm 2026	6,9	Thửa 6262, Tờ bản đồ số 6 và thửa 7162, Tờ bản đồ số 6, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh (TM số 11)
Ngân hàng TNHH MTV United Overseas Bank	15.887.022.001	Từ ngày 16 tháng 3 năm 2026 đến ngày 11 tháng 5 năm 2026	5,8 - 6,2	Tín chấp
Tổng cộng	**1.016.903.725.515**			

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Phương Đông					
Vay 1	400.000.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2027	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Cần Thơ	8,6	Quyền sở hữu tài sản phát sinh và tài sản bảo đảm chuyển tiếp tại dự án Khu dân cư Nam Long 2 tại Khu đô thị Nam Cần Thơ, Phường Cái Răng, TP. Cần Thơ
Vay 2	245.000.000.000	Ngày 27 tháng 3 năm 2029	Tài trợ đầu tư phát triển dự án tài Thành phố Hải Phòng	9	Quyền sử dụng đất tại thửa 7692, Tờ bản đồ số 5, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh (TM số 11)
Vay 3	234.037.659.194	Ngày 21 tháng 8 năm 2030	Tài trợ đầu tư phát triển dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đông Southgate (không bao gồm dự án MR1)	8,5	Quyền sử dụng đất tại thửa 7689, Tờ bản đồ số 5, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh (TM số 11)
Tổng cộng	**879.037.659.194**				
Trong đó:					
- *Vay dài hạn*	*879.037.659.194*				
- *Vay dài hạn đến hạn trả*	-				

23.3 Trái phiếu

Tổ chức thu xếp/ bảo lãnh phát hành	Trái chủ/ đại diện trái chủ	Số tiền (VND)	Lãi suất (%/năm)	Ngày đáo hạn	Mục đích	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	1.000.000.000.000	10,13	Ngày 28 tháng 11 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	78.613.263 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương	800.000.000.000	9,78	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	65.517.241 cổ phiếu Southgate do Nhóm Công ty sở hữu
	Công ty Cổ phần Quản lý quỹ Kỹ Thương	150.000.000.000	9,86	Ngày 22 tháng 8 năm 2027	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	Công ty Cổ phần Chứng khoán Vietcap	660.000.000.000	11	Ngày 5 tháng 6 năm 2028	Thanh toán trái phiếu	38.552.000 cổ phiếu Nam Long VCD do Công ty sở hữu
Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam (VIS)	Ngân hàng TMCP Phương Đông	500.000.000.000	8,2	Ngày 28 tháng 9 năm 2028	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	Quyền sử dụng đất tại Thửa 7692, Tờ Bản đồ Số 5, Xã Bến Lức, Tỉnh Tây Ninh
Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT	Công ty TNHH bảo hiểm nhân thọ Sun Life Việt Nam	126.000.000.000	8,98	Ngày 17 tháng 6 năm 2029	Tài trợ và đầu tư cho các dự án	30.560.749 cổ phiếu Southgate do Công ty sở hữu
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Generali Việt Nam	100.000.000.000				
	Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Bưu Điện	226.000.000.000				
	Công Ty Cổ phần Chứng Khoán Kis Việt Nam	70.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ AIA (Việt Nam)	16.000.000.000				
	Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ FWD Việt Nam	12.000.000.000				
Trừ:						
Chi phí phát hành		(34.339.583.340)				
Tổng cộng		**3.625.660.416.660**				
Trong đó:						
Trái phiếu dài hạn		*3.625.660.416.660*				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		-				

23. VAY (tiếp theo)

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

VND

	Vay	Trái phiếu	Tổng cộng
Số đầu năm	3.349.089.009.588	3.612.091.050.037	6.961.180.059.625
Tiền thu từ đi vay và trái phiếu	3.076.785.787.781	660.000.000.000	3.736.785.787.781
Tiền chi trả nợ gốc vay và trái phiếu	(3.142.028.487.699)	(660.000.000.000)	(3.802.028.487.699)
Thanh lý công ty con	(1.387.904.924.961)	-	(1.387.904.924.961)
Chi phí phát hành trái phiếu	-	(11.790.000.000)	(11.790.000.000)
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	-	25.359.366.623	25.359.366.623
Số cuối năm	1.895.941.384.709	3.625.660.416.660	5.521.601.801.369

24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	57.089.314.183	73.991.266.364
Trích lập quỹ (TM số 27.1)	28.130.000.000	33.943.200.000
Sử dụng quỹ	(45.512.523.029)	(50.845.152.181)
Số cuối năm	39.706.791.154	57.089.314.183

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

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

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

Chi tiết như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền cho thuê nhận trước	16.053.638.737	25.495.948.477
Dài hạn		
Lợi nhuận chưa thực hiện dự án Mizuki Park	260.081.432.986	248.771.574.944
Tiền cho thuê nhận trước	71.499.274.587	54.507.282.664
	331.580.707.573	303.278.857.608
Tổng cộng	**347.634.346.310**	**328.774.806.085**

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Số dư này thể hiện khoản dự phòng bảo hành đối với các công trình xây dựng và nhà ở để bán đã hoàn thành việc xây dựng và bàn giao cho khách hàng và ghi nhận doanh thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

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	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	2.879.491.549.444	9.383.215.667.765
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	517.894.708.641	517.894.708.641
Cổ tức bằng tiền công bố	-	-	-	-	(192.003.958.029)	(192.003.958.029)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(33.943.200.000)	(33.943.200.000)
Số cuối năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Năm nay						
Số đầu năm	3.847.774.710.000	2.643.023.306.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.171.439.100.056	9.675.163.218.377
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty (i)	2.978.330.000	-	-	-	-	2.978.330.000
Phát hành cổ phiếu (ii)	1.000.220.790.000	1.499.366.485.000	-	-	-	2.499.587.275.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	701.371.622.402	701.371.622.402
Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con	-	-	-	-	3.407.426.208	3.407.426.208
Cổ tức bằng tiền công bố (iii)	-	-	-	-	(192.152.576.696)	(192.152.576.696)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (iv)	-	-	-	-	(28.130.000.000)	(28.130.000.000)
Số cuối năm	4.850.973.830.000	4.142.389.791.759	10.709.490.423	2.216.611.139	3.655.935.571.970	12.662.225.295.291

(i) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Đại hội đồng quản trị số 67/2024/NQ/HĐQT/NLG ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã hoàn thành việc phát hành 297.833 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động vào ngày 8 tháng 1 năm 2025. Vào ngày 17 tháng 2 năm 2025, công ty đã nhận GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 27 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ 3.847.774.710.000 VND đến 3.850.753.040.000 VND.

(ii) Theo phê duyệt của Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 19 tháng 3 năm 2025, các Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 30a/2025/NQ/HĐQT/NLG, 30b/2025/NQ/HĐQT/NLG, 30c/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 24 tháng 7 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 37/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 5 tháng 9 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 37a/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 8 tháng 9 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 44/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 8 tháng 10 năm 2025, Công ty công bố đã hoàn thành việc phát hành 100.022.079 cổ phiếu với giá phát hành là 25.000 VND/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty vào ngày 22 tháng 12 năm 2025. Theo đó, vốn cổ phần của Công ty được tăng từ 3.850.753.040.000 VND lên 4.850.973.830.000 VND. Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã nhận GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 29 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt phê duyệt về việc điều chỉnh theo số vốn mới.

(iii) Theo phê duyệt của Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 02/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị Số 21/2025/NQ/HĐQT/NLG ngày 27 tháng 5 năm 2025 thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền tại mức 4,99% trên mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

(iv) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên Số 02/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 20 tháng 4 năm 2025, các cổ đông của Công ty đã thông qua mức trích lập quỹ phúc lợi của Công ty là 28.130.000.000 VND.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đã được duyệt	**485.097.383**	**385.075.304**
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu đã đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	*485.097.383*	*384.777.471*
Cổ phiếu phổ thông	485.097.383	384.777.471
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	485.097.383	384.777.471

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu (31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phiếu). Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty được hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phần phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

27.3 Tình hình tăng giảm vốn cổ phần

VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần		
Vốn góp đầu năm	3.847.774.710.000	3.847.774.710.000
Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho cán bộ quản lý cấp cao của Công ty	2.978.330.000	-
Phát hành cổ phiếu	1.000.220.790.000	-
Vốn góp cuối năm	4.850.973.830.000	3.847.774.710.000
Cổ tức đã công bố và đã chi trả trong năm		
Cổ tức bằng tiền đã công bố	192.152.576.696	192.003.958.029
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	188.723.550.006	191.917.998.063

28. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	1.217.640.626.424	2.417.160.473.936
Quỹ đánh giá lại tài sản	40.273.535.424	1.343.858.335.424
Thặng dư vốn	26.394.994.873	26.394.994.873
Cổ phiếu quỹ	(656.280.000)	(656.280.000)
Quỹ đầu tư và phát triển	62.463.835	62.463.835
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	203.231.139	577.917.539
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	878.100.444.103	1.106.365.161.311
Tổng cộng	**2.162.019.015.798**	**4.893.763.066.918**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.893.763.066.918	4.149.539.656.810
Lợi nhuận thuần trong năm	244.937.312.788	869.493.816.112
Thanh lý công ty con	(2.451.818.344.826)	-
Giao dịch vốn với cổ đông không kiểm soát của công ty con	(226.983.144.516)	(11.022.310.000)
Cổ tức đã công bố (*)	(297.879.874.566)	(114.248.096.004)
Số cuối năm	2.162.019.015.798	4.893.763.066.918
(*) Trong đó:		
Cổ tức đã thực trả bằng tiền	*758.817.020.683*	*2.484.191.900*

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần	**5.645.086.579.147**	**7.196.050.482.193**
Trong đó:		
Doanh thu bán biệt thự, nhà phố, căn hộ và quyền sử dụng đất	5.395.398.076.784	6.965.756.729.197
Doanh thu từ dịch vụ xây dựng	127.083.001.787	27.196.864.179
Doanh thu cung cấp dịch vụ	85.941.264.430	165.556.816.678
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	36.664.236.146	37.540.072.139
Tổng cộng	**5.645.086.579.147**	**7.196.050.482.193**
Trong đó:		
Doanh thu với khách hàng khác	*5.604.706.120.994*	*7.090.241.456.364*
Doanh thu với bên liên quan (TM số 35)	*40.380.458.153*	*105.809.025.829*

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi từ thanh lý khoản đầu tư (TM số 4.4)	489.094.242.169	230.694.322.127
Lãi tiền gửi ngân hàng và lãi cho vay	166.303.127.294	105.788.696.469
Khác	-	188.153.837
Tổng cộng	**655.397.369.463**	**336.671.172.433**

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn đất, căn hộ, nhà phố và biệt thự	3.075.565.518.699	3.939.878.513.267
Giá vốn dịch vụ xây dựng	107.409.121.968	22.123.474.114
Giá vốn dịch vụ cung cấp	76.505.904.982	156.143.017.362
Giá vốn kinh doanh bất động sản đầu tư	28.325.980.212	20.537.322.982
Tổng cộng	**3.287.806.525.861**	**4.138.682.327.725**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí hoa hồng bán hàng	569.650.414.770	636.738.608.204
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.558.824.577	30.124.958.532
Chi phí tiếp thị, nhà mẫu	30.277.846.390	61.597.591.745
Chi phí nhân viên	227.829.682	529.492.028
Khác	13.938.936.646	13.454.006.107
	699.653.852.065	742.444.656.616
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí lương nhân viên	359.149.680.533	324.077.100.235
Chi phí dịch vụ mua ngoài	116.672.639.040	247.888.307.072
Chi phí dự phòng	39.793.742.230	6.752.499.706
Chi phí thuê	20.779.180.064	22.554.662.309
Chi phí khấu hao	20.796.176.968	25.235.486.228
Khác	35.559.633.045	24.661.596.274
	592.751.051.880	651.169.651.824
Tổng cộng	**1.292.404.903.945**	**1.393.614.308.440**

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bồi hoàn (TM số 21)	357.057.080.380	-
Chi phí lãi vay trái phiếu và ngân hàng	264.554.488.969	229.542.438.143
Chi phí phát hành trái phiếu	25.823.985.521	38.281.541.947
Chi phí thanh toán trái phiếu trước hạn	-	63.471.770.552
Tổng cộng	**647.435.554.870**	**331.295.750.642**

33. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác		
Phạt vi phạm hợp đồng	45.851.995.166	40.129.450.858
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.945.863.568	21.408.612.432
Khác	15.009.286.705	9.647.676.820
	63.807.145.439	71.185.740.110
Chi phí khác		
Tiền phạt	12.807.770.537	11.323.817.580
Khác	11.661.514.835	3.916.872.295
	24.469.285.372	15.240.689.875
Lợi nhuận khác	**39.337.860.067**	**55.945.050.235**

34. 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.

34.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Thuế TNDN hiện hành	351.841.621.390	375.489.545.189
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	284.192.390	15.751.299.668
Chi phí thuế TNDN hiện hành	352.125.813.780	391.240.844.857
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại (TM số 34.3)	(110.213.939.991)	46.162.332.156
Tổng cộng	**241.911.873.789**	**437.403.177.013**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.188.220.808.979**	**1.824.791.701.766**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	237.644.161.796	364.958.340.353
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):		
Điều chỉnh lãi thanh lý công ty con	49.448.536.713	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu các năm trước	284.192.390	15.751.299.668
Chi phí không được trừ	37.105.538.306	13.152.173.102
Phần lãi trong công ty liên doanh và liên kết	(15.209.196.996)	(19.943.476.742)
Chuyển lỗ	(60.229.319.499)	(1.770.882.230)
Hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến lỗ thuế mang sang các năm sau	-	60.469.490.973
Khác	(7.132.038.921)	4.786.231.889
Chi phí thuế TNDN	**241.911.873.789**	**437.403.177.013**

34.2 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.

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện loại trừ trên hợp nhất	320.655.042.387	274.858.709.545	45.796.332.842	66.370.222.543
Chi phí phải trả	69.295.702.103	69.810.157.655	(514.455.552)	(4.563.041.843)
Thuế TNDN tạm nộp trên các khoản nhận tiền trước từ khách hàng (i)	41.643.779.282	38.770.930.695	2.872.848.587	(26.695.199.391)
Lỗ thuế mang sang các năm sau	18.794.595.121	-	18.794.595.121	(92.926.527.946)
Khác	27.052.221.078	17.804.571.707	9.247.649.371	10.942.066.719
	477.441.339.971	**401.244.369.602**		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
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	(171.302.432.152)	(139.479.898.197)	(31.822.533.955)	30.128.500.489
Chênh lệch giá trị hợp lý của tài sản mua trong hợp nhất kinh doanh	(1.693.182.589)	(909.064.994.836)	65.839.503.577	(29.418.352.727)
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)	-	-
	(172.995.614.741)	**(1.053.464.893.033)**		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại			**110.213.939.991**	**(46.162.332.156)**

(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 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.

34.4 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 305.141.577.380 VND (2024: 380.002.096.527 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31/12/2025	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31/12/2025
2021 (**)	2026	3.558.039.522	(3.558.039.522)	-
2023 (*)	2028	547.583.653.022	(310.001.008.645)	237.582.644.377
2024 (*)	2029	55.102.850.956	-	55.102.850.956
2025 (**)	2030	12.456.082.047	-	12.456.082.047
Tổng cộng		**618.700.625.547**	**(313.559.048.167)**	**305.141.577.380**

(*) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty đã được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

(**) Lỗ tính thuế ước tính của Nhóm Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

34.5 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:

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 31/12/2025	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2025
2023	2028	(i)	257.198.327.126	(20.042.848.328)	237.155.478.798
2025	2030	(i)	101.062.069.706	-	101.062.069.706
Tổng cộng			**358.260.396.832**	**(20.042.848.328)**	**338.217.548.504**

(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.

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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:

VND

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
NNH Mizuki	Cổ tức nhận được	75.000.000.000	256.084.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	6.964.288.689	105.618.374.094
Paragon	Chi tiền góp vốn	73.660.000.000	55.000.000.000
	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	-	128.242.901
DNWF	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	33.366.396.979	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Doanh thu từ dịch vụ quản lý dự án (*)	49.772.485	62.408.834
	Phí dịch vụ quản lý	-	1.340.878.899
(*) Doanh thu với bên liên quan (TM số 29)		40.380.458.153	105.809.025.829

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

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

VND

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
DNWF	Dịch vụ tư vấn quản lý	136.349.076.679	-
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn quản lý	5.596.025.553	55.740.925.659
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Dịch vụ tư vấn quản lý	2.478.065.884	2.478.065.884
Paragon	Dịch vụ tư vấn quản lý	-	66.973.000.000
		144.423.168.116	**125.191.991.543**
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
NNH Mizuki	Tạm ứng mua hàng	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Tạm ứng dịch vụ tư vấn	154.440.000	381.440.000
		2.154.440.000	**381.440.000**
Phải thu ngắn hạn khác			
NNH Mizuki	Phải thu từ HĐHTKD	55.445.462.994	55.445.462.994
	Thu nhập cổ tức	3.600.000.000	4.527.312.825
Anabuki NL	Dịch vụ	627.312.825	-
DNWF	Dịch vụ	151.108.245	-
		59.823.884.064	**59.972.775.819**
Phải thu cho vay dài hạn			
DNWF	Phải thu cho vay (*)	435.127.112.000	-
(*) Đây là khoản cho vay tín chấp để tài trợ cho dự án Izumi City hưởng lãi suất 8%/năm, khoản cho vay này có ngày đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2027.			
Phải thu dài hạn khác			
DNWF	Đặt cọc	50.000.000.000	-
Tân Hiệp	Đặt cọc	567.000.000	567.000.000
Anabuki NL	Đặt cọc	410.000.000	110.000.000
NNH Mizuki	Đặt cọc	301.263.804	-
		51.278.263.804	**677.000.000**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam	Phí dịch vụ tư vấn quản lý	47.614.944.866	22.492.001.049
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
NNH Mizuki	Dịch vụ tư vấn xây dựng	90.727.273	147.818.673
Tân Hiệp	Mua đất nền	-	2.118.000.000
		90.727.273	**2.265.818.673**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Thù lao Hội đồng Quản trị (*)	17.636.639.331	17.633.261.522
Thù lao Ban Tổng Giám đốc (**)	41.533.760.396	42.685.322.767
Tổng cộng	**59.170.399.727**	**60.318.584.289**

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

VND

	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Tiểu Ban kiểm toán	1.108.184.165	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:

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)	4.671.348.190	4.678.103.815
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)	3.894.678.069	3.898.055.883
Ông Cao Tấn Thạch	Thành viên Thường trực HĐQT (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	2.474.661.068	2.474.661.068
Ông Ngian Siew Siong	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Nhân sự và Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.528.256.354	1.535.011.980
Ông Kenneth Michael Atkinson	Thành viên độc lập (kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán)	1.401.364.750	1.374.342.251
Ông Chad Ryan Ovel	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Nhân sự)	1.148.872.668	1.152.250.480
Ông Ziang Tony Ngo	Thành viên độc lập (kiêm Thành viên Tiểu ban Đầu tư)	1.148.872.668	1.152.250.480
Ông Joseph Low Kar Yew	Thành viên (kiêm Thành viên Tiểu ban Kiểm toán)	781.258.896	781.258.897
Ông Nguyễn Đức Thuấn	Thành viên	587.326.668	587.326.668
Tổng cộng		**17.636.639.331**	**17.633.261.522**

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

VND

Họ và tên	Chức vụ		Thu nhập	
			Năm nay	Năm trước
Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh	Tổng Giám đốc Tập đoàn		19.437.833.939	11.897.793.821
Bà Nguyễn Thanh Hương	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn		5.534.503.896	4.380.009.091
Ông Chan Hong Wai	Giám đốc Tài chính		4.948.400.000	1.318.084.987
Bà Nguyễn Thị Phượng	Giám đốc Nhân sự Tập đoàn		4.189.234.000	4.064.418.591
Ông Ng Joo Tong	Giám đốc điều hành Nam Long Land	Bổ nhiệm ngày 7 tháng 7 năm 2025	3.184.363.636	-
Ông Nguyễn Quang Đức	Kế toán Trưởng Tập đoàn		2.122.357.900	2.283.036.700
Ông Trần Anh Dũng	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 1 năm 2025 và miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2025	1.175.009.882	-
Ông Nguyễn Hoàng Vĩnh Viễn	Giám đốc Điều hành Đơn vị Kinh doanh Bất động sản Thương mại & Đầu tư Mạo hiểm	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2025	942.057.143	-
Ông Trần Xuân Ngọc	Tổng Giám đốc Tập đoàn	Miễn nhiệm ngày 30 tháng 3 năm 2024	-	4.784.346.314
Ông Nguyễn Huy Đức	Giám đốc Tài chính	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 9 năm 2024	-	5.559.628.178
Ông Phạm Đình Huy	Giám đốc Đầu tư Tập đoàn	Miễn nhiệm ngày 2 tháng 5 năm 2024	-	2.084.069.292
Ông Văn Viết Sơn	Giám đốc điều hành Nam Long Land	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 9 năm 2024	-	6.313.935.793
Tổng cộng			**41.533.760.396**	**42.685.322.767**

36. 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 (điều chỉnh lại)
Lợi nhuận sau thuế (VND)	**701.371.622.402**	**517.894.708.641**
Trừ: Quỹ khen thưởng phúc lợi (VND) (i)	*(40.068.581.120)*	*(28.130.000.000)*
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	**661.303.041.282**	**489.764.708.641**
Số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	485.097.383	384.777.471
Số lượng cổ phiếu bình quân lưu hành đã được điều chỉnh do ảnh hưởng pha loãng trong năm	**485.097.383**	**384.777.471**
Lãi trên cổ phiếu (VND)		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	*1.363*	*1.273*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	*1.363*	*1.273*

(i) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Thường niên Số 01/2025/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 26 tháng 4 năm 2025 ("NQĐHĐCĐ 2025").

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi dự kiến trích lập theo NQĐHĐCĐ 2025.

37. 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 kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	30.710.634.977	10.685.004.450
Từ 1 đến 5 năm	13.406.869.277	20.204.578.091
Trên 5 năm	-	5.308.553.030
Tổng cộng	**44.117.504.254**	**36.198.135.571**

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu thu được trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	17.071.797.212	8.553.850.594
Từ 1 đến 5 năm	29.283.658.427	30.122.740.669
Trên 5 năm	29.111.825.795	19.607.020.588
Tổng cộng	**75.467.281.434**	**58.283.611.851**

Các cam kết vốn

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm Công ty có các cam kết hợp đồng cho việc xây dựng dự án căn hộ, nhà phố, biệt thự như sau:

VND

	Giá trị theo hợp đồng	Giá trị đã ghi nhận	Giá trị cam kết còn lại
Dự án Akari	2.905.504.646.744	2.676.090.301.959	229.414.344.785
Dự án Cần Thơ	1.475.796.943.609	769.846.254.867	705.950.688.742
Dự án Southgate	1.160.799.943.598	499.403.831.567	661.396.112.031
Dự án Vàm Cỏ Đông	439.421.503.417	377.313.303.693	63.952.793.085
Dự án Izumi	359.596.954.451	36.484.438.372	323.112.516.079
Dự án Mizuki	398.392.792.249	78.258.650.474	320.134.141.775
Dự án Paragon	119.589.751.009	25.067.143.410	94.522.607.599
Dự án Areco	31.892.467.573	13.250.024.692	18.642.442.881
Dự án VISIP	4.159.700.000	-	4.159.700.000
Khác	159.333.799.695	33.166.934.428	126.166.865.267
Tổng cộng	**7.054.488.502.345**	**4.508.880.883.462**	**2.547.452.212.244**

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



Nguyễn Hoàng Hữu Bình	Nguyễn Quang Đức	Lucas Ignatius Loh Jen Yuh
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 16 tháng 3 năm 2026

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.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG
(HOSE : NLG)

Địa chỉ: Số 6 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Mỹ, TP.HCM
Điện thoại: (84.28) 54 16 17 18 | Fax: (84-28) 54 17 18 19
Website: namlongvn.com

NAM LONG