



**NAM LONG**  
NLG

# ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Ngày 22 tháng 04 năm 2023



# **PHẦN 2**

# **PHẦN BÁO CÁO**

## NỘI DUNG 2.4

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2022 VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2023 CỦA HĐQT

*Người trình bày: Ông Nguyễn Xuân Quang –  
Chủ tịch HĐQT*

# **NỘI DUNG BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

PHẦN

**A**

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2022**

PHẦN

**B**

**ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 2023**

PHẦN

**A**

## **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2022**

- I. **TỔNG QUAN**
- II. **KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**
- III. **HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

PHẦN

**B**

## **ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 2023**

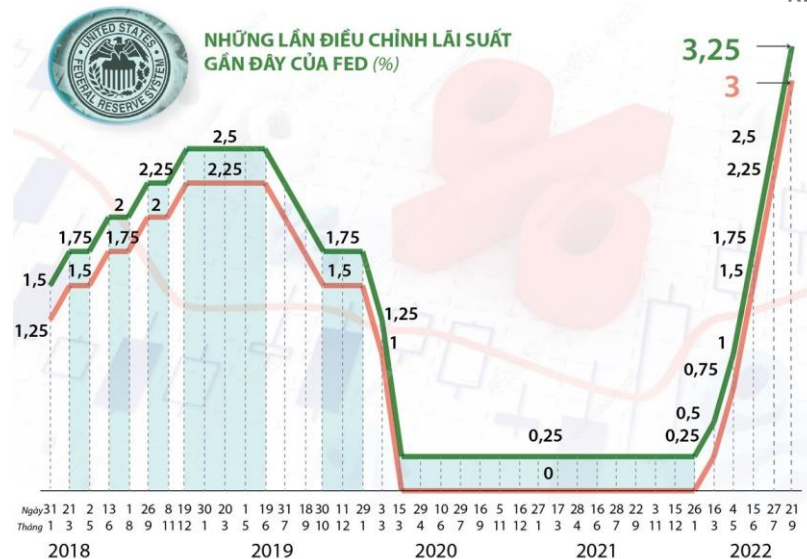


# I. TỔNG QUAN 2022

## • THẾ GIỚI

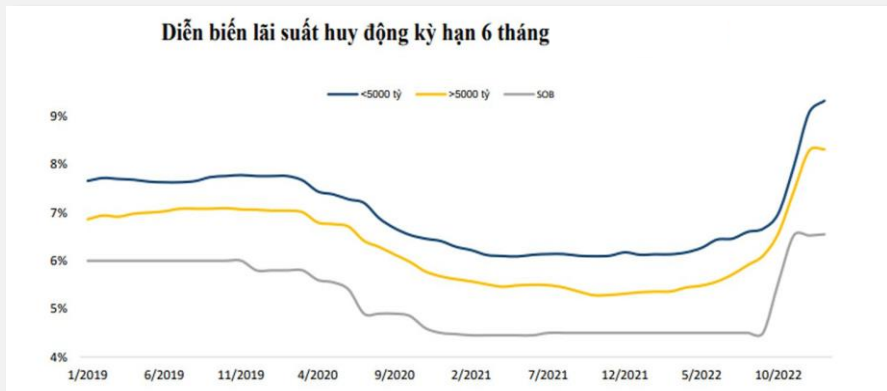
Căng thẳng địa chính trị Nga & Ukraine > Đứt gãy chuỗi cung ứng Toàn cầu

> Lạm phát > Tăng lãi suất toàn cầu > Rủi ro suy thoái kinh tế



Nguồn: ngân hàng dự trữ Liên bang Mỹ (FED)

## • VIỆT NAM



Nguồn: BVSC tổng hợp

- NHNN buộc tăng lãi suất nhằm kiềm chế lạm phát và bảo vệ tỷ giá

# I. TỔNG QUAN 2022

## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

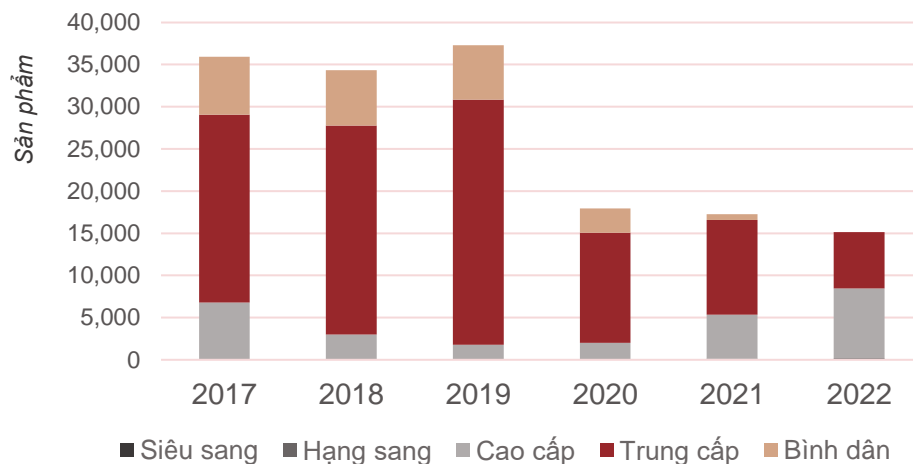
### ◆ Yếu tố ảnh hưởng nguồn cầu

- **Lãi suất** cho vay thế chấp: **10.7% - 15.0%/ năm**
  - Thị trường chứng khoán sụt giảm mạnh; **thanh khoản thị trường thấp.**
  - **Tỷ lệ thất nghiệp tăng cao,** thu nhập ảnh hưởng, tâm lý thận trọng bao trùm thị trường.
- => Lượng cầu **giảm.**

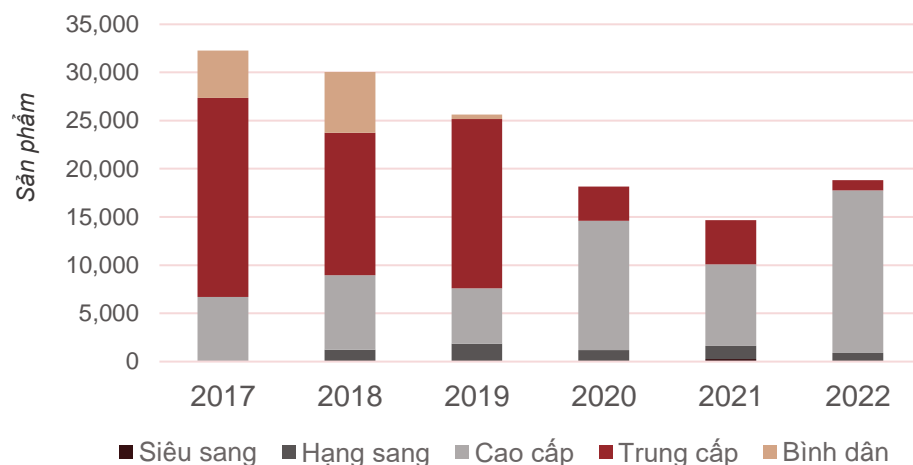
### ◆ Yếu tố ảnh hưởng nguồn cung

- **Pháp lý dự án**
  - Các kênh **huy động vốn bị thắt chặt**
- => Lượng cung **giảm,** đặc biệt **không có dòng sản phẩm vừa túi tiền** ra thị trường.

Căn hộ mở bán tại Hà Nội



Căn hộ mở bán tại TP. HCM

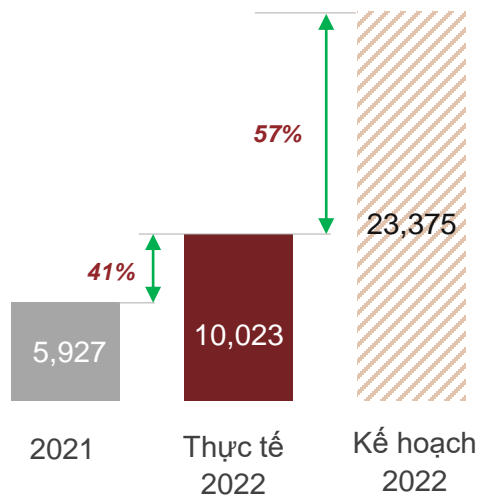


Nguồn: CBRE

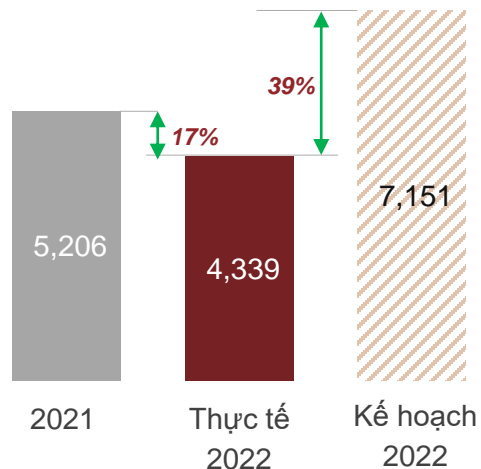
## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2022

### KẾT QUẢ KINH DOANH 2022

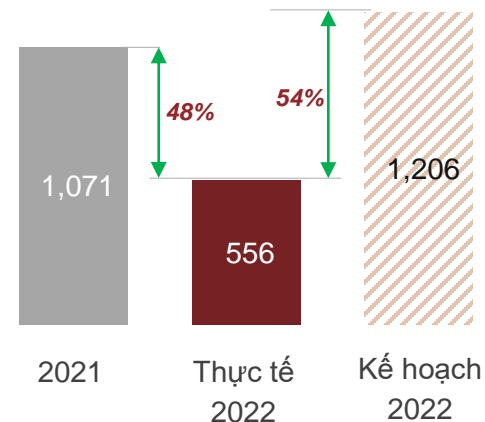
#### DOANH SỐ BÁN HÀNG



#### DOANH THU HỢP NHẤT



#### LỢI NHUẬN HỢP NHẤT



Đơn vị: Tỷ đồng



## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2022

### CẤP TẬP ĐOÀN

#### Thực thi chiến lược chuyển đổi số

- Hoàn thiện **tầm nhìn và chiến lược** với tư vấn của McKinsey
- **Go-live** hệ thống quản trị doanh nghiệp **ERP** với tư vấn của Deloitte
- **Go-live** hệ thống quản lý nhân sự **NLID** giai đoạn 1



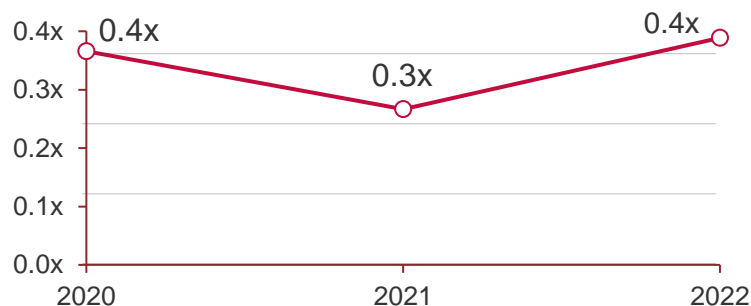
## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2022

### CẤP TẬP ĐOÀN

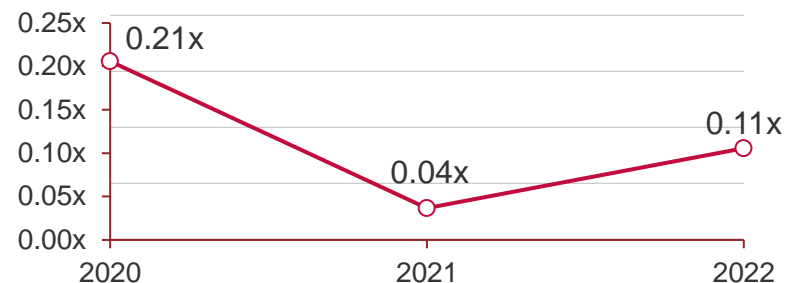
### Đảm bảo sức khỏe Tổ chức

- Duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh

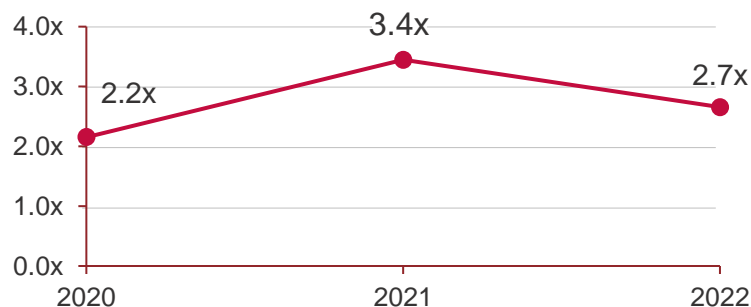
Tỉ lệ Nợ/Vốn



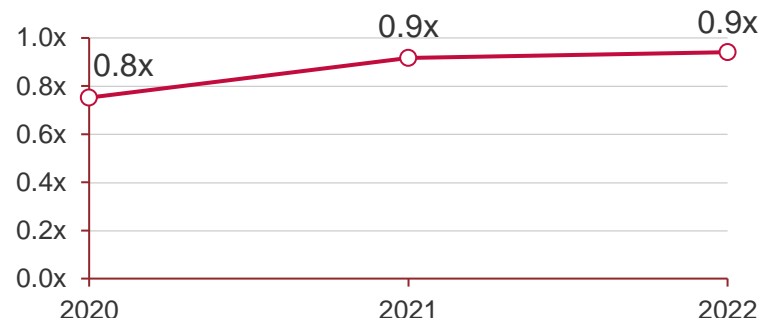
Tỉ lệ nợ ròng/Vốn



Chỉ số thanh toán hiện hành



Chỉ số thanh toán nhanh



- Phát hành trái phiếu doanh nghiệp thành công



**1.000**

Đơn vị: Tỷ VNĐ

## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2022

### CẤP DỰ ÁN

### Phát triển Khu đô thị tích hợp



Ảnh thực tế tiện ích tại Khu đô thị Mizuki Park



Ảnh thực tế trường học và nhà phố thương mại tại Khu đô thị Mizuki Park



Ảnh thực tế Clubhouse tại Khu đô thị Izumi City

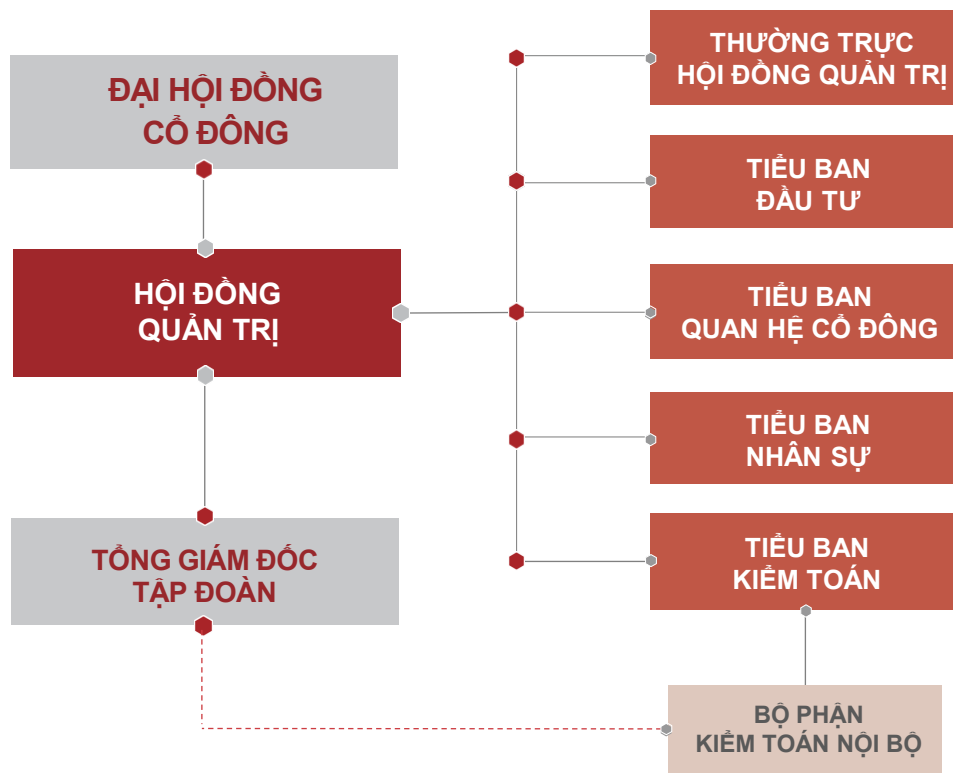


Ảnh thực tế tiện ích tại Khu đô thị Waterpoint

# III. HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2022

## CƠ CẤU VÀ MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- ◆ Duy trì **cơ cấu và hoạt động quản trị chuyên nghiệp** theo các thông lệ phù hợp với các quy định trong nước và chuẩn mực quốc tế.
- ◆ **Tách bạch giữa Quản trị và Điều hành:**
  - Thực hiện đúng chức năng chính của HĐQT: quản trị & hoạch định chiến lược; quản trị rủi ro
  - Chuẩn hóa phân công các mảng việc chuyên trách cho từng thành viên Thường trực HĐQT



### III. HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2022

#### HOẠT ĐỘNG CHUYÊN TRÁCH CỦA THƯỜNG TRỰC HĐQT VÀ TIỂU BAN HĐQT

- Tổ chức **4 cuộc họp HĐQT, 19 cuộc họp Tiểu ban** và ban hành **49 Nghị quyết**;
- Duy trì **hoạt động hiệu quả** của Thường trực HĐQT, các Tiểu ban HĐQT và các Thành viên HĐQT độc lập

	SỐ BUỔI HỌP	HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT
Thường trực HĐQT	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đồng hành cùng Ban TGD, kịp thời đưa ra chủ trương, định hướng cho Ban TGD trước tình hình thị trường năm 2022 nhiều biến động và khó khăn</li> </ul>
Tiểu ban Đầu tư	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hoạch định, thẩm định, tư vấn, tham mưu cho HĐQT ra các quyết định về chiến lược &amp; kế hoạch kinh doanh năm 2022, các phương án đầu tư, huy động vốn và phân bổ nguồn vốn</li> <li>• Định hướng, dẫn dắt việc hiện thực hóa tầm nhìn &amp; chiến lược tăng trưởng 10 năm 2021-2030 của Tập đoàn</li> </ul>
Tiểu ban Quan hệ cổ đông	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 và các quy định của Công ty</li> <li>• Đảm bảo tính minh bạch, đầy đủ và tuân thủ các quy định của Nhà nước về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán</li> </ul>
Tiểu ban Nhân sự	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tham mưu để HĐQT quyết định các chiến lược, kế hoạch &amp; các chính sách nhân sự quan trọng năm 2022</li> <li>• Hoạch định, thẩm định/phê duyệt cơ cấu tổ chức &amp; bố trí nhân sự phù hợp với sơ đồ tổ chức hiện hành, các chính sách lương thưởng và các vấn đề nhân sự quan trọng khác</li> </ul>
Tiểu ban Kiểm toán	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Giám sát tình hình thực hiện nghị quyết ĐHCĐ năm 2022; hoạt động điều hành và quản lý của HĐQT và ban TGD</li> <li>• Giám sát tình hình tài chính và báo cáo tài chính 2022; tình hình hoạt động, kiểm soát nội bộ, kiểm soát tuân thủ và quản trị rủi ro; hoạt động kiểm toán nội bộ và kiểm toán độc lập</li> </ul>
Các TV HĐQT độc lập	4 (trong các kỳ họp HĐQT)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Đưa ra các ý kiến, nhận định, quan điểm độc lập và khách quan trước HĐQT &amp; Chủ tịch HĐQT đối với các vấn đề quan trọng, rủi ro của Công ty trong năm;</li> <li>• 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</li> </ul>

PHẦN

**A**

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2022

PHẦN

**B**

## ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 2023

- I. NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG
- II. ĐỊNH HƯỚNG
- III. CÁC MỤC TIÊU

# I. NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

## RỦI RO



### Thị trường và sản phẩm

- Kinh tế khó khăn (GDP thấp, xuất khẩu giảm, sản xuất giảm)
- Lệch pha cung cầu tại các phân khúc BĐS khác nhau
- Khủng hoảng niềm tin



### Tài chính

- Doanh nghiệp: mất thanh khoản, kênh huy động vốn bị thắt chặt
- Người mua nhà: lãi suất cao



### Pháp lý dự án

- Công tác tính tiền sử dụng đất
- Công tác pháp lý dự án khác
- Các thủ tục đầu tư



# I. NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

## TRIỂN VỌNG



### Thị trường & Sản phẩm

- **Nhu cầu** nhà ở thực **cao** (BDS phân khúc vừa túi tiền và NOXH)
- Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ NOXH giai đoạn 2021-2030” Thủ tướng CP phê duyệt ngày 03/04/2023



### Tài chính

- Nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP; Nghị định 08/2023/NĐ-CP - chấn chỉnh thị trường TPDN, giảm tỷ lệ vay nợ ở ngành BDS nhà ở.
- **Gói ưu đãi 120.000 tỷ đồng cho NOXH** theo NQ số 33/NQ-CP ban hành ngày 11/03/2023 bắt đầu được giải ngân.
- Lãi suất có xu hướng điều chỉnh giảm.



### Pháp lý dự án

- QĐ thành lập **Tổ công tác tháo gỡ khó khăn, vướng mắc** cho thị trường BDS của Thủ tướng CP
- Công văn số 178/TTg-CN tháo gỡ và thúc đẩy thị trường BDS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững



EHome Southgate - Bến Lức, Long An



EHomeS Phú Hữu



EHomeS Nam Sài Gòn



## II. ĐỊNH HƯỚNG

### 1. CHIẾN LƯỢC



#### Thị trường và sản phẩm

##### > Xuyên thủng thị trường với dòng sản phẩm BĐS vừa túi tiền

- Ưu tiên phát triển các dự án có sản phẩm sẵn sàng phù hợp với thị trường
- Xây dựng chính sách hỗ trợ cho người mua nhà
- Ưu tiên mở rộng quỹ đất cho sản phẩm nhà ở vừa túi tiền



#### Tài chính

##### > Xây dựng kế hoạch tài chính tổng thể

- Duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh
- Cân đối dòng tiền, tập trung cho các công tác ưu tiên và công tác tiền phát triển dự án
- Đa dạng hóa nguồn vốn, xây dựng cấu trúc tiếp cận nguồn vốn tốt của khu vực



#### Pháp lý dự án

##### > Tổ chức bộ máy năng lực cao

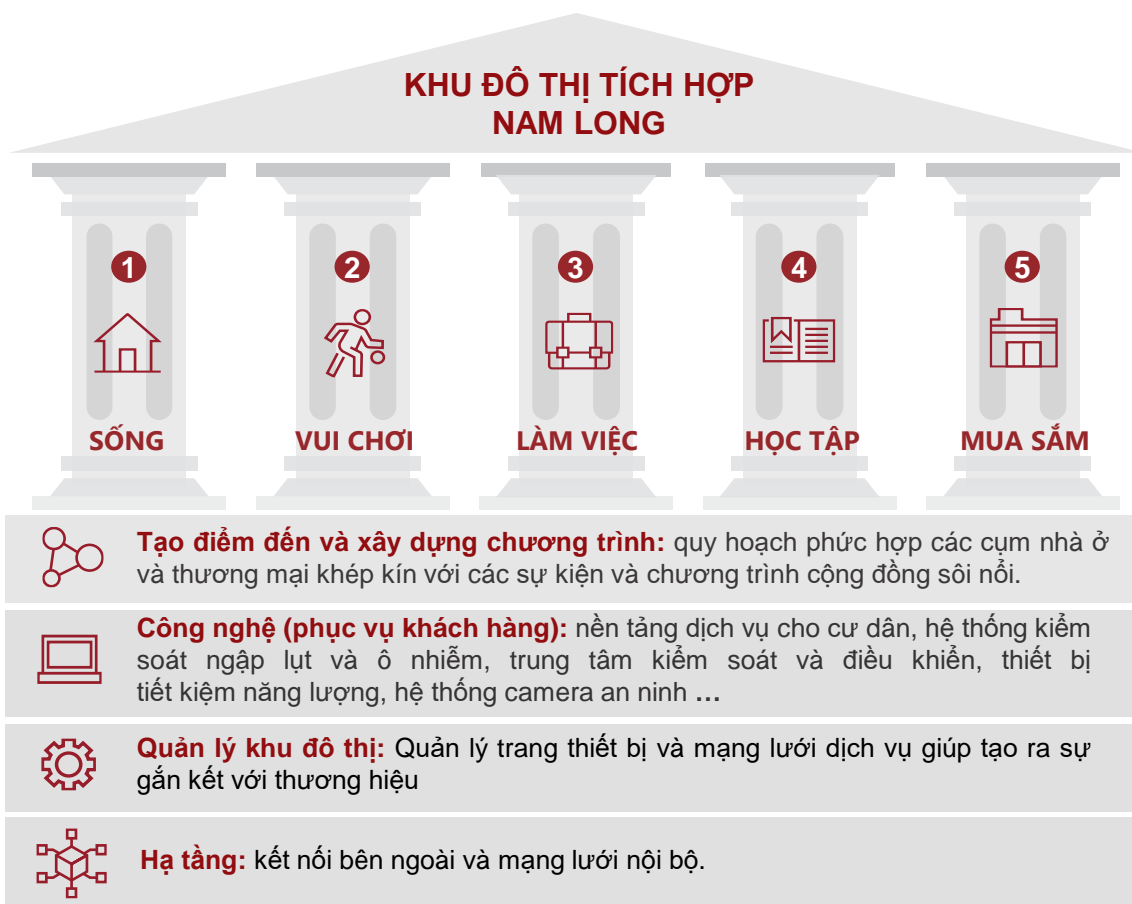
- Tập trung tháo gỡ các vùng, dự án trọng điểm
- Tham gia, hỗ trợ xây dựng các chính sách bất động sản của Nhà nước.

## II. ĐỊNH HƯỚNG

### 2. PHÁT TRIỂN KHU ĐÔ THỊ TÍCH HỢP & TIỆN ÍCH ĐÔ THỊ

- ◆ Thiết lập bộ tiêu chuẩn tiện ích Khu đô thị (City facilities standard), gia tăng tiện ích cho cư dân

- ◆ Đầu tư phát triển các Khu đô thị của Nam Long theo mô hình “Khu đô thị tích hợp” (Modern Township).



### 3. TRIỂN KHAI LỘ TRÌNH CHUYỂN ĐỔI SỐ CỦA NAM LONG

Hoàn tất  
xây dựng **cấu trúc**  
và **lộ trình** chuyển  
đổi số

Tổ chức  
**bộ máy** và  
**con người**  
đủ năng lực

**Chuẩn hóa việc**  
**vận hành ERP**  
toàn Tập đoàn và  
mở rộng đến các  
công ty thành viên

Xây dựng  
hệ thống **CRM**  
nhằm **gia tăng**  
**giá trị** cho khách  
hàng & cư dân

Áp dụng **nền**  
**tảng BPM** nhằm  
**số hoá quy trình**  
**kinh doanh**

## II. ĐỊNH HƯỚNG

### 4. KIẾN ĐỊNH ĐỒNG HÀNH CÙNG CÁC ĐỐI TÁC

#### ◆ Đối tác chiến lược

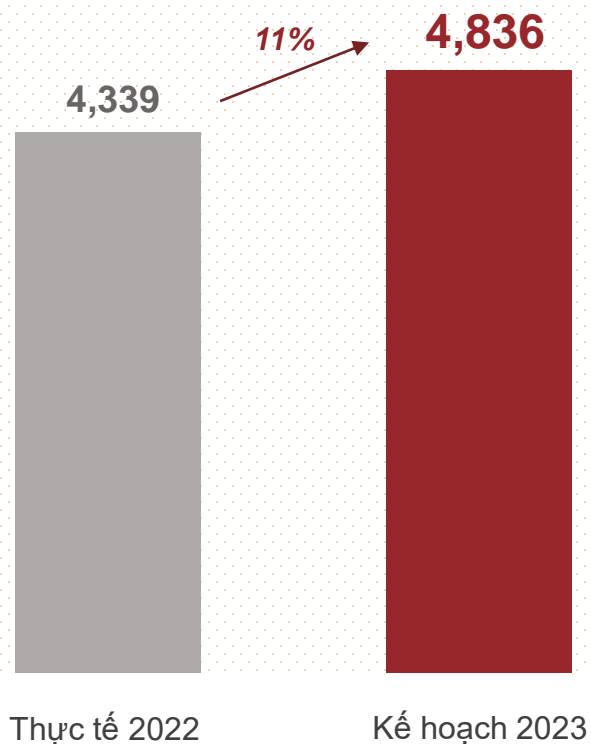


#### ◆ Đối tác & Tư vấn phát triển dự án

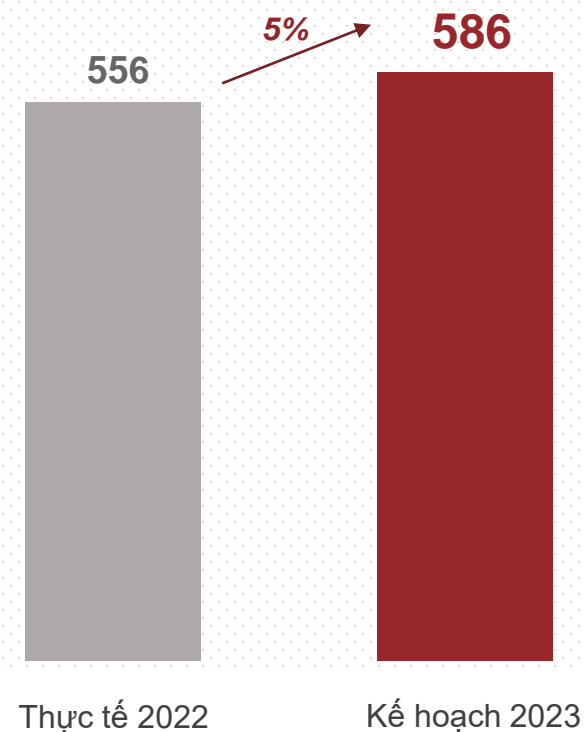


### III. CÁC MỤC TIÊU

#### DOANH THU HỢP NHẤT 2023



#### LỢI NHUẬN HỢP NHẤT 2023



Đơn vị: Tỷ đồng



Thank you