



NAM LONG

Số: 01/2021/BBH/ĐHĐCĐ/NLG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh

ĐT: (08) 54 16 17 18 Fax: (08) 54 17 18 19 Website : www.namlongvn.com

TP.HCM, ngày 24 tháng 04 năm 2021

BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2021

A. THÔNG TIN CÔNG TY:

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

Tên viết tắt: **NLG**

Trụ sở chính: Tầng 11-12, Tòa nhà Capital Tower
Số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM

Điện thoại: (028) 54 16 17 18 Fax: (028) 54 17 18 19 Website: www.namlongvn.com

Giấy CNĐKKD số: 0301438936 do Sở Kế hoạch & Đầu tư cấp ngày 13/11/2020 (thay đổi lần thứ 22).

B. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM:

Thời gian: 08g30, thứ Bảy, ngày 24 tháng 04 năm 2021.

Địa điểm: Khách sạn Lotte Legend Saigon.
Số 2A-4A Tôn Đức Thắng, Quận 1, TP. HCM.

C. THÀNH PHẦN THAM DỰ VÀ ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long theo Thư mời dự Đại hội đồng Cổ đông (đã gửi trước ngày 02/04/2021).

1. Tổng số cổ đông theo danh sách chốt ngày 24/03/2021 của Công ty CPĐT Nam Long là 8.751 cổ đông, nắm giữ tổng cộng 284.117.360 cổ phần.
2. Tất cả các cổ đông hiện diện tại Đại hội đều đáp ứng đầy đủ điều kiện tham dự Đại hội: là chủ sở hữu cổ phần Nam Long hoặc được ủy quyền tham dự hợp pháp bằng văn bản.
3. Số cổ đông hiện diện: 92 người; sở hữu và đại diện cho 110.353.727 cổ phần, chiếm 38,84% tổng số cổ phần Công ty.
4. Số cổ đông vắng mặt và có ủy quyền: 76 người, đại diện cho 61.516.136 cổ phần, chiếm 21,65% tổng số cổ phần Công ty.
5. **Tổng số cổ đông tham dự trực tiếp hoặc có ủy quyền là: 168 người, đại diện cho 112.247.494 cổ phần, chiếm 60,49% tổng số cổ phần Công ty.**
6. Số cổ đông vắng mặt và không ủy quyền: 8.583 người, đại diện cho 112.247.494 cổ phần, chiếm 39,51% tổng số cổ phần Công ty.

Số lượng cổ đông đến tham dự trực tiếp hoặc có ủy quyền sẽ được cập nhật lần cuối trước 10h00.

Căn cứ quy định tại Điều 145 của Luật Doanh nghiệp, Điều 18 của Điều lệ Công ty CPĐT Nam Long và căn cứ vào số lượng cổ đông tham dự Đại hội ngày hôm nay, Đại hội đồng Cổ đông Công ty CPĐT Nam Long năm 2021 đủ điều kiện tiến hành.

D. NỘI DUNG CUỘC HỌP

- Bà Trần Thị Hải Đường, người dẫn chương trình, thay mặt Ban tổ chức tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu.
- Bà Trần Thị Hải Đường, người dẫn chương trình, thay mặt Ban tổ chức báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông và công bố đủ điều kiện tiến hành Đại hội.
- Ông Nguyễn Xuân Quang, Chủ tọa Đại hội, đề cử Chủ tọa đoàn, bao gồm:
 1. Ông Nguyễn Xuân Quang Chủ tịch HĐQT
 2. Ông Trần Thanh Phong Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT
 3. Ông Trần Xuân Ngọc Tổng Giám đốc
 4. Ông Chu Chee Kwang Nguyên Tổng Giám đốc
- Ông Trần Thanh Phong, Thành viên Chủ tọa đoàn đề cử Ban Hỗ trợ thông tin, Ban thư ký, và Ban kiểm phiếu như sau:

Ban hỗ trợ thông tin:

1. Ông Nguyễn Thanh Sơn Tổng Giám đốc Nam Long Land
2. Ông Châu Quang Phúc Giám đốc Tài chính
3. Ông Phạm Đình Huy Giám đốc Đầu tư
4. Ông Nguyễn Minh Quang Giám đốc Sales & Marketing
5. Bà Nguyễn Thị Phương Giám đốc Nhân sự

Ban thư ký:

1. Ông Trương Công Nghĩa Phó Ban tổ chức ĐHĐCĐ
2. Ông Đường Văn Thanh Luật sư Công ty
3. Bà Châu Ngọc Ánh Nguyệt Chánh văn phòng HĐQT
4. Bà Vũ Thị Mỹ Hạnh Chuyên viên VPHĐQT

Ban kiểm phiếu:

1. Bà Nguyễn Lưu Tuyền Thành viên Tiểu ban Kiểm toán
2. Bà Nguyễn Thụy Hoài Hương Phó Giám đốc Khối Đầu tư
3. Bà Nguyễn Thị Hương Phó Giám đốc Khối Đầu tư

- Đại hội đã biểu quyết thông qua các đề cử trên, đồng thời thông qua Quy chế làm việc và Thể lệ biểu quyết và bầu cử tại ĐHĐCĐ 2021 với tỷ lệ đồng ý là 100%.
- Ông Trần Thanh Phong, Thành viên Chủ tọa đoàn, giới thiệu chương trình Đại hội. Đại hội đã biểu quyết thông qua toàn bộ chương trình Đại hội với tỷ lệ đồng ý là 100%.

Chủ tọa đoàn, Ban thư ký bắt đầu tiến hành Đại hội.

I. PHÂN BÁO CÁO

1. Những sự kiện nổi bật của Nam Long trong năm 2020 – Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã kiểm toán

Ông Chu Chee Kwang, Nguyên Tổng Giám đốc, trình bày về những sự kiện nổi bật của Nam Long trong năm 2020 – Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán (*Đính kèm Báo cáo*).

2. **Vấn đề phân phối lợi nhuận theo kết quả kinh doanh 2020**

Ông Chu Chee Kwang, Nguyên Tổng Giám đốc, trình bày về vấn đề phân phối lợi nhuận theo kết quả kinh doanh 2020 (*Đính kèm Báo cáo*).

3. **Việc phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ phiếu thưởng 2019**

Ông Chu Chee Kwang, Nguyên Tổng Giám đốc, trình bày về việc phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ phiếu thưởng 2019 (*Đính kèm Báo cáo*).

4. **Việc phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ tức 2020**

Ông Chu Chee Kwang, Nguyên Tổng Giám đốc, trình bày về việc phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ tức 2020 (*Đính kèm Báo cáo*).

- Bà Trần Thị Hải Đường, người dẫn chương trình, cập nhật số lượng cổ đông tại 09h05. Số cổ đông hiện diện: 211 người; đại diện cho **202.250.647** cổ phần, chiếm **71,19%** tổng số cổ phần Công ty.

5. **Định hướng Chính sách cổ tức 3 năm 2021 - 2023**

Ông Trần Xuân Ngọc, Tổng Giám đốc, trình bày về Định hướng Chính sách cổ tức 3 năm 2021 - 2023 (*Đính kèm Báo cáo*).

6. **Kế hoạch kinh doanh & Kế hoạch phân phối lợi nhuận và Kế hoạch chi trả cổ tức 2021**

Ông Trần Xuân Ngọc, Tổng Giám đốc, trình bày về Kế hoạch kinh doanh & Kế hoạch phân phối lợi nhuận và Kế hoạch chi trả cổ tức 2021 (*Đính kèm Báo cáo*).

7. **Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021**

Ông Trần Xuân Ngọc, Tổng Giám đốc, trình bày về Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021 (*Đính kèm Báo cáo*).

8. **Báo cáo hoạt động 2020 & định hướng 2021 của HĐQT và Báo cáo hết nhiệm kỳ của HĐQT đương nhiệm**

Ông Nguyễn Xuân Quang, Chủ tịch HĐQT, trình bày về Báo cáo hoạt động 2020 & định hướng 2021 của HĐQT và Báo cáo hết nhiệm kỳ của HĐQT đương nhiệm (*Đính kèm Báo cáo*).

9. **Tóm lược Tiểu sử ứng cử viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026**

Ông Nguyễn Xuân Quang, Chủ tịch HĐQT, trình bày Tóm lược Tiểu sử ứng cử viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 – 2026 (*Đính kèm Báo cáo*).

10. **Đề xuất Ngân sách hoạt động năm 2021 của HĐQT**

Ông Nguyễn Xuân Quang, Chủ tịch HĐQT, trình bày về việc đề xuất Ngân sách hoạt động năm 2021 của HĐQT (*Đính kèm Báo cáo*).

11. **Báo cáo việc mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2020 và đề xuất cho năm 2021**

Ông Nguyễn Xuân Quang, Chủ tịch HĐQT, trình bày về việc mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2020 và đề xuất cho năm 2021 (*Đính kèm Báo cáo*).

12. **Báo cáo về triển khai Chính sách ESG năm 2020**

Ông Nguyễn Xuân Quang, Chủ tịch HĐQT, trình bày về việc triển khai Chính sách thường cổ

phiếu cho lãnh đạo cấp cao (ESG) năm 2020 (Đính kèm Báo cáo).

13. Đề xuất Chính sách ESG 3 năm 2021 – 2023

Ông Nguyễn Xuân Quang, Chủ tịch HĐQT, trình bày về Đề xuất Chính sách ESG 3 năm 2021 – 2023 (Đính kèm Báo cáo).

14. Báo cáo hoạt động 2020 của Tiểu ban Kiểm toán

Bà Nguyễn Lưu Tuyền, Thành viên Tiểu ban Kiểm toán, trình bày Báo cáo hoạt động 2020 của Tiểu ban Kiểm toán (Đính kèm Báo cáo).

15. Điều chỉnh Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty

Ông Trần Thanh Phong, Phó Chủ tịch HĐQT, trình bày về việc Điều chỉnh Điều lệ Công ty – Quy chế nội bộ về quản trị công ty (Đính kèm Báo cáo).

II. PHẦN TỜ TRÌNH VỀ CÁC NỘI DUNG CẦN BIỂU QUYẾT THÔNG QUA TẠI ĐẠI HỘI

Ông Trần Thanh Phong, Phó Chủ tịch HĐQT, thay mặt HĐQT trình bày 14 nội dung đề xuất lên Đại hội biểu quyết thông qua:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất 2020 đã kiểm toán
2. Vấn đề phân phối lợi nhuận theo kết quả kinh doanh 2020
3. Thông qua việc phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ phiếu thưởng 2019
4. Thông qua việc phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ tức 2020
5. Kế hoạch kinh doanh & Kế hoạch phân phối lợi nhuận và Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2021
6. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021
7. Báo cáo hoạt động 2020 & định hướng 2021 của HĐQT và Báo cáo hết nhiệm kỳ của HĐQT đương nhiệm
8. Bầu cử HĐQT nhiệm kỳ mới 2021 - 2026
9. Ngân sách hoạt động năm 2021 của HĐQT
10. Mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2021
11. Phát hành cổ phiếu theo chính sách Thưởng khuyến khích dài hạn cho Lãnh đạo cấp cao (ESG) 2020
12. Chính sách ESG 3 năm 2021 – 2023
13. Thông qua việc điều chỉnh Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị công ty
14. Việc chọn đơn vị kiểm toán năm 2021

(Đính kèm Tờ trình chi tiết của 14 nội dung nêu trên).

III. PHẦN THẢO LUẬN, CHẤT VẤN VÀ GIẢI ĐÁP

Bà Trần Thị Hải Đường, người dẫn chương trình, mời Ban Hỗ trợ thông tin lên vị trí làm việc cho Phần Thảo luận, Chất vấn và Giải đáp như sau:

Ban hỗ trợ thông tin:

- | | |
|--------------------------|-----------------------------|
| 1. Ông Nguyễn Thanh Sơn | Tổng Giám đốc Nam Long Land |
| 2. Ông Châu Quang Phúc | Giám đốc Tài chính |
| 3. Ông Phạm Đình Huy | Giám đốc Đầu tư |
| 4. Ông Nguyễn Minh Quang | Giám đốc Sales & Marketing |
| 5. Bà Nguyễn Thị Phượng | Giám đốc Nhân sự |

Các ý kiến thảo luận, chất vấn và giải đáp giữa Cổ đông với Chủ tọa đoàn như sau:

STT	Phản cổ đông đặt câu hỏi/ý kiến	Phản Chủ tọa đoàn trả lời
1	<p>Cổ đông Nguyễn Việt Hùng, mã số cổ đông 459 câu hỏi như sau: Lợi nhuận quý 1 của Công ty đến từ thu nhập khác (429 tỷ đồng). Xin hỏi lợi nhuận này được ghi nhận từ việc chuyển nhượng dự án hay từ đâu?</p>	<p>Ông Châu Quang Phúc - Giám đốc Tài chính trả lời như sau: Trong quý 1 năm 2021, Nam Long tăng tỷ lệ sở hữu Công ty Đồng Nai Waterpoint từ 35,1% lên 65,1%. Theo nguyên tắc kế toán, Nam Long sẽ ghi nhận sự chênh lệch giữa giá thị trường và giá mua. Đây là phương thức Nam Long hạch toán vào thu nhập khác theo đúng các chuẩn mực kế toán.</p> <p>Ông Phạm Đình Huy – Giám đốc Đầu tư chia sẻ thêm: lợi nhuận quý 1 phần lớn từ định giá lại từ việc tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH thành phố Waterfront Đồng Nai thực hiện theo chuẩn mực kế toán Việt nam. Tuy nhiên, từ góc độ là cổ đông và nhà đầu tư, Ban Tổng Giám đốc cũng tiếp nhận nhiều ý kiến về việc định giá lại từ những năm trước, thông thường các công ty thường xuyên thực hiện M&A đều có khoản này và đây cũng chỉ là chuẩn mực kế toán. Tuy nhiên, trong quý 1 năm 2021, Nam Long cùng với công ty thành viên là Công ty TNHH một thành viên Đầu tư xây dựng phát triển Nam Khang đã hoàn tất đợt bán ra hơn 21,3 triệu cổ phiếu quỹ. Tổng số tiền thu về từ 2 giao dịch khoảng 700 tỷ đồng để phục vụ việc mở rộng quỹ đất của Công ty. Trong đó, giá vốn của Nam Khang bán 11,3 triệu cổ phiếu, giá vốn chỉ khoảng 6.000-7.000 đồng/cp, mang về khoảng 260 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế, còn Nam Long bán 10 triệu cổ phiếu quỹ mua từ năm 2019, mang về 50 - 60 tỷ đồng lợi nhuận. Tính chung 2 khoản này mang về hơn 300 tỷ đồng. Tuy nhiên, theo chuẩn mực kế toán, không ghi nhận khoản này vào bảng Kết quả kinh doanh mà ghi trong thặng dư vốn. Theo đó, nhiều cổ đông cũng thắc mắc, khoản lợi nhuận không bằng tiền lại ghi trong báo cáo thu nhập, còn phần bằng tiền thực về công ty lại ghi trong bảng cân đối kế toán – theo đó, cổ đông có thể chú ý thêm khoản mục này. Vốn chủ Nam Long trong quý 1 tăng cũng rất tốt.</p>
2	<p>Cổ đông Phạm Nguyễn Thiện Tâm, mã số cổ đông 2463 có các câu hỏi như sau:</p> <p>1. Kế hoạch mở rộng quỹ đất năm 2021</p>	<p>1. Ông Nguyễn Thanh Sơn - Tổng Giám đốc Nam Long Land trả lời như sau: Theo như trình bày trong phần Báo cáo</p>

	<p>như thế nào? Diện tích, giá trị là bao nhiêu? Ở khu vực nào?</p> <p>2. Tại sao phải chiết khấu 10 – 15% khi phát hành riêng lẻ? Nếu cổ phiếu tốt tại sao phải bán giá rẻ?</p> <p>3. So với các công ty bất động sản khác, NLG sử dụng tỷ lệ PE khá thấp, chiến lược vay nợ của Công ty trong tương lai ra sao? NLG có định vay thêm để đi nhanh hơn hay không?</p>	<p>tại Đại hội, Tập đoàn Nam Long sẽ mở rộng quỹ đất khoảng 2.000 tỷ đồng năm 2021. Với chiến lược phát triển quỹ đất 2021 – 2023, mỗi năm Nam Long có mức tăng trưởng từ 25% đến 30%. Những vị trí chiến lược mà Nam Long sẽ phát triển bao gồm 2 mảng: phát triển mảng lõi mà Nam Long đã và đang phát triển là TP. HCM, các tỉnh thành lớn như Long An, Đồng Nai và sẽ tiếp tục phát triển mảng lõi ở các thành phố khác như Hà Nội, Hải Phòng, Cần Thơ. Đó là chiến lược phát triển quỹ đất mà Tập đoàn Nam Long hướng tới.</p> <p>2. Ông Phạm Đình Huy – Giám đốc Đầu tư trả lời như sau: do phát hành riêng lẻ đặc thù là nguyên tắc xây dựng giá theo giá thị trường, và nhà đầu tư mua số cổ phiếu này cũng bị hạn chế giao dịch trong 1 năm. Trong 1 năm đó giá cả có biến động họ cũng không làm được gì. Mức chiết khấu 10 - 15% là xin trước khung chung, còn tùy thuộc vào định giá, dựng sổ mới quyết định mức chiết khấu chi tiết.</p> <p>3. Ông Châu Quang Phúc - Giám đốc Tài chính trả lời như sau: Năm 2021, Nam Long có dự định 2 khoản vay: bao gồm khoản vay để phát triển dự án Long An 190 ha, Nam Long đang làm việc với tổ chức IFC để phát hành trái phiếu để phát triển dự án này; và khoản vay gần 1.000 tỷ đồng cho phát triển mua đất mới trong năm, tổng tỷ lệ nợ vốn/vốn chủ sở hữu của Nam Long sẽ duy trì ở mức 0,55%.</p>
3	<p>Cổ đông Nguyễn Anh Lăng, mã số cổ đông 597 có câu hỏi như sau: Vị trí của Nam Long trên thị trường bất động sản Việt nam như thế nào? (Vị trí hiện tại và mục tiêu trong tầm nhìn 2030)</p>	<p>Ông Nguyễn Thanh Sơn – Tổng Giám đốc Nam Long Land trả lời như sau: Năm 2020, Nam Long nằm trong Top 8 nhà phát triển bất động sản uy tín và phát triển mạnh nhất Việt Nam, đến tháng 3/2021, Nam Long được tin nhiệm và vươn lên vị trí Top 4.</p>
4	<p>Cổ đông Nguyễn Bá Anh, mã số cổ đông 3392 có các câu hỏi như sau:</p> <p>1. Nhằm thu hút nhà đầu tư, khách hàng mua nhà ở để gia tăng doanh số, lợi nhuận, NLG có chương trình kích cầu cổ đông, nhà đầu tư được mua nhà của NLG với giá ưu đãi chẳng hạn như một</p>	<p>1. Ông Nguyễn Minh Quang – Giám đốc Sales & Marketing có câu trả lời như sau: Nam Long đã có chương trình ưu đãi cho cổ đông trong giai đoạn 2015 - 2016, nhưng từ 2018 - 2019 chương trình này phải tạm dừng. Khi cổ đông đề cập cũng cho thấy cổ đông có sự quan</p>

	<p>số công ty bất động sản đã và đang áp dụng như Novaland, Đất Xanh...</p> <p>2. Dự án Paragon Đại Phước và Izumi khi nào sẽ triển khai?</p> <p>3. Công ty dự báo như thế nào về thị trường bất động sản trong thời gian tới và khả năng thực hiện kế hoạch năm 2021 và các năm tiếp theo có khả thi không?</p>	<p>tâm sản phẩm Công ty, vì vậy, thời gian tới, tùy vào các chương trình bán hàng, Nam Long có thể cân nhắc đưa ra các chương trình tương tự cho quý cổ đông khi mua sản phẩm Công ty.</p> <p>2. Ông Nguyễn Thanh Sơn – Tổng Giám đốc Nam Long Land trả lời như sau: Theo kế hoạch, Nam Long sẽ triển khai dự án Izumi trong năm nay. Nam Long đã tiến hành thiết kế và sẽ chuẩn bị khởi công xây dựng hầm thứ 1, và trong năm nay sẽ tiến hành mở bán cho dự án này. Đối với dự án Paragon Đại Phước, Nam Long đang thực hiện thiết kế và tiến hành triển khai tại công trường, và theo kế hoạch, Nam Long sẽ mở bán dự án trong năm 2022.</p> <p>3. Ông Nguyễn Thanh Sơn – Tổng Giám đốc Nam Long Land trả lời như sau: Theo như nghiên cứu thị trường bất động sản của Nam Long, dù có bị ảnh hưởng nhiều từ Covid nhưng tình hình tiêu thụ, phân cung vẫn tăng và khách hàng vẫn đón nhận sản phẩm bất động sản. Chẳng hạn như Nam Long đã mở bán 210 căn ngày 08/04/2021 và đã tiêu thụ thành công 190 căn villa thuộc dự án Southgate, và ngày mai, 25/04/2021, Nam Long sẽ tiếp tục mở bán gần 700 căn hộ thuộc dự án Mizuki. Ban lãnh đạo Nam Long tự tin trong năm 2021 sẽ đạt được kết quả mà Hội đồng quản trị đã báo cáo với cổ đông tại Đại hội.</p>
5	<p>Cổ đông Trần Thị Ngọc Lan, mã số cổ đông 90 có các câu hỏi như sau:</p> <p>1. Công ty có thể xem xét tổ chức thêm buổi gặp mặt nhà đầu tư để thảo luận nhiều hơn hay không?</p> <p>2. Công ty có thể thay phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021 bằng phát hành trái phiếu chẳng hạn?</p> <p>3. Cổ tức nên tính trên vốn điều lệ vào kết thúc của năm, ví dụ cổ tức năm 2021 là 15% thì nên là 15% của vốn điều lệ năm 2021.</p> <p>4. Công ty có thể cho biết thêm về 100ha mà Công ty dự định mua ở Thành phố Thủ Đức (theo thông tin được biết trên</p>	<p>1. Ông Phạm Đình Huy – Giám đốc Đầu tư trả lời như sau: Ngoài Đại hội đồng cổ đông thường niên thì hàng quý, Nam Long có tổ chức NLG Day là thời gian giao lưu giữa Ban Giám đốc Công ty với cổ đông & nhà đầu tư, và các sự kiện này đều được công bố trên website của Công ty, do đó, cổ đông muốn thường xuyên tiếp xúc và cập nhật những thông tin liên quan đến giá cổ phiếu thì có thể sử dụng kênh này vì kênh này không giới hạn đối tượng là cổ đông hay nhà đầu tư.</p> <p>2. Ông Phạm Đình Huy – Giám đốc Đầu tư trả lời như sau: phát hành riêng lẻ giúp tăng vốn chủ sở hữu thì khả năng phát hành trái phiếu cũng sẽ tăng, nên đây</p>

	<p>báo chí)?</p>	<p>sẽ là 2 phương án đi cùng nhau.</p> <p>3. Ông Phạm Đình Huy – Giám đốc Đầu tư trả lời như sau: Về tỷ lệ trả cổ tức, Chính sách trả cổ tức trước đây của NLG là vừa trả cổ tức bằng tiền và cổ phiếu, dao động từ 10% đến 20%/năm. Việc trả cổ tức bằng cổ phiếu giúp tăng vốn điều lệ hàng năm. Vốn điều lệ tăng sẽ giúp công ty chứng minh năng lực tài chính tốt hơn và thuận tiện hơn trong việc tham gia các dự án lớn. Tương tự, các ngành như chứng khoán và ngân hàng khi khả năng tăng trưởng quy mô hoạt động lớn phụ thuộc vào quy mô vốn điều lệ. Nên nhà đầu tư sẽ thấy, năm nay, các công ty chứng khoán sẽ tăng vốn rất nhiều (để tăng khả năng cho vay margin), và ngân hàng cũng vậy (tăng khả năng cho vay và đáp ứng các tiêu chuẩn, quy định)... Các năm qua, NLG năm nào cũng tăng là vì vậy, nhưng chiến lược phát hành 2021 - 2023 sẽ có thay đổi một chút. Năm 2021, NLG sẽ phát hành bao gồm cổ tức bằng cổ phiếu năm 2020, trả cổ phiếu thưởng năm 2019 và phát hành riêng lẻ. Khi nhìn góc độ công ty, thì lượng cổ phiếu phát hành trong năm nay sẽ đáp ứng nhu cầu tăng vốn điều lệ cho cả 3 năm tới. Do đó, chiến lược phát hành cần nhìn cho cả 3 năm, thay vì từng năm. Về tỷ lệ trả cổ tức, hiện nay giá cổ phiếu là 35.000 đồng/cp, cổ tức tiền mặt 15%, nếu nhà đầu tư mua và nắm giữ nhận cổ tức thì so sánh con số này so với gửi tiết kiệm thì hấp dẫn hơn hẳn, chưa bao gồm tăng trưởng cổ phiếu từ kết quả kinh doanh mỗi năm 20 - 30%.</p> <p>4. Ông Nguyễn Thanh Sơn – Tổng Giám đốc Nam Long Land trả lời như sau: không rõ thông tin cổ đông lấy được từ đâu nhưng đây là một gợi ý rất hay và rất phù hợp với chiến lược phát triển của Nam Long là mở rộng ra khu Đông. Nam Long cũng đang tiến hành các bước tiếp theo và chắc chắn năm 2030 Nam Long sẽ mở rộng ra khu vực này.</p>
6	<p>Cổ đông Nguyễn Hoàng Hiệp, mã số cổ đông 263 có câu hỏi như sau: Hiện nay,</p>	<p>Ông Nguyễn Thanh Sơn – Tổng Giám đốc Nam Long Land trả lời như sau: Theo</p>

	<p>giá vật liệu xây dựng đang có xu hướng tăng nhanh, đơn cử như giá thép xây dựng, vì vậy, Ban lãnh đạo cho biết điều này có ảnh hưởng nhiều đến các kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận những năm tới hay không? Công ty có kế hoạch tăng giá bán sản phẩm không?</p>	<p>thống kê, giá thép tăng từ năm 2020 tới nay là 23% đến 30% tùy thị trường, đây là áp lực rất lớn khiến giá thành, chi phí xây dựng tăng dù đang bị dịch Covid. Tuy nhiên, Nam Long đã có kế hoạch trước cho các dự án phát triển trong năm nên Nam Long vẫn tiếp tục triển khai xây dựng dự án như Southgate, Mizuki, sắp tới là Izumi và Paragon. Tùy theo tình hình và sự hấp thụ thị trường thì Nam Long có thể có sự điều chỉnh giá bán trong thời gian sắp tới.</p>
7	<p>Cổ đông Nguyễn Nhật Hồng, mã số cổ đông 942 có các câu hỏi như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Công ty vui lòng cho biết vì sao trong Đại hội đồng cổ đông năm 2020, ông Châu Quang Phúc có đề cập tổng lợi nhuận Công ty mẹ ước tính cho các dự án Waterpoint giai đoạn 1, Hải Phòng, Cần Thơ, Akari, Waterfront, Paragon và Mizuki khoảng 9.000 tỷ đồng? Điểm rơi lợi nhuận cũng được đề cập vào giai đoạn 2021 – 2022, nhưng tại sao kế hoạch mục tiêu lợi nhuận giai đoạn 2021 – 2023 hôm nay NLG chỉ đặt mục tiêu là 4.342 tỷ đồng? 2. Bất động sản tích hợp của NLG tôi thấy cũng tương đối giống với của Vinhomes, vậy điểm đặc biệt cạnh tranh của NLG là gì? 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ông Châu Quang Phúc - Giám đốc Tài chính trả lời như sau: Các dự án Nam Long dự kiến ghi nhận tổng lợi nhuận khoảng 9.000 tỷ đồng là các dự án liên doanh cùng Nhà đầu tư Nhật Bản trong đó Nam Long góp 50% vốn, nên tổng lợi nhuận chia về cho NLG là 50% của các dự án này. Do đó, trong giai đoạn 2021 – 2023, Nam Long dự kiến ghi nhận từ dự án Mizuki, Akari, Paragon và Izumi với tổng lợi nhuận hơn 4.342 tỷ đồng. 2. Cùng với kinh nghiệm của Nam Long và sự tư vấn của đơn vị tư vấn chiến lược hàng đầu thế giới, bất động sản tích hợp là dựa trên sự phát triển của 5 nền tảng bao gồm môi trường sống; môi trường giải trí, vui chơi; mua sắm; làm việc và giáo dục. Dựa trên 5 nền tảng này, Nam Long phát triển ra một khu đô thị bất động sản tích hợp, từng bước đưa Nam Long từ nhà phát triển bất động sản nhà ở vừa túi tiền sang nhà phát triển bất động sản tích hợp sau 10 năm. Đây là định hướng phát triển lâu dài của Tập đoàn. Và một trong những đô thị tích hợp mà Nam Long muốn phát triển là Waterpoint Southgate tại Long An với quy mô 355 ha. <p>Mỗi nhà phát triển bất động sản đều có chiến lược phát triển khác nhau. Thị trường có nhiều cơ hội phát triển và phục vụ khách hàng nhiều hơn và gia tăng giá trị cho khách hàng. Với Nam Long, định hướng phát triển khu đô thị tích hợp vừa tạo môi trường sống cư dân cũng như gia tăng giá trị sản phẩm, qua đó giúp uy tín và sự phát triển của Nam Long ngày càng cao.</p>
8	Cổ đông Nguyễn Viết An, mã số cổ đông	1. Ông Nguyễn Minh Quang – Giám đốc

4526 có các câu hỏi như sau:

1. Nam Long định hướng xây dựng mô hình ecosystem (bệnh viện, trường học...) để phù hợp xu hướng phát triển (giống cách thức triển khai của Vingroup, Novaland đã và đang thực hiện) nhằm tăng tiện ích cho khách hàng sống trong khu đô thị của Nam Long. Vậy thì nguồn lực và lộ trình triển khai cụ thể như thế nào?
2. Nếu so với các doanh nghiệp cùng ngành phát triển bất động sản trên thị trường chứng khoán thì Nam Long có cơ cấu tài chính (đặc biệt là đòn bẩy nợ vay thấp, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh tốt luôn lớn hơn 0, ...) và có quỹ đất có tính pháp lý tốt, minh bạch (thuận lợi triển khai dự án như kế hoạch đặt ra... Tuy nhiên, thị giá cổ phiếu NLG trong thời gian qua có mức tăng trưởng không đáng kể như một số doanh nghiệp cùng ngành (như Phát Đạt, Novaland...). Vậy, Ban lãnh đạo có định hướng sẽ tìm giải pháp nhằm giúp thị giá cổ phiếu NLG tăng trưởng tốt theo giống xu hướng các doanh nghiệp cùng ngành hay không?

Sales & Marketing trả lời như sau: Trong tất cả các khu phát triển đô thị, để cư dân có cuộc sống trọn vẹn thì phát triển hệ sinh thái là điều bắt buộc để gia tăng giá trị khu đô thị và đáp ứng tốt nhất nhu cầu của người dân. Phát triển hệ sinh thái chưa bao giờ là chuyện dễ dàng và Nam Long đã áp dụng điều này rất lâu. Trong thời gian 2 năm vừa qua, Nam Long đã cùng làm việc với đơn vị tư vấn hàng đầu thế giới và được tư vấn chiến lược, những thông lệ quốc tế tốt nhất về phát triển hệ sinh thái để áp dụng vào các khu đô thị của Nam Long. Ngoài ra, Nam Long cũng nhận được sự hỗ trợ to lớn từ những cổ đông chiến lược là đơn vị đã triển khai rất thành công các trung tâm bán lẻ, văn phòng và các hệ sinh thái ở Việt Nam tham gia cổ vấn. Đối với nguồn vốn để phát triển hệ sinh thái này, nếu nhìn cụ thể từng hạng mục trong hệ sinh thái thì trong 3 - 5 năm đầu sẽ yêu cầu rất nhiều nguồn vốn, tuy nhiên, nếu nhìn tổng thể, mình bỏ 1 đồng phát triển hệ sinh thái thì lợi ích thu về từ đó lớn hơn rất nhiều trong tương lai. Nam Long sẵn sàng san sẻ nguồn lực, hỗ trợ từ phát triển nhà ở sang phát triển hệ sinh thái.

2. Ông Phạm Đình Huy – Giám đốc Đầu tư trả lời như sau: việc so sánh về thị giá cổ phiếu thì vô chừng tùy vào thời điểm so sánh. Chẳng hạn, nếu so sánh giá từ đầu 2020 đến cuối năm 2020 thì cổ phiếu Nam Long tốt hơn so với các cổ phiếu khác, nhưng từ đầu năm 2021 đến nay thì như cổ phiếu DXG có các hoạt động khác, nên họ có giá tăng tốt hơn. Làm thế nào để giá cổ phiếu cao hơn, tăng tốt hơn thì HĐQT cũng như Ban Lãnh đạo Nam Long luôn tuân theo nguyên tắc phải đi theo phát triển bền vững, không phát triển theo xu hướng, theo trào lưu, theo giao dịch. Giá cổ phiếu NLG hiện nay phản ánh hoàn toàn từ kỳ vọng của nhà đầu tư về lợi nhuận của Nam Long trong tương lai về doanh thu, lợi nhuận, presales, quỹ đất... Hiện pre-sales của Nam Long được cổ đông và nhà đầu tư đánh giá tầm 5.000 - 6.000 tỷ đồng đã có cho năm 2021. Kể

		<p>hoạch doanh số sản phẩm 2021 NLG là 13.500 tỷ đồng thì việc thực hiện presales sẽ rất quan trọng trong việc đánh giá về giá trị cổ phiếu, vì phản ánh qua doanh thu, lợi nhuận tương lai của NLG. Do đó, cổ đông cũng như nhà đầu tư nên theo dõi presale của Nam Long. Ngay ngày mai, Nam Long sẽ mở bán khoảng 600 căn hộ của Mizuki, khoảng hơn 1.800 tỷ đồng. Tính toán từ đầu năm đến nay, cộng với mở bán dự án ngày mai thì bằng presale cả năm 2020. Theo đó, quy mô presale 2021 sẽ định đoạt giá cổ phiếu NLG.</p>
9	<p>Cổ đông Lumen Vietnam Fund, mã số cổ đông 9 có các câu hỏi như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> NLG có thể chia sẻ về tình hình triển khai pháp lý của các dự án mới tại TP. HCM, có gì cải thiện so với những năm vừa qua? NLG nhận định thế nào về thị trường nhà ở vừa túi tiền hiện nay ở TP. HCM? Liệu rằng với việc giá nhà TP. HCM đang tăng thì sẽ không còn những sản phẩm nhà ở phù hợp túi tiền hay không? 	<p>Ông Nguyễn Xuân Quang – Chủ tịch HĐQT trả lời như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> Pháp lý tại TP. HCM tắc từ 2017 đến nay, mặc dù Nam Long có 1 đội ngũ nhân sự chuyên về pháp lý rất nỗ lực để làm nhưng vẫn gặp rất nhiều khó khăn. Tuy nhiên, theo nhận định tình hình hiện nay, tôi nghĩ tình trạng pháp lý sắp tới sẽ được cải thiện. Bên cạnh đó, các sở ban ngành Thành phố cũng đã nỗ lực tháo gỡ cho doanh nghiệp, cụ thể như việc ngày mai Nam Long mở bán dự án Mizuki đã đủ pháp lý để làm – cho thấy có dấu hiệu cởi mở hơn. Đây là một trong những thông tin tốt cho thị trường bất động sản và cho khách hàng. Ông Quang cũng cho biết, ở TP.HCM, có thể nói là “tuyệt chủng” nhà ở vừa túi tiền. Nhưng với tầm nhìn và kinh nghiệm của nhà phát triển bất động sản tầm quốc tế, Nam Long đánh giá nhu cầu nhà ở rất lớn ở Việt nam, nhất là việc Việt nam là đất nước đang phát triển, dân số trẻ và dân nhập cư rất nhiều, do đó, các đợt mở bán của Nam Long đều nhận được quan tâm, khách hàng xếp hàng để mua ở các dự án như Ehome, EhomeS. Ngoài ra, bản thân Chính phủ cũng muốn phát triển hơn phân khúc này, về ý chí, Chính phủ đã có chỉ đạo Bộ Xây dựng, Bộ tài chính, Bộ Tài nguyên Môi trường xây dựng chính sách để hỗ trợ xây dựng nhà thương mại giá rẻ và nhà ở xã hội - dù cần thêm thời gian để xây dựng chính sách hiện thực hoá. Với Nam Long, đã

		<p>có kinh nghiệm gần 15 năm trong việc phát triển phân khúc này. Phát triển nhà ở vừa túi tiền và phát triển nhà ở vừa túi tiền thành “mass product” cho một “mass market”. Nam Long có may mắn là không riêng gì Nam Long mà các tổ chức tài chính như IFC và các tổ chức đầu tư khác đều ủng hộ chương trình này, và đặc biệt là các đối tác Nhật Bản đều ủng hộ Nam Long trong việc phát triển sản phẩm nhà ở vừa túi tiền ở thị trường Việt nam. Theo đó, với năng lực hiện có, nhu cầu của thị trường và năng lực tài chính, Nam Long đã, đang và vẫn sẽ phát triển sản phẩm phân khúc này trong thời gian lâu dài ít nhất 10 - 20 năm nữa.</p>
--	--	---

Theo quy chế làm việc đã được Đại hội đồng cổ đông 2021 thông qua, để kịp thời lượng chương trình nếu các Quý vị cổ đông còn thêm các câu hỏi khác thì Tiểu ban Quan hệ cổ đông sẽ tiếp tục trả lời bằng văn bản sau Đại hội.

IV. PHÂN BIỂU QUYẾT

Kết quả kiểm phiếu việc biểu quyết của Đại hội như sau:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất 2020 đã kiểm toán
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 98,038%
2. Vấn đề phân phối lợi nhuận theo kết quả kinh doanh 2020
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 98,902%
3. Thông qua việc phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ phiếu thưởng 2019
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 98,898%
4. Thông qua việc phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ tức 2020
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 98,893%
5. Kế hoạch kinh doanh & Kế hoạch phân phối lợi nhuận và Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2021
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 98,893%
6. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 94,052%
7. Báo cáo hoạt động 2020 & định hướng 2021 của HĐQT và Báo cáo hết nhiệm kỳ của HĐQT đương nhiệm
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 98,902%
8. Thông qua số lượng Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 - 2026
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 98,254%
9. Ngân sách hoạt động năm 2021 của HĐQT
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 97,787%
10. Mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2021

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 98,892%

11. Phát hành cổ phiếu theo chính sách Thường khuyến khích dài hạn cho Lãnh đạo cấp cao (ESG) 2020

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 92,733%

12. Chính sách ESG 3 năm 2021 - 2023

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 92,742%

13. Thông qua việc điều chỉnh Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 98,734%

14. Việc chọn đơn vị kiểm toán năm 2021

Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 96,274%

V. PHÂN BẦU CỬ

Kết quả kiểm phiếu bầu 09 thành viên vào HĐQT như sau:

1. Ông Nguyễn Xuân Quang có tỷ lệ phiếu bầu đạt 99,86%
2. Ông Trần Thanh Phong có tỷ lệ phiếu bầu đạt 100,19%
3. Ông Cao Tấn Thạch có tỷ lệ phiếu bầu đạt 98,18%
4. Ông Chad Ryan Ovel có tỷ lệ phiếu bầu đạt 98,17%
5. Ông Ziang Tony Ngo có tỷ lệ phiếu bầu đạt 98,58%
6. Ông Ngian Siew Siong có tỷ lệ phiếu bầu đạt 98,55%
7. Ông Joseph Low Kar Yew có tỷ lệ phiếu bầu đạt 98,60%
8. Ông Nguyễn Đức Thuận có tỷ lệ phiếu bầu đạt 98,60%
9. Ông Kenneth Michael Atkinson có tỷ lệ phiếu bầu đạt 98,54%

VI. PHẦN KẾT LUẬN

A. Căn cứ vào kết quả kiểm phiếu biểu quyết nêu trên, Đại hội nhất trí thông qua:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất 2020 đã kiểm toán
2. Vấn đề phân phối lợi nhuận theo kết quả kinh doanh 2020
3. Thông qua việc phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ phiếu thưởng 2019
4. Thông qua việc phát hành cổ phiếu mới để chi trả cổ tức 2020
5. Kế hoạch kinh doanh & Kế hoạch phân phối lợi nhuận và Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2021
6. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ năm 2021
7. Báo cáo hoạt động 2020 & định hướng 2021 của HĐQT và Báo cáo hết nhiệm kỳ của HĐQT đương nhiệm
8. Thông qua số lượng Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2021 - 2026
9. Ngân sách hoạt động năm 2021 của HĐQT
10. Mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2021
11. Phát hành cổ phiếu theo chính sách Thường khuyến khích dài hạn cho Lãnh đạo cấp cao (ESG) 2020
12. Chính sách ESG 3 năm 2021 – 2023

13. Thông qua việc điều chỉnh Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty

14. Việc chọn đơn vị kiểm toán năm 2021

B. Căn cứ vào kết quả kiểm phiếu bầu cử nêu trên, Đại hội nhất trí bổ nhiệm các thành viên có tên dưới đây vào HĐQT nhiệm kỳ 2021 - 2026 như sau:

1. Ông Nguyễn Xuân Quang
2. Ông Trần Thanh Phong
3. Ông Cao Tấn Thạch
4. Ông Chad Ryan Ovel
5. Ông Ziang Tony Ngo
6. Ông Ngian Siew Siong
7. Ông Joseph Low Kar Yew
8. Ông Nguyễn Đức Thuận
9. Ông Kenneth Michael Atkinson

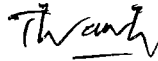
Đại hội kết thúc vào lúc 12 giờ 30 phút cùng ngày.

Biên bản này đã được đọc trước Đại hội và được toàn thể cổ đông tham dự Đại hội thông qua.

Thư ký Đại hội

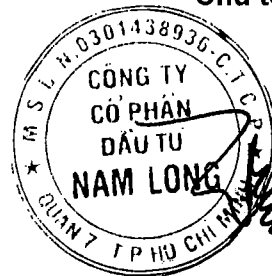


VŨ THỊ MỸ HẠNH



ĐƯỜNG VĂN THANH

Chủ tọa Đại hội



NGUYỄN XUÂN QUANG



CHÂU NGỌC ÁNH NGUYỆT



TRƯƠNG CÔNG NGHĨA