

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
NAM LONG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 17/2024/TB/HĐQT/NLG

TP. HCM, ngày 22 tháng 04 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN  
TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ  
NƯỚC VÀ SGDCK TP.HCM**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM

- Tên tổ chức : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG  
- Mã chứng khoán : NLG  
- Địa chỉ trụ sở chính : Lầu 11, Tòa nhà Capital Tower  
06 Nguyễn Khắc Viện, P. Tân Phú  
Quận 7, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
- Điện thoại : (84-28) 54 16 17 18  
- Fax : (84-28) 54 17 18 19  
- Người thực hiện công bố thông tin: Trần Thanh Phong

Chức vụ: Phó Chủ tịch Thường trực HĐQT/Người được ủy quyền công bố thông tin

Loại thông tin công bố:  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

- Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/BBH/ĐHĐCĐ/NLG.
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 22/04/2024 tại đường dẫn: <http://namlongvn.com/co-phieu>

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BBH & NQ ĐHĐCĐ thường niên 2024.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC  
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN

**TRẦN THANH PHONG**  
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC HĐQT



**NAM LONG**

Số: 01/2024/ĐHĐCĐ/NLG

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG**

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

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

TP.HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2024

**BIÊN BẢN HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

**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: (84.28) 54 16 17 18 Fax: (84.28) 54 17 18 19 Website: www.namlongvn.com

Giấy CNĐKKD số: 0301438936 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP. HCM cấp ngày 03/01/2024 (thay đổi lần thứ 26).

**B. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM:**

Thời gian: 08g30, thứ Bảy, ngày 20 tháng 04 năm 2024.

Địa điểm: Sheraton Saigon Hotel & Towers.  
Số 88 Đồng Khởi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM.

**C. THÀNH PHẦN THAM DỰ VÀ ĐIỀU KIỆN TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ("Đại hội" hoặc "ĐHĐCĐ")**

Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ("Công ty" hoặc "Nam Long") theo Thư mời dự ĐHĐCĐ (đã gửi ngày 22/03/2024).

- Tổng số cổ đông theo danh sách chốt ngày 12/03/2024 của Công ty là 23.048 cổ đông, nắm giữ tổng cộng 384.777.471 cổ phần.
- 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.
- Số cổ đông hiện diện (tham dự trực tiếp): 100 người; sở hữu và đại diện cho 101.964.962 cổ phần, chiếm 26,5% tổng số cổ phần Công ty.
- Số cổ đông vắng mặt và có ủy quyền: 102 người, đại diện cho 109.837.338 cổ phần, chiếm 28,55% tổng số cổ phần Công ty.
- Tổng số cổ đông tham dự trực tiếp hoặc có ủy quyền là: 202 người, đại diện cho 211.802.300 cổ phần, chiếm 55,05% tổng số cổ phần Công ty.
- Số cổ đông vắng mặt và không ủy quyền: 22.846 người, đại diện cho 172.975.171 cổ phần, chiếm 44,95% 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 2020, Điều 18 của Điều lệ Công ty Nam Long và căn cứ vào số lượng cổ đông tham dự Đại hội ngày hôm nay, Đại hội đồng Cổ đông Công ty Nam Long năm 2024 đủ điều kiện tiến hành.

#### D. NỘI DUNG CUỘC HỌP

- Ông Trương Công Nghĩa và bà Nguyễn Thị Hồng Nhung, người dẫn chương trình, thay mặt Ban tổ chức tuyên bố lý do và giới thiệu đại biểu.
- Ông Trương Công Nghĩa, 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 Hội đồng quản trị ("HĐQT")
  2. Ông Trần Thanh Phong Phó Chủ tịch HĐQT
  3. Ông Cao Tấn Thạch Thành viên HĐQT
  4. Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh Tổng Giám đốc Tập đoàn
- 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 Huy Đức Giám đốc Tài chính Tập đoàn
2. Ông Phạm Đình Huy Giám đốc Đầu tư Tập đoàn
3. Bà Nguyễn Thị Phương Giám đốc Nhân sự Tập đoàn
4. Ông Văn Việt Sơn Giám đốc Điều hành Nam Long Land
5. Ông Châu Quang Phúc Phó Giám đốc Điều hành Nam Long Land

##### **Ban thư ký:**

1. Ông Trương Công Nghĩa Phó Ban tổ chức ĐHĐCĐ
2. Bà Nguyễn Anh Thi Luật sư HĐQT
3. Bà Châu Ngọc Ánh Nguyệt Chánh Văn phòng HĐQT
4. Bà Vũ Thị Mỹ Hạnh Chuyên viên cấp cao Văn phòng HĐQT

##### **Ban kiểm phiếu:**

1. Bà Nguyễn Lưu Tuyền Chuyên gia Tiểu ban Kiểm toán, Trưởng Ban kiểm phiếu
2. Bà Nguyễn Thụy Hoài Hương Giám đốc Quản lý Danh mục đầu tư và Đàm phán với liên doanh
3. Bà Nguyễn Thị Hương Giám đốc Thị trường vốn & Đàm phán

- Đại hội đã biểu quyết thông qua các đề cử trên, đồng thời thông qua Quy chế làm việc và Thể lệ biểu quyết tại ĐHĐCĐ 2024 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. PHẦN BÁO CÁO

1. Những sự kiện nổi bật của Nam Long trong năm 2023 – Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023

Ông Nguyễn Huy Đức, Giám đốc Tài chính Tập đoàn, trình bày về Những sự kiện nổi bật của Nam Long trong năm 2023 – Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán (Đính kèm Báo cáo).

**2. Vấn đề phân phối lợi nhuận theo kết quả kinh doanh 2023 và kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền**

Ông Nguyễn Huy Đức, Giám đốc Tài chính Tập đoàn, trình bày về Vấn đề phân phối lợi nhuận theo kết quả kinh doanh 2023 và kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền (Đính kèm Báo cáo).

**3. Kế hoạch kinh doanh, Kế hoạch phân phối lợi nhuận và Kế hoạch chi trả cổ tức 2024**

Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh, Tổng Giám đốc Tập đoàn, trình bày về Kế hoạch kinh doanh, Kế hoạch phân phối lợi nhuận và Kế hoạch chi trả cổ tức 2024 (Đính kèm Báo cáo).

- Ông Trương Công Nghĩa, người dẫn chương trình, cập nhật số lượng cổ đông tại 9h15. Số cổ đông hiện diện: 339 người; đại diện cho 241.989.710 cổ phần, chiếm 62,89% tổng số cổ phần Công ty.

**4. Báo cáo hoạt động 2023 & định hướng 2024 của HĐQT**

Ông Nguyễn Xuân Quang, Chủ tịch HĐQT, trình bày về Báo cáo hoạt động 2023 & định hướng 2024 của HĐQT (Đính kèm Báo cáo).

**5. Đề xuất Ngân sách hoạt động năm 2024 của HĐQT**

Ông Ngian Siew Siong, Thành viên HĐQT – Trưởng Tiểu ban Nhân sự, trình bày về Đề xuất Ngân sách hoạt động năm 2024 của HĐQT (Đính kèm Báo cáo).

**6. Báo cáo việc mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2023 và đề xuất cho năm 2024**

Ông Ngian Siew Siong, Thành viên HĐQT – Trưởng Tiểu ban Nhân sự, trình bày về Báo cáo mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2023 và đề xuất cho năm 2024 (Đính kèm Báo cáo)

**7. Báo cáo về triển khai Chính sách thưởng cổ phiếu cho Lãnh đạo cấp cao (ESG)**

Ông Ngian Siew Siong, Thành viên HĐQT – Trưởng Tiểu ban Nhân sự, trình bày về việc Triển khai Chính sách thưởng cổ phiếu cho Lãnh đạo cấp cao (ESG) (Đính kèm Báo cáo).

**8. Báo cáo hoạt động 2023 của Tiểu ban Kiểm toán**

Ông Kenneth M Atkinson, Thành viên độc lập HĐQT – Trưởng Tiểu ban Kiểm toán, trình bày về Báo cáo hoạt động 2023 của Tiểu ban Kiểm toán (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 08 nội dung đề xuất lên Đại hội biểu quyết thông qua:

1. Báo cáo tài chính hợp nhất 2023 đã kiểm toán
2. Vấn đề phân phối lợi nhuận theo kết quả kinh doanh 2023 và kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền
3. Kế hoạch kinh doanh, Kế hoạch phân phối lợi nhuận và Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2024
4. Báo cáo hoạt động 2023 và định hướng 2024 của HĐQT
5. Ngân sách hoạt động năm 2024 của HĐQT
6. Mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2024

7. Phát hành cổ phiếu theo chính sách Thưởng khuyến khích dài hạn cho Lãnh đạo cấp cao (ESG)
  8. Việc chọn đơn vị kiểm toán năm 2024
- (Đính kèm Tờ trình chi tiết của 08 nội dung nêu trên).

### III. PHẦN THẢO LUẬN, CHẤT VẤN VÀ GIẢI ĐÁP

Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung, 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 Huy Đức   | Giám đốc ("GD") Tài chính Tập đoàn            |
| 2. Ông Phạm Đình Huy    | GD Đầu tư Tập đoàn                            |
| 3. Bà Nguyễn Thị Phương | GD Nhân sự Tập đoàn                           |
| 4. Ông Văn Việt Sơn     | Giám đốc Điều hành Nam Long Land ("GDĐH NLL") |
| 5. Ông Châu Quang Phúc  | Phó GD Điều hành Nam Long Land                |

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

STT	Nội dung
1	<p>Cổ đông Principal Asset Management, mã số cổ đông NN-16 có các câu hỏi như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Giá trị doanh số chưa ghi nhận tính đến cuối năm 2023 là bao nhiêu? Công ty dự kiến sẽ ghi nhận bao nhiêu cho năm 2024 – 2025?</li> <li>2. Công ty vui lòng chia sẻ kết quả sơ bộ quý 1/2024 về lợi nhuận và doanh số bán hàng.</li> </ol>
	<p>Ông Nguyễn Huy Đức, GD Tài chính Tập đoàn trả lời như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tính đến cuối năm 2023, Nam Long có tổng giá trị pre-sale (doanh thu chưa ghi nhận) vượt hơn 8.000 tỷ đồng. Công ty dự kiến ghi nhận doanh thu bàn giao khoảng 6.000 tỷ đồng trong năm 2024, phần giá trị còn lại sẽ được ghi nhận trong năm 2025 và 2026. Tiến độ bàn giao phụ thuộc vào tiến độ thanh toán của khách hàng và sự hỗ trợ của Nam Long. Trong tình hình thị trường đầy thách thức, Nam Long đã áp dụng phương pháp linh hoạt như làm việc với các ngân hàng và đối tác để điều chỉnh tiến độ thanh toán và bàn giao cho khách hàng, thay vì cứng nhắc áp dụng các hạn thanh toán cho việc bàn giao trong một số trường hợp.</li> <li>2. Sự chậm trễ trong việc bàn giao sản phẩm chủ yếu do quá trình thẩm định giá đất và thanh toán phí sử dụng đất cho dự án Cần Thơ đang diễn ra, điều này ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của Nam Long trong quý 1 năm 2024. Sau khi nhận được thông báo thẩm định giá đất cuối cùng và hoàn tất thanh toán phí sử dụng đất, công ty sẽ có thể ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ việc bán sản phẩm của dự án này. Điểm tích cực là doanh số bán hàng của Nam Long trong quý 1 năm 2024 tăng gấp 6 lần so với quý 1 năm 2023, điều này cho thấy thị trường bất động sản đang dần hồi phục. Với những tín hiệu tích cực từ thị trường và niềm tin ngày càng tăng của khách hàng, Nam Long lạc quan về việc đạt được các mục tiêu trong kế hoạch kinh doanh năm 2024</li> </ol>
2	<p>Cổ đông Principal Asset Management, mã số cổ đông NN-16 cũng hỏi thêm:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Công ty vui lòng cập nhật về tình trạng pháp lý tại dự án Izumi City và Paragon tại Đồng Nai. Công ty hy vọng khi nào vướng mắc về pháp lý có thể được tháo gỡ và thời điểm sẽ ghi nhận bán cổ phần của dự án Paragon, và kế hoạch mở bán dự án Paragon và Izumi giai đoạn tiếp theo như thế nào?</li> </ol>

2. Giá trị GDV dự kiến đóng góp cho lợi nhuận 2024 – 2026 và đến từ những dự án trọng điểm nào?
3. Công ty vui lòng cho biết chi tiết về việc ghi nhận doanh thu bàn giao 6.733 tỷ đồng và doanh số 9.554 tỷ đồng trong năm 2024 được phân chia theo dự án.
4. Đầu là tiêu chí để Công ty lựa chọn mở rộng quỹ đất: về vị trí, pháp lý, giá, phân khúc phát triển?
5. Về dự án Cần Thơ: khi nào hoàn tất nghĩa vụ tài chính và dự kiến thời gian ghi nhận bàn giao các sản phẩm đã bán và mở bán mới?
6. Kế hoạch bán tài sản thương mại của Nam Long trong năm 2024 bao gồm những dự án nào? Doanh thu và biên lợi nhuận dự kiến ra sao?

Bên cạnh đó, Cổ đông Lê Quốc Đạt, mã số cổ đông TN-15 có các câu hỏi như sau:

1. Khi nào khởi công xây dựng phần còn lại của dự án Izumi?
2. Tiến độ bán hàng của dự án Waterpoint đang như thế nào?
3. Tiến độ của các dự án tại Cần Thơ như thế nào? Khi nào khởi công?

Ông Văn Viết Sơn, GĐĐH NLL trả lời các câu hỏi của Cổ đông Principal Asset Management và Lê Quốc Đạt như sau:

1. Đối với dự án Izumi (là một dự án thành phần của dự án lớn trước đây thuộc các chủ đầu tư khác): Chính phủ đã thành lập Ban chỉ đạo để trực tiếp hỗ trợ tháo gỡ khó khăn cho dự án này. Hiện tại, Chính phủ, Bộ Xây dựng, Ủy ban nhân dân và Sở Xây dựng Tỉnh Đồng Nai đang gấp rút phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/10.000 của Thành phố Biên Hoà, dự kiến quy hoạch 1/5000 sẽ được phê duyệt trong quý 4/2024, và quy hoạch 1/500 sẽ được phê duyệt trong tháng 12/2024 hoặc quý 1/2025.  
Đối với dự án Paragon (là một dự án thành phần của dự án trước đây thuộc Chủ đầu tư DIC): công tác thanh tra đã kết thúc và đã có kết luận của Thanh tra Chính phủ - Ủy ban Kiểm tra Trung ương. Hiện tại, Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban nhân dân Tỉnh được phép gia hạn giấy phép đầu tư dự án này đến năm 2027. Trong thời gian tới, Nam Long sẽ tiến hành trình duyệt quy hoạch 1/500 mới cho dự án này.
2. Dự kiến 2024 – 2026, Nam Long sẽ đưa ra thị trường khoảng 15.000 sản phẩm, với giá trị GDV khoảng 87.000 tỷ đồng. Việc này tùy thuộc vào chiến lược của từng giai đoạn và tình hình thị trường, trong năm 2024, Nam Long sẽ ưu tiên dòng sản phẩm “vừa túi tiền” (affordable) và dần dần đẩy mạnh các dòng sản phẩm trung cấp (mid-end) và cao cấp (high-end), và tùy theo tình hình thị trường mà Nam Long sẽ đưa ra con số GDV phù hợp.
3. Dự kiến doanh thu 6.733 tỷ đồng năm 2024 đến từ bàn giao giai đoạn 2 dự án Akari (khoảng 1.000 căn hộ) và dự án Southgate (khoảng 2.000 tỷ đồng). Đối với giá trị doanh số kế hoạch năm 2024, Nam Long dự kiến sẽ hoàn tất việc bán các sản phẩm còn lại của dự án Akari, Mizuki, mở bán phân khu mới CC5 của dự án Mizuki và phân khu The Pearl (dự án Southgate).
4. Giai đoạn 2024 – 2026, Nam Long dự kiến đưa ra thị trường 15.000 sản phẩm, với giá trị GDV khoảng 87.000 tỷ đồng, và với quỹ đất hơn 680ha còn lại, Nam Long vẫn có đủ quỹ đất để phát triển đến 2030. Bên cạnh đó, theo chiến lược phát triển dài hạn, trong năm 2024, Nam Long sẽ đẩy mạnh công tác phát triển M&A, phát triển quỹ đất theo định hướng phát triển các dòng sản phẩm của Nam Long. Nam Long sẽ đẩy mạnh phát triển dòng sản phẩm affordable trong 2024 – 2025, do đó, ưu tiên tìm kiếm quỹ đất cho dòng Ehome – là thế mạnh của Nam Long, ngoài ra, Nhà nước cũng có chính sách ưu tiên cho việc phát triển các sản phẩm nhà ở xã hội, nhà ở dành cho người có thu nhập thấp, và Nam Long đang làm việc cùng các cơ quan nhà nước thuộc các khu vực TP.HCM, Long An, Cần Thơ, Đồng Nai, Hải Phòng, Hà Nội để tìm kiếm các quỹ đất này. Hơn nữa, Nam Long đang tiến tới mục tiêu là Nhà phát triển bất động sản tích hợp cùng với 2 công ty chủ lực là Nam Long Land và Nam Long Commercial Property, do đó, trong quá trình tìm kiếm quỹ đất, Nam Long cũng ưu tiên mục tiêu phát triển khu đô thị tích hợp với đầy đủ tất cả các tiện ích tối thiểu và nâng dần giá trị cho các bất động sản. Đây là những tiêu chí mà Nam Long đặt ra trong quá trình tìm kiếm quỹ đất mới.

	<p>5. Về dự án Cần Thơ: Nam Long đã đóng 300 tỷ đồng tiền sử dụng đất cho dự án vào cuối năm 2023, trong vòng vài tuần tới, dự kiến Nam Long sẽ nhận được kết luận cuối cùng về việc nộp tiền sử dụng đất còn lại (sau khi khấu trừ tiền đền bù và tiền sử dụng đất đã đóng), và sau khi hoàn tất việc nộp số tiền còn lại này, Nam Long có thể ký hợp đồng với khách hàng và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận trong quý 2/2024.</p> <p>Nam Long đã khởi công tháp 1 và 2 của Ehome Cần Thơ, dự kiến quý 4/2024 sẽ khởi công các block còn lại của Ehome và sẽ bán hết các sản phẩm Ehome trong năm 2024.</p> <p>6. Về dự án Southgate (Long An): dự án có nhiều phân khúc sản phẩm bao gồm nhà phố, biệt thự và dinh thự với giá bán từ 4 – 60 tỷ đồng. Trong giai đoạn này, Nam Long ưu tiên bán các sản phẩm thuộc phân khúc affordable, và dự kiến vào tháng 6/2024, Nam Long sẽ mở bán các sản phẩm thuộc Khu The Pearl với giá bán phù hợp với nhu cầu của thị trường. Trong tình hình lãi suất ngân hàng đang rất ưu đãi, Nam Long sẽ xây dựng chính sách bán hàng đảm bảo tiến độ thanh toán “affordable” và phù hợp với nhu cầu của từng khách hàng. Bên cạnh đó, trong cuối tháng 4/2024, Nam Long sẽ đưa ra chính sách bán hàng mới cho các phân khu The Aqua 1, Aqua 2 và Park Village với chiến lược “xuyên thủng thị trường”, và sẽ đẩy mạnh việc bán các sản phẩm đã đủ điều kiện bán hàng.</p> <p>7. Về câu hỏi liên quan đến việc bán các tài sản thương mại trong năm 2024, ông Văn Viết Sơn cho biết: Nam Long đang tiến tới là Nhà phát triển khu đô thị tích hợp, năm 2023, Công ty đã xây dựng “city facility standard” là những chuẩn mực tối thiểu và cần thiết để phát triển các khu đô thị tích hợp, trong đó có trường học, bệnh viện, toà nhà văn phòng... Do đó, khi lập kế hoạch bán các tài sản này, Nam Long dựa trên 2 yếu tố: (i) phục vụ tức thì/ngắn hạn &amp; dài hạn cho cư dân và (ii) có công ty chủ lực là Nam Long Commercial Property sẽ thực hiện việc khai thác các tài sản này khi có đầy đủ nguồn lực cần thiết. Trong năm 2023, Nam Long đã chuyển nhượng 4.000m<sup>2</sup> đất dự án thuộc bất động sản thương mại cho đối tác REE và ghi nhận lợi nhuận là 140 tỷ đồng, hiện tại, Nam Long đang thương thảo với một đối tác lớn trong việc chuyển nhượng tài sản bất động sản thương mại và hy vọng sẽ có tin tức tốt để gửi đến quý cổ đông trong thời gian gần nhất.</p>
3	<p>Cổ đông Dương Xuân Huy, mã số cổ đông TN-14595 có câu hỏi như sau: Nam Long đã bàn giao các sản phẩm thuộc dự án Mizuki cho khách hàng, tuy nhiên, vừa qua, cơ sở hạ tầng bị hư hỏng, trời sạt đất và đường xá. Liệu các dự án sau nói chung và dự án Mizuki nói riêng có giải quyết triệt để được vấn đề này không?</p> <p>Ông Văn Viết Sơn, GĐĐH NLL trả lời như sau: Dự án Mizuki thuộc khu vực có nền đất khá yếu so với các khu vực khác. Nam Long chia dự án thành hai giai đoạn phát triển, giai đoạn 1 khoảng 2018 – 2019, trong giai đoạn này vấn đề thiết kế, xử lý nền và kết nối một số cấu tạo móng của các cơ sở hạ tầng không đồng bộ dẫn đến việc sụt lún thời gian trước. Cuối năm 2023, Nam Long đã có giải pháp xử lý đối với từng vấn đề. Đây là một bài học lớn cho Nam Long trong việc xử lý kỹ thuật lún sụt cho từng hạng mục và trong công tác phối hợp làm việc giữa Chủ đầu tư và các Ban quản trị, hiện tại, Nam Long đã xử lý triệt để vấn đề lún sụt này. Rút kinh nghiệm giai đoạn 1, trong giai đoạn 2, Nam Long đã có biện pháp xử lý nền một cách triệt để. Trung tâm chuyên môn (COE) của Nam Long đã nghiên cứu các giải pháp cho hiện tượng lún sụt của tất cả các hạng mục dự án. Bên cạnh đó, công tác chăm sóc khách hàng và quản lý khu dân cư cũng đã được cải thiện khá nhiều cho vấn đề này. Quý cổ đông và khách hàng có thể tin tưởng rằng các sự cố của giai đoạn 1 sẽ không bị lặp lại, mà sẽ ngày càng tốt hơn về mặt dịch vụ cũng như hạ tầng khu đô thị.</p>
4	<p>Cổ đông Phạm Quang Thịnh, mã số cổ đông TN-1763 có câu hỏi như sau: Tại sao doanh thu thuần 2024 tăng hơn 111% so với 2023, nhưng lợi nhuận sau thuế chỉ tăng 2%. Bên cạnh đó, biên lợi nhuận sau thuế dự kiến 2024 chỉ khoảng 12%, bằng ½ so với kết quả 2023 là 25%?</p>

	<p>Ông Nguyễn Huy Đức, GD Tài chính Tập đoàn trả lời như sau: Sự khác biệt đáng kể giữa tăng trưởng doanh thu hợp nhất (109%) và tăng trưởng lợi nhuận sau thuế (5%) trong năm 2024 là do cách ghi nhận lợi nhuận từ ba nguồn: doanh thu bàn giao từ các dự án hợp nhất, doanh thu bàn giao từ các dự án không hợp nhất và lợi nhuận từ bán vốn chủ sở hữu dự án hoặc chuyển nhượng dự án. Năm 2023, PATMI của Nam Long chịu ảnh hưởng mạnh mẽ từ việc bàn giao dự án Mizuki không hợp nhất. Tuy nhiên, tăng trưởng doanh thu năm 2024 chủ yếu đến từ các dự án hợp nhất. Bất chấp sự thay đổi này, tổng doanh thu bàn giao năm 2024 dự kiến tương đương với năm 2023, với PATMI cao hơn một chút.</p>
5	<p>Cổ đông Nguyễn Ngọc Thu, mã số cổ đông TN-21143 có các câu hỏi như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vui lòng chia sẻ về kế hoạch bán vốn của Nam Long.</li> <li>2. Nam Long có kế hoạch IPO, niêm yết cho công ty thành viên không?</li> </ol> <p>Ông Nguyễn Huy Đức, GD Tài chính Tập đoàn trả lời như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bán vốn, hay còn gọi là chuyển nhượng vốn/dự án thành phần, là một hành động chiến lược hàng năm của Nam Long nhằm tái tạo vốn và nâng cao hiệu quả dòng tiền trong hoạt động kinh doanh. Chiến lược của công ty bao gồm đầu tư ban đầu, mời đối tác tham gia và sau đó chuyển nhượng vốn hoặc dự án thành phần, điều này cho phép tái tạo vốn nhanh hơn so với các công ty cùng ngành. Với việc Nam Long nắm giữ cổ phần chi phối tại nhiều dự án, việc chuyển nhượng vốn là điều có thể xảy ra và là một phần quan trọng trong chiến lược huy động vốn trong tương lai của Nam Long. Trong ba năm tới, Nam Long đặt mục tiêu huy động khoảng 6.000 tỷ đồng thông qua kế hoạch huy động vốn và bán tài sản không cốt lõi. Nguồn vốn dồi dào này sẽ hỗ trợ chiến lược dài hạn của Nam Long về M&amp;A, mua quỹ đất và phát triển dự án mới.</li> <li>2. Quyết định niêm yết cho các công ty thành viên của Nam Long sẽ phụ thuộc vào nhận thức của thị trường và hiệu quả hoạt động của hai công ty thành viên đóng vai trò then chốt cho sự tăng trưởng của Nam Long, đó là Nam Long Land - tập trung phát triển các khu đô thị quy mô lớn và Nam Long Commercial Property - chuyên về phát triển và quản lý bất động sản thương mại. Hai công ty thành viên này sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy tăng trưởng của Nam Long trong tương lai. Khả năng IPO và thời điểm thực hiện sẽ phụ thuộc vào tiến độ phát triển của các công ty thành viên này và nhận định của thị trường về giá trị của các công ty này trong tương lai.</li> </ol>
	<p>Ông Lucas Loh, Tổng Giám đốc Tập đoàn bổ sung thêm:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tái cơ cấu là một động thái chiến lược của Nam Long nhằm tái cấu trúc công ty thành mô hình công ty mẹ holding với các công ty con chuyên biệt như Nam Long Land và Nam Long Commercial Property. Việc tái cấu trúc này cho phép mỗi Công ty con tập trung chuyên sâu vào lĩnh vực chuyên môn của mình. Sự tập trung này cho phép Tập đoàn Nam Long mở rộng, phát triển và trở thành một Tập đoàn lớn hơn nhiều trong tương lai.</li> <li>2. Việc niêm yết các công ty thành viên là một trong nhiều lựa chọn để hiện thực hóa giá trị của các công ty thành viên trong quá trình phát triển. Nam Long chắc chắn sẽ cân nhắc nếu việc niêm yết mang lại giá trị và lợi ích cho cả các công ty thành viên và Tập đoàn. Đây là một trong những hành động khả thi trên thị trường vốn mà Nam Long chắc chắn sẽ cân nhắc. Hiện tại, Tập đoàn vẫn được quản lý như một Tập đoàn thống nhất, chúng tôi vẫn đang hoạt động và quản lý dưới một Nam Long thống nhất</li> </ol>
6	<p>Cổ đông VBF Holding AG, mã số cổ đông NN-31 có câu hỏi như sau: Chiến lược của Nam Long trong những năm sắp tới là tập trung vào affordable và mid-end, tuy nhiên, với quỹ đất hiện tại, các sản phẩm thấp tầng, trung và cao cấp vẫn sẽ đóng góp phần lớn vào doanh thu và lợi nhuận, vậy làm sao Nam Long có thể đẩy mạnh đóng góp từ affordable và mid-end trong thời gian tới?</p>



	<p>Ông Văn Viết Sơn, GĐĐH NLL trả lời như sau:</p> <p>Chúng tôi xin làm rõ khái niệm “affordable” ở đây là “vừa túi tiền” đối với từng phân khúc sản phẩm, từng đối tượng khách hàng, phù hợp với dòng tiền và khả năng thanh toán của từng khách hàng, không phải chỉ dành cho những sản phẩm với giá trị thấp. Nam Long có các dòng sản phẩm từ Ehome với giá bán khoảng 1 tỷ đồng, sản phẩm Flora với giá bán từ 3 – 7 tỷ đồng, và sản phẩm Valora với giá bán từ 7 – 30 tỷ đồng. Tùy theo mỗi dòng sản phẩm, Nam Long sẽ xây dựng chính sách bán hàng phù hợp với dòng tiền và tiến độ thanh toán của khách hàng.</p> <p>Về quỹ đất: hiện tại, Nam Long đang sở hữu hơn 680ha quỹ đất và vẫn đang tìm kiếm quỹ đất để phát triển đến 2030. Trong 15.000 sản phẩm sẽ đưa ra thị trường trong 2024 – 2026, Nam Long sẽ ưu tiên các sản phẩm affordable. Nam Long có kế hoạch mở bán The Pearl (Southgate), giai đoạn tiếp theo của Ehome (Southgate) và CC5 Mizuki trong năm 2024 với số lượng hơn 6.000 sản phẩm. Như vậy, trong năm 2024 – 2025, Nam Long vẫn có khả năng đưa các sản phẩm affordable đến với khách hàng. Tuy nhiên, để đẩy nhanh sự tăng trưởng, Nam Long phải phát triển thêm dòng sản phẩm trung &amp; cao cấp, và Nam Long sẽ cân đối một cách linh hoạt vấn đề đưa sản phẩm ra thị trường theo từng thời điểm cụ thể.</p> <p>Ông Nguyễn Huy Đức, GĐ Tài chính Tập đoàn bổ sung thêm: trong năm 2024, dự kiến 65% các sản phẩm mà Nam Long đưa ra thị trường có giá bán từ 1 – 3 tỷ, và đây chính là affordable. Do đó, Nam Long tin tưởng năm 2024 sẽ đưa ra các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của thị trường, và kỳ vọng sẽ đạt được doanh số như kế hoạch đề ra.</p>
	<p>Đại diện cổ đông Truck Capital Vietnam Opportunity Master Fund - Nguyễn Phương Thảo, mã số cổ đông NN-57 có các câu hỏi như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kế hoạch tăng vốn của Nam Long trong những năm tới (nếu có) là gì? Công ty sẽ tăng vốn theo hình thức nào?</li> <li>2. Dưới sự điều hành của Ông Lucas Loh, Nam Long sẽ có chiến lược phát triển khác nhau như thế nào so với Tổng Giám đốc Tập đoàn cũ?</li> <li>3. Nam Long có ý định phát triển ở thị trường miền Bắc và miền Trung không?</li> <li>4. Công ty kiểm toán EY đã là đơn vị kiểm toán độc lập của Nam Long 10 năm qua, Công ty nên áp dụng thông lệ là thay kiểm toán độc lập mỗi 5 năm để đảm bảo tính minh bạch.</li> </ol>
7	<p>Ông Nguyễn Xuân Quang, Chủ tịch HĐQT trả lời như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Như đã trả lời ở các phần trước, Nam Long đã xây dựng kế hoạch tăng trưởng bền vững đến năm 2030, với mục tiêu trở thành công ty có vốn hoá 3 tỷ đô la Mỹ và mục tiêu tăng trưởng này sẽ được Nam Long xây dựng lộ trình cụ thể. Nam Long đang xây dựng kế hoạch tài chính 3 năm tiếp theo, trong đó sẽ làm rõ việc tăng vốn bằng công cụ nào), Công ty sẽ nghiên cứu và tìm giải pháp tốt nhất cho doanh nghiệp, cho cổ đông và cho thị trường.</li> <li>2. Nam Long được niêm yết năm 2013 và giai đoạn đó Nam Long được xem như một doanh nghiệp đang phát triển. Đến giai đoạn 2022 - 2023, Nam Long đã trở thành một Tập đoàn với các công ty chủ lực là Nam Long Land chuyên về phát triển các bất động sản nhà ở, Nam Long Commercial Property chuyên về phát triển bất động sản thương mại, và Nam Long IC với chuyên môn về đầu tư và quản lý đầu tư như một InvestCo. Với tăng trưởng và mô hình điều hành như hiện tại, ông Lucas Loh sẽ có nhiều đóng góp giá trị cho Nam Long trong các mảng việc liên quan đến đầu tư &amp; quản lý đầu tư, bất động sản thương mại, và đặc biệt ông Lucas rất chuyên nghiệp trong lĩnh vực phát triển các khu đô thị.</li> <li>3. Định hướng phát triển của Nam Long trong thời gian tới là mở rộng phát triển trong nước, thâm nhập sâu vào thị trường TP.HCM và phát triển ra khắp đất nước. Đây là một định hướng lớn, trong đó có việc ưu tiên nghiên cứu, phát triển các khu đô thị ở khu vực nào. Nam Long đã thành lập Văn phòng đại diện ở Thành phố Hà Nội và Thành phố Hải Phòng cách đây 4 – 5 năm, đây là những vùng phù hợp với việc phát triển các sản phẩm của Nam Long. Đặc biệt, Nam Long khá thành công trong việc phát triển các sản phẩm ở thị trường Long An, Cần Thơ và Đồng Nai.</li> </ol>

	<p>4. Từ năm 2008, khi các nhà đầu tư quốc tế (như Goldman Sach, Ireka, Mekong Capital...) đầu tư vào Nam Long sẽ yêu cầu chuẩn mực đầu tiên là Nam Long phải thuê đơn vị kiểm toán độc lập có uy tín thực hiện công tác kiểm toán hàng năm cho Nam Long. Hàng năm, Nam Long đều thực hiện quy trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập một cách chuyên nghiệp nhất, và quy trình này được thực hiện bởi Ông Kenneth M Atkinson với chuyên môn kiểm toán cao, và là thành viên độc lập HĐQT kiêm Trưởng Tiểu ban Kiểm toán của Nam Long. Có thể thấy Nam Long duy trì việc lựa chọn Công ty Earsnt &amp; Young là đơn vị kiểm toán độc lập cho Nam Long trong thời gian dài, tuy nhiên, việc lựa chọn này vẫn tuân thủ theo các quy định của pháp luật đối với công ty niêm yết</p>
8	<p>Cổ đông Wardhaven Vietnam Fund, mã số cổ đông NN-24 có các câu hỏi như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Công ty vui lòng chia sẻ chi tiết hơn về kế hoạch mở rộng quỹ đất trong 2 năm tới. Nam Long có đề ra mục tiêu để đạt được chưa? Mục tiêu sẽ mở rộng quỹ đất lên bao nhiêu? Công ty dành ngân sách bao nhiêu cho việc M&amp;A dự án?</li> <li>2. Công ty có kế hoạch bán các tài sản không cốt lõi trong năm nay không? Bao gồm các tài sản gì? Công ty đã tìm được đối tác tiềm năng để chuyển giao tài sản chưa?</li> </ol>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Cơ chế lương thưởng cho HĐQT có mục thưởng 1% lợi nhuận sau thuế cho BOD nếu đạt điều kiện. Chúng tôi cho rằng HĐQT, đặc biệt là thành viên không điều hành nên được chi trả một số tiền cố định, không nên dựa theo mục tiêu lợi nhuận vì trách nhiệm của HĐQT là giám sát hoạt động của ban điều hành, như vậy sẽ đảm bảo quản trị doanh nghiệp hiệu quả hơn.</li> </ol>
	<p>Ông Nguyễn Xuân Quang, Chủ tịch HĐQT trả lời như sau:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Trong năm 2024, Nam Long lập kế hoạch sử dụng 1.000 tỷ đồng cho việc mở rộng quỹ đất, và việc đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng dòng tiền để phát triển đất là chiến lược của Nam Long. Đương nhiên, khi Nam Long có chiến lược huy động vốn thành công thì sẽ tái tạo được vốn để phát triển dự án trong sự an toàn nhất có thể.</li> <li>2. Trong một khu đô thị thường sẽ có nhiều hạng mục để đầu tư phát triển, trong đó có các quỹ đất về thương mại, dịch vụ, trường học..., những hạng mục nào thuộc chuẩn đô thị thì Nam Long và đối tác sẽ cùng triển khai. Đối với những quỹ đất còn lại (chiếm khoảng 15 – 20% diện tích đất), Nam Long sẽ cùng hợp tác với các đối tác phù hợp để phát triển. Nam Long xây dựng chiến lược ưu tiên lựa chọn những đối tác có thương hiệu và có khả năng gia tăng (uplift) giá trị dự án. Riêng các dự án mà Nam Long đã bán hết sản phẩm, phần quỹ đất còn lại thì Nam Long chỉ đầu tư dự án nào khả thi, nếu không khả thi thì sẽ chuyển nhượng và dùng nguồn vốn đó để đầu tư vào những dự án có hiệu quả cao hơn. Đây là chiến lược phát triển chung đối với các quỹ đất bất động sản thương mại.</li> <li>3. Về cơ chế lương thưởng hàng năm của HĐQT: Nam Long đã tham khảo các chuẩn mực và thông lệ quản trị khi xây dựng chế độ lương thưởng cho các thành viên HĐQT. Cách đây khá lâu, Nam Long đã nghiên cứu các chuẩn mực trong và ngoài nước cũng như các quy định của Việt Nam. Trên thực tế, bên cạnh vai trò là thành viên HĐQT, các thành viên còn là Trưởng hoặc Thành viên của các Tiểu ban trực thuộc HĐQT, cố vấn của các ban chỉ đạo chiến lược của Công ty, tham gia vào công tác kiểm toán cũng như góp phần gia tăng giá trị cho Nam Long. Do đó, với các giá trị mang lại thì chính sách lương thưởng cho HĐQT như hiện tại được đánh giá là công bằng đối với công sức, đóng góp cũng như giá trị mà các thành viên HĐQT mang lại cho Công ty.</li> </ol>

Theo Quy chế làm việc đã được ĐHĐCĐ 2024 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. PHẦN BIỂU QUYẾT

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

1. Báo cáo tài chính hợp nhất 2023 đã kiểm toán  
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 99,777%
2. Vấn đề phân phối lợi nhuận theo kết quả kinh doanh 2023 và kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền  
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 99,976%
3. Kế hoạch kinh doanh, Kế hoạch phân phối lợi nhuận và Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2024  
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 99,775%
4. Báo cáo hoạt động 2023 và định hướng 2024 của HĐQT  
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 99,792%
5. Ngân sách hoạt động năm 2024 của HĐQT  
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 99,776%
6. Mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2024  
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 99,749%
7. Phát hành cổ phiếu theo chính sách Thưởng khuyến khích dài hạn cho Lãnh đạo cấp cao (ESG)  
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 90,737%
8. Việc chọn đơn vị kiểm toán năm 2024  
Đại hội đã biểu quyết thông qua với tỷ lệ đồng ý là 95,545%

#### V. PHẦN KẾT LUẬN

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

1. Báo cáo tài chính hợp nhất 2023 đã kiểm toán
2. Vấn đề phân phối lợi nhuận theo kết quả kinh doanh 2023 và kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền
3. Kế hoạch kinh doanh, Kế hoạch phân phối lợi nhuận và Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2024
4. Báo cáo hoạt động 2023 và định hướng 2024 của HĐQT
5. Ngân sách hoạt động năm 2024 của HĐQT
6. Mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2024
7. Phát hành cổ phiếu theo chính sách Thưởng khuyến khích dài hạn cho Lãnh đạo cấp cao (ESG)
8. Việc chọn đơn vị kiểm toán năm 2024

Đại hội kết thúc vào lúc 12 giờ 00 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

Chủ tọa Đại hội



VŨ THỊ MỸ HẠNH

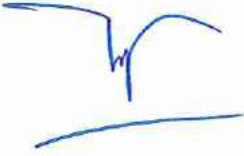


NGUYỄN ANH THI



M.S.D.N: 0301130936 C.T.C.P.  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
NAM LONG  
QUẬN 7 TP. HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN XUÂN QUANG



CHÂU NGỌC ÁNH NGUYỆT



TRƯƠNG CÔNG NGHĨA



C.T.C.P.



**NAM LONG**

## 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

Số: 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG

TP.HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2024

### NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

Căn cứ vào:

- Luật Doanh nghiệp năm 2020 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2021;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long hiện hành;
- Tờ trình từ Hội đồng Quản trị tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ngày 20/04/2024;
- Biên bản kiểm phiếu tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ngày 20/04/2024;
- Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long ngày 20/04/2024.

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

#### QUYẾT NGHỊ

**Điều 1:** Thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam với các nội dung chính như sau:

Tỷ VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Kết quả kiểm toán 2023
1	Doanh thu thuần	3.181
2	Lợi nhuận sau thuế	801
3	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	484

Tỷ lệ biểu quyết tán thành: **99,777%**

**Điều 2:** Thông qua phương án phân phối lợi nhuận theo kết quả kinh doanh năm 2023 và kế hoạch chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền như sau:

Tỷ VNĐ

Stt	Hạng mục	Năm 2023
1	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	483,74
2	Trích lập các quỹ	
	- Trích lập Quỹ khen thưởng (4%)	19,35
	- Trích lập Quỹ phúc lợi (2%)	9,67
	- Thưởng cho HĐQT (1%)	4,84
3	Lợi nhuận sau khi trích lập các quỹ	449,88

4	Chi trả cổ tức bằng tiền (*)	192,04
5	Lợi nhuận giữ lại năm 2023	257,84

(\*) Cổ tức bằng tiền là 192,04 tỷ đồng sẽ được thanh toán sau ĐHCĐ 2024 (Quý 2/2024).

Tỷ lệ biểu quyết tán thành: 99,976%

**Điều 3:** Thông qua Kế hoạch Kinh doanh, Kế hoạch phân phối lợi nhuận và Kế hoạch chi trả cổ tức năm 2024 với các chỉ tiêu chính như sau:

**3.1. Kế hoạch Kinh doanh năm 2024:**

Tỷ VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024
1	Doanh thu thuần	6.657
2	Lợi nhuận sau thuế	821
3	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	506

**3.2. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:**

Tỷ VNĐ

Stt	Hạng mục	Năm 2024
1	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	505,99
2	Trích lập các quỹ	
	- Trích lập Quỹ khen thưởng (2.5%)	12,65
	- Trích lập Quỹ phúc lợi (2%)	10
	- Thường cho HĐQT (1%)	5,06
3	Lợi nhuận sau khi trích lập các quỹ	478,28
4	Cổ tức bằng tiền mặt (5%) (dự kiến) (*)	192
5	Lợi nhuận giữ lại năm 2024	286,28

**(\*) ĐHCĐ thông qua việc:**

- Tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2024: cổ tức bằng tiền mặt dự kiến 5% trên mệnh giá. Trong trường hợp lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ cao hơn 30% so với kế hoạch 2024, tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt sẽ tăng lên theo tỷ lệ phù hợp và tối đa 10% trên mệnh giá.
- Tỷ lệ chia cổ tức năm 2024 sẽ được quyết định vào ĐHCĐ 2025 dựa trên kết quả kinh doanh 2024 đã được kiểm toán.
- Tùy vào tình hình kinh doanh, cổ tức 2024 sẽ được tạm ứng 50% vào tháng 12/2024 hoặc thời điểm khác và được thanh toán phần còn lại sau ĐHCĐ năm 2025.
- Ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án, thời điểm, mức tạm ứng và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc tạm ứng cổ tức năm 2024 (nếu có) phù hợp quy định pháp luật.

Tỷ lệ biểu quyết tán thành: 99,775%

**Điều 4:** Thông qua Báo cáo hoạt động 2023 & định hướng năm 2024 của Hội đồng quản trị (đính kèm Báo cáo).

**Điều 4:** Thông qua Báo cáo hoạt động 2023 & định hướng năm 2024 của Hội đồng quản trị (đính kèm Báo cáo).

Tỷ lệ biểu quyết tán thành: **99,792%**

**Điều 5:** Thông qua Ngân sách hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2024 như sau:

1. Ngân sách hoạt động cố định là: **17,88 tỷ đồng** (bằng chữ: mười bảy tỷ tám trăm tám mươi triệu đồng)
2. Thưởng không cố định là **1% lợi nhuận thuần thực tế của Công ty năm 2024**, với điều kiện công ty đạt tối thiểu 75% lợi nhuận thuần theo kế hoạch

Và ủy quyền cho Tiểu ban Nhân sự phân bổ chi tiết cho các Thành viên HĐQT.

Tỷ lệ biểu quyết tán thành: **99,776%**

**Điều 6:** Thông qua việc mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2024 như sau:

1. Công ty bảo hiểm : Công ty TNHH Bảo hiểm AIG Việt Nam
2. Thời hạn bảo hiểm : từ 31/07/2024 đến 30/07/2025
3. Hạn mức bảo hiểm : 10.000.000 đô la Mỹ (Mười triệu đô la Mỹ)
4. Mức phí : 20.900 đô la Mỹ

Và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng Quản trị chỉ đạo thực hiện các thủ tục liên quan đến việc mua bảo hiểm như trên.

Tỷ lệ biểu quyết tán thành: **99,749%**

**Điều 7:** Thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chính sách Thưởng khuyến khích dài hạn cho Lãnh đạo cấp cao (ESG) như sau:

**7.1. Thông qua việc phát hành cổ phiếu theo Chính sách Thưởng khuyến khích dài hạn dành cho các Lãnh đạo và Quản lý cấp cao – Chương trình ESG 2021-2023 (ESG) ban hành năm 2021. Cụ thể như sau:**

- ❖ Tổng số lượng cổ phần theo kết quả kinh doanh 2023: 0 cổ phần
- ❖ Tổng số lượng cổ phần ESG dự kiến phát hành năm 2024 để thực hiện Chính sách Thưởng khuyến khích dài hạn dành cho các Lãnh đạo và Quản lý cấp cao năm 2021 như sau:

STT	Nội dung	Số lượng (cổ phần)
1.	Số lượng cổ phần ESG đợt 3 năm 2021 (tương đương với 30% của tổng số 1.487.588 cổ phiếu ESG năm 2021 đã được phê duyệt)	446.276
	<b>Tổng số lượng cổ phần ESG tối đa phát hành trong năm 2024</b>	<b>446.276</b>

- ❖ Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình ESG cho người lao động trong công ty như sau:

1.	Tên cổ phiếu	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long
2.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
3.	Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/Cổ phiếu
4.	Tổng số cổ phiếu đã phát hành	384.777.471 cổ phiếu

5.	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm tổ chức cuộc họp ĐHĐCĐ năm 2024	384.777.471 cổ phiếu
6.	Số lượng cổ phiếu quỹ	0 cổ phiếu
7.	Mục đích phát hành cổ phiếu	Thực hiện Chính sách thưởng khuyến khích dài hạn dành cho các Lãnh đạo và Quản lý cấp cao, theo kết quả kinh doanh năm 2021.
8.	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	Số lượng cổ phần ESG tối đa dự kiến phát hành trong năm 2024 là 446.276 cổ phần
9.	Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá	Dự kiến tối đa 4.462.760.000 đồng
10.	Tỷ lệ phát hành	Tỉ lệ được tính toán theo công thức sau: Số lượng cổ phiếu phát hành / Số lượng cổ phiếu lưu hành thực tế tại thời điểm phát hành
11.	Giá phát hành	0 đồng/ cổ phiếu
12.	Nguồn vốn	Từ Quỹ khen thưởng căn cứ theo Báo cáo tài chính năm 2023 được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long. Số tiền trích từ Quỹ khen thưởng để thực hiện chương trình này là 4.462.760.000 đồng (*)
13.	Hạn chế chuyển nhượng	Hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành
14.	Thời gian thực hiện	Trong năm 2024, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có thông báo bằng văn bản về việc nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành.

(\*): Nguồn Quỹ khen thưởng năm 2021 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, căn cứ theo điều 2.2 - Nghị quyết Đại hội cổ đông số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23/04/2022.

**7.2. Thông qua và Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị:**

- (i) Quyết định tổng số cổ phần ESG phát hành trong năm 2024 trong phạm vi số cổ phần đã được phê duyệt nêu trên và thông qua danh sách đối tượng được tham gia chương trình, số lượng cổ phần ESG cụ thể cho từng đối tượng được hưởng chính sách ESG căn cứ theo chính sách ESG của năm liên quan;
- (ii) Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành chứng khoán gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành (bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác);
- (iii) Quyết định thời gian phát hành cổ phiếu;
- (iv) Thực hiện tất cả các thủ tục pháp lý cần thiết để phát hành cổ phiếu (bao gồm cả phương án phát hành được điều chỉnh, nếu có), đăng ký bổ sung và lưu ký tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam, niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM đối với toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm theo chính sách ESG nêu trên;
- (v) Sửa đổi các điều liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu;



- (vi) Thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ Công ty theo kết quả thực tế của từng đợt phát hành thành công cổ phiếu theo chính sách ESG nêu trên;
- (vii) Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các nội dung nêu trên;
- (viii) Các công việc khác có liên quan.

Tỷ lệ biểu quyết tán thành: **90,737%**

**Điều 8:** Thông qua danh sách 4 công ty kiểm toán Big 4 (EY, PwC, KPMG và Deloitte) và ủy quyền cho HĐQT lựa chọn 1 trong 4 công ty nêu trên làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2024.

Tỷ lệ biểu quyết tán thành: **95,545%**

**Điều 9:** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Tất cả các Cổ đông, thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**Nơi nhận:**

- Cổ đông.
- Thành viên HĐQT.
- Ban Tổng Giám Đốc.
- Lưu VP.HĐQT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN XUÂN QUANG



## **NỘI DUNG 2.1**

# **NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT CỦA NAM LONG TRONG NĂM 2023 – BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2023 (ĐÃ KIỂM TOÁN)**

---

**Người trình bày: Ông Nguyễn Huy Đức**  
*Giám đốc Tài chính Tập đoàn*

PHẦN

A

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

I. TỔNG QUAN KINH TẾ - THỊ TRƯỜNG 2023

II. ĐIỂM NHẤN HOẠT ĐỘNG 2023

1. Đầu tư & tài chính
2. Dự án chuyển đổi cấp tập đoàn
3. Kinh Doanh
4. Phát triển dự án
5. Giải thưởng & đóng góp xã hội

# I. TỔNG QUAN KINH TẾ - THỊ TRƯỜNG 2023

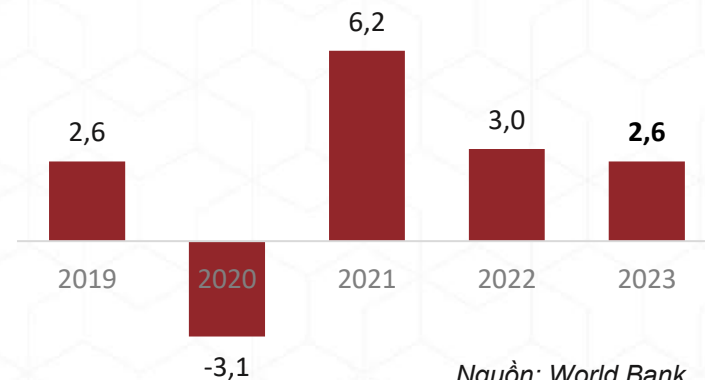
## ◆ THẾ GIỚI

2023 là một năm **khó khăn chung** cho nền kinh tế thế giới:

- Căng thẳng địa chính trị **kéo dài**
- **Nợ xấu** tăng và **lạm phát** vẫn duy trì ở mức cao
- Tiêu dùng và lượng đơn hàng **xuất khẩu sụt giảm**

➔ **Tăng trưởng toàn cầu 2023 đạt mức 2,6%**  
- thấp hơn so với dự báo

Tăng trưởng Kinh tế toàn cầu (%)



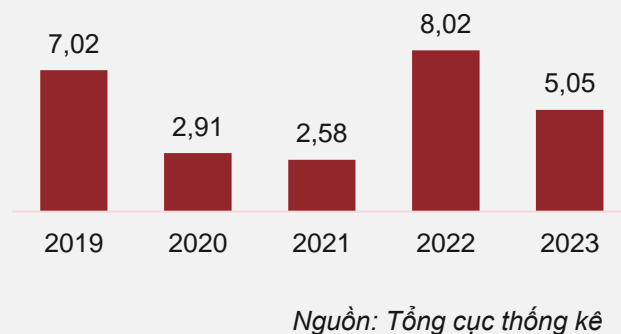
## ◆ VIỆT NAM

Tăng trưởng kinh tế từng bước phục hồi tuy nhiên nhiều động lực tăng trưởng chính chậm lại, đối mặt với **nhiều khó khăn**:

- Kim ngạch **xuất khẩu giảm** 4,4%
- Kim ngạch **nhập khẩu giảm** 8,9%
- **Nợ xấu** tăng; thị trường bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp **rủi ro**
- Các doanh nghiệp **cắt giảm nhân sự**

➔ **Khủng hoảng niềm tin**

Tăng trưởng Kinh tế Việt Nam (GDP) (%)



# I. TỔNG QUAN KINH TẾ - THỊ TRƯỜNG 2023

## THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

### ◆ Cầu thị trường

- Ở thực: luôn hiện hữu nhưng không có nhiều cơ hội do **cung hạn chế**, mặt bằng **giá cao**
- Đầu tư: **thanh khoản giảm**, niềm tin chưa thực sự trở lại
- Đầu cơ: hầu như không còn

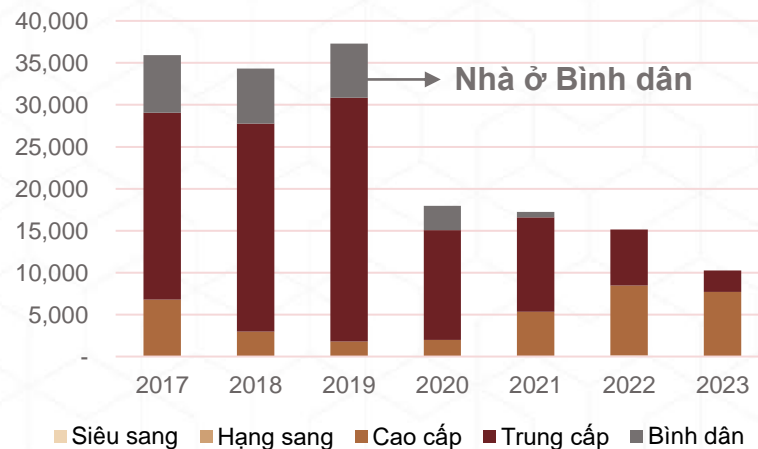
➔ **Lượng cầu giảm**

### ◆ Cung thị trường

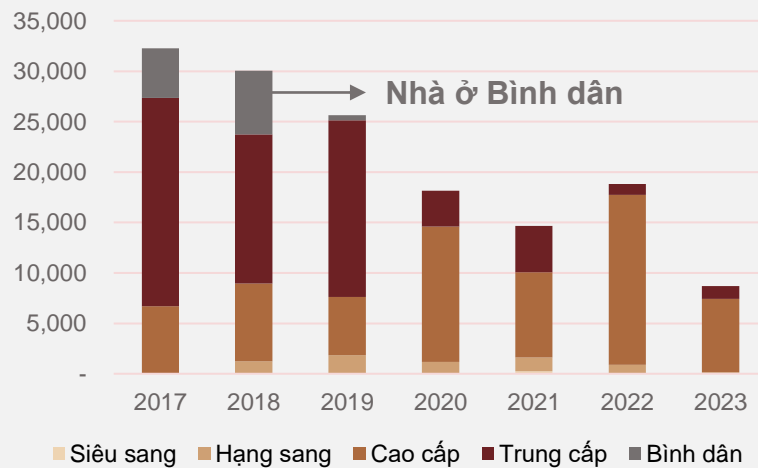
- Đã **cải thiện** giai đoạn nửa cuối năm, tuy nhiên nguồn cung mở bán mới tại hai thị trường Hà Nội và TP. HCM **vẫn ở mức thấp nhất**
- **Khan hiếm** nguồn cung nhà ở phân khúc bình dân

➔ **Lượng cung giảm.**

Căn hộ mở bán tại Hà Nội



Căn hộ mở bán tại TP. HCM



# II. ĐIỂM NHẤN HOẠT ĐỘNG 2023

## 1. Đầu tư & Tài chính

- Hoàn tất trái phiếu OCB
- Tổ chức thành công 2 sự kiện NLG day và nhiều hoạt động IR khác
- Cổ phiếu NLG ổn định trong năm 2023



KKP Tour (Thailand Investor)



C-Suite SSIXCiti 2024

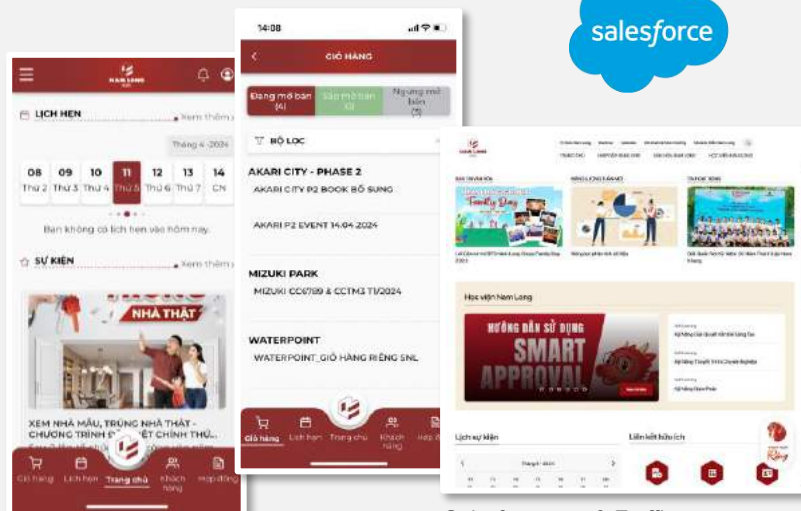


## 2. Dự án chuyển đổi tập đoàn

- 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: hướng tới việc không sử dụng giấy in và tăng cường hiệu suất hoạt động.
- ✓ Salesforce: ứng dụng phần mềm tăng cường khả năng kết nối với các đại lý phân phối.



Salesforce app & E-office

## II. ĐIỂM NHẤN HOẠT ĐỘNG 2023

### 3. Kinh doanh

- Ra mắt chiến lược “ chung tay mang nhà dễ sở hữu trở lại” – ký kết hợp tác với 20 sàn giao dịch chiến lược, sẵn sàng ra mắt 16,000 sản phẩm trong 3 năm tới.
- Thành công tổ chức nhiều sự kiện bán hàng xuyên suốt.
- Ra mắt và vận hành Trung tâm chăm sóc khách hàng.



### 4. Phát triển dự án

- Thành công bàn giao 1609 sản phẩm ~ 7033 tỷ VND – khẳng định niềm tin của Khách hàng với sản phẩm của NLG
- Khởi công Giai đoạn 3 Ehome Southgate
- Cất nóc loạt dự án: EHomeS (Cần Thơ), Flora Mizuki MP9-X và Flora Panorama tại khu đô thị Mizuki Park (Bình Chánh, HCM)



EHome Southgate

EHomeS Can Tho

## II. ĐIỂM NHẤN HOẠT ĐỘNG 2023

### 4. Phát triển dự án

- Tiếp tục triển khai và đi vào vận hành các tiện ích đô thị tại các dự án trọng điểm:
  - ✓ Khu quảng trường mua sắm tại Mizuki Park (TMDV 1-2)
  - ✓ Cho thuê và vận hành hơn 75% khu thương mại Bus Stop tại khu đô thị Waterpoint
  - ✓ Tiếp tục phát triển trường nội trú quốc tế EMASI Plus tại khu đô thị Waterpoint
  - ✓ Tổ chức thành công Giải Quần vợt Quốc gia và giải Marathon ngấm sông Vàm Cỏ



### 5. Giải thưởng & đóng góp xã hội

- Các hoạt động xã hội
  - ✓ NamLong Fresh
  - ✓ Học bổng Swing for dreams



- Giải thưởng chính 2023
  - ✓ Top 2 Công ty Bất động sản năm 2023 (Vietnam Report)
  - ✓ Top 10 Chủ đầu tư hàng đầu Việt Nam năm 2023 (BCI Asia Awards)
  - ✓ Top 50 Công ty Kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam năm 2023 (Investment Bridge)
  - ✓ Nhà phát triển BĐS của năm & Nhà phát triển BĐS tiên phong (Dot Property Vietnam Awards 2023)

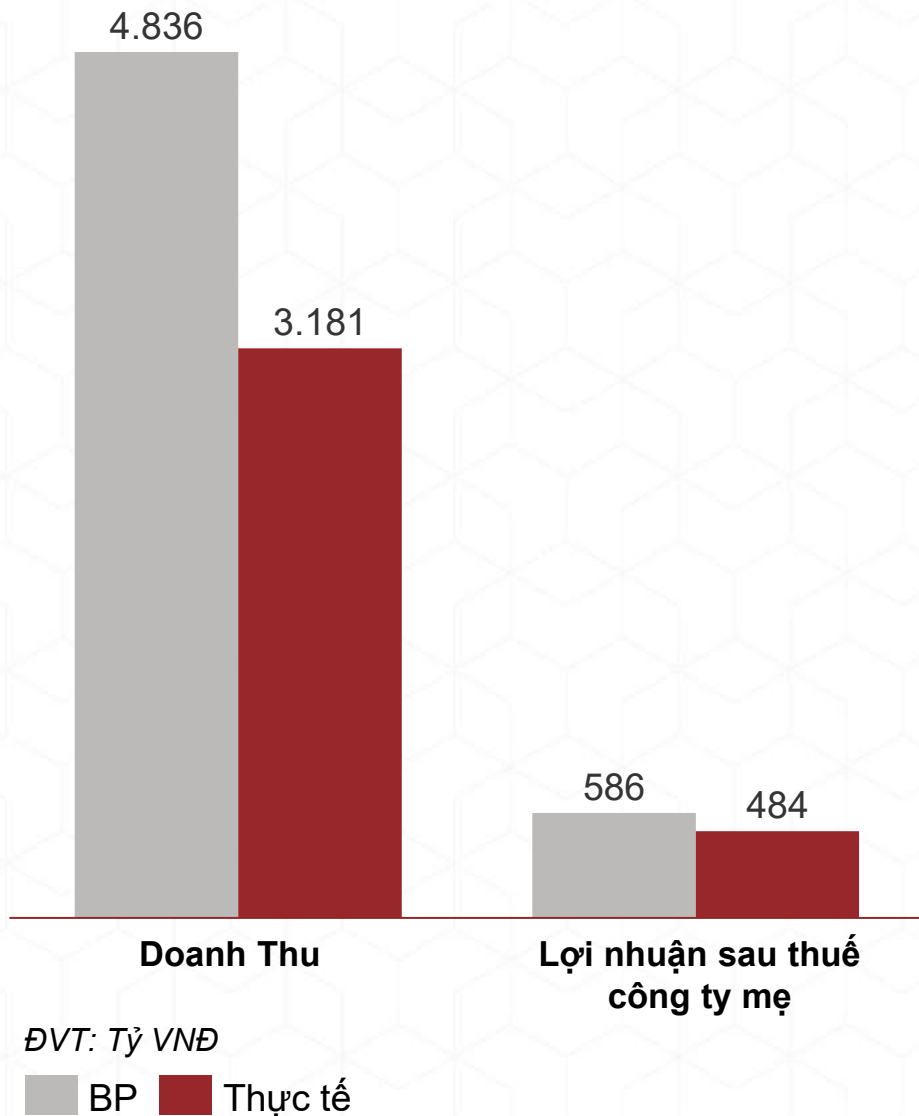


# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 2023** **(ĐÃ KIỂM TOÁN)**

---

**Người trình bày: Ông Nguyễn Huy Đức**  
*Giám đốc Tài chính Tập đoàn*

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2023 (ĐÃ KIỂM TOÁN)



Doanh số

**3.847**

~ Sản phẩm

**1.001**

Bàn Giao

**7.033**

~ Sản phẩm

**1.609**

## Doanh thu

- Tổng doanh thu của Tập đoàn năm 2023 đạt 7.345 tỷ đồng và tăng 49% so với năm 2022 nhờ bàn giao các dự án Mizuki Park, Izumi City, Waterpoint giai đoạn 1,...
- Doanh thu hợp nhất năm 2023 đạt 3.181 tỷ đồng và giảm 27% so với năm 2022 chủ yếu do công ty đồng kiểm soát Mizuki Park không được hợp nhất trên báo cáo tài chính của tập đoàn.
- Trong đó, phân khúc căn hộ – Flora tiếp tục là sản phẩm chủ lực của Tập đoàn, chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu với 91%. Phần còn lại chủ yếu đến từ việc cung cấp dịch vụ xây dựng, quản lý và chuyển nhượng dự án.

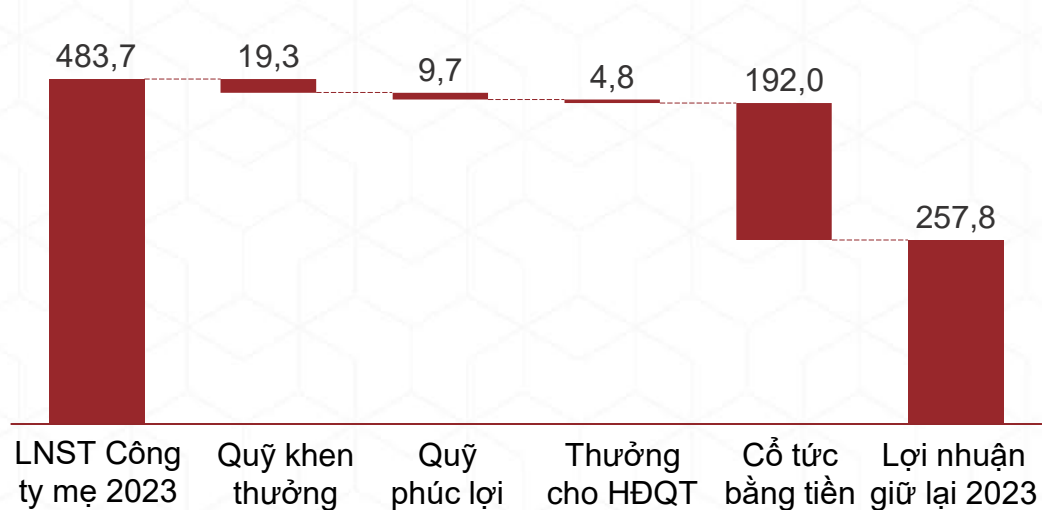
## NỘI DUNG 2.2

# VẤN ĐỀ PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN THEO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH CHI TRẢ CỔ TỨC NĂM 2023 BẰNG TIỀN

---

**Người trình bày: Ông Nguyễn Huy Đức**  
*Giám đốc Tài chính Tập đoàn*

# PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN & CHI TRẢ CỔ TỨC NĂM 2023



ĐVT: Tỷ VNĐ

■ Đề xuất theo KQKD đã kiểm toán 2023

## CĂN CỨ:

- Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông Số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22 tháng 4 năm 2023 (“NQĐHĐCĐ 2023”):
  - Trích lập Quỹ khen thưởng (4%): 19,3 tỷ đồng.
  - Trích Quỹ phúc lợi (2%): 9,7 tỷ đồng.
  - Trích thưởng cho HĐQT (1%): 4,8 tỷ đồng
  - Chi trả **cổ tức bằng tiền** năm 2023 là **192** tỷ đồng sẽ được thanh toán sau ĐHĐCĐ 2024 (Quý 2/2024)

## NỘI DUNG 2.3

# KẾ HOẠCH KINH DOANH - KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN VÀ KẾ HOẠCH CHI TRẢ CỔ TỨC NĂM 2024

---

**Người trình bày: Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh**  
*Tổng Giám đốc Tập đoàn*

Phần

# B

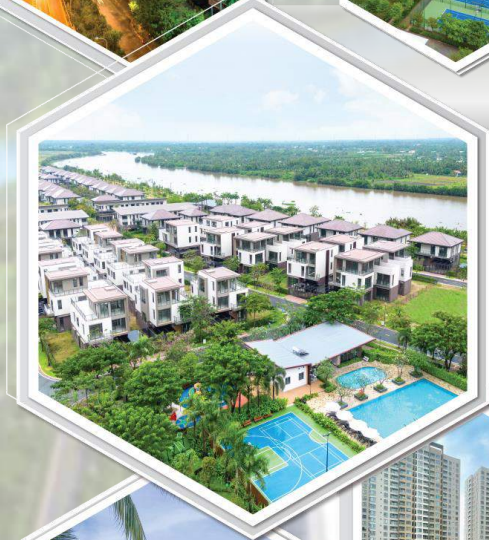
## KẾ HOẠCH

- I. THÔNG ĐIỆP CỦA TGD TẬP ĐOÀN
- II. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG 2024- 2026
- III. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2024
  1. Chiến lược 2024-2026
  2. Trọng điểm 2024
  3. Dự phóng kết quả kinh doanh 2024

# I. THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN



**VẬN HÀNH HIỆU QUẢ**



**CHUẨN HÓA SẢN PHẨM,  
NÂNG TẦM THƯƠNG HIỆU**

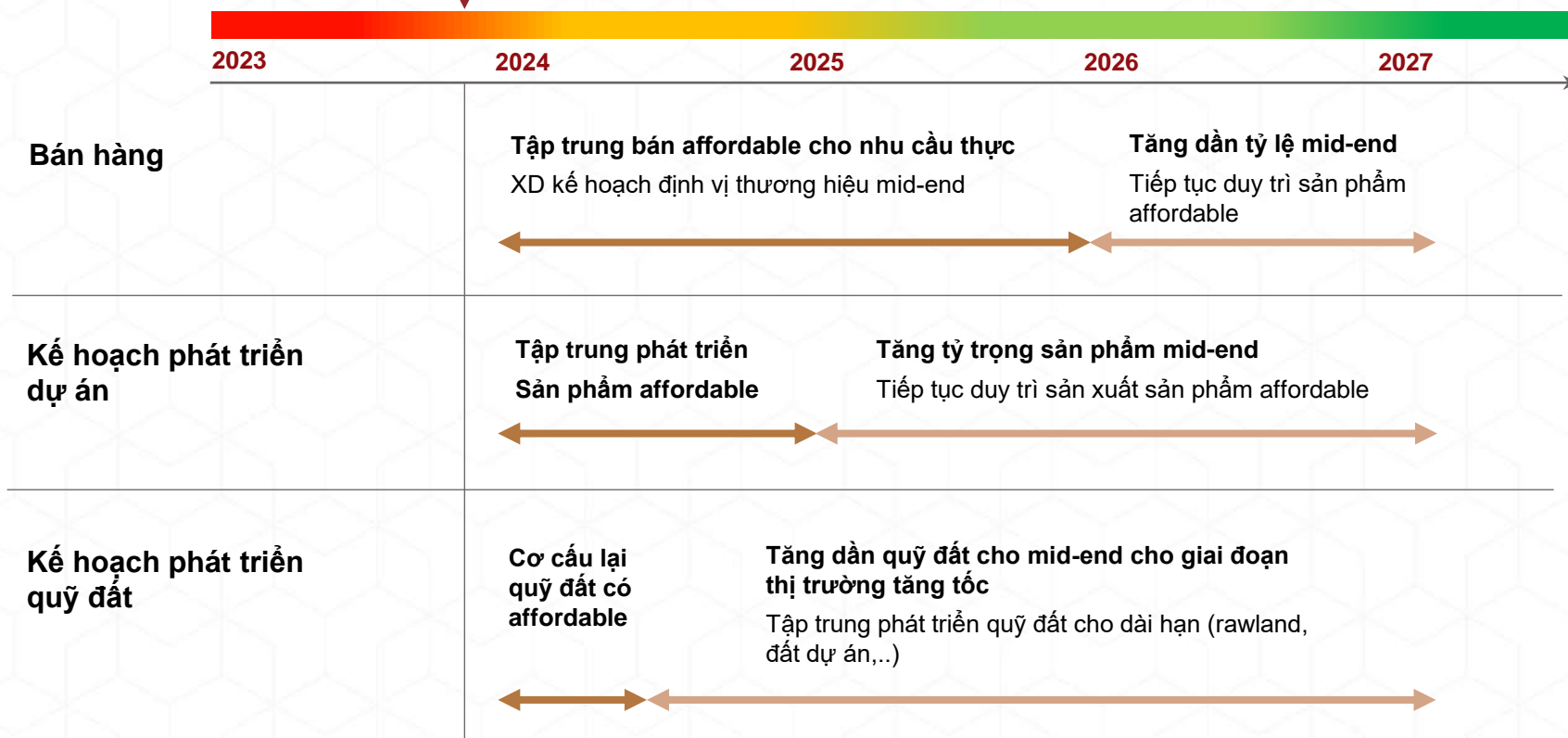
**PHÁT TRIỂN & TỐI ƯU HÓA  
NGUỒN VỐN**



## II. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG 2024 - 2026

Chúng ta đang ở đây

- Phát triển
- Giảm tốc/Chuyển tiếp/Phục hồi
- Suy giảm/đóng băng





# III. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2024

## 1. Chiến lược 2024 - 2026

### KẾ HOẠCH BÁN HÀNG TẬP TRUNG VÀO KHÁCH HÀNG

- 1 Phát triển các chính sách đột phá để đồng hành cùng khách hàng.
- 2 Ưu tiên phát triển phân khúc BĐS vừa túi tiền và trung cấp.

- 1 Hoàn tất các công tác phát triển đất và kêu gọi đầu tư
- 2 Áp dụng các tiện ích tiêu chuẩn khu đô thị để tối đa hóa giá trị gia tăng (uplift) cho các dự án.
- 3 Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng và công tác quản lý khu đô thị.
- 4 Tăng tốc công tác chuyển đổi số và nâng cao năng suất.

### HỖ TRỢ TĂNG TRƯỞNG

### KẾ HOẠCH GIA TĂNG GDV QUỸ ĐẤT

- 1 Gia tăng GDV các dự án hiện hữu.
- 2 Hoàn tất pháp lý các giao dịch thu mua quỹ đất hiện tại.
- 3 Mở rộng quỹ đất thông qua chiến lược M&A và phát triển đất thô (raw land).

- 1 Hoàn tất tái cấu trúc tập đoàn, phân công trách nhiệm và phân bổ nguồn vốn để tạo động lực phát triển cho NLC, NLL và NLCP.
- 2 Thiết lập mô hình quản trị tập đoàn chuyên nghiệp và chính sách lương thưởng/ phúc lợi cho công ty mẹ và các công ty chủ lực.
- 3 Duy trì các chương trình văn hóa doanh nghiệp.

### VẬN HÀNH HIỆU QUẢ

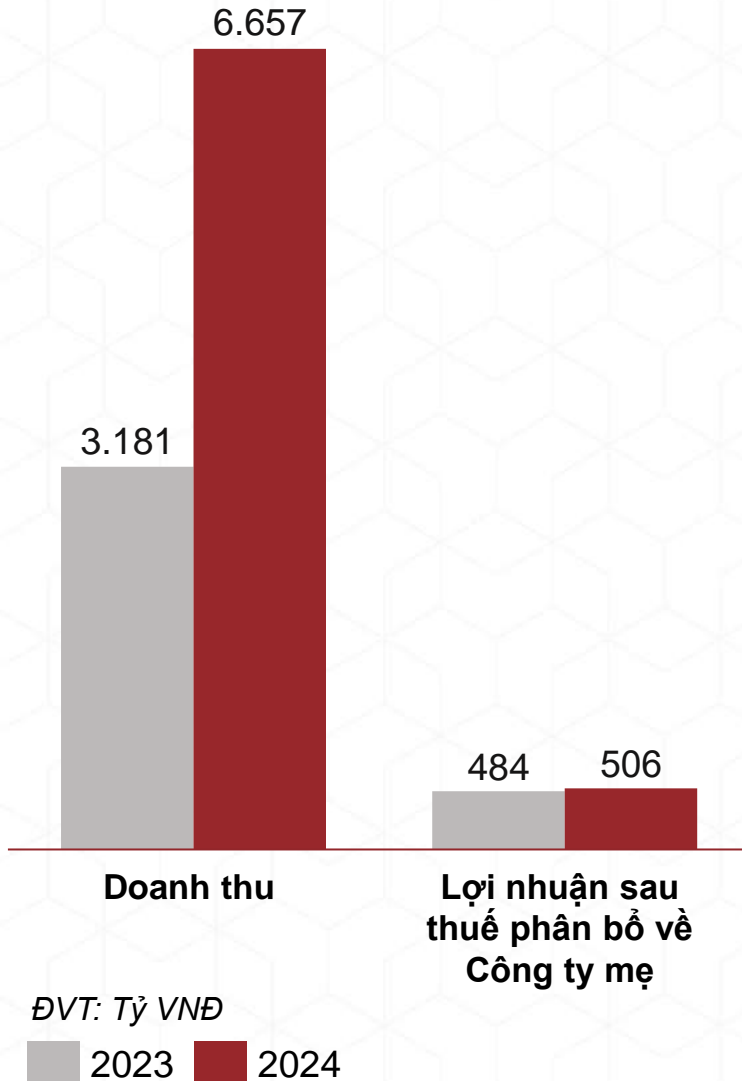
# III. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2024

## 2. Trọng điểm 2024

	NLIC	NLL	NLCP
<b>1. ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC BÁN HÀNG</b>		1.1. Chính sách bán hàng đột phá	1.2 Hỗ trợ công tác bán hàng thông qua phát triển các tiện ích đô thị
			1.3 Hoàn thành và khai giảng trường Emasi (IS1) vào Q3 2024
<b>2. ƯU TIÊN HOÀN TẤT CÁC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU</b>	2.1 Hoàn tất giao dịch dự án Paragon với đối tác Nhật	2.3 Đảm bảo nguồn thu bán hàng	2.5 Chuyển nhượng các tài sản không trọng yếu
	2.2 Thu mua các quỹ đất mới	2.4 Đẩy nhanh công tác hoàn tất sổ hồng	
<b>3. TĂNG TRƯỞNG GIÁ TRỊ QUỸ ĐẤT TẬP ĐOÀN</b>	3.1 Hoàn tất công tác phát triển đất tại các quỹ đất trọng điểm để gia tăng giá trị GDV		
	3.2 Sẵn sàng chuẩn bị kêu gọi đầu tư phần sở hữu tại các dự án hiện hữu (Izumi City, VCD P2, Paragon ...)		
<b>4. ĐẢM BẢO SỨC KHỎE TÀI CHÍNH</b>	4.1 Theo dõi chặt chẽ & đảm bảo các cam kết giữa NLG và các tổ chức tài chính / trái chủ		
	4.2 Tập trung vào quy trình quản lý đầu tư để đảm bảo cam kết IRR tại dự án		
<b>5. TỐI ƯU HÓA VẬN HÀNH</b>	5.1 Hoàn thành mô hình quản lý tập đoàn (EY tư vấn); phân bổ vốn và mô hình kinh doanh cho NLC, NLL và NLCP		
	5.2 Hoàn thành chính sách lương thưởng (Mercer tư vấn) giữa công ty mẹ và các công ty con		
	5.3 Kiểm soát ngân sách hoạt động, hiệu quả dự án và dòng tiền Tập đoàn.		
	5.4 Hoàn tất các công tác liên quan Chiến lược chuyển đổi số của Tập đoàn (ERP, DDX, Dashboard quản trị...)		

# III. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2024

## 3. Dự phóng Kết quả Kinh doanh 2024



Doanh số  
Pre-sales

**9.554**

~ Sản phẩm

**3.112**

Bàn giao

**6.733**

~ Sản phẩm

**2.660**

### Doanh thu

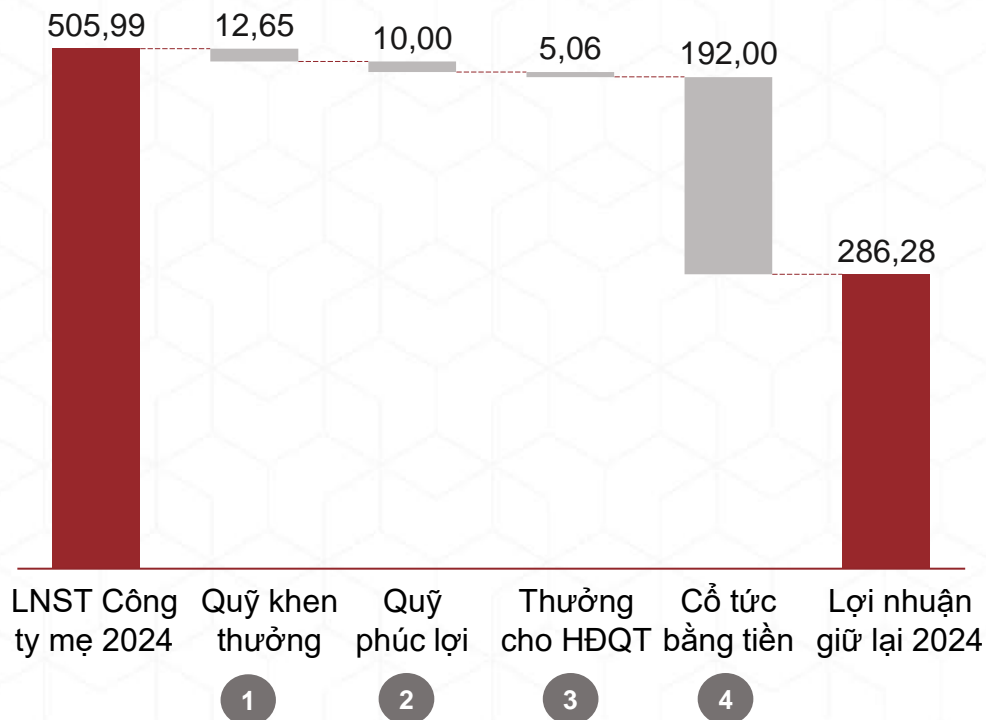
Doanh thu năm 2024 chủ yếu đến từ:

- Ghi nhận doanh thu từ bàn giao tại các dự án trọng điểm bao gồm: Akari, Cần Thơ, EhomeS Cần Thơ, Ehome Southgate, Izumi City, Southgate
- Cung cấp dịch vụ quản lý dự án và bán hàng cho các Công ty liên doanh, liên kết
- Bán các tài sản thương mại tại các dự án.

### Lợi nhuận Công ty mẹ

Lợi nhuận sau thuế phân bổ về Công ty mẹ ước tính 506 tỷ đồng tăng 5% so với năm 2023

# KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN & CHI TRẢ CỔ TỨC 2024



ĐVT: Tỷ VNĐ

■ Kế hoạch PPLN & Chi trả cổ tức 2024

## GHI CHÚ:

- 1 Trích lập Quỹ khen thưởng (2.5%): 12,65 tỷ đồng.
  - 2 Trích Quỹ phúc lợi: 10 tỷ đồng
  - 3 Trích thưởng cho HĐQT (1%): 5,06 tỷ đồng
  - 4 - Đề xuất tỷ lệ chia cổ tức năm 2024: cổ tức bằng tiền mặt dự kiến 5% trên mệnh giá. Trong trường hợp lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ cao hơn 30% so với kế hoạch 2024, tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt sẽ tăng lên theo tỷ lệ phù hợp và tối đa 10% trên mệnh giá.
- Tỷ lệ chia cổ tức năm 2024 sẽ được quyết định vào ĐHCĐ 2025 dựa trên kết quả kinh doanh 2024 đã được kiểm toán.
  - Tùy vào tình hình kinh doanh, cổ tức 2024 sẽ được tạm ứng 50% vào tháng 12/2024 hoặc thời điểm khác và được thanh toán phần còn lại sau ĐHCĐ năm 2025.
  - Ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án, thời điểm, mức tạm ứng và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc tạm ứng cổ tức năm 2024 (nếu có) phù hợp quy định pháp luật.

## NỘI DUNG 2.4

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 VÀ ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2024 CỦA HĐQT

---

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

# NỘI DUNG

PHẦN

**A**

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023**

PHẦN

**B**

**ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 2024**

PHẦN

A

# BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

## I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG

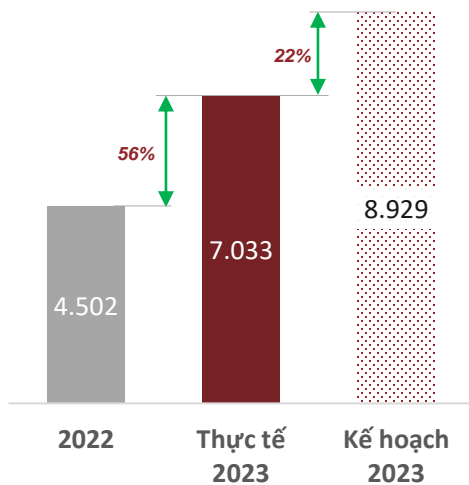
1. Kết quả Kinh doanh
2. Cấp Tập đoàn
3. Cấp Dự án

## II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

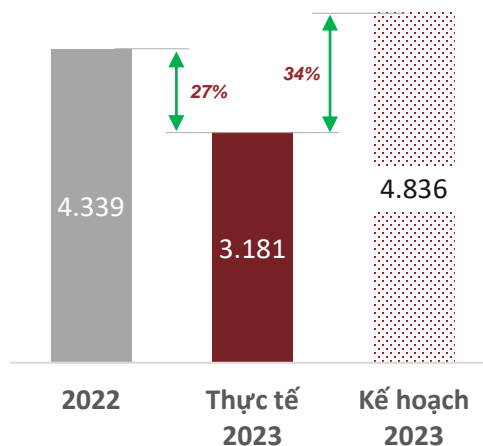
# I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2023

## 1. KẾT QUẢ KINH DOANH 2023

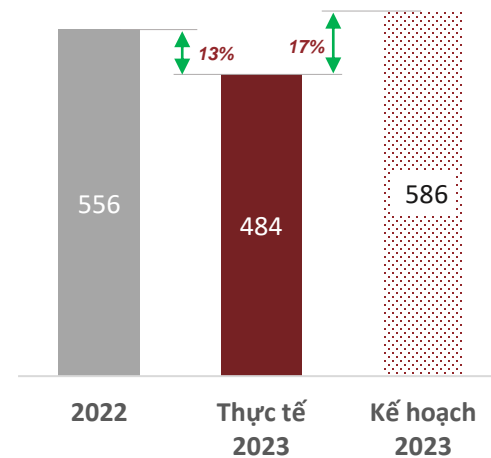
### DOANH THU BÀN GIAO



### DOANH THU HỢP NHẤT



### LỢI NHUẬN HỢP NHẤT



Đơn vị: Tỷ đồng



# I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2023

## 2. CẤP TẬP ĐOÀN

Từng bước hiện thực hóa chiến lược tăng trưởng Dragon Growth Transformation

Set up tổ chức:

- Hình thành pháp nhân **Nam Long Land** và **Nam Long Commercial Property**
- Thiết lập **Mô hình Quản trị Tập đoàn** cùng tư vấn Earnings & Young
- Xây dựng **Chính sách lương thưởng tạo động lực tăng trưởng** cho NLIC/Investco và các công ty chủ lực (Nam Long Land, Nam Long Commercial Property); **Định mức ngân sách hoạt động hàng năm** phù hợp với các mô hình kinh doanh của Tập đoàn cùng tư vấn Mercer.



# I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2023

## 2. CẤP TẬP ĐOÀN

### Đảm bảo sức khỏe Tổ chức

- Duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh, đảm bảo dòng tiền hoạt động

Tỉ lệ Nợ/ Vốn (D/E)



Tỉ lệ Nợ ròng/ Vốn (Net D/E)



Chỉ số thanh toán hiện hành (Current Ratio)



Chỉ số thanh toán nhanh (Quick Ratio)



- Phát hành trái phiếu doanh nghiệp thành công



**500**

Đơn vị: Tỷ VNĐ

# I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2023

## 3. CẤP DỰ ÁN

Hoàn tất & triển khai **chính sách hỗ trợ khách hàng** trong giai đoạn thị trường khó khăn



Trở thành một trong những doanh nghiệp **dẫn đầu làn sóng hồi phục** của thị trường bất động sản.

# CHUNG TAY ĐƯA NHÀ DỄ SỞ HỮU TRỞ LẠI



# I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG 2023

## 3. CẤP DỰ ÁN

**Phát triển Khu đô thị tích hợp – Phê duyệt tiêu chuẩn tiện ích đô thị (City Facilities Standard) - Từng bước áp dụng và triển khai đồng bộ cho các dự án**



*Giai đoạn 1A1 Khu đô thị Izumi City*



*Marina Club - Khu đô thị Izumi City*



*Trường tiểu học và Quảng trường TMDV- Khu đô thị Mizuki Park*



*Công viên trung tâm & tổ hợp TDTT sự kiện - Khu đô thị Waterpoint*



*Clubhouse (Park Village) - Khu đô thị Waterpoint*

## II. HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2023

### CƠ CẤU VÀ 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.
- Thực hiện đúng chức năng chính của HĐQT: **quản trị & hoạch định chiến lược; quản trị rủi ro**
- Duy trì **hoạt động hiệu quả, chuẩn hóa vai trò** của Thường trực HĐQT, các Tiểu ban HĐQT và các Thành viên HĐQT độc lập



**Định hướng, dẫn dắt** Ban TGD vượt qua giai đoạn thị trường nhiều biến động; **kiên định triển khai & hiện thực hóa** tầm nhìn 2030 của Tập đoàn.



## II. HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2023

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

	BUỔI HỌP	HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT
HĐQT	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Họp định kỳ hàng Quý để định hướng, chỉ đạo và thông qua các chủ trương, vấn đề trọng yếu của Công ty</li> <li>Ban hành <b>35 Nghị quyết</b> phê duyệt những đề xuất quan trọng thuộc thẩm quyền của HĐQT</li> </ul>
Thường trực HĐQT	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>Định kỳ xem xét và chuẩn hóa phân công các mảng việc chuyên trách cho từng thành viên Thường trực HĐQT</li> <li>Đồng hành cùng Ban TGD, kịp thời đưa ra chủ trương, định hướng cho Ban TGD trước tình hình thị trường năm 2023 nhiều khó khăn</li> </ul>
Tiểu ban Đầu tư	6	<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 2023, các phương án đầu tư, huy động vốn và phân bổ nguồn vốn, chiến lược phát triển quỹ đất</li> <li>Tiếp tục 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	8	<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, các chính sách lương thưởng tổng thể của Tập đoàn năm 2023</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, việc bổ nhiệm các vị trí nhân sự chủ chốt, và các vấn đề nhân sự quan trọng khác</li> <li>Đánh giá và đề cử TGD Tập đoàn nhiệm kỳ 2024 – 2026 theo một quy trình chuẩn và chuyên nghiệp.</li> </ul>
Tiểu ban Kiểm toán	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Giám sát tình hình thực hiện các nghị quyết ĐHCĐ năm 2023; 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 2023; 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	Trong các kỳ họp HĐQT và khi cần thiết	<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

**B**

## **ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC 2024**

**I. NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG**

**II. ĐỊNH HƯỚNG**

1. Chiến lược
2. Hiện thực hóa tầm nhìn 2030
3. Giữ vững niềm tin về Nam Long –  
Nhà phát triển Bất động sản uy tín

# I. NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG 2024

## THÁCH THỨC

## CƠ HỘI



### Thị trường và sản phẩm

- **Lịch pha cung cầu** tại các phân khúc BĐS khác nhau
- Khủng hoảng **niềm tin**
- **Hàng tồn kho**

- **Nhu cầu ở thực cao** (Bất động sản phân khúc vừa túi tiền và NOXH)



### Tài chính

- **Rủi ro tài chính** và khủng hoảng nợ vẫn tiềm ẩn

- **Mặt bằng lãi suất** cho vay **giảm**



### Pháp lý dự án

- Pháp lý dự án **chậm**

- **Luật mới** được ban hành (Kinh doanh BĐS, Nhà ở và Đất đai)
- **Chính phủ** kiến tạo, tháo gỡ, thúc đẩy thị trường BĐS phát triển bền vững



EHome Southgate – Bến Lức



EHomeS Phú Hữu



EHomeS Nam Sài Gòn



## II. ĐỊNH HƯỚNG

### 1. CHIẾN LƯỢC



#### Thị trường và sản phẩm

---

##### > Chung tay thúc đẩy thị trường BĐS

- Tập trung phát triển dòng **sản phẩm nhà ở vừa túi tiền** phù hợp với nhu cầu của thị trường (phát triển đất, sản phẩm...)
- **Đẩy mạnh triển khai các chính sách** (Hỗ trợ/ đồng hành cùng khách hàng, chính sách corporate sale, chính sách cho nhà đầu tư)
- Tập trung **xử lý hàng tồn kho, nợ quá hạn**, tình trạng khách hàng **thanh lý hợp đồng**
- Thúc đẩy **pre-sale**,
- Tạo **doanh thu lợi nhuận** qua **nhiều mảng kinh doanh khác nhau** ngoài doanh thu từ Bất động sản nhà ở (bán vốn, phân khu dự án, bất động sản thương mại v..v..)



#### Tài chính

---

##### > Xây dựng kế hoạch tài chính tổng thể, đặc biệt là kế hoạch huy động vốn

- Cân đối **cấu trúc vốn**, duy trì cấu trúc **tài chính lành mạnh**
- Kiểm soát và cân đối **dòng tiền**, tập trung cho các công tác ưu tiên và công tác tiền phát triển dự án
- **Quản lý các khoản vay chuyên nghiệp** và chủ động có những giải pháp đảm bảo an toàn
- **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 **mở khóa pháp lý các dự án** trọng điểm (Izumi, Paragon, VCD Giai đoạn 2)

# II. ĐỊNH HƯỚNG

## 2. HIỆN THỰC HÓA TẦM NHÌN 2030

- ◆ **Hoạt động hiệu quả** theo mô hình **Tập đoàn Bất động sản tích hợp** bao gồm các pháp nhân độc lập với **nhiệm vụ lõi và mô hình kinh doanh** cụ thể như sau:
  - Head Quarter - InvestCo (NLIC): Huy động vốn; đầu tư & quản lý đầu tư; quản lý vốn của bên thứ ba; đầu tư ngành nghề kinh doanh mới.
  - DevCo (Nam Long Land): Phát triển đất, dự án nhà ở và khu đô thị.
  - RentCo (Nam Long Commercial Property): Phát triển bất động sản thương mại.
- ◆ Ưu tiên **hoàn tất chiến lược quan trọng**:
  - Chiến lược đầu tư và Quản lý đầu tư
  - Chiến lược tài chính tổng thể - Master Financing 2024 – 2026 (bao gồm chiến lược huy động vốn)
  - Chiến lược M&A Tập đoàn, mô hình/công thức tăng trưởng
- ◆ **Vận hành hiệu quả**:
  - **Mô hình quản trị Tập đoàn**, và các chính sách lương thưởng, nhân sự quan trọng
  - **Công tác chuyển đổi số**: Xem xét, đánh giá lộ trình chuyển đổi số, đánh giá hiệu quả ERP để cải thiện, **chuẩn hóa việc vận hành ERP** toàn Tập đoàn và mở rộng đến các công ty thành viên; lập kế hoạch triển khai **Smart City**

## II. ĐỊNH HƯỚNG

### 3. GIỮ VÙNG NIỀM TIN VỀ NAM LONG - NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN

Đảo Nhật - Khu đô thị Mizuki Park

#### Với khách hàng

- Sản phẩm đáp ứng “nhu cầu thật” mang lại “giá trị thật”
- Đô thị đáng sống – Modern Township (pháp lý rõ ràng, xây dựng đúng tiến độ, quy hoạch bài bản, tạo giá trị gia tăng trong tương lai)



Akari City



Izumi City  
(Gỡ 1A1)



#### Với cổ đông - nhà đầu tư

- **Nền tảng tăng trưởng vững chắc:** sở hữu quỹ đất sạch sẵn sàng cho phát triển (680+Ha)
- **Sản phẩm lõi đáp ứng nhu cầu của thị trường** (Flora/Valora/EHome/EHomeS)
- **Bộ máy có kinh nghiệm phát triển** mọi mắt xích của chuỗi giá trị Bất động sản tích hợp
- **Tổ chức minh bạch, hệ thống quản trị tốt,** tạo tiềm năng tăng trưởng cho giá trị cổ phiếu NLG

## II. ĐỊNH HƯỚNG

### 3. GIỮ VÙNG NIỀM TIN VỀ NAM LONG - NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN

#### Với đối tác/ cổ đông chiến lược

- Thiện chí và minh bạch trong hợp tác
- Là đối tác địa phương đáng tin cậy - thành công của đối tác là thành công của Nam Long: luôn luôn đặt tiêu chí hợp tác dài hạn, win-win, cùng phát triển bền vững
- Kiên định với các cam kết.



#### Với nhân viên

- Tổ chức bộ máy vận hành một cách chuyên nghiệp với **hiệu suất cao**, tạo được **giá trị cộng hưởng** giữa Nam Long IC - Nam Long Land - Nam Long Commercial Property;
- Xây dựng, **chuẩn hóa** các chính sách, tiêu chuẩn & quy trình cho từng công ty và khối phòng ban
- Hướng đến môi trường làm việc gắn kết, với chế độ đãi ngộ công bằng, xứng đáng với sự đóng góp của người lao động, **cùng đồng hành - cùng thành công - cùng chia sẻ.**

**CHUNG TAY KIẾN TẠO MÔI TRƯỜNG SỐNG,  
SẢN PHẨM GIÁ TRỊ VÌ CỘNG ĐỒNG  
ĐỒNG HÀNH CÙNG VIỆT NAM PHÁT TRIỂN**





## 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

**NAM LONG**

Số: 03/2024/BC/HĐQT/NLG

TP.HCM, ngày 20 tháng 04 năm 2024

### BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (“HĐQT”) CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG (“NAM LONG” HOẶC “CÔNG TY”)

#### A. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2023

##### 1. Công tác chỉ đạo thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2023:

Thực hiện theo phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên 2023 tại Nghị quyết số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22/04/2023, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) đã triển khai các nội dung được phê duyệt theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và các quy định của pháp luật.

Kết quả thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 như sau:

##### a. Về chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền

ĐHĐCĐ đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền năm 2022 với tổng giá trị là **192,04 tỷ đồng**, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức bằng tiền là **115,22 tỷ đồng** vào tháng 12/2022 và thanh toán phần cổ tức còn lại là **76,82 tỷ đồng** vào tháng 06/2023.

##### b. Về kết quả kinh doanh năm 2023

Tỷ VNĐ

Stt	Chỉ tiêu	Kết quả kiểm toán 2023	Kế hoạch 2023	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch
1	Doanh thu thuần	3.181	4.836	66%
2	Lợi nhuận sau thuế	801	919	87%
3	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	484	586	83%

##### c. Về ngân sách hoạt động của HĐQT năm 2023

ĐHĐCĐ thường niên 2023 đã thông qua ngân sách hoạt động năm 2023 cho HĐQT như sau:

- Ngân sách hoạt động cố định là: **17,88 tỷ đồng** (bằng chữ: mười bảy tỷ tám trăm tám mươi triệu đồng)
- Thường không cố định là: **5,86 tỷ đồng** (bằng chữ: năm tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng)

Tổng ngân sách hoạt động thực tế của HĐQT năm 2023 như sau:

- Ngân sách hoạt động cố định là: **17,88 tỷ đồng** (bằng chữ: mười bảy tỷ tám trăm tám mươi triệu đồng)
- Thường không cố định là: **4,84 tỷ đồng** (bằng chữ: bốn tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng)

Chi tiết thù lao năm 2023 của từng Thành viên HĐQT được thể hiện trên Báo cáo tài chính (đã kiểm toán) năm 2023 của Nam Long và đã được công bố trên website của Nam Long ngày 19/03/2024 theo quy định.

##### d. Về mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2023

ĐHĐCĐ thường niên 2023 đã thông qua việc mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT với các nội dung chính như sau:

- Thời hạn bảo hiểm : từ 31/07/2023 đến 30/07/2024
- Hạn mức bảo hiểm : 10.000.000 đô la Mỹ
- Mức phí : 20.900 đô la Mỹ

Chi phí thực tế cho việc mua bảo hiểm trách nhiệm cho các Thành viên HĐQT năm 2023 là: **20.900 đô la Mỹ**.

### e. Về phát hành cổ phiếu theo Chính sách thường khuyến khích dài hạn cho Lãnh đạo cấp cao (ESG) trong năm 2023

ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 đã phê duyệt tổng số cổ phần ESG tối đa phát hành trong năm 2023 là: **927.843 cổ phần**.

Thực hiện theo ủy quyền của ĐHĐCĐ thường niên 2023, tháng 11/2023, HĐQT Công ty đã thông nhất thông qua và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc ("Ban TGD") hoàn tất việc phát hành **697.171 cổ phần** theo Chính sách ESG.

### f. Về chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2023

ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 đã thông qua việc ủy quyền cho HĐQT lựa chọn 1 trong 4 công ty kiểm toán Big 4 (EY, PwC, KPMG và Deloitte) làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2023.

Ngày 29/05/2023, HĐQT đã ban hành Nghị quyết HĐQT số 13/2023/NQ/HĐQT/NLG v/v Phê duyệt việc lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2023.

## 2. Công tác quản trị trong năm 2023:

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 TGD phù hợp theo định hướng của Nam Long.

Ngoài việc thực hiện đúng các trách nhiệm chung của HĐQT, từng thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ theo đúng phân công, cụ thể:

- Chủ tịch HĐQT đã thực hiện tốt nhiệm vụ trong việc triệu tập và tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023, các cuộc họp HĐQT định kỳ cũng như phân công nhiệm vụ đối với từng thành viên HĐQT. Chủ trì công tác quản trị hoạt động của Nam Long một cách hiệu quả theo đúng quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.
- Phó Chủ tịch HĐQT đã thực hiện tốt các nhiệm vụ được phân công, đặc biệt là hỗ trợ tốt cho Chủ tịch HĐQT trong việc triệu tập và tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023, các cuộc họp HĐQT định kỳ cũng như phân công nhiệm vụ đối với thành viên Thường trực HĐQT khác; kiểm soát tốt công tác công bố thông tin theo quy định; và thực hiện các công việc khác đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông...
- Các Thành viên HĐQT độc lập, trong đó có các Thành viên phụ trách vấn đề lương thưởng và kiểm toán, đã thực hiện tốt nhiệm vụ được giao với sự cẩn trọng, tận tâm và trách nhiệm cao. Các ý kiến và biểu quyết của các Thành viên này luôn mang tính khách quan, xây dựng, độc lập vì mục tiêu phát triển của Công ty, đồng thời, cũng đảm bảo và đại diện cho quyền lợi của các cổ đông, đặc biệt là cổ đông nhỏ lẻ.
- Các thành viên HĐQT khác cũng đã hoàn thành tốt các nhiệm vụ được giao, có những đóng góp sáng tạo, kịp thời đối với công tác quản trị của HĐQT.

Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức 04 cuộc họp vào các ngày 24/02/2023, 31/03/2023, 18/08/2023 và 15/12/2023, và đã ban hành 35 nghị quyết (theo Phụ lục đính kèm) dưới hình thức họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản.

Các Tiểu ban HĐQT là các bộ phận hỗ trợ đắc lực và hiệu quả cho công tác quản trị của HĐQT, các công việc chính đã được các Tiểu ban HĐQT thực hiện trong năm 2023 như sau:

### i) Tiểu ban Đầu tư

- Thẩm định kế hoạch kinh doanh năm 2023 và cập nhật kế hoạch kinh doanh 3 năm 2021-2023; kế hoạch kinh doanh 2024 và dự báo kế hoạch kinh doanh 3 năm 2024 – 2026 của Công ty và các công ty chủ lực thuộc Tập đoàn;

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

## ii) Tiểu ban Nhân sự

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

## iii) Tiểu ban Kiểm toán (“TBKT”)

- Chỉ đạo Bộ phận Kiểm toán Nội bộ thực hiện kiểm toán và lập báo cáo đánh giá liên quan đến các quy trình đã được kiểm toán tại NLIC, các Đơn vị kinh doanh và các Công ty Thành viên;
- Chỉ đạo Bộ phận Kiểm toán Nội bộ thực hiện kiểm tra việc tuân thủ của Ban TGD đối với Điều lệ, Quy chế Quản trị Công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty;
- Thẩm định các báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022 và báo cáo tài chính Quý 1, 2, 3 năm 2023 trước khi công bố thông tin, đánh giá kết quả kinh doanh hàng quý so với kế hoạch;





- Tổ chức họp định kỳ giữa TBKT và Ban TGD vào ngày 16/01/2023, 26/05/2023, 25/07/2023, 27/10/2023 để đánh giá tình hình thực hiện kế hoạch kinh doanh, tình hình tuân thủ, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro, nhằm đưa ra các khuyến nghị cần thiết, và đảm bảo Ban Giám đốc thực hiện kịp thời hiệu quả các khuyến nghị;
- Giám sát tình hình thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT;
- Liên tục theo dõi việc thực hiện các khuyến nghị của Kiểm toán Độc lập, Kiểm toán Nội bộ và TBKT liên quan đến cải thiện các quy trình nội bộ cũng như các vấn đề tuân thủ;
- Họp định kỳ với Kiểm toán Độc lập về các vấn đề kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022, các vấn đề trong thư quản lý, kết quả soát xét giữa năm 2023;
- Triển khai quy trình đánh giá chất lượng và lựa chọn Kiểm toán Độc lập cho năm 2023 trình HĐQT và ĐHĐCĐ phê duyệt. Xem xét, đánh giá dịch vụ kiểm toán Độc lập và phí kiểm toán được cung cấp bởi kiểm toán độc lập năm 2022;
- Xem xét dịch vụ phí kiểm toán được cung cấp bởi kiểm toán độc lập;
- Báo cáo kết quả hoạt động TBKT năm 2022 trước ĐHĐCĐ ngày 22/04/2023.

#### iv) Tiểu ban Quan hệ Cổ đông

- Thực hiện trách nhiệm làm đầu mối giữa HĐQT và các cổ đông;
- Điều phối việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 vào ngày 22/04/2023, lập biên bản, nghị quyết liên quan, thực hiện công bố thông tin theo quy định;
- Thực hiện công tác công bố thông tin định kỳ, bất thường và theo yêu cầu đúng quy định như: Báo cáo tài chính quý/năm, Báo cáo thường niên, các tài liệu liên quan đến ĐHĐCĐ thường niên năm 2023, các tài liệu liên quan đến chi trả cổ tức cho cổ đông...;
- 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...

#### v) Hoạt động của Thành viên HĐQT độc lập

- Tiếp tục định hướng, dẫn dắt Ban TGD triển khai & hiện thực hóa chiến lược phát triển 10 năm (2021-2030) của Tập đoàn Nam Long;
- Chủ trì các buổi làm việc định kỳ để cố vấn cho Ban Giám đốc về quản lý, phát triển dự án; cải tiến hệ thống, quy trình; tiếp thị & kinh doanh; nhân sự; IT & chuyển đổi số....;
- Chia sẻ thông lệ tốt và các mô hình hoạt động chuẩn của các tập đoàn lớn trong khu vực, từ đó đề xuất các khuyến nghị có thể áp dụng cho Nam Long;
- Chủ động chia sẻ những đánh giá, mối quan tâm và quan ngại trước tình hình khó khăn của thị trường và vị thế của Công ty; cũng như khuyến nghị các hành động cần thiết và các ưu tiên cần tập trung cho HĐQT, Chủ tịch HĐQT và Ban Tổng Giám đốc;
- Đưa ra các ý kiến, nhận định, quan điểm độc lập & khách quan trước HĐQT & Chủ tịch HĐQT đối với các vấn đề quan trọng của Công ty và Tập đoàn.

### 3. Đánh giá của HĐQT về công tác điều hành của Ban TGD:

HĐQT chỉ đạo, định hướng công tác điều hành của Ban TGD theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Bảng phân cấp thẩm quyền giữa HĐQT và Ban TGD.

Trong năm 2023, TGD Tập đoàn và Ban TGD đã tổ chức điều hành hoạt động Công ty theo đúng quyền hạn và nhiệm vụ được giao. Ban TGD 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 TGD cùng toàn thể nhân viên Công ty nhằm hiện thực hoá tầm nhìn và chiến lược lâu dài của Công ty.

### B. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2024

Thị trường bất động sản năm 2024 đối mặt với những thách thức và cơ hội như sau:

STT	THÁCH THỨC	CƠ HỘI
1	<b>Thị trường và sản phẩm</b>	
1.1	Lệch pha cung cầu tại các phân khúc BĐS khác nhau	Nhu cầu nhà ở thực cao (Bất động sản phân khúc vừa túi tiền và NOXH)
1.2	Khủng hoảng niềm tin	
1.3	Hàng tồn kho	
2	<b>Tài chính</b>	
2.1	Rủi ro tài chính và khủng hoảng nợ vẫn tiềm ẩn	Mặt bằng lãi suất cho vay giảm
3	<b>Pháp lý dự án</b>	
3.1	Pháp lý dự án chậm	Luật mới được ban hành (Kinh doanh BĐS, Nhà ở và Đất đai)
3.2		Chính phủ kiến tạo, tháo gỡ, thúc đẩy thị trường BĐS phát triển bền vững

Trong bối cảnh đối mặt với nhiều thách thức và cơ hội, HĐQT Nam Long đưa ra định hướng hoạt động cho năm 2024 như sau:

#### I. CHIẾN LƯỢC:

##### 1. Về thị trường và sản phẩm → Chung tay thúc đẩy thị trường BĐS:

- Tập trung phát triển dòng sản phẩm nhà ở vừa túi tiền phù hợp với nhu cầu của thị trường (phát triển đất, sản phẩm...)
- Đẩy mạnh triển khai các chính sách (Hỗ trợ/đồng hành cùng khách hàng, chính sách corporate sale, chính sách cho nhà đầu tư)
- Tập trung xử lý hàng tồn kho, nợ quá hạn, tình trạng khách hàng thanh lý hợp đồng
- Thúc đẩy pre-sale
- Tạo doanh thu lợi nhuận qua nhiều mảng kinh doanh khác nhau ngoài doanh thu từ BĐS nhà ở (bán vốn, phân khu dự án, bất động sản thương mại v..v..)

##### 2. Về tài chính → Xây dựng kế hoạch tài chính tổng thể, đặc biệt là kế hoạch huy động vốn:

- Cân đối cấu trúc vốn, duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh.
- Kiểm soát và cân đối dòng tiền, tập trung cho các công tác ưu tiên và công tác tiền phát triển dự án.

- Quản lý các khoản vay chuyên nghiệp và chủ động có những giải pháp đảm bảo an toàn.
- Đa dạng hóa nguồn vốn, xây dựng cấu trúc tiếp cận nguồn vốn tốt của khu vực.

### 3. Pháp lý dự án → Tổ chức bộ máy năng lực cao:

- Tập trung mở khóa pháp lý các dự án trọng điểm (Izumi, Paragon, VCD Giai đoạn 2).

## II. HIỆN THỰC HÓA TẦM NHÌN 2030:

### 1. Hoạt động hiệu quả theo mô hình Tập đoàn Bất động sản tích hợp bao gồm các pháp nhân độc lập với nhiệm vụ lõi và mô hình kinh doanh cụ thể như sau:

- Head Quarter - InvestCo (NLIC): Huy động vốn; đầu tư & quản lý đầu tư; quản lý vốn của bên thứ ba; đầu tư ngành nghề kinh doanh mới.
- DevCo (Nam Long Land): Phát triển đất, dự án nhà ở và khu đô thị
- RentCo (Nam Long Commercial Property): Phát triển bất động sản thương mại

### 2. Ưu tiên hoàn tất chiến lược quan trọng

- Chiến lược đầu tư và Quản lý đầu tư
- Chiến lược tài chính tổng thể - Master Financing (bao gồm chiến lược huy động vốn) 3 năm 2024 – 2026
- Chiến lược M&A Tập đoàn, mô hình/công thức tăng trưởng

### 3. Vận hành hiệu quả

- Mô hình quản trị Tập đoàn, và các chính sách lương thưởng, nhân sự quan trọng
- Công tác chuyển đổi số: Xem xét, đánh giá lộ trình chuyển đổi số, đánh giá hiệu quả ERP để cải thiện, chuẩn hóa việc vận hành ERP toàn Tập đoàn và mở rộng đến các công ty thành viên; lập kế hoạch triển khai Smart City

## III. GIỮ VỮNG NIỀM TIN VỀ NAM LONG – NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN UY TÍN

### 1. Với khách hàng

- Sản phẩm đáp ứng “nhu cầu thật” mang lại “giá trị thật”.
- Đô thị đáng sống – Modern Township (pháp lý rõ ràng, xây dựng đúng tiến độ, quy hoạch bài bản, tạo giá trị gia tăng trong tương lai)

### 2. Với cổ đông - nhà đầu tư

- Nền tảng tăng trưởng vững chắc: sở hữu quỹ đất sạch sẵn sàng cho phát triển (680+ Ha)
- Sản phẩm lõi đáp ứng đúng nhu cầu của thị trường (Flora/Valora/EHome/EHomeS)
- Bộ máy có kinh nghiệm phát triển mọi mắt xích của chuỗi giá trị Bất động sản tích hợp
- Tổ chức minh bạch, cổ phiếu NLG phát triển bền vững mang lại giá trị cho cổ đông và thị trường

### 3. Với đối tác / cổ đông chiến lược

- Thiện chí và minh bạch trong hợp tác
- Là đối tác địa phương đáng tin cậy – thành công của đối tác là thành công của Nam Long: luôn luôn đặt tiêu chí hợp tác dài hạn, win-win, cùng phát triển bền vững
- Kiên định với các cam kết

### 4. Với nhân viên

- Tổ chức bộ máy vận hành một cách chuyên nghiệp với hiệu suất cao, tạo được giá trị cộng hưởng giữa Nam Long IC - Nam Long Land - Nam Long Commercial Property
- Xây dựng, chuẩn hóa các chính sách, tiêu chuẩn và quy trình cho từng công ty và khối phòng ban
- Hướng đến môi trường làm việc gắn kết, với chế độ đãi ngộ công bằng, xứng đáng với sự đóng góp của người lao động, đồng hành – cùng thành công – cùng chia sẻ

⇒ Nam Long sẽ luôn kiên định với Sứ mệnh: **“CHUNG TAY KIẾN TẠO MÔI TRƯỜNG SỐNG, SẢN PHẨM GIÁ TRỊ VÌ CỘNG ĐỒNG”**

HĐQT sẽ tiếp tục theo sát những thay đổi trong chính sách của Nhà nước cũng như các biến động của nền kinh tế và thị trường để có những ứng phó kịp thời nhằm giữ vững sự tăng trưởng và đảm bảo các lợi ích như đã cam kết với cổ đông.

HĐQT chân thành cảm ơn sự đồng hành của Quý cổ đông, các đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên Nam Long trong hơn 30 năm qua. Để vượt qua thách thức và hoàn thành mục tiêu chung, HĐQT Nam Long mong muốn tiếp tục nhận được sự ủng hộ và gắn bó lâu dài của Quý Cổ đông, các đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên Nam Long.

Trân trọng,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
CÔNG TY  
CƠ KHAN  
ĐẦU TƯ  
NAM LONG  
NGUYỄN XUÂN QUANG



**PHỤ LỤC: DANH SÁCH NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT NĂM 2023**

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01/2023/NQ/HĐQT/NLG	06/01/2023	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự đại diện vốn của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nam Long tại Công ty TNHH Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản Nguyên Phúc và Công ty TNHH NNH Kikyo Flora
2	02/2023/NQ/HĐQT/NLG	06/01/2023	Phê duyệt việc phát hành bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án Khu nhà ở Nguyên Sơn tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam
3	03/2023/NQ/HĐQT/NLG	01/03/2023	Phê duyệt việc thành lập Công ty TNHH Đầu tư Nam Long Land
4	04/2023/NQ/HĐQT/NLG	03/03/2023	Phê duyệt việc chốt danh sách cổ đông để phục vụ tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023
5	05/2023/NQ/HĐQT/NLG	10/03/2023	Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt phương án chi trả cổ tức năm 2023 Thông qua thời gian triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên 2023 nội dung liên quan đến chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2023 Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt Ngân sách hoạt động năm 2023 của HĐQT Thông qua kết quả công việc năm 2022 của Tổng Giám đốc Tập đoàn
6	06/2023/NQ/HĐQT/NLG	27/03/2023	Phê duyệt việc bổ nhiệm nhân sự cho vị trí Giám đốc Điều hành Nam Long Land
7	07/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/03/2023	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự đại diện vốn của Nam Long tại Công ty TNHH Thành phố Waterfront Đồng Nai
8	08/2023/NQ/HĐQT/NLG	12/04/2023	Phê duyệt việc thay thế tài sản đảm bảo Trái phiếu được phát hành bởi Nam Long
9	09/2023/NQ/HĐQT/NLG	14/04/2023	Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt kết quả kinh doanh năm 2022 đã kiểm toán Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt kế hoạch kinh doanh năm 2023 Thông qua Ngân sách hoạt động và định biên nhân sự năm 2023 Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận năm 2023 Thông qua Chương trình hợp ĐHĐCĐ thường niên 2023 Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt tổng số cổ phiếu thưởng tối đa sẽ phát hành trong năm 2023 theo Chính sách thưởng khuyến khích dài hạn cho lãnh đạo cấp cao Thông qua và thống nhất trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 phê duyệt việc mua bảo hiểm trách nhiệm D&O năm 2023 cho các thành viên HĐQT

10	10/2023/NQ/HĐQT/NLG	11/05/2023	Phê duyệt việc thanh toán cổ tức đợt 2 năm 2022 bằng tiền
11	11/2023/NQ/HĐQT/NLG	19/05/2023	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự đại diện vốn của Nam Long tại Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản Nam Long và Ban điều phối BCC TMDV 1, 2
12	12/2023/NQ/HĐQT/NLG	24/05/2023	Phê duyệt giao dịch liên quan giữa Nam Long – Chi nhánh Cần Thơ và Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Phát triển Nam Khang (“Nam Khang”)
13	13/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/05/2023	Phê duyệt việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2023
14	14/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/05/2023	Phê duyệt việc miễn nhiệm và chỉ định nhân sự cho vị trí Giám đốc điều hành Đơn vị kinh doanh Bất động sản Thương mại và Đầu tư mạo hiểm
15	15/2023/NQ/HĐQT/NLG	31/05/2023	Phê duyệt giao dịch liên quan giữa Nam Long và Công ty TNHH Đầu tư Nam Phát Land (“Nam Phát Land”)
16	16/2023/NQ/HĐQT/NLG	16/06/2023	Phê duyệt phương án vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động của Nam Long thông qua cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông
17	17/2023/NQ/HĐQT/NLG	19/06/2023	Thông qua chủ trương giảm vốn điều lệ tại Công ty CP TNHH Mizuki
18	18/2023/NQ/HĐQT/NLG	17/07/2023	Phê duyệt việc tăng vốn điều lệ cho Công ty TNHH Anabuki NL Housing Service Việt Nam
19	19/2023/NQ/HĐQT/NLG	01/08/2023	Phê duyệt giao dịch liên quan giữa Nam Long và Nam Long VCD
20	20/2023/NQ/HĐQT/NLG	14/08/2023	Phê duyệt các điều chỉnh/bổ sung Chứng thư bồi hoàn liên quan đến trái phiếu được phát hành năm 2018
21	21/2023/NQ/HĐQT/NLG	21/08/2023	Phê duyệt việc thay đổi nhân sự đại diện vốn tại Công ty TNHH MTV Sàn giao dịch Bất động sản Nam Long và Ban điều phối BCC TMDV 1, 2
22	22/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/08/2023	Thông qua việc không tiến hành mua cổ phiếu quỹ trong năm 2023 Phê duyệt kế hoạch phát hành cổ phiếu thưởng ESG trong năm 2023 Phê duyệt đề xuất điều chỉnh Sơ đồ Tổ chức Tập đoàn cho giai đoạn 2023 – 2024
23	23/2023/NQ/HĐQT/NLG	19/09/2023	Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ 500 tỷ đồng của Nam Long
24	24/2023/NQ/HĐQT/NLG	20/09/2023	Phê duyệt việc phát hành Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai cho Dự án khu dân cư Hoàng Nam tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh TP. HCM
25	25/2023/NQ/HĐQT/NLG	22/09/2023	Thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo Chính sách thưởng khuyến khích dài hạn dành cho các Lãnh đạo và Quản lý cấp cao
26	26/2023/NQ/HĐQT/NLG	06/10/2023	Phê duyệt phương án vay ngắn hạn bổ sung vốn lưu động của Nam Long thông qua cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TNHH MTV Standard Chartered (Việt Nam) – Chi nhánh TP. HCM
27	27/2023/NQ/HĐQT/NLG	06/10/2023	Phê duyệt việc tái ký hợp đồng lao động với Ông Văn Viết Sơn – Giám đốc Điều hành Nam Long Land

28	28/2023/NQ/HĐQT/NLG	20/10/2023	Phê duyệt phương án huy động vốn phát triển dự án Khu dân cư Hoàng Nam thông qua khoản vay trung hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh TP. HCM
29	29/2023/NQ/HĐQT/NLG	08/11/2023	Thông qua việc đăng ký giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
30	30/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/11/2023	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty
31	31/2023/NQ/HĐQT/NLG	06/12/2023	Thông qua việc thay đổi Người đứng đầu Văn phòng đại diện của Công ty CPĐT Nam Long tại Hà Nội
32	32/2023/NQ/HĐQT/NLG	13/12/2023	Thông qua việc đăng ký tăng vốn điều lệ Công ty và sửa đổi nội dung về vốn điều lệ trong bản Điều lệ Công ty
33	33/2023/NQ/HĐQT/NLG	19/12/2023	Phê duyệt phương án cấp hạn mức tín dụng tại Ngân hàng TMCP Phương Đông cho dự án Khu biệt thự Đại Phước do Công ty TNHH Paragon Đại Phước làm chủ đầu tư
34	34/2023/NQ/HĐQT/NLG	26/12/2023	Phê duyệt giao dịch liên quan giữa Nam Long – Chi nhánh Cần Thơ và Nam Khang
35	35/2023/NQ/HĐQT/NLG	29/12/2023	Thông qua lịch làm việc và nội dung làm việc của HĐQT năm 2024; và thời gian dự kiến tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 Thông qua kế hoạch làm việc năm 2024 của các Tiểu ban HĐQT Thông qua kế hoạch lựa chọn và bổ nhiệm kiểm toán độc lập năm 2024

## **NỘI DUNG 2.5**

# **ĐỀ XUẤT NGÂN SÁCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

---

**Người trình bày: Ông Ngian Siew Siong**

*Thành viên HĐQT, Trưởng Tiểu ban Nhân sự*



# NGÂN SÁCH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2024

## NGÂN SÁCH HOẠT ĐỘNG CỐ ĐỊNH

	2023 Thực tế	2024 Dự toán
Ngân sách hoạt động cố định của HĐQT (tỷ đồng)	17,88 (*)	17,88

**ĐỀ XUẤT:** Ngân sách hoạt động cố định của HĐQT năm 2024 là **17.88 tỷ VND**

## THƯỞNG KHÔNG CỐ ĐỊNH

	2023 Thực tế	2024 Dự toán
Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	484	506
Thưởng không cố định (tỷ đồng)	4,84	5,06

**ĐỀ XUẤT:** Thưởng không cố định cho HĐQT trong năm 2024 là **1% lợi nhuận thuần thực tế của Công ty năm 2024**, với điều kiện công ty đạt tối thiểu 75% lợi nhuận thuần theo kế hoạch.

(\*) Theo Nghị quyết ĐHCĐ Năm 2023

## NỘI DUNG 2.6

# BÁO CÁO VIỆC MUA BẢO HIỂM TRÁCH NHIỆM CHO CÁC THÀNH VIÊN HĐQT NĂM 2023 VÀ ĐỀ XUẤT CHO NĂM 2024

---

**Người trình bày: Ông Ngian Siew Siong**

*Thành viên HĐQT, Trưởng Tiểu ban Nhân sự*

# ĐỀ XUẤT MUA BẢO HIỂM TRÁCH NHIỆM D&O NĂM 2024 CHO HĐQT

Nội dung	Hợp đồng bảo hiểm 2023	Đề xuất hợp đồng bảo hiểm 2024
Công ty bảo hiểm	AIG	AIG
Thời hạn bảo hiểm	31/07/2023 đến 30/07/2024	31/07/2024 đến 30/07/2025
Hạn mức bảo hiểm	USD 10.000.000	USD 10.000.000
Mức phí	USD 20.900	USD 20.900 (Giữ nguyên so với năm cũ)

(Mức phí bảo hiểm trên chưa bao gồm VAT và là mức giá chào khái toán NBI dùng để tham khảo và nhằm phục vụ mục đích dự trù hoạch toán chi phí. Mức giá chính thức có thể bị ảnh hưởng bởi các thông tin cập nhật trong đơn yêu cầu bảo hiểm và tình hình thực tế thị trường, tình hình trái phiếu doanh nghiệp trong năm nay cùng với việc xem xét đầy đủ hồ sơ rủi ro của doanh nghiệp trước ngày 31/07/2024)

## Lý do giữ nguyên mức phí:

- Giai đoạn năm 2023 - 2024 được các đơn vị bảo hiểm đánh giá là năm tình hình thị trường Bất động sản tại Việt Nam tương đối ít rủi ro hơn với so với giai đoạn năm 2022 và trước đó.

## NỘI DUNG 2.7

# KẾT QUẢ TRIỂN KHAI CHÍNH SÁCH ESG

---

**Người trình bày: Ông Ngian Siew Siong**

*Thành viên HĐQT, Trưởng Tiểu ban Nhân sự*

# SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU THƯỜNG ESG PHÁT HÀNH TRONG NĂM 2024 (THEO CHƯƠNG TRÌNH ESG 3 NĂM 2021 – 2023)

Chương trình ESG	Số cổ phiếu theo kịch bản cơ sở (NQ số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG, 24/04/2021)	Nguồn ESG dựa trên Quỹ khen thưởng đã kiểm toán (Tỷ VNĐ)	Số cổ phiếu được hưởng dựa trên kết quả kinh doanh hàng năm	Số cổ phiếu đã phát hành năm 2021 (NQ số 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24/04/2021)	Số cổ phiếu đã phát hành năm 2022 (NQ số 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 23/04/2022)	Số cổ phiếu đã phát hành năm 2023 (NQ số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 24/04/2023)	Số cổ phiếu sẽ phát hành trong năm 2024	Số cổ phiếu sẽ phát hành trong năm 2025
<b>Năm 2021</b>	1.995.000	14,88	1.487.588					
% Trao quyền sở hữu					40%	30%	30%	
Số cổ phiếu trao quyền sở hữu					595.035	446.276	<b>446.276</b>	
<b>Năm 2022</b>	2.273.250	0,00	0,00					
% Trao quyền sở hữu								
Số cổ phiếu trao quyền sở hữu								
<b>Năm 2023</b>	3.738.000	0,00	<b>0,00</b>					
% Trao quyền sở hữu								
Số cổ phiếu trao quyền sở hữu								
<b>Tổng cộng</b>	<b>8.006.250</b>			<b>1.516.865</b>	<b>1.490.877</b>	<b>927.843</b>	<b>446.276</b>	<b>0,00</b>

Căn cứ vào kết quả kinh doanh 2023 và chính sách ESG của công ty :

- Số lượng cổ phiếu năm 2023 theo kết quả kinh doanh 2023 : **0 cổ phiếu**
- Số lượng cổ phiếu ESG được phát hành tối đa trong năm 2024 như sau : **446.276 cổ phiếu**

## **NỘI DUNG 2.8**

# **BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN**

---

**Người trình bày: Ông Kenneth M Atkinson**

*Thành viên độc lập HĐQT, Trưởng Tiểu ban Kiểm toán*

# HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN NĂM 2023

TB.KT đã tổ chức 04 cuộc họp với Ban Tổng Giám đốc (“BTGD”) vào các ngày 16/01/2023, 26/05/2023, 25/07/2023, 27/10/2023 để thảo luận về các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, Tài chính, Thuế & QTRR. Thông tin về các Thành viên và các buổi họp như sau:

STT	Thành viên TB.KT	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Kenneth M. Atkinson	Trưởng TB.KT kiêm Thành viên phụ trách tài chính, kế toán & Kiểm toán	24/04/2021	4/4	100%
2	Cao Tấn Thạch	Thành viên TB.KT chuyên trách hoạt động SXKD	24/04/2021	4/4	100%
3	Joseph Low Kar Yew		24/04/2021	4/4	100%
4	Trần Thanh Phong	Thành viên TB.KT chuyên trách Thuế, QTRR & Quản trị Tập đoàn	24/04/2021	4/4	100%

# HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN NĂM 2023

Trong năm 2023, TB.KT đã hoàn thành chức năng, nhiệm vụ của mình trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn được quy định theo Quy chế Hoạt động của TB.KT, Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và các quy định khác của Công ty, chi tiết như sau:

## 1. Giám sát tình hình thực hiện các nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2023

Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG ngày 22/04/2023 được ĐHĐCĐ 2023 thông qua đã được thực hiện và triển khai đầy đủ.

## 2. Giám sát hoạt động điều hành và quản lý của HĐQT và ban TGD

Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức 04 phiên họp vào các ngày 24/02/2023, 31/03/2023, 18/08/2023, 15/12/2023. Các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ đúng theo quy định Điều lệ của Công ty.

Trong năm 2023, HĐQT đã ban hành 35 Nghị quyết. Việc thực hiện các Nghị quyết của HĐQT đã được giám sát chặt chẽ. TB.KT đã định kỳ tiến hành kiểm tra rà soát tình hình tuân thủ với các nghị quyết của HĐQT trong năm 2023.

## 3. Giám sát tình hình tài chính và báo cáo tài chính 2023

Trong năm 2023, TB.KT đã chỉ đạo BP.KTNB định kỳ thẩm định các báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo bán hàng; và báo cáo tài chính hàng quý và năm trước khi công bố thông tin.

Năm 2023, TB.KT tiếp tục hợp tác chặt chẽ với Cty kiểm toán độc lập (Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam) thông qua các cuộc họp trao đổi định kỳ vào ngày 21/03/2023 và 25/07/2023 để nắm bắt tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và ghi nhận các khuyến nghị của kiểm toán độc lập.

Công ty cũng đã công bố báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 theo đúng luật định đối với các công ty niêm yết.



# HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN NĂM 2023

## 4. Giám sát tình hình hoạt động, kiểm soát nội bộ, kiểm soát tuân thủ và quản trị rủi ro

### 4.1. Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long:

TB.KT đã chỉ đạo BP.KTNB thực hiện công tác kiểm toán tại NLIC và các CTTV theo kế hoạch công việc đã được phê duyệt.

TB.KT đã chỉ đạo BP.KTNB thực hiện kiểm tra việc tuân thủ của BTGD đối với Điều lệ, Quy chế Nội bộ về Quản trị Công ty, phân cấp thẩm quyền, và các quy định khác trong Công ty.

TB.KT đã liên tục theo dõi việc thực hiện các phát hiện và khuyến nghị của kiểm toán độc lập, BP.KTNB liên quan đến cải thiện các quy trình nội bộ cũng như các vấn đề tuân thủ.

### 4.2. Đối với các công ty thành viên:

Trong năm 2023, TB.KT đã chỉ đạo BP.KTNB phối hợp với các Kiểm Soát Viên (KSV) các CTTV, tiến hành kiểm tra hoạt động các Công ty theo kế hoạch năm đã đề ra.

Các KSV đã tiến hành định kỳ thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh của các CTTV. Định kỳ, KSV đã lập báo cáo gửi cho Trưởng TB.KT, BTGD NLIC và BTGD các CTTV.

Với lợi thế là nắm rõ hoạt động của các CTTV, và nhận được sự phối hợp tốt từ BTGD các CTTV, các KSV và kiểm toán nội bộ đã kiểm soát tốt hoạt động tuân thủ tại các CTTV, kịp thời nhắc nhở và hỗ trợ CTTV nâng cao tính tuân thủ và hiệu quả hoạt động.

# HOẠT ĐỘNG CỦA TIỂU BAN KIỂM TOÁN NĂM 2023

## 5.1. Giám sát hoạt động kiểm toán nội bộ:

HDQT và TB.KT đã áp dụng các thông lệ quản trị tốt dành cho công ty đại chúng ở Việt Nam khi xây dựng chức năng KTNB nhằm đảm bảo các nguyên tắc về độc lập, khách quan, và được trang bị đầy đủ nguồn lực để thực hiện công tác KTNB tuân thủ các quy định của luật pháp Việt Nam và các thông lệ quốc tế.

TB.KT đã hoàn tất việc đánh giá kết quả hoạt động của BP.KTNB năm 2023, đồng thời phê duyệt kế hoạch KTNB năm 2024.

## 5.2. Giám sát hoạt động kiểm toán độc lập:

TB.KT đã rà soát, đánh giá đơn vị kiểm toán độc lập, và xem xét phạm vi, chất lượng dịch vụ mà Công ty TNHH Ernst & Young cung cấp để đảm bảo tính độc lập và khách quan trong các hoạt động kiểm toán.

Bên cạnh việc đánh giá chất lượng đơn vị kiểm toán độc lập năm 2023, TB.KT đã đề xuất đơn vị kiểm toán độc lập cho năm 2024 theo đúng quy trình lựa chọn kiểm toán độc lập.

**NAM LONG INVESTMENT  
CORPORATION**

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**

No.: 17/2024/TB/HĐQT/NLG

Hochiminh City, 22<sup>nd</sup> Apr 2024

**DISCLOSURE OF INFORMATION ON THE STATE SECURITIES  
COMMISSION'S PORTAL AND HOCHIMINH STOCK EXCHANGE'S PORTAL**

To: - The State Securities Commission  
- Hochiminh Stock Exchange

- Organization name : NAM LONG INVESTMENT CORPORATION  
- Securities Symbol : NLG  
- Address : Floor 11<sup>th</sup>, Capital Tower  
06 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward  
District 7, Hochiminh City, Vietnam  
- Telephone : (84-28) 54 16 17 18  
- Fax : (84-28) 54 17 18 19  
- Submitted by : Mr. Tran Thanh Phong  
Position: Permanent Vice Chairman/Party authorized to disclose information  
Information disclosure type:  Periodic  Irregular  24 hours  On demand

**Content of Information disclosure:**

1. Meeting minutes of NLIC's 2024 Annual General Shareholders Meeting no. 01/2024/BBH/ĐHĐCĐ/NLG.
2. Resolution of NLIC's 2024 Annual General Shareholders Meeting no. 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG.

This information was disclosed on Company's website on 22<sup>nd</sup> Apr 2024. Available at the following link: <https://namlongvn.com/stock>

I declare that all information provided in this paper is true and accurate; I shall be legally responsible for any misrepresentation.

Attachment:

- MOM and Resolution of AGM 2024.

**ORGANIZATION REPRESENTATIVE**  
PARTY AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION



**TRAN THANH PHONG**  
EXECUTIVE VICE CHAIRMAN



**NAM LONG**

**NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

6 Nguyen Khac Vien, Ward Tan Phu, Dist 7, Ho Chi Minh City

Tel: (84.8) 54 16 17 18 Fax: (84.8) 54 17 18 19 Website : [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)

No: 01/2024/BBH/DHDCĐ/NLG

Ho Chi Minh City, 20<sup>th</sup> April 2024

**MEETING MINUTES OF  
ANNUAL GENERAL SHAREHOLDERS MEETING 2024**

**A. COMPANY INFORMATION**

Company name: **NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

Abbreviated name: **NLG**

Head office: Floor 11-12, Capital Tower,

No. 6 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, HCMC.

Tel: (84.28) 54 16 17 18 Fax: (84.28) 54 17 18 19 Website: [www.namlongvn.com](http://www.namlongvn.com)

Business License No 0301438936 issued by HCMC Planning & Investment Department dated 3<sup>rd</sup> January 2024 (26<sup>th</sup> amendment).

**B. TIME & VENUE**

Time: 08:30 AM, on Saturday 20<sup>th</sup> April 2024.

Venue: Sheraton Saigon Hotel & Towers.

88 Dong Khoi, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC.

**C. PARTICIPANTS AND STATUTORY CONDITIONS TO PROCEED THE ANNUAL GENERAL SHAREHOLDERS MEETING ("The Meeting" or "AGM")**

All shareholders of Nam Long Investment Corporation ("Company" or "Nam Long") per Invitation letter (sent on 22<sup>nd</sup> Mar 2024).

1. Total shareholders according to Nam Long shareholder list recorded as of 12<sup>th</sup> Mar 2024 is 23,048 shareholders, holding 384,777,471 shares.
2. All shareholders show up at the AGM meet statutory conditions to attend the AGM: they are stake holders or proxy.
3. Total shareholders present at the AGM: 100 shareholders; own and represent for 101,964,962 shares, occupy 26.5% of total voting shares.
4. Total shareholders with proxy at the AGM: 102 shareholders; represent for 109,837,338 shares, occupy 28.55% of total voting shares.
5. Total shareholders present or per proxy are: 202 shareholders, represent for 211,802,300 shares, occupy 55.05% of total voting shares.
6. Total shareholders without proxy: 22,846 shareholders; represent for 172,975,171 shares, occupy 44.95% of total voting shares.

The shareholders present or per proxy will be updated lastly before 10.00am.

According to Article 145 of Enterprise Law and Article 18 of Company Charter, and the number of shareholders present at the AGM today, the 2024 Nam Long's AGM meet satisfied quorum to convene.

#### D. MEETING CONTENTS

- Mr. Truong Cong Nghia and Mrs. Nguyen Thi Hong Nhung, the MCs, on behalf of the Organization Committee announced the opening, greetings, and introduction of delegators.
- Mr. Truong Cong Nghia, the MC, on behalf of the Organization Committee reported the number of shareholders attended the Meeting and announced the Meeting meets satisfied quorum to convene.
- Mr. Nguyen Xuan Quang, Chairman of the Meeting nominated the Meeting Chair of Panel as follows:
  1. Mr. Nguyen Xuan Quang Chairman of the Board of Directors ("the Board" or the BODs")
  2. Mr. Tran Thanh Phong Vice Chairman of the Board
  3. Mr. Cao Tan Thach Member of the Board
  4. Mr. Lucas Ignatius Loh Jen Yuh Group CEO
- Mr. Tran Thanh Phong, Member of Chair of Panel nominated the Information Support Panel, Secretariat, and Voting Board as follows:

##### Information Support Panel

1. Mr. Nguyen Huy Duc Group Chief Financial Officer
2. Mr. Pham Dinh Huy Group Chief Investment Officer
3. Mrs. Nguyen Thi Phuong Group Chief Personnel Officer
4. Mr. Van Viet Son Managing Director of Nam Long Land
5. Mr. Chau Quang Phuc Deputy Managing Director of Nam Long Land

##### Secretariat:

1. Mr. Truong Cong Nghia Deputy Chief of AGM Organization Committee
2. Mrs. Nguyen Anh Thi The BODs Lawyer
3. Mrs. Chau Ngoc Anh Nguyet Chief of BODs Office
4. Mrs. Vu Thi My Hanh BODs Office Senior Executive

##### Voting Board:

1. Mrs. Nguyen Luu Tuyen Expert of Audit Committee, Head of Voting Board
2. Mrs. Nguyen Thuy Hoai Huong Director, Group Portfolio Management and Deal with JVC
3. Mrs. Nguyen Thi Huong Director, Capital Market & Deal

- The above nomination, the working regulations and the rules of voting of AGM 2024 were 100% adopted by Shareholders.
- Mr. Tran Thanh Phong, Member of Chair of Panel, introduced the Meeting agenda. The full agenda had been 100% adopted by shareholders.

The AGM Chair of Panel and Secretariat started the Meeting.

## I. REPORTS

1. **Nam Long highlights in 2023 - Consolidated financial reports 2023**  
Mr. Nguyen Huy Duc, Group CFO, presented Nam Long highlights in 2023 - Consolidated financial reports 2023 (*enclosed report*).
2. **Profit distribution according to 2023 business performance and 2023 dividend payment plan by cash**  
Mr. Nguyen Huy Duc, Group CFO, presented Profit distribution according to 2023 business performance and 2023 dividend payment plan by cash (*enclosed report*).
3. **2024 Business plan & Profit distribution plan and Dividend payment plan**  
Mr. Lucas Ignatius Loh Jen Yuh, Group CEO, presented 2024 Business plan & Profit distribution plan and Dividend payment plan (*enclosed report*).
  - Mr. Truong Cong Nghia, the MC, updated on shareholders participation at 9.15am. Total shareholders present: 339 people; represent for 241,989,710 shares, occupy 62.89% total voting shares.
4. **Report of the Board of Directors in 2023 and direction for 2024**  
Mr. Nguyen Xuan Quang, Chairman of the Board, presented Report of the Board of Directors in 2023 and direction for 2024 (*enclosed report*).
5. **Proposal of Operation budget of the BODs for 2024**  
Mr. Ngian Siew Siong, Member of the Board – Head of Human Resources Committee, presented Proposal of Operation budget of the BODs for 2024 (*enclosed report*).
6. **Report on Directors & Officers Liability Insurance for BOD members in 2023 and recommendation for 2024**  
Mr. Ngian Siew Siong, Member of the Board – Head of Human Resources Committee, presented the Report on Directors & Officers Liability Insurance for BOD members in 2023 and recommendation for 2024 (*enclosed report*).
7. **Report on ESG Policy execution**  
Mr. Ngian Siew Siong, Member of the Board – Head of Human Resources Committee, presented the Report on Executive Stock Grant (ESG) Policy execution (*enclosed report*).
8. **Report of Audit Committee in 2023**  
Mr. Kenneth M Atkinson, Independent Director of the Board – Head of Audit Committee, presented the Report of Audit Committee in 2023 (*enclosed report*).

## II. SUBMISSIONS FOR AGM APPROVAL

Mr. Tran Thanh Phong, Vice Chairman, on behalf of the Board submitted the following 08 matters to be voted at the AGM:

1. Audited consolidated financial report 2023
2. Profit distribution according to 2023 business performance and 2023 dividend payment plan by cash
3. 2024 Business plan & profit distribution plan and Dividend payment plan
4. Report of the BODs in 2023 and direction for 2024
5. Operation budget of the BODs for 2024
6. Directors & Officers Liability Insurance for the BODs members for 2024
7. Shares issuance for NLG executives (ESG Policy)
8. Selection of auditor for 2024

### III. DISCUSSION, QUESTIONS & ANSWERS

Mrs. Nguyen Thi Hong Nhung, MC, invites Information Support Panel for Q&A session as follows:

#### Information Support Panel

- |                           |                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------|
| 1. Mr. Nguyen Huy Duc     | Group Chief Financial Officer (“CFO”)         |
| 2. Mr. Pham Dinh Huy      | Group Chief Investment Officer (“CIO”)        |
| 3. Mrs. Nguyen Thi Phuong | Group Chief Personnel Officer (“CPO”)         |
| 4. Mr. Van Viet Son       | Managing Director of Nam Long Land (“MD NLL”) |
| 5. Mr. Chau Quang Phuc    | Deputy Managing Director of Nam Long Land     |

Followings are our brief of motions, comments from the shareholders and responses from AGM Chair during the Discussion, Questions & Answer session:

No.	Content
1	<p>Shareholder Principal Asset Management, shareholder code NN-16 had following questions:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. How much pre-sale has not yet been recorded as of the end of 2023? What is the company's forecasted pre-sale for the period of 2024-2025?</li> <li>2. Could the company please provide a preliminary overview about profit and sales result of the first - quarter of 2024?</li> </ol> <p>Mr. Nguyen Huy Duc, Group CFO answered:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. As of the end of 2023, Nam Long had a total pre-sale value (unbooked revenue) of over VND 8,000 billion. The company expects to recognize approximately VND 6,000 billion in handover revenue in 2024, with the remaining value to be recognized in 2025 and 2026. The handover progress is contingent upon customer payment schedules and Nam Long's support. Given the challenging market conditions, Nam Long has adopted a flexible approach, working with banks and partners to adjust payment and handover schedules for customers, rather than strictly enforcing payment deadlines for handovers in some cases.</li> <li>2. The potential delay in product handovers is primarily attributed to the ongoing land valuation and land use fee payment process for the Can Tho project, which directly impacts Nam Long's revenue and profit recognition in Q1 2024. Once the company receives the final valuation notice and completes the land use fee payment, it will be able to recognize the revenue and profit from the sale of products in this project. On a positive note, Nam Long recorded a six-fold increase in sales compared to Q1 2023, indicating a recovery in the real estate market. With these encouraging market signals and growing consumer confidence, Nam Long is optimistic about achieving its 2024 business plan targets.</li> </ol>
2	<p>Shareholder Principal Asset Management, shareholder code NN-16 also had following questions:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kindly provide an update on the legal status of the Izumi City and Paragon projects in Dong Nai. In your opinion, when the legal issues can be resolved and the timeframe for recognizing the sale of shares in the Paragon project. What is the plan for launching the next phase of Paragon and Izumi projects?</li> <li>2. Estimated GVD contribution to 2024 - 2026 profits and the key projects involved?</li> <li>3. Kindly provide details of recognizing the handover revenue of VND 6,733 billion and presale of VND 9,554 billion in 2024 divided by projects.</li> <li>4. What are the criteria for Nam Long to choose to expand the land fund: location, legality, price, development segment?</li> </ol>

5. Regarding Can Tho project: when will financial obligations be completed and expected time to record the handover products and new launching?
6. What projects does Nam Long's commercial asset sales plan for 2024 include? What is the expected revenue and profit margin?

Besides, Shareholder Le Quoc Dat, shareholder code TN-15 had following questions:

1. When will construction of the remaining part of the Izumi project begin?
2. What is the sales progress of the Waterpoint project?
3. What is the progress of projects in Can Tho? When will construction start?

Mr. Van Viet Son, MD NLL answered the questions from Shareholder Principal Asset Management and Le Quoc Dat as follow:

1. Regarding the Izumi project (a component project of a previous large project under other investors): The government has established a steering committee to directly support solving difficulties for this project. Currently, the Government, the Ministry of Construction, the People's Committee, and the Department of Construction of Dong Nai Province are urgently approving the adjustment of the 1/10,000 planning of Bien Hoa City. The 1/5000 planning is expected to be approved in the fourth quarter of 2024, and the 1/500 planning is expected to be approved in December 2024 or the first quarter of 2025.

Regarding the Paragon project (a component project of a previous project under DIC Investor): the inspection of the Paragon project has been completed, and the results have been issued by the Government Inspectorate - Central Inspection Commission. Currently, The Prime Minister and the People's Committee of the province have been granted permission to extend the investment license for this project to 2027. Nam Long will be submitting the new 1/500 planning for this project for approval in the near future.

2. It is expected that from 2024 - 2026, Nam Long will launch about 15,000 products to the market, with a GDV value of about 87,000 billion VND. This depends on the strategy of each stage and the market situation. In 2024, Nam Long will prioritize "affordable" product and gradually promote mid-end and high-end products, and depending on the market situation, Nam Long will offer appropriate GDV numbers.
3. Expected revenue of 6,733 billion VND in 2024 comes from handing over phase 2 of the Akari project (about 1,000 apartments) and the Southgate project (about VND 2,000 billion). Regarding the planned pre-sale in 2024, Nam Long is expected to complete the sale of the remaining products of the Akari and Mizuki projects, launching the new products of CC5 subdivision of the Mizuki project and The Pearl subdivision (Southgate)
4. In the period 2024 - 2026, Nam Long plans to launch 15,000 products to the market, with a GDV value of about VND 87,000 billion, and with the remaining land banks of more than 680 hectares, Nam Long still has enough land banks to develop until 2030. Besides, according to the long-term development strategy, in 2024, Nam Long will promote M&A development and land bank development according to the development orientation of Nam Long's product lines. Nam Long will promote the development of affordable product in 2024 - 2025, therefore, priority is given to finding land banks for the Ehome which is Nam Long's strength. In addition, the Government also has a priority policy for developing social housing products, housing for low-income people, and Nam Long is working with the authorities in Ho Chi Minh City, Long An, Can Tho, Dong Nai, Hai Phong, Hanoi to search for these land banks. Furthermore, Nam Long is moving towards its goal of being an integrated real estate developer with two key companies, Nam Long Land and Nam Long Commercial Property, therefore, in the process of searching for land banks, Nam Long also prioritize the goal of developing an integrated urban area with all minimum amenities and gradually increasing the value of real estate. These are the criteria that Nam Long set in the process of searching for new land banks.



5. Regarding the Can Tho project: Nam Long has paid VND 300 billion in land use fees for the project by the end of 2023, within the next few weeks, it is expected that Nam Long will receive the final conclusion on the remaining land use fees payment (after deducting compensation and land use fees already paid), once the remaining land use fee payment is completed, Nam Long will be able to sign contracts with customers and recognize revenue and profit in the second quarter of 2024.

Nam Long has commenced construction of towers 1 and 2 of Ehome Can Tho, the remaining Ehome blocks are scheduled to construct in the fourth quarter of 2024, and all Ehome products are expected to be sold out by the end of 2024.

6. Regarding the Southgate project (Long An): The project offers a variety of product categories, including townhouses, villas, and mansions with prices ranging from VND 4 billion to VND 60 billion. During this phase, Nam Long is prioritizing the sale of products in the affordable segment, and in June 2024, Nam Long plans to launch sales for products in The Pearl, with prices tailored to market demand. In a situation where bank interest rates are very preferential, Nam Long will develop a sales policy that ensures "affordable" payment schedules aligned with the needs of individual customers. In addition, at the end of April 2024, Nam Long will introduce a new sales policy for The Aqua 1, Aqua 2, and Park Village phases, implementing a "market penetration" strategy, Nam Long will actively promote the sale of products that have already met the sales conditions.

7. Regarding the question about the sale of commercial properties in 2024, Mr. Van Viet Son said: Nam Long is transitioning into an integrated township developer. In 2023, the company established "city facility standards" as the minimum and essential requirements for developing integrated townships, including schools, hospitals, office buildings, etc. Therefore, when planning the sale of these assets, Nam Long considers two factors: (i) Immediate/short-term & long-term benefits for residents and (ii) Availability of Nam Long Commercial Property as the main company to operate these assets when sufficient resources are available. In 2023, Nam Long transferred 4,000 square meters of commercial real estate project land to the partner REE and recognized a profit of VND 140 billion. Currently, Nam Long is negotiating with a major partner to transfer commercial real estate asset and hopes to have good news to share with shareholders in the near future.

Shareholder Duong Xuan Huy, shareholder code TN-14595 asked: Nam Long has handed over products in the Mizuki project to customers. However, there have been recent infrastructure problems, including land subsidence and road damage. Will these issues be fully resolved in future projects, and specifically in the Mizuki project?

Mr. Van Viet Son, MD NLL answered: The Mizuki project is located in an area with relatively weak soil conditions compared to other regions. Nam Long divided the project into two development phases, phase 1 in 2018 – 2019, in this phase, inconsistencies in infrastructure design, foundation treatment, and connections between certain foundation structures led to subsidence issues. By the end of 2023, Nam Long had implemented specific solutions to address each of these issues. This experience served as a valuable lesson for Nam Long in handling subsidence issues for individual project components and in improving collaboration between the investor and the management boards, currently, Nam Long has thoroughly handled this subsidence problem. Drawing upon the lessons learned from Phase 1, Nam Long has implemented comprehensive foundation treatment measures in Phase 2. Nam Long's Center of Excellence (COE) has thoroughly researched and developed solutions to address subsidence risks for all project components. In addition, Nam Long has also significantly improved customer care and community management efforts to effectively address subsidence concerns. Nam Long assures shareholders and customers that the issues experienced in Phase 1 will not be repeated. The company is committed to continuous improvement in both service quality and township infrastructure.

4	<p>Shareholder Pham Quang Thinh, shareholder code TN-1763 asked: Why is revenue expected to increase by 111% in 2024 compared to 2023, while profit after tax is only projected to grow by 2%? Additionally, why is the estimated 2024 profit margin only around 12%, which is half of the 25% achieved in 2023?</p> <p>Mr. Nguyen Huy Duc, Group CFO answered: The significant difference between consolidated revenue growth (109%) and PATMI growth (5%) in 2024 is due to the way profit is recognized across three sources: handover revenue from consolidated projects, handover revenue from non-consolidated projects, and gains from the sale of project equity or project transfers. In 2023, Nam Long's PATMI was heavily influenced by the handover of the non-consolidated Mizuki project. However, 2024's revenue growth primarily comes from consolidated projects. Despite this shift, 2024's total handover revenue is expected to be similar to 2023's, with a slightly higher PATMI.</p>
5	<p>Shareholder Nguyen Ngoc Thu, shareholder code TN-21143 had following questions:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Please share about Nam Long's divestment plans.</li> <li>2. Does Nam Long have plans for IPO or listing of subsidiaries?</li> </ol> <p>Mr. Nguyen Huy Duc, Group CFO answered:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Divestment, or the transfer of capital/component projects, is an annual strategic initiative undertaken by Nam Long to recycle capital and enhance cash flow efficiency in its business operations. The company's approach involves making initial investments, inviting partners, and then transferring capital or component projects, enabling faster capital recycling compared to industry peers. With Nam Long holding majority stake in many of its projects, capital transfers are a likely occurrence and form a key component of its future capital mobilization strategy. Over the next three years, Nam Long aims to generate approximately VND 6,000 billion through its capital mobilization plan and the sale of non-core assets. This substantial capital influx will support Nam Long's long-term strategy of M&amp;A, land bank acquisition, and new project development.</li> <li>2. The decision to pursue an IPO or listing for Nam Long's subsidiaries will depend on market perception and the performance of its two growth-driver subsidiaries: Nam Long Land, focusing on large-scale township development, and Nam Long Commercial Property, specializing in commercial real estate development and management. These subsidiaries will play a crucial role in driving Nam Long's future growth. The viability and potential IPO will be determined by these subsidiaries' progress and market perception of their value going forward.</li> </ol> <p>Mr. Lucas Loh, the Group CEO added:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. It is a strategic move by Nam Long to restructure its company into the holding listed entity and its specialized subsidiaries such as Nam Long Land &amp; Nam Long Commercial Property. The restructuring allow each of the Unit to focus on their respective areas of expertises. With such focus, it allows our Group to expand and grow and become much bigger entity as we move forward.</li> <li>2. Listing the subsidiaries is one of the many options to realize the value of its subsidiaries as it grows. This will definitely be a part of our consideration if the listing brings value and benefits to the subsidiaries as well as the Group. This is one of the possible capital market actions that we definitely consider. At this moment, the Group is still managed as one Group, we still functioning and managing as one Nam Long.</li> </ol>
6	<p>Shareholder VBF Holding AG, shareholder code NN-31 asked: Nam Long's strategy for the coming years is to focus on affordable and mid-end products. However, with its current land bank, low-rise, mid-rise, and high-end products will still contribute significantly to revenue and profit. So how can Nam Long increase the contribution of affordable and mid-end products in the future?</p>

Mr. Van Viet Son, MD NLL answered:

We would like to clarify that the concept of "affordable" housing in our context refers to housing options that are "within reach" for different customer segments and product categories. This means that affordability is determined by the cash flow and payment capabilities of individual customers, rather than simply being limited to low-priced products. Nam Long offers a range of products, including Ehome with prices starting from around VND 1 billion, Flora with prices ranging from VND 3-7 billion, and Valora with prices ranging from VND 7-30 billion. For each product line, Nam Long will develop appropriate sales policies tailored to the cash flow and payment schedules of customers.

Regarding the land bank: Nam Long currently owns over 680 hectares of land bank and is actively seeking additional land for development up to 2030. Out of the 15,000 products planned for launch between 2024 and 2026, Nam Long will prioritize affordable products. The company has plans to launch The Pearl (Southgate), the next phase of Ehome (Southgate), and CC5 Mizuki in 2024, with a total of over 6,000 products. This indicates that Nam Long will continue to offer affordable housing options to customers in 2024 and 2025. However, to accelerate growth, Nam Long also needs to develop mid- & high-end product lines, and Nam Long will flexibly adjust its product launch schedule based on market conditions and demand.

Mr. Nguyen Huy Duc, GCFO added: In 2024, Nam Long projects that 65% of its product offerings will be priced between VND 1 billion to VND 3 billion, falling within the affordable housing category. The company is confident that these products will align well with market demand in 2024 and contribute to achieving its planned sales targets.

Representative of Truck Capital Vietnam Opportunity Master Fund - Nguyen Phuong Thao, shareholder code NN-57 had following questions:

1. What are Nam Long's capital raising plans for the coming years (if any)? What methods will the company use to raise capital?
2. How will Nam Long's development strategy differ under the leadership of Mr. Lucas Loh compared to the previous Group CEO?
3. Does Nam Long have plans to expand into the Northern and Central regions of Vietnam?
4. Ernst & Young has been Nam Long's independent auditor for the past 10 years, the Company should adopt the practice of changing its independent auditor every 5 years to ensure transparency.

Mr. Nguyen Xuan Quang, Chairman of the Board answered:

1. As mentioned in previous responses, Nam Long has outlined a sustainable growth plan for the period leading up to 2030, aiming to achieve a market capitalization of US\$3 billion. The company will develop a detailed roadmap to achieve this growth target. Nam Long is currently formulating its financial plan for the next three years, which will provide clarity on the specific capital raising methods it intends to employ. The company will carefully evaluate and select the most suitable capital raising solutions that align with the best interests of the company, its shareholders, and the market.
2. Listed in 2013, Nam Long was initially considered a developing enterprise. By 2022 - 2023, it had transformed into a Group with its core subsidiaries being Nam Long Land specializing in residential real estate development, Nam Long Commercial Property focusing on commercial real estate development, and Nam Long IC dedicated to investment and investment management as an InvestCo. Given the current growth trajectory and operational model, Mr. Lucas Loh is poised to make significant contributions to Nam Long in areas related to investment & investment management, commercial real estate, and particularly, he possesses extensive expertise in developing townships.

3. Nam Long's future development strategy focuses on domestic expansion, deepening its presence in the Ho Chi Minh City market, and expanding nationwide. This ambitious strategy involves prioritizing the research and development of townships in specific regions. The company established representative offices in Hanoi and Haiphong four to five years ago, identifying these regions as suitable for developing Nam Long's products. Notably, Nam Long has achieved significant success in developing projects in the Long An, Can Tho, and Dong Nai markets.
4. Since 2008, when international investors (such as Goldman Sachs, Ireka, Mekong Capital, etc.) invested in Nam Long, their primary requirement was for the company to engage a reputable independent auditor to conduct annual audits. Each year, Nam Long meticulously follows a professional process to select an independent auditor. This process is overseen by Mr. Kenneth M. Atkinson, who possesses extensive auditing expertise and serves as an independent member of Nam Long's Board of Directors and Chair of the Audit Committee. While Nam Long has maintained a long-standing relationship with Ernst & Young as its independent auditor, this selection adheres to the legal regulations governing listed companies.

Shareholder Wardhaven Vietnam Fund, shareholder code NN-24 had following questions:

1. Please share more details about the plan to expand the land bank in the next 2 years. Has Nam Long set a goal to achieve? How much will the goal of expanding the land bank be? How much budget does the company spend on M&A of projects?
2. Does the Company have plans to divest non-core assets this year? If so, which assets are included? Has the company identified potential partners for asset transfers?
3. The proposed operation budget for the Board of Directors includes a 1% after-tax profit bonus for BOD members upon achieving specific targets. We believe that BOD members, particularly non-executive members, should receive a fixed compensation amount instead of relying on profit-based targets. This approach aligns with the BOD's primary responsibility of overseeing the executive team's performance, potentially leading to more effective corporate governance.

8

Mr. Nguyen Xuan Quang, Chairman of the Board answered:

1. Nam Long has allocated VND 1,000 billion for land expansion in 2024, prioritizing safe cash flow management for land development. A successful capital mobilization strategy will enable Nam Long to replenish capital and pursue project development in the most secure manner possible.
2. Within a mixed-use urban development, various components require investment and development, including commercial, service, and educational land parcels. Nam Long and its partners will jointly develop those components that adhere to urban planning standards. For the remaining land parcels (approximately 15-20% of the total land area), Nam Long will collaborate with suitable partners to ensure their development. The company prioritizes selecting partners with strong brands and the ability to enhance project value (uplift). For projects where Nam Long has sold out all products, the remaining land parcels will only be invested in if deemed feasible. If not, the company will divest and utilize the capital for more profitable projects. This strategy applies across all commercial real estate landholdings.

- |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>3. Regarding the operation budget for the Board of Directors: Nam Long has consulted governance standards and practices when establishing the operation budget for BOD members. Long ago, Nam Long studied both domestic and international standards as well as Vietnamese regulations. In fact, in addition to their role as BOD members, they are also Heads or Members of Sub-Committees of the BODs, advisors to the Company's strategic steering committees, participate in audit work as well as contribute to increasing value for Nam Long. Therefore, with the values brought, the current remuneration policy for the BOD is assessed as fair for the efforts, contributions and values that BOD members bring to the Company.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

According to the approved Working regulations of AGM 2024, if shareholders have more questions, the Shareholder Relation Committee will answer in writing after the Meeting in order to meet the agenda.

#### IV. VOTING

Voting results at the Meeting were detailed below:

1. Audited consolidated financial report 2023  
AGM approved with voting ratio at 99.777%
2. Profit distribution according to 2023 business performance and 2023 dividend payment plan by cash  
AGM approved with voting ratio at 99.976%
3. 2024 Business plan & profit distribution plan and Dividend payment plan  
AGM approved with voting ratio at 99.775%
4. Report of the BODs in 2023 and direction for 2024  
AGM approved with voting ratio at 99.792%
5. Operation budget of the BODs for 2024  
AGM approved with voting ratio at 99.776%
6. Directors & Officers Liability Insurance for the BODs members for 2024  
AGM approved with voting ratio at 99.749%
7. Shares issuance for NLG executives (ESG Policy)  
AGM approved with voting ratio at 90.737%
8. Selection of auditor for 2024  
AGM approved with voting ratio at 95.545%

#### V. CONCLUSION

**Based on the voting results stated above, the Shareholders Meeting approved:**

1. Audited consolidated financial report 2023
2. Profit distribution according to 2023 business performance and 2023 dividend payment plan by cash
3. 2024 Business plan & profit distribution plan and Dividend payment plan

4. Report of the BODs in 2023 and direction for 2024
5. Operation budget of the BODs for 2024
6. Directors & Officers Liability Insurance for the BODs members for 2024
7. Shares issuance for NLG executives (ESG Policy)
8. Selection of auditor for 2024

The Meeting was dissolved at 12.00pm same date.

This Minutes had been read out in front of the shareholders and passed by the AGM.

**Secretariat**

**Chairman**

VU THI MY HANH

NGUYEN ANH THI



NGUYEN XUAN QUANG

CHAU NGOC ANH NGUYET

TRUONG CONG NGHIA



**NAM LONG**

**NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

6 Nguyen Khac Vien, Ward Tan Phu, Dist 7, Ho Chi Minh City

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

Số: 01/2024/NQ/ĐHĐCĐ/NLG

HCMC, 20<sup>th</sup> April 2024

**RESOLUTION OF  
ANNUAL GENERAL SHAREHOLDERS MEETING  
OF NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

Pursuant to:

- Law on Enterprise 2020 which is effective from 1<sup>st</sup> January 2021;
- Prevailing Charter of Nam Long Investment Corporation;
- Submission from the Board of Directors at the Annual General Shareholders Meeting 2024 of Nam Long Investment Corporation dated 20<sup>th</sup> April 2024;
- Voting summary reports of the Annual General Shareholders Meeting 2024 of Nam Long Investment Corporation dated 20<sup>th</sup> April 2024;
- Meeting minutes of the Annual General Shareholders Meeting 2024 of Nam Long Investment Corporation dated 20<sup>th</sup> April 2024.

**THE SHAREHOLDERS MEETING OF  
NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

**RESOLVES**

**Article 1:** Approve consolidated financial report for 2023 of Nam Long Investment Corporation which was audited by Ernst & Young Vietnam with key accounts below:

*Bil VND*

No.	Items	Audited 2023
1	Net revenues	3,181
2	Net profit after tax	801
3	Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	484

Approved voting ratio: **99.777%**

**Article 2:** Approve profit distribution plan according to 2023 business performance and 2023 dividend payment plan by cash as follow:

*Bil VND*

No.	Description	2023
1	Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	483.74
2	Appropriation	
	- Appropriation to Bonus fund (4%)	19.35
	- Appropriation to Welfare fund (2%)	9.67
	- Appropriation to Bonus of Board of Directors (1%)	4.84

3	Net profit after appropriation	449.88
4	- Cash dividend (*)	192.04
5	Retained earnings 2023	257.84

(\*) The cash dividend of VND192.04 Bil will be paid after the AGM 2024 (Quarter 2/2024).

Approved voting ratio: **99.976%**

**Article 3:** Approve 2024 Business plan, Profit distribution plan and Dividend payment plan with key targets as follows:

**3.1. Target Revenue and Profit:**

		<i>Bil VND</i>
No.	Objectives	BP 2024
1	Net revenues	6,657
2	Net profit after tax	821
3	Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	506

**3.2. Profit Distribution Plan 2024:**

		<i>Bil VND</i>
No.	Items	Year 2024
1	Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	505.99
2	Appropriation	
	- Appropriation to Bonus fund (2.5%)	12.65
	- Appropriation to Welfare fund (2%)	10
	- Appropriation to Bonus of Board of Directors (1%)	5.06
3	Net profit after appropriation	478.28
4	- Cash dividend (5%) (expected) (*)	192
5	Retained earnings 2023	286.28

**(\*) AGM approve:**

- Dividend payment for FY 2024 is planned at 5%/par value by cash. In the event that the after-tax profit of the parent company's shareholders exceeds 30% of the 2024 plan, the cash dividend rate will be increased accordingly and will not exceed 10% on the par value.
- The dividend payment rate for 2024 will be decided at the 2025 AGM based on audited result.
- Depending on the business situation, an interim dividend for 2024 will be advanced at 50% in December 2024 or at another time and the remaining part will be paid after the 2025 AGM.
- Authorize the Board of Directors to decide on the plan, timing, advance amount, and carry out necessary procedures related to the interim dividend payment for 2024 (if any) in accordance with legal regulations.

Approved voting ratio: **99.775%**



**Article 4:** Approve Report of the BODs in 2023 & direction for 2024 (report enclosed).

Approved voting ratio: **99.792%**

**Article 5:** Approve the operation budget of the BODs for 2024 as follows:

1. Fixed operation budget: VND 17.88bil (in words: seventeen billion, eight hundred and eighty million dong)
2. Variable bonus is 1% of actual net profit after taxes in 2024, (condition: net profit after taxes  $\geq$  75%)

And to authorize Human Resource Committee to allocate the budget to each Member.

Approved voting ratio: **99.776%**

**Article 6:** Approve the purchase of Directors & Officers Liability Insurance for the BODs members for 2024 as follow:

1. Insurer : AIG Vietnam Insurance Co., Ltd.
2. Policy period : From July 31<sup>st</sup>, 2024 to July 30<sup>st</sup>, 2025
3. Limit of liability : USD 10,000,000 (Ten million USD)
4. Premium : USD 20,900

And to authorize Chairman to direct the implementation of procedures related to this transaction.

Approved voting ratio: **99.749%**

**Article 7:** Approve shares issuance for NLG executives (ESG shares) as follows:

**7.1. Approve the issuance of new shares to implement the Executive Long Term Incentive Plan – ESG program 2021-2023 policy (ESG) issued in 2021. Details are as below:**

- ❖ Total ESG shares based on the business result in 2023: 0 shares
- ❖ Total estimated ESG shares to be issued in 2024 to implement Executive Long Term Incentive Plan for 2021:

No.	Items	No. of shares
1.	Number of ESG shares in the third round of 2021 (equivalent to 30% of the total 1,487,588 ESG shares approved for 2021)	446,276
	<b>The total maximum number of ESG shares will be issued in 2024</b>	<b>446,276</b>

❖ ESG share issuance plan as follow:

1.	Name of share	Share of Nam Long Investment Corporation
2.	Type of share	Common share
3.	Par value of shares	VND 10,000 /share
4.	Total number of issued shares	384,777,471 shares
5.	Number of Outstanding shares at AGM 2024	384,777,471 shares

6.	Number of Treasury shares	0 share
7.	Issuance purpose	Implement Executive Long Term Incentive Plan based on business results in 2021.
8.	Total number of issued shares	The maximum number of ESG shares issued in 2024 is 446,276 shares
9.	Total par value (estimated)	Maximum VND 4,462,760,000
10.	Issuing rate	The rate will be calculated as the following formula: Total number of issued shares / Total actual outstanding shares at issuance time
11.	Issuing price	VND 0/ share
12.	Source of Fund	From the Bonus Fund based on audited Financial Statements in 2023 of Nam Long Investment Corporation. The accrued capital from bonus funds is VND 4,462,760,000 (*)
13.	Transfer restriction	Transfer restriction of 01 (one) year from the issue date.
14.	Issuing date	In 2024, after the State Securities Commission issued a written announcement regarding the receipt of complete issuance report documents.

(\*): Bonus Fund in 2021 approved by shareholders in Article 2.2 of General Shareholders' Meeting Resolution No. 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG dated 23 April 2022

#### 7.2. Approve and Authorize BODs or the Chairman of BODs to:

- (i) Decide on the total ESG share to be issued in 2024 within the above-mentioned total number of approved ESG shares and approved participants and the specific number of ESG shares for each beneficiary of ESG policy based on the ESG policy of the relevant year;
- (ii) Actively prepare and submit issuance dossiers to the State Securities Commission ("SSC"). And actively revise the issuance plan (including supplementing, revising, and completing issuance dossiers and related documents as requested by SSC as well as other state authorities);
- (iii) Choose an appropriate time for the issuance date;
- (iv) Implement all necessary procedures for the issuance (including adjusted issuance options, if any), depository of these additional shares at Vietnam Securities Depositories, subsequent listing at Ho Chi Minh Stock Exchange for total issued shares according to the above ESG policy;
- (v) Amend the articles relating to charter capital, shares in the Company's Charter after the issuance;
- (vi) Implement all necessary procedures to amend the Company's Enterprise Registration Certificate related to the Charter Capital increase after each successful issuance based on this ESG policy;
- (vii) Instruct, control, and handle matters arising during the implementation of the above contents;
- (viii) Other related works;

Approved voting ratio: 90.737%

**Article 8:** Approve the list of Big 4 audit firms (EY, PwC, KPMG and Deloitte) and authorize the BODs to choose 1 out of 4 above to be auditor for financial year 2024.

*Approved voting ratio: 95.545%*

**Article 9:** This Resolution is effective since the signing date. All shareholders, Board members, Committee members, Board of Management and all employees of Nam Long Investment Corporation are responsible to implement this Resolution.

**Recipients:**

- Shareholders.
- Board members.
- Board of Management.
- Filing at Board Office.

ON BEHALF OF THE SHAREHOLDERS

CHAIRMAN



CONG TY  
CO PHAN  
DAU TU  
NAM LONG

QUAN TRUNG

NGUYEN XUAN QUANG



## ITEM 2.1

# **NAM LONG HIGHLIGHTS IN 2023 – AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL REPORTS 2023**

---

**Presented by: Mr. Nguyen Huy Duc**  
*Group CFO*

PART

A

## 2023 REPORT

- I. MARKET & MACRO-ECONOMICS REVIEW
- II. KEY OPERATION HIGHLIGHTS
  - 1. Investment & Finance
  - 2. Corporate Initiatives
  - 3. Marketing & sales
  - 4. Project development
  - 5. Award & social contribution

# I. 2023 OVERVIEW

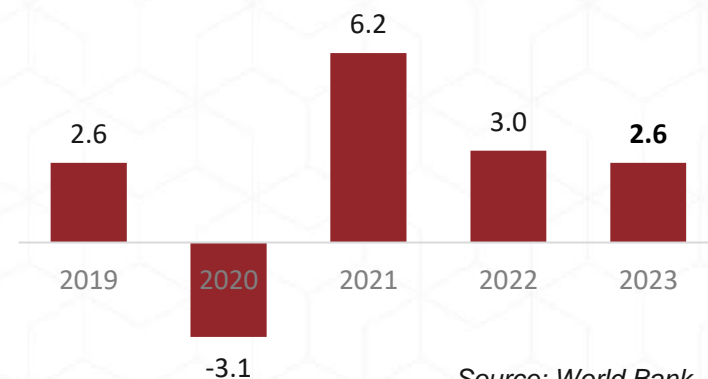
## ◆ THE WORLD

2023 was a **difficult year** for the global economy:

- **Prolonged** geopolitical tension
- **Bad debt** and **inflation** on the rise
- Consumption and **export orders** on the **decline**

➔ Global growth 2023 was **2,6%** - lower than forecasted

Global economic growth (GDP) (%)



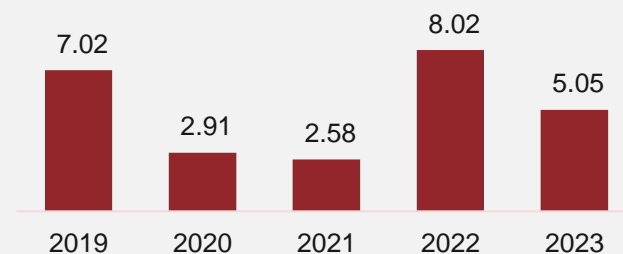
## ◆ VIET NAM

Economy has started to recover, yet faced with numerous **challenges**, due to slowing growth drivers :

- **Export turnover decreased** by 4,4%
- **Import turnover decreased** by 8,9%
- **Increasing bad debt**; real estate and corporate bond market riddled with **risks**
- **Corporate lay-offs**

➔ A crisis of trust

Viet Nam economic growth (GDP) (%)



# I. 2023 OVERVIEW

## VIETNAM REAL ESTATE MARKET

### ◆ Demand

- Residents: actual demand is always present but **unmet** due to **limited supply** and **high prices**
- Investors: **liquidity dropped**, not yet gaining back their trust
- Speculators: almost gone

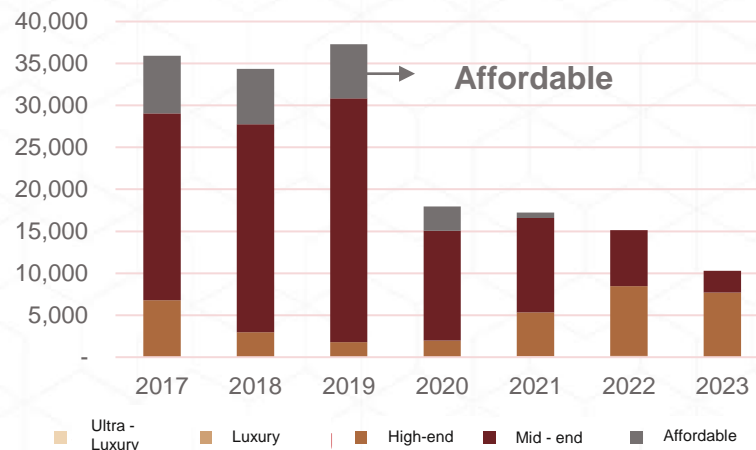
➔ Demand **decreases**

### ◆ Supply

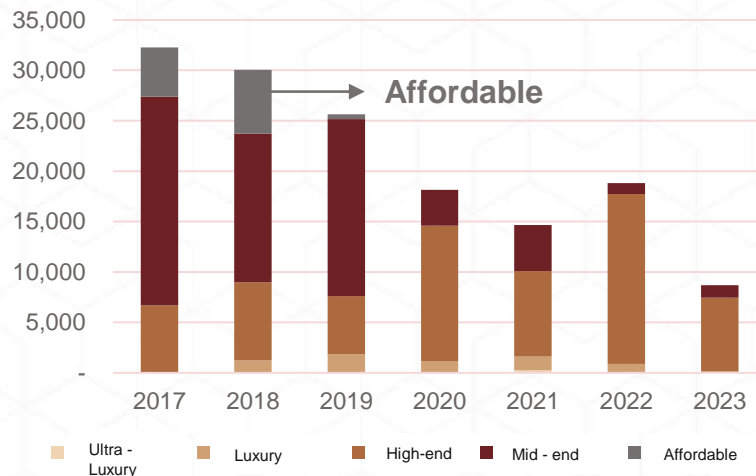
- **Improved** during H2 2023, however, supply volume in Hanoi & HCM City **remained lowest.**
- **Affordable housing supply dried up**

➔ Supply **decreased**

### Hanoi condominium new launch



### HCMC condominium new launch



Source:CBRE

# II. 2023 KEY OPERATION HIGHLIGHTS

## 1. Investment & Finance

- Complete OCB bond issuance
- Successfully organize 2 NLG day events and numerous IR activities
- NLG share remained resilient in 2023



KKP Tour (Thailand Investor)



C-Suite SSIXCiti 2024

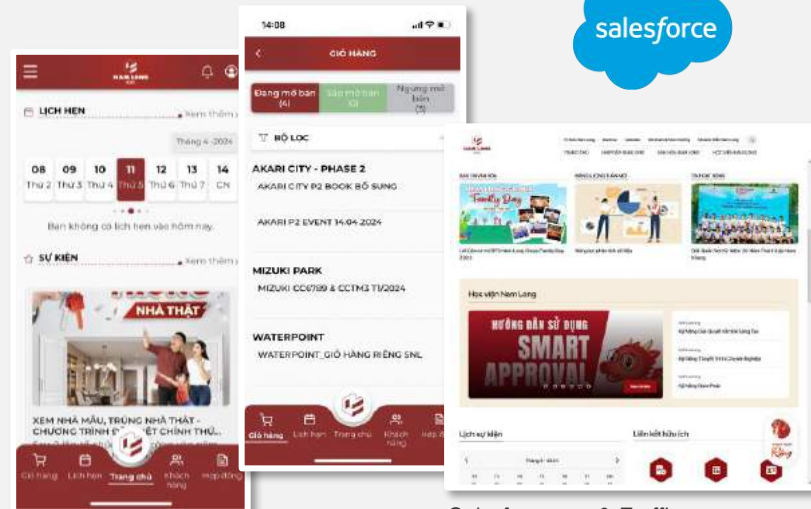


## 2. Corporate Initiatives

- With Mercer, complete HR policy - ready for 2024-2026 growth
- With E&Y, complete the framework for Group management
- Digitalization: go-live 2 key components



- ✓ E-office: moving toward paperless and increase efficiency in day-to-day operation
- ✓ Salesforce: apply new application to further enhance coordination with sales agencies



Salesforce app & E-office



## II. 2023 KEY OPERATION HIGHLIGHTS

### 3. Marketing & sales

- Launch the campaign “together make housing affordable” - Signed Cooperation Agreement with 20 strategic real estate brokers, ready to sell more than 16,000 units in the next 3 years
- Successfully launched large number of sales events,
- Launched and operate the group customer service center



### 4. Project development

- Successfully handover 1,609 Units ~ 7,033 Bil VND - further confirm trust of our customers toward the NLG products
- Start construction at Phase 3 EHome Southgate
- Topping up ceremony at EHomeS (Can Tho), Flora Mizuki MP9-X and Flora Panorama in Mizuki Park (Binh Chanh, HCMC)



EHome Southgate

EHomeS Can Tho

## II. 2023 KEY OPERATION HIGHLIGHTS

### 4. Project development

- Continuously development and operate city facilities at NLG key townships
  - ✓ New shopping corridor at Mizuki Park (TMDV1-2)
  - ✓ Lease-out over 75% at Waterpoint Bus stop center
  - ✓ Continuously develop EMASI Plus boarding school in Waterpoint township
  - ✓ Successful organize the National Tennis Tournament and VCD Marathon



### 5. Award and Recognition

- Key social activities includes:
  - ✓ NamLong Fresh
  - ✓ Swing for dreams scholarship
- Key Award for 2023
  - ✓ Top 2 real estate companies in vietnam 2023 (Vietnam Report)
  - ✓ Top 10 Developers 2023 (BCI Asia Awards)
  - ✓ Top 50 corporate sustainability awards 2023 (Investment Bridge)
  - ✓ Sustainable leadership awards (Dot Property Vietnam Awards 2023)

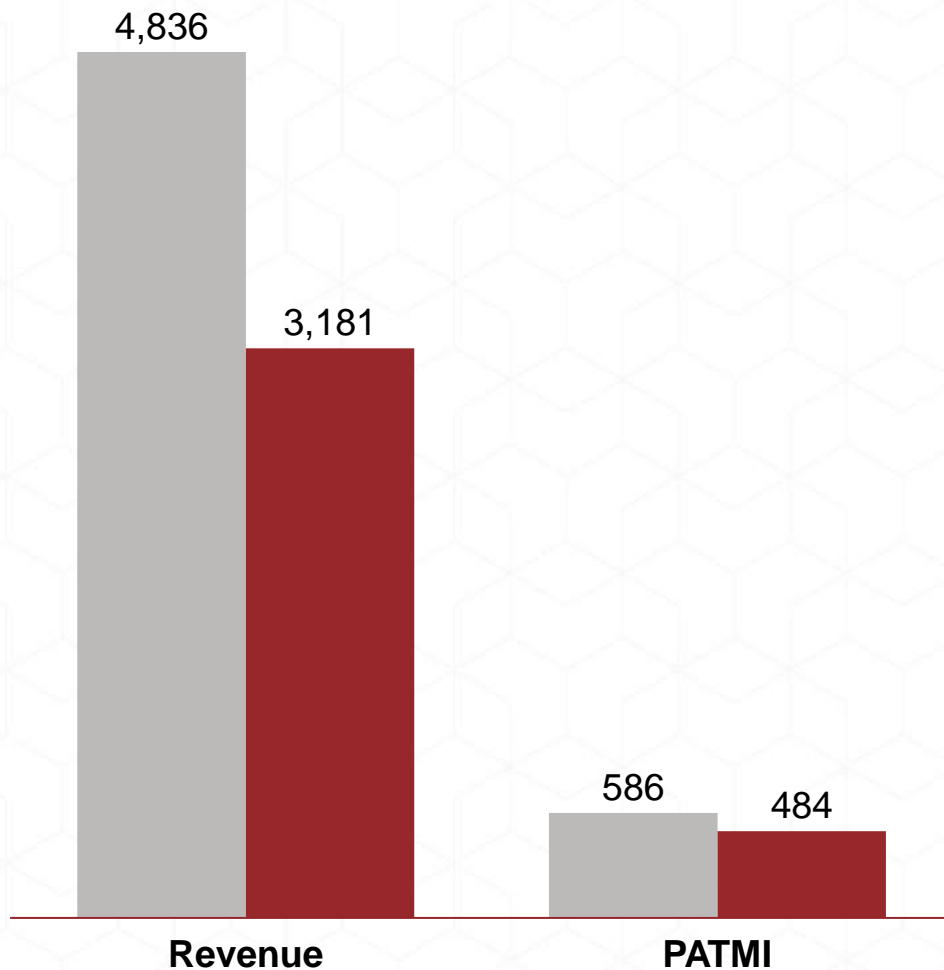


# **AUDITED CONSOLIDATED FINANCIAL REPORTS 2023**

---

**Presented by: Mr. Nguyen Huy Duc**  
*Group CFO*

# 2023 CONSOLIDATED FINANCIAL PERFORMANCE (AUDITED)



Unit: VND bn

BP Actual

Pre-sales

**3,847**

~ Units

**1,001**

Handover

**7,033**

~ Units

**1,609**

## Revenue

- The Group's total revenue in 2023 reached VND 7,345 billion and increase of 49% compared to 2022 thanks to the handover of projects Mizuki Park, Izumi City, Waterpoint Phase 1,...
- Consolidated revenue in 2023 reached VND 3,181 billion and decreased 27% compared to 2022 mainly due to jointly - controlled company Mizuki Park is not consolidated on the group's financial statements.
- In which, the apartment segment - Flora continues to be the key product of the Group, accounting for the largest proportion in the revenue structure with 91%. The rest mainly comes from providing construction services, management, and transfer project.

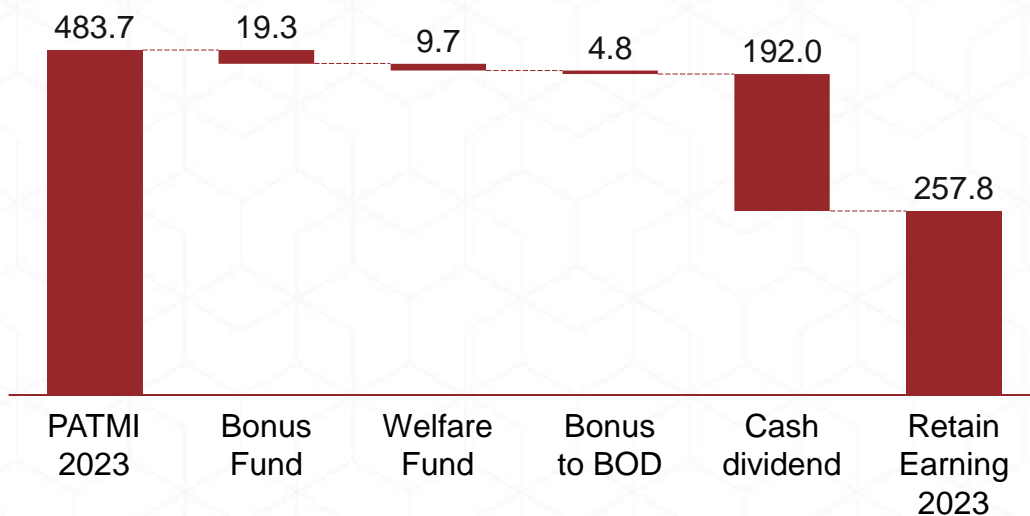
## ITEM 2.2

# **PROFIT DISTRIBUTION ACCORDING TO 2023 BUSINESS PERFORMANCE AND 2023 DIVIDEND PAYMENT PLAN BY CASH**

---

**Presented by: Mr. Nguyen Huy Duc**  
*Group CFO*

# 2023 PROFIT DISTRIBUTION AND DIVIDEND PAYMENT



Unit: VND bn

■ Proposed Plan according to Audited FS

## ACCORDING TO:

- The Annual General Shareholder Meeting’s resolution No. 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG dated 22<sup>nd</sup> April 2023 (“AGM Resolution 2023”):
  1. Appropriation to Bonus fund (4%): VND 19.3 bn
  2. Appropriation to Welfare fund (2%) is VND 9.7bn
  3. Appropriation to Bonus of BOD (1%) is VND 4.8bn
  4. **Cash dividend payment 2023 is VND 192bn** will be paid after the AGM2024 (Quarter 2/2024).

## NỘI DUNG 2.3

# KẾ HOẠCH KINH DOANH - KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN VÀ KẾ HOẠCH CHI TRẢ CỔ TỨC NĂM 2024

---

**Người trình bày: Ông Lucas Ignatius Loh Jen Yuh**  
*Tổng Giám đốc Tập đoàn*

Phần

# B

## KẾ HOẠCH

- I. THÔNG ĐIỆP CỦA TGD TẬP ĐOÀN
- II. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG 2024- 2026
- III. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2024
  1. Chiến lược 2024-2026
  2. Trọng điểm 2024
  3. Dự phóng kết quả kinh doanh 2024



# I. THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC TẬP ĐOÀN



**VẬN HÀNH HIỆU QUẢ**



**CHUẨN HÓA SẢN PHẨM,  
NÂNG TẦM THƯƠNG HIỆU**

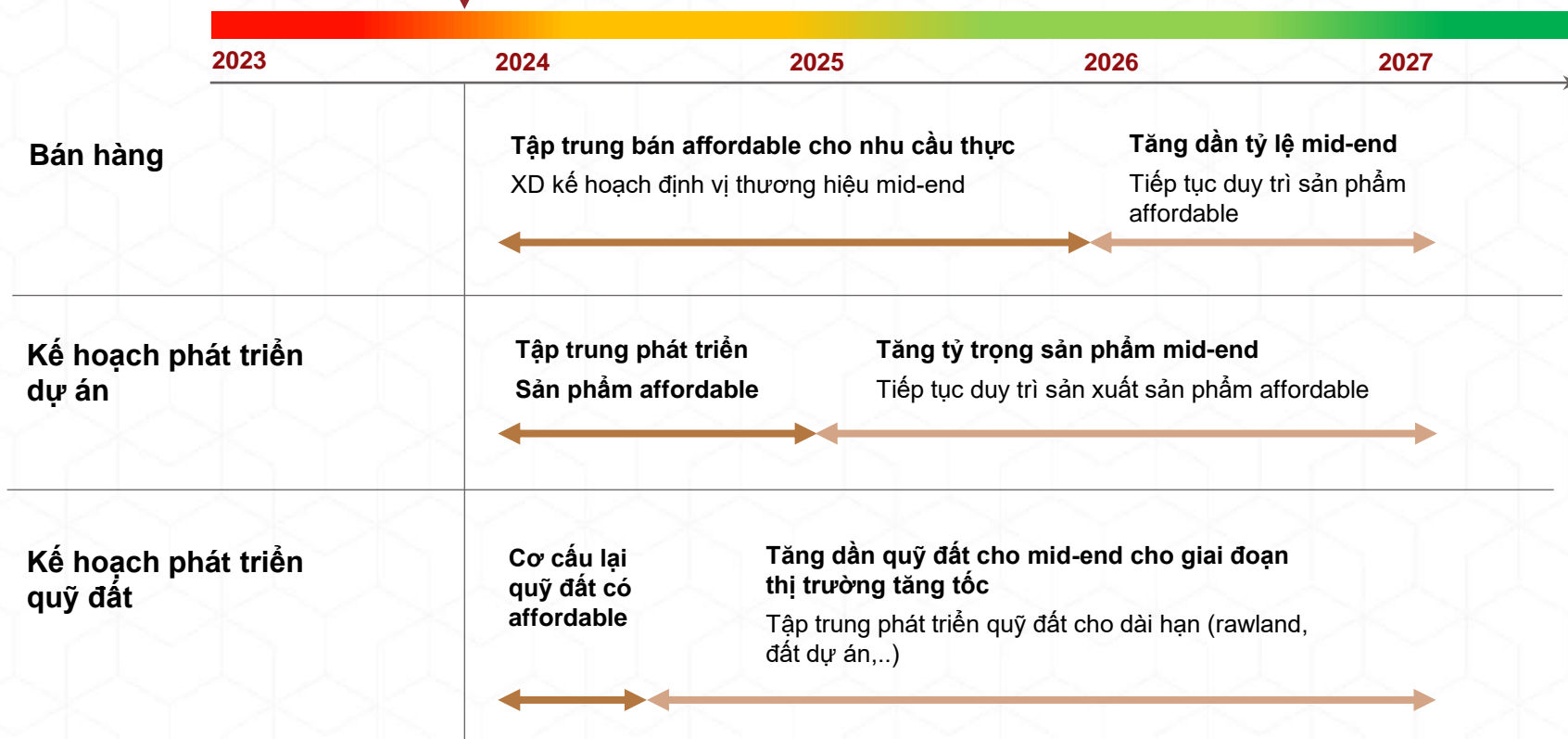
**PHÁT TRIỂN & TỐI ƯU HÓA  
NGUỒN VỐN**



## II. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG 2024 - 2026

Chúng ta đang ở đây

- Phát triển
- Giảm tốc/Chuyển tiếp/Phục hồi
- Suy giảm/đóng băng



# III. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2024

## 1. Chiến lược 2024 - 2026

### KẾ HOẠCH BÁN HÀNG TẬP TRUNG VÀO KHÁCH HÀNG

- 1 Phát triển các chính sách đột phá để đồng hành cùng khách hàng.
- 2 Ưu tiên phát triển phân khúc BĐS vừa túi tiền và trung cấp.

- 1 Hoàn tất các công tác phát triển đất và kêu gọi đầu tư
- 2 Áp dụng các tiện ích tiêu chuẩn khu đô thị để tối đa hóa giá trị gia tăng (uplift) cho các dự án.
- 3 Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng và công tác quản lý khu đô thị.
- 4 Tăng tốc công tác chuyển đổi số và nâng cao năng suất.

### HỖ TRỢ TĂNG TRƯỞNG

### KẾ HOẠCH GIA TĂNG GDV QUỸ ĐẤT

- 1 Gia tăng GDV các dự án hiện hữu.
- 2 Hoàn tất pháp lý các giao dịch thu mua quỹ đất hiện tại.
- 3 Mở rộng quỹ đất thông qua chiến lược M&A và phát triển đất thô (raw land).

- 1 Hoàn tất tái cấu trúc tập đoàn, phân công trách nhiệm và phân bổ nguồn vốn để tạo động lực phát triển cho NLC, NLL và NLCP.
- 2 Thiết lập mô hình quản trị tập đoàn chuyên nghiệp và chính sách lương thưởng/ phúc lợi cho công ty mẹ và các công ty chủ lực.
- 3 Duy trì các chương trình văn hóa doanh nghiệp.

### VẬN HÀNH HIỆU QUẢ

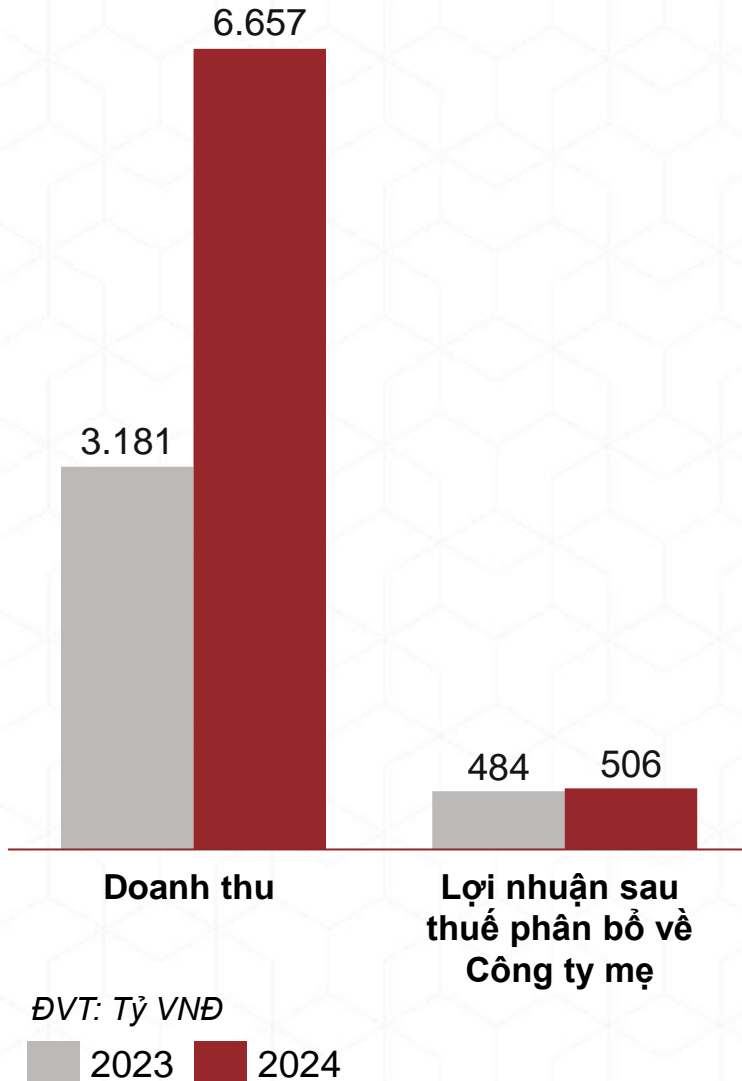
# III. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2024

## 2. Trọng điểm 2024

	NLIC	NLL	NLCP
<b>1. ĐẨY MẠNH CÔNG TÁC BÁN HÀNG</b>		1.1. Chính sách bán hàng đột phá	1.2 Hỗ trợ công tác bán hàng thông qua phát triển các tiện ích đô thị
			1.3 Hoàn thành và khai giảng trường Emasi (IS1) vào Q3 2024
<b>2. ƯU TIÊN HOÀN TẤT CÁC GIAO DỊCH TRỌNG YẾU</b>	2.1 Hoàn tất giao dịch dự án Paragon với đối tác Nhật	2.3 Đảm bảo nguồn thu bán hàng	2.5 Chuyển nhượng các tài sản không trọng yếu
	2.2 Thu mua các quỹ đất mới	2.4 Đẩy nhanh công tác hoàn tất sổ hồng	
<b>3. TĂNG TRƯỞNG GIÁ TRỊ QUỸ ĐẤT TẬP ĐOÀN</b>	3.1 Hoàn tất công tác phát triển đất tại các quỹ đất trọng điểm để gia tăng giá trị GDV 3.2 Sẵn sàng chuẩn bị kêu gọi đầu tư phần sở hữu tại các dự án hiện hữu (Izumi City, VCD P2, Paragon ...)		
<b>4. ĐẢM BẢO SỨC KHỎE TÀI CHÍNH</b>	4.1 Theo dõi chặt chẽ & đảm bảo các cam kết giữa NLG và các tổ chức tài chính / trái chủ 4.2 Tập trung vào quy trình quản lý đầu tư để đảm bảo cam kết IRR tại dự án		
<b>5. TỐI ƯU HÓA VẬN HÀNH</b>	5.1 Hoàn thành mô hình quản lý tập đoàn (EY tư vấn); phân bổ vốn và mô hình kinh doanh cho NLC, NLL và NLCP 5.2 Hoàn thành chính sách lương thưởng (Mercer tư vấn) giữa công ty mẹ và các công ty con 5.3 Kiểm soát ngân sách hoạt động, hiệu quả dự án và dòng tiền Tập đoàn. 5.4 Hoàn tất các công tác liên quan Chiến lược chuyển đổi số của Tập đoàn (ERP, DDX, Dashboard quản trị...)		

# III. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2024

## 3. Dự phóng Kết quả Kinh doanh 2024



Doanh số  
Pre-sales

**9.554**

~ Sản phẩm

**3.112**

Bàn giao

**6.733**

~ Sản phẩm

**2.660**

### Doanh thu

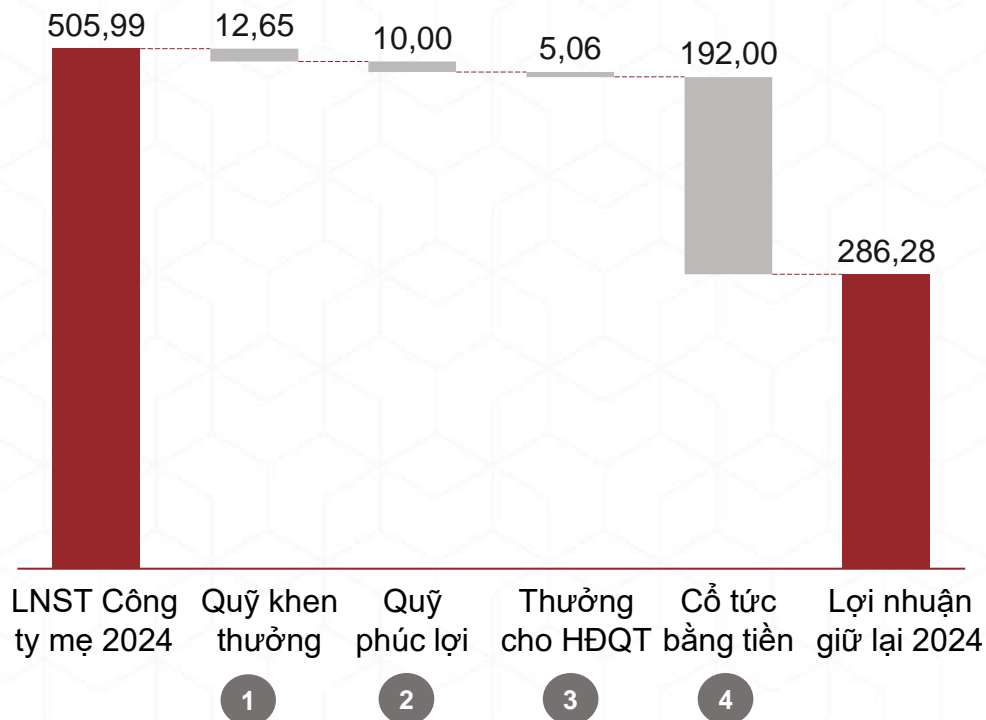
Doanh thu năm 2024 chủ yếu đến từ:

- Ghi nhận doanh thu từ bàn giao tại các dự án trọng điểm bao gồm: Akari, Cần Thơ, EhomeS Cần Thơ, Ehome Southgate, Izumi City, Southgate
- Cung cấp dịch vụ quản lý dự án và bán hàng cho các Công ty liên doanh, liên kết
- Bán các tài sản thương mại tại các dự án.

### Lợi nhuận Công ty mẹ

Lợi nhuận sau thuế phân bổ về Công ty mẹ ước tính 506 tỷ đồng tăng 5% so với năm 2023

# KẾ HOẠCH PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN & CHI TRẢ CỔ TỨC 2024



ĐVT: Tỷ VNĐ

■ Kế hoạch PPLN & Chi trả cổ tức 2024

## GHI CHÚ:

- 1 Trích lập Quỹ khen thưởng (2.5%): 12,65 tỷ đồng.
  - 2 Trích Quỹ phúc lợi: 10 tỷ đồng
  - 3 Trích thưởng cho HĐQT (1%): 5,06 tỷ đồng
  - 4 - Đề xuất tỷ lệ chia cổ tức năm 2024: cổ tức bằng tiền mặt dự kiến 5% trên mệnh giá. Trong trường hợp lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ cao hơn 30% so với kế hoạch 2024, tỷ lệ cổ tức bằng tiền mặt sẽ tăng lên theo tỷ lệ phù hợp và tối đa 10% trên mệnh giá.
- Tỷ lệ chia cổ tức năm 2024 sẽ được quyết định vào ĐHCĐ 2025 dựa trên kết quả kinh doanh 2024 đã được kiểm toán.
  - Tùy vào tình hình kinh doanh, cổ tức 2024 sẽ được tạm ứng 50% vào tháng 12/2024 hoặc thời điểm khác và được thanh toán phần còn lại sau ĐHCĐ năm 2025.
  - Ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án, thời điểm, mức tạm ứng và thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc tạm ứng cổ tức năm 2024 (nếu có) phù hợp quy định pháp luật.

## ITEM 2.4

# REPORT OF BOARD OF DIRECTORS IN 2023 AND DIRECTION FOR 2024

---

**Presented by: Mr. Nguyen Xuan Quang**

*Chairman of the Board*

# CONTENT

PART

**A**

**2023 REPORT**

PART

**B**

**2024 STRATEGIC DIRECTIONS**



PART

# A

## 2023 REPORT

### I. BUSINESS PERFORMANCE

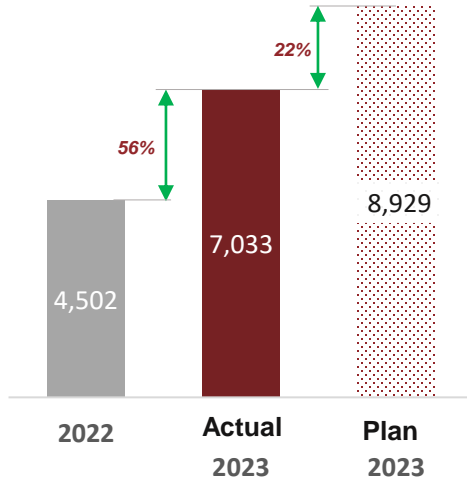
1. Business results
2. Group level
3. Project level

### II. OPERATIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS ("BOD")

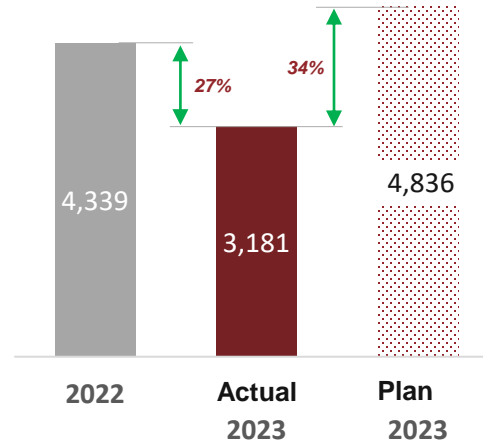
# I. 2023 BUSINESS PERFORMANCE

## 1. 2023 BUSINESS RESULTS

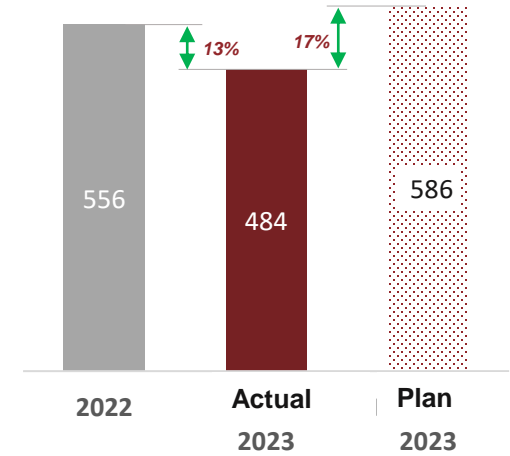
### HANDOVER



### REVENUE



### PROFIT



Units: Billion dong

# I. 2023 BUSINESS PERFORMANCE

## 2. GROUP LEVEL

**Gradually realizing the Dragon Growth Transformation growth strategy**

Set up organization:

- Form legal entities **Nam Long Land** and **Nam Long Commercial Property**
- Establish **Group management model** with consultant Earns & Young
- Design **Bonus policy to motivate** NLIC/Investco and core companies (Nam Long Land, Nam Long Commercial Property); **Operating budget (OB) norms by the business types/models** with consultant Mercer.



# I. 2023 BUSINESS PERFORMANCE

## 2. GROUP LEVEL

### Ensure the health of the Company

- Maintain a **healthy** financial structure, **ensure cash flow for operation**

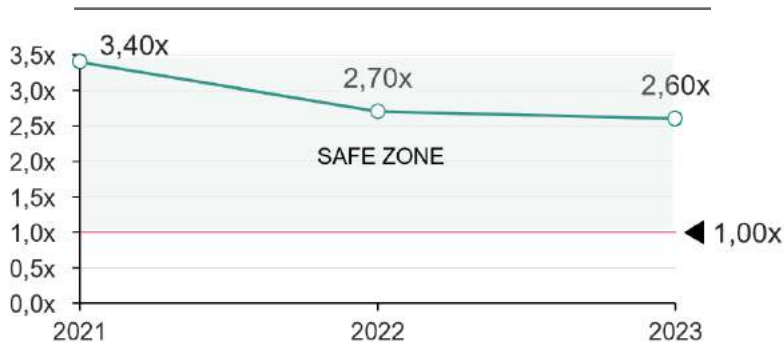
Debt to equity ratio



Net debt to equity ratio



Current ratio



Quick ratio



- **Successfully issue** corporate bond



**500**

Units: Billion dong

# I. 2023 BUSINESS PERFORMANCE

## 3. PROJECT LEVEL

Complete & implement **policies** to support customers during difficult time



Becoming one of the businesses leading the recovery wave of the real estate market.

**TOGETHER  
MAKE HOUSING  
AFFORDABLE  
AGAIN**



# I. 2023 BUSINESS PERFORMANCE

## 3. PROJECT LEVEL

**Develop Modern Townships – Approve City Facilities Standard - Step by step apply and deploy synchronously for projects**



*Phase 1A1 Izumi City Township*



*Marina Club - Izumi City Township*



*Primary School and Commercial and Service Square - Mizuki Park*



*Central Park and Sports and Event Complex – Waterpoint Township*




*Clubhouse (Park Village) – Waterpoint Township*

## II. 2023 OPERATIONS OF THE BODs

### THE BOARDS' STRUCTURE AND OPERATIONS

- **Maintain professional structure and corporate governance** in accordance with local regulations and international standards
- Properly perform the main functions of BODs: **strategic management & planning; risk management**
- **Maintain effective operations** and **standardize the roles** of the Executive Directors, Committees and independent Directors of the Board



**Give direction and orientation** for Board of Management (“BOM”) through a volatile market period; **steadfastly deploy & realize** the Group's 2030 vision.

## II. 2023 OPERATIONS OF THE BODs

### SPECIALIZED OPERATIONS OF THE BOARD, EXECUTIVE DIRECTORS & THE BOARDS' COMMITTEES

	MEETINGS	HIGHLIGHTS
The Board	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quarterly meetings to give direction, command and approve key principles and matters of the Company</li> <li>Issue <b>35 Resolutions</b> approving important proposals under the authority of the BODs.</li> </ul>
Executive Directors	12	<ul style="list-style-type: none"> <li>Periodically review and standardize the work assignment of each Executive Director</li> <li>Accompany, promptly give directions and orientation for the BOM to face with 2023 difficult and volatile market situation</li> </ul>
Investments Committee	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan, appraise, consult the BOD to make decisions on 2023 strategy and business plans, investment &amp; fund raising plans, capital allocation and land bank development</li> <li>Continue orienting BOM to realize the Group's 10 years growth strategy 2021-2030</li> </ul>
Shareholder Relation Committee	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>Support the BODs in managing and supervising the implementation of shareholders' rights and obligations in accordance with the Law and Company's regulations</li> <li>Ensure the transparency, completeness and compliance with State regulations on information disclosure on the stock market</li> </ul>
Human Resources Committee	8	<ul style="list-style-type: none"> <li>Advise the BODs to decide on important HR strategies, plans and policies, overall bonus policies of the Group in 2023</li> <li>Plan, appraise/approve the organizational structure and personnel arrangement in accordance with the prevailing organizational chart; key positions appointment and other important HR matters</li> <li>Evaluate and nominate the Group's CEO for the term 2024 - 2026 according to a standardizing and professional process.</li> </ul>
Audit Committee	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monitor the implementation of 2023 AGM's resolutions; operations and management of the BODs and the BOM.</li> <li>Monitor the Company's financial situation, financial statements; operation, internal control, compliance and risk management; internal audit and independent audit</li> </ul>
Independent Directors	in BODs meetings & when necessary	<ul style="list-style-type: none"> <li>Give independent and objective opinions, judgments and views for the BODs &amp; Chairman on Company's important matters and risks during the year;</li> <li>Share good practices and standardizing operational models of big corporations in the region, thereby make recommendations for Nam Long</li> </ul>



PART

# B

## 2024 STRATEGIC DIRECTIONS

- I. MARKET OVERVIEW
- II. DIRECTION
  - 1. Strategies
  - 2. Realize 2030 vision
  - 3. Keep trust in Nam Long Group –  
The reputable Real Estate Developer

# I. MARKET OVERVIEW 2024

## CHALLENGES

## OPPORTUNITIES



### Market and Products

- **Supply and demand mismatch** in different real estate segments
- **Crisis of trust**
- **Inventories**

- **High demand in real housing** (Affordable and social housing)



### Finance

- **Risks in finance and debt crises** still exist

- **Loan interest rates decreased**



### Project Legal

- **Slow project legal**

- **New laws issuance** (Real estate business law, Housing law and Land law)
- **Government** creates, solves and promotes the real estate market to develop sustainably



*EHome Southgate – Ben Luc*



*EHomeS Phu Huu*



*EHomeS Sai Gon South*

## II. DIRECTION

### 1. STRATEGIES



#### Market and Products

---

##### > Join hands to promote the real estate market

- **Focus** on developing **affordable housing** products which are suitable to market needs (land development, products...)
- **Promote** the **sale policies** (Support/accompany customers, corporate sale policies, policies for investors)
- Focus on handling **inventory, overdue debt, and contracts liquidation**
- Promote **pre-sale,**
- **Generate revenue and profit** through **different core business** in addition to revenue from residential real estate (capital sales, land parcel, commercial real estate, etc.)



#### Finance

---

##### > Develop a master financing plan, especially a fund raising plan

- Balance **capital structure**, maintain a **healthy financial structure**
- Control and balance **cash flow**, focus on priority tasks and pre-development
- **Manage loans professionally** and proactively have **safety solutions**
- **Diversify capital sources**, build structure to access the best capital sources of the region



#### Project legal

---

##### > Organize a high capabilities apparatus

- Focus on **unlocking key projects** (Izumi, Paragon, VCD Phase 2).

## II. DIRECTION

### 2. REALIZE 2030 VISION

- ◆ **Operate effectively** following the **Integrated Real Estate Group** including independent legal entities with **core missions and specific business models** as follows:
  - Head Quarter - InvestCo (NLIC): Fund raising; investment & investment management; third-party capital management; invest in new business
  - DevCo (Nam Long Land): Land development, Residential & Township development.
  - RentCo (Nam Long Commercial Property): Commercial real estate development
- ◆ **Prioritize completing important strategies**
  - Investment & investment management strategy
  - Master Financing (including fundraising strategy) 3 years 2024 – 2026
  - M&A strategy, growth model/formula
- ◆ **Run the company effectively**
  - **Group management** model, and important salary, benefit and human resources policies
  - **Digital transformation:** Review the digital transformation roadmap, evaluate the effectiveness of current ERP operations to improve and **standardize ERP operation** over the Group and extend to subsidiaries; planning to deploy **Smart City**.

## II. DIRECTION

### 3. KEEP TRUST IN NAM LONG – A REPUTABLE REAL ESTATE DEVELOPER

*Đảo Nhật - Khu đô thị Mizuki Park*

#### With customers

- Provide products that meet “**real demand**” bring “**real value**”.
- **Modern Township** (clear legal, construction on schedule, methodical planning, creating added value in the future)



*Akari City*



*Izumi City  
(Phase 1A1)*



#### With stakeholders - investors

- **Solid foundation for strong growth:** clean land bank ready for development (680+ Ha)
- **Core products that meet market needs** (Flora/Valora/EHome/EhomeS)
- **In-house expertise** for the entire integrated real estate development process
- **Transparent organization, good governance system,** creating growth potential for NLG stock value

## II. DIRECTION

### 3. KEEP TRUST IN NAM LONG – A REPUTABLE REAL ESTATE DEVELOPER

#### With strategic partners & shareholders

- Conscious and transparent alliance
- A trust local partner – partners’ success is Nam Long’s success: prioritize long-term, win-win, mutually beneficial partnership
- Consistent with commitments



#### With employees

- Organize the operating system **professionally with high efficiency**, creating **synergistic values** between Nam Long IC - Nam Long Land - Nam Long Commercial Property;
- Develop and **standardize** policies, standards and procedures for each company and department
- Aim to a cohesive working environment, with fair salary & benefit, worthy employees’ contributions, **accompanying each other - succeeding together - sharing together**

**CREATE LIVING ENVIRONMENTS AND  
VALUABLE PRODUCTS FOR COMMUNITIES  
ACCOMPANY VIETNAM'S DEVELOPMENT**





**NAM LONG**

**NAM LONG INVESTMENT CORPORATION**

6 Nguyen Khac Vien, Tan Phu Ward, District 7, Ho Chi Minh City, Vietnam

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

No: 03/2024/BC/HĐQT/NLG

HCMC, 20<sup>th</sup> Apr 2024

**REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS (“BODs”)  
NAM LONG INVESTMENT CORPORATION (“NAM LONG” OR “COMPANY”)**

**A. THE OPERATION OF THE BODs IN 2023**

**1. Direction in implementing the Resolution of 2023 Annual General Shareholders Meeting:**

Pursuant to the approval of 2023 Annual General Shareholders Meeting (“AGM”) in Resolution no.01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG dated 22<sup>nd</sup> Apr 2023, the Board of Directors (“the Board” or “BODs”) has implemented the approved issues in accordance with the regulations of the Company's Charter, Internal regulation on corporate governance, Operational charter of the Board and regulations of the law.

The results of implementing the Resolution of the 2023 AGM are as follows:

**a. 2022 dividend payment by cash**

AGM approved the payment of cash dividends in 2022 with a total value of **VND 192.04bil**. The Company has advanced cash dividends of **VND 115.22bil** in December 2022 and paid the remaining dividend is **VND 76.82bil** in June 2023.

**b. 2023 business performance**

VND Bil

No.	Items	Audited 2023	Plan 2023	% completion
1	Net revenues	3,181	4,836	66%
2	Net profit after tax	801	919	87%
3	Net profit after tax attributable to shareholders of the parent	484	586	83%

**c. 2023 operation budget of the BODs**

2023 AGM approved the operation budget for the BODs in 2023 as follow:

- Fixed operation budget: **VND 17.88bil** (in words: seventeen billion, eight hundred and eighty million dong)
- Variable bonus: **VND 5.86bil** (in words: twelve billion and sixty million dong)

The total actual operation budget of the BODs in 2023 as follow:

- Fixed operation budget: **VND 17.88bil** (in words: seventeen billion, eight hundred and eighty million dong)
- Variable bonus: **VND 5.86bil** (in words: twelve billion and sixty million dong)

Details of 2023 remuneration of each Member of the Board are mentioned in Nam Long's 2023 Financial statement (audited) and have been published on Nam Long's website on 19<sup>th</sup> Mar 2024 as regulated.

**d. 2023 Directors & Officers Liability Insurance for the Board Members**

2023 AGM approved to purchase Directors & Officers Liability Insurance for the Board Members with main details as follow:

- Policy period : From 31<sup>st</sup> Jul 2023 to 30<sup>th</sup> Jul 2024
- Limit of liability: USD 10,000,000
- Premium : USD 20,900



Actual cost for purchasing Directors & Officers Liability Insurance for the Board Members in 2023:  
**USD 20,900**

**e. 2023 shares issuance according to the Executive long term incentive policy (“ESG”)**

2023 AGM approved the total maximum number of ESG shares would be issued in 2023 is:  
**927,843 shares.**

As authorized by 2023 AGM, in Nov 2023, the BODs approved and directed the BOM to complete issuing **697,171 shares** according to ESG Policy.

**f. Choose 2023 independent auditor**

2023 AGM authorize the BODs to choose 1 out of Big 4 audit firms (EY, PwC, KPMG and Deloitte) to be auditor for financial year 2023.

On 29<sup>th</sup> May 2023, the BODs issued Resolution no. 13/2023/NQ/HĐQT/NLG regarding approving for appointing Ernst & Young Vietnam Co., Ltd as independent audit firm for 2023 financial statements.

**2. Board’s operation in 2023:**

The BODs always conformed to the legal regulations, Company Charter, Internal regulation on corporate governance and Operational charter of the BODs; closely supervised company operations to issue appropriate decisions, as well as controlled the execution of the BOM in accordance with Nam Long’s orientation.

In addition to properly carrying out the general responsibilities of the BODs, each member of the BODs has successfully completed tasks as assigned, details as following:

- The Chairman of the Board has performed well his duties in convening and organizing 2023 AGM, periodic meetings of the BODs as well as assigning tasks to each member of the Board. Preside over the management of Nam Long's operations effectively in accordance with the regulations of the Law, the Company Charter, Internal regulation on corporate governance and Operational charter of the BODs.
- The Executive Vice Chairman of the Board has performed well the assigned tasks, especially providing good support to the Chairman in convening and organizing 2023 AGM, periodic meetings of the BODs as well as assigning tasks to other Executive member of the Board; good control of information disclosure according to regulations; and perform other tasks to ensure the legitimate rights and interests of shareholders...
- Independent members of the Board, including those in charge of remuneration and audit, have fulfilled their assigned tasks with prudence, dedication and high responsibility. Their opinions and votes are always objective, constructive, and independent for the development goals of the Company, at the same time ensuring and representing the interests of shareholders, especially minority shareholders.
- The other members of the Board have also successfully completed their assigned tasks, with creative and timely contributions to the governance of the Board.

In 2023, the Board had organized 4 meetings on 24<sup>th</sup> Feb 2023, 31<sup>st</sup> Mar 2023, 18<sup>th</sup> Aug 2023 and 15<sup>th</sup> Dec 2023 and issued 35 resolutions (enclosed the Annex) through periodic meetings and in written voting.

The Board Sub-Committees are effective and powerful supporting bodies for the Board's governance, the main tasks performed by the Board Sub-Committees in 2023 are as follows:

**i) Investment Committee**

- Appraise the 2023 business plan and update of 3-year business plan 2021-2023; 2024 business plan and forecast of 3-year business plan 2024 – 2026 of the Company and the core companies within the Group;

- Appraise the investment, development, business cooperation plans for the projects of the Company and the Group; the investment/divestment plans of the subsidiaries within the Group;
- Appraise fundraising plans and strategy of the Company and the Group (corporate bond issuance, loans...);
- Appraise raw land strategy to strengthen the core and maintain the Group's sustainable development;
- Appraise the Group management model; business models, coherent capital allocation plans and strategy for the Company and the core companies;
- Continue giving direction and guidance for realization of the 10-year vision and growth strategy of the Group 2021-2030, highly prioritized on vision, roadmap and plan of digital transformation.

**ii) Human Resources Committee**

- Give direction, appraise the proposed updates of the Group organizational chart from time to time, in accordance with specific periods of the 10-year growth strategy;
- Appraise operating budget and headcount plan of the Company and the Group in 2023; building annual HR operating budget norms in accordance with the business types/models of the Group (including the Company and the core companies), applied since 2024 onwards;
- Assess 2022 performance of the Group CEO;
- Support the Board of Directors in assigning 2023 key objectives (KPIs) for the Group CEO; advise the Group CEO in 2023 goal setting for top management leaders of the Company and the Group;
- Propose operating budget for the Board of Directors in 2023, allocate detailed annual fees for the Board Members (according to the budget approved by AGM);
- Appraise execution results of the ESG (Executive Share Grant) policy, approve detailed allocation of ESG shares to top management level and outstanding employees of the Company and the Group;
- Review, appraise important HR documentations and HR procedures/policies (especially the bonus policies applied for the Company & the core companies in accordance with the prevailing Group organizational chart...);
- Advise, support the BOM in searching, evaluating and recruiting candidates for top management positions of the Company and the Group;
- Advise the BOM to build & implement leadership opportunity matching process, succession plan for top management positions of the Company and the Group;
- Evaluate and implement preparation plan related to the new term of the Group CEO.

**iii) Audit Committee ("AC")**

- Supervise Internal Audit to conduct the review and report of internal procedures audited at NLIC, Business Units and Subsidiaries;
- Supervise Internal Audit to review the compliance of the BOM with Company Charter, Corporate Governance regulations, Chart of Authority and other regulations of the Company;
- Review the 2022 financial statement and Q1, Q2, Q3/2023 financial statements prior to information public disclosure, review quarterly sales performance and compare to Business Plan;
- Organise periodic meeting between AC and the BOM on 16/01/2023, 26/05/2023, 25/07/2023, 27/10/2023 to review business performance, compliance status, enhance



internal control process and risk assessment and make necessary recommendations, and to ensure the BOM implement the recommendations in a timely and effective manner;

- Monitor implementation of AGM and BOD resolutions;
- Follow up the recommendations from External Audit, Internal Audit and AC related to internal regulations improvement and compliance matters;
- Periodically meeting with External Audit related to the 2022 audited financial statement, recommendations in management letter, reviewed financial statement for the first 6 months of 2023;
- Perform External Audit quality assessment and selection process for 2023, submit to BOD and AGM for approval. Review and evaluate external audit services and external audit fee of 2022;
- Review the non-audit services provided by independent auditors;
- Report the 2022 operations of AC to AGM on 22/04/2023.

#### **iv) Shareholder Relation Committee**

- To be a point of contact between the BODs and shareholders;
- Organize 2023 AGM on 22<sup>nd</sup> Apr 2023, record the meeting minute, resolution, and disclosed information as regulated;
- Disclose information periodically, extraordinarily as regulated such as: Quarterly/yearly Financial statement, Annual report, the documents related to 2023 AGM, the documents related to dividend payment...;
- Send shareholders the memo about supplement, update personal information of shareholders periodically as well as support the shareholders in adjusting, updating depository information; memo about receive dividends in cash for undeposited shareholders...; provide information related to shareholders' rights and obligations (as required)
- Coordinate with Investor relation Department to perform activities to increase the value of NLG shares such as: organizing regular meetings (NLG Day) with shareholders, investors...
- Periodically provide information about the operation and value of NLG shares to shareholders by IR Newsletters...

#### **v) Activities of Independent Directors**

- Continuously give direction and guidance for the BOM to implement & realize the 10-year growth strategy (2021-2030) of Nam Long Group;
- Preside at monthly meetings to consult the BOM about project management and development, system and process improvement, Sales and Marketing activities, HR, IT and digital transformation...;
- Share best practices and standardizing operational models of big corporations in the region and then propose proper recommendation for Nam Long to apply;
- Proactively share assessments, concerns about the difficult market situation and the Company's position; as well as recommending necessary actions and priorities for the BODs, Chairman of the BODs and BOM
- Give independent & objective opinions, judgments and point of views for the Board of Directors & Chairman of the Board on important matters of the Company and the Group.

### 3. Assessment of the Board on the BOM's operations performance:

The Board of Directors directs and guides the operations of the BOM in accordance with the regulations of the Company Charter, Internal regulations on corporate governance, Operational charter of the Board and Charter of authorities from the Board to the BOM.

In 2023, the Group CEO and the BOM organized the Company's operations in accordance with the powers and duties assigned to them. The BOM maintained a good monthly meeting schedule to summarize and evaluate the work done, and to orient the management and operation of future work in a more flexible and effective way. The Board highly appreciates the proactiveness, flexibility, creativity and high determination of the BOM and all employees of the Company to actualize the Company's long-term vision and strategy.

### B. OPERATION DIRECTION OF THE BODs IN 2024

The real estate market in 2024 faces the following challenges and opportunities:

No.	CHALLENGES	OPPORTUNITIES
1	<b>Market &amp; products</b>	
1.1	Supply and demand mismatch in different real estate segments	High demand in real housing (affordable and social housing)
1.2	Crisis of confidence	
1.3	Inventory	
2	<b>Finance</b>	
2.1	Financial risks and debt crises still exist	Loan interest rates decreased
3	<b>Project legal</b>	
3.1	Project legal is slow	New law issuance (Real estate business law, Housing law and Land law)
3.2		Government creates, solves and promotes the real estate market to develop sustainably

In the context of facing many challenges and opportunities, Nam Long's Board of Directors sets the following directions for 2024:

#### I. STRATEGIS:

##### i) Market & products → Join hands to promote the real estate market:

- Focus on developing affordable housing products which are suitable to market needs (land development, products...)
- Promote the policies (Support/accompany customers, corporate sale policies, policies for investors)
- Focus on handling inventory, overdue debt, and contracts liquidation
- Promote pre-sale
- Generate revenue and profit through different core business in addition to revenue from residential real estate (capital sales, land parcel, commercial real estate, etc.)

##### ii) Finance → Develop a master financing plan, especially a fund raising plan:

- Balance capital structure, maintain a healthy financial structure
- Control and balance cash flow, focus on priority tasks and pre-development

- Manage loans professionally and proactively have safety solutions
- Diversify capital sources, build structure to access the best capital sources of the region

**iii) Project legal → Organize a high capabilities apparatus:**

- Focus on unlocking key projects (Izumi, Paragon, VCD Phase 2).

**II. REALIZE 2030 VISION:**

**1. Operate effectively following the Integrated Real Estate Group including independent legal entities with core missions and specific business models as follows:**

- Head Quarter - InvestCo (NLIC): Fund raising; investment & investment management; third-party capital management; invest in new business.
- DevCo (Nam Long Land): Land development, Residential & Township development
- RentCo (Nam Long Commercial Property): Commercial real estate development

**2. Prioritize completing important strategies**

- Investment & investment management strategy
- Master Financing (including fundraising strategy) 3 years 2024 – 2026
- M&A strategy, growth model/formula

**3. Run the company effectively**

- Group management model, and important salary, benefit and human resources policies
- Digital transformation: Review the digital transformation roadmap, evaluate the effectiveness of current ERP operations to improve and standardize ERP operation over the Group and extend to member companies; planning to deploy Smart City

**III. KEEP TRUST IN NAM LONG – A PRESTIGIOUS REAL ESTATE DEVELOPER**

**1. With customers**

- Provide products that meet “real demand” bring “real value”.
- Modern Township (clear legal, construction on schedule, methodical planning, creating added value in the future)

**2. With stakeholders - investors**

- Solid foundation for strong growth: clean land bank ready for development (680+ Ha)
- Core products that meet market needs (Flora/Valora/EHome/EhomeS)
- In-house expertises for the entire integrated real estate development process
- Transparent organization with NLG shares that are sustainable development and bring value to shareholders and the market

**3. With strategic partners & shareholders**

- Conscious and transparent alliance
- A trust local partner – partners’ success is Nam Long’s success: prioritize long-term, win-win, mutually beneficial partnership
- Consistent with commitments

**4. With employees**

- Organize the operation most professionally and effectively, create synergistic value between Nam Long IC – Nam Long Land – Nam Long Commercial Property
- Develop and standardize policies, standards and procedures for each company and department
- Aim to a cohesive working environment, with fair salary & benefit, worthy employees’ contributions, accompanying each other - succeeding together - sharing together

⇒ Nam Long will always stay with Mission: **"TOGETHER, WE CREATE LIVING ENVIRONMENTS & VALUABLE PRODUCTS FOR COMMUNITIES"**

The BODs shall continue to closely follow up all changes in Government's policies as well as the economic and market fluctuations in order to keep the company growth and to ensure the benefits committed with shareholders.

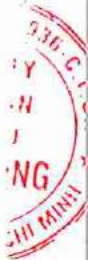
The BODs sincerely thanks for the companionship of shareholders, partners and all Nam Long's staff in more than 30 years. To overcome challenges and achieve common targets, the BODs of Nam Long requests the support and long-term commitment from Shareholders, partners and all of Nam Long's staffs.

Yours sincerely,

ON BEHALF OF THE BOARD  
CHAIRMAN



CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ  
NAM LONG  
NGUYEN XUAN QUANG



9.36. C  
Y  
H  
J  
NG  
CHI MINH

## ANNEX: LIST OF BOARD'S RESOLUTIONS/DECISIONS IN 2023

No.	No. of Resolution/Decision	Date	Content
1	01/2023/NQ/HĐQT/NLG	6 <sup>th</sup> Jan 2023	Approval on replacing capital representatives of Nam Long Service One Member Liability Co. Ltd at Nguyen Phuc Investment and Real Estate Business Co. Ltd and NNH Kikyo Flora Co. Ltd
2	02/2023/NQ/HĐQT/NLG	6 <sup>th</sup> Jan 2023	Approval on the bank guarantee for houses to be formed in the future regarding Nguyen Son Residential Area at Vietnam Technological and Commercial Joint Stock Bank
3	*03/2023/NQ/HĐQT/NLG	1 <sup>st</sup> Mar 2023	Approval on establishing Nam Long Land Investment Co. Ltd
4	04/2023/NQ/HĐQT/NLG	3 <sup>rd</sup> Mar 2023	Approval on shareholders list recorded for organizing AGM 2023
5	05/2023/NQ/HĐQT/NLG	10 <sup>th</sup> Mar 2023	<p>Agree on the 2022 dividend payment ratio by cash and agree to submit to AGM 2023 for approval</p> <p>Agree on the 2023 dividend payment plan and agree to submit to AGM 2023 for approval</p> <p>Approve the convening of AGM 2023</p> <p>Agree on the content of appointing external auditor for 2023, and agree to submit to AGM 2023 for approval</p> <p>Agree on the 2023 operating budget of the Board of Directors and agree to submit to AGM 2023 for approval</p> <p>Approve on the assessment of 2022 performance of the Group CEO</p>
6	06/2023/NQ/HĐQT/NLG	27 <sup>th</sup> Mar 2023	Approval on the appointment of personnel to the position of Managing Director of Nam Long Land
7	07/2023/NQ/HĐQT/NLG	29 <sup>th</sup> Mar 2023	Approval on replacing capital representatives of Nam Long at Dong Nai Waterfront City LLC
8	08/2023/NQ/HĐQT/NLG	12 <sup>th</sup> Apr 2023	Approval on the replacement of collateral assets of the Bonds issued by Nam Long
9	09/2023/NQ/HĐQT/NLG		<p>Agree on 2022 audited business performance and agree to submit to AGM 2023 for approval</p> <p>Agree on the 2022 profit distribution plan and agree to submit to AGM 2023 for approval</p> <p>Agree on 2023 business plan and agree to submit to AGM 2023 for approval</p> <p>Agree on the 2023 operation budget and headcount</p> <p>Agree on 2023 profit distribution plan and agree to submit to AGM 2023 for approval</p> <p>Agree on the agenda of AGM 2023</p> <p>Agree on the total maximum number of ESG shares issued in 2023 according to the Executive Share Grant Policy</p> <p>Agree on buying D&amp;O Liability Insurance for BODs in 2023 and agree to submit to AGM 2023 for approval</p>
10	10/2023/NQ/HĐQT/NLG	11 <sup>th</sup> May 2023	Approval on 2 <sup>nd</sup> payment for cash dividend of 2022
11	11/2023/NQ/HĐQT/NLG	19 <sup>th</sup> May 2023	Approval on replacing capital representatives of Nam Long at Nam Long Property Management and Development One Member Limited Company and Coordination Board of BCC TMDV 1, 2

12	12/2023/NQ/HĐQT/NLG	24 <sup>th</sup> May 2023	Approval on related party transaction between Nam Long - Can Tho Branch and Nam Khang Construction Investment Development One Member LLC
13	13/2023/NQ/HĐQT/NLG	29 <sup>th</sup> May 2023	Approval on the appointment of independent audit firm for 2023
14	14/2023/NQ/HĐQT/NLG	29 <sup>th</sup> May 2023	Approving exemption from and appointment of the personnel to the position of Managing Director of Commercial and Ventures Business Unit
15	15/2023/NQ/HĐQT/NLG	31 <sup>st</sup> May 2023	Approval on related party transaction between Nam Long and Nam Phat Land Investment Company Limited
16	16/2023/NQ/HĐQT/NLG	16 <sup>th</sup> Jun 2023	Approval on a short-term loan for working capital of Nam Long through a credit line provided by Oriental Commercial Joint Stock Bank
17	17/2023/NQ/HĐQT/NLG	19 <sup>th</sup> Jun 2023	Approval in principle of the reduction of charter capital at NNH Mizuki Joint Stock Company
18	18/2023/NQ/HĐQT/NLG	17 <sup>th</sup> Jul 2023	Approval on increasing charter capital for Anabuki NL Housing Service Vietnam Limited Company
19	19/2023/NQ/HĐQT/NLG	1 <sup>st</sup> Aug 2023	Approval on related party transaction between Nam Long and Nam Long VCD
20	20/2023/NQ/HĐQT/NLG	14 <sup>th</sup> Aug 2023	Approval on the amendment/supplementation relating the Recourse Deed in regard to the bond issuance in 2018
21	21/2023/NQ/HĐQT/NLG	21 <sup>st</sup> Aug 2023	Approval on the replacement of capital representatives of Nam Long at Nam Long Real Estate Transaction Floor Co., Ltd. and Coordination Board of BCC TMDV 1, 2
22	22/2023/NQ/HĐQT/NLG	29 <sup>th</sup> Aug 2023	Agree on not buying back the shares in 2023 Approve the plan to issue ESG shares in 2023 Approve the proposed Group Organization Chart revision for 2023 - 2024
23	23/2023/NQ/HĐQT/NLG	19 <sup>th</sup> Sep 2023	Approving the bond issuance plan of Nam Long with value at 500 billion dong
24	24/2023/NQ/HĐQT/NLG	20 <sup>th</sup> Sep 2023	Approval on Bank guarantee on houses-to-be-formed in the future for Hoang Nam Residential Project at Orient Commercial Joint Stock Bank – HCMC Branch
25	25/2023/NQ/HĐQT/NLG	22 <sup>nd</sup> Sep 2023	Approval on shares issuance under the employee stock option plan according to the Executive long term incentive policy
26	26/2023/NQ/HĐQT/NLG	6 <sup>th</sup> Oct 2023	Approval on short-term loan for working capital of Nam Long through a credit line provided by Standard Chartered Bank (Viet Nam) – HCMC Branch
27	27/2023/NQ/HĐQT/NLG	6 <sup>th</sup> Oct 2023	Approving labor contract renewal of Mr. Van Viet Son – Managing Director of Nam Long Land
28	28/2023/NQ/HĐQT/NLG	20 <sup>th</sup> Oct 2023	Approval on a fund-raising plan for the development of Hoang Nam Residential Project through a medium-term loan provided by Orient Commercial Joint Stock Bank – HCMC Branch
29	29/2023/NQ/HĐQT/NLG	8 <sup>th</sup> Nov 2023	Approval the registration of trading of bonds on the trading platform for privately placed corporate bonds
30	30/2023/NQ/HĐQT/NLG	29 <sup>th</sup> Nov 2023	Approval the results of share issuance under the employee stock option plan



31	31/2023/NQ/HĐQT/NLG	6 <sup>th</sup> Dec 2023	Approval on replacing the Chief of Representative Office of Nam Long Investment Corporation in Ha Noi
32	32/2023/NQ/HĐQT/NLG	13 <sup>th</sup> Dec 2023	Approval on increasing the Company's charter capital and amending the content of charter capital in the Company's Charter
33	33/2023/NQ/HĐQT/NLG	19 <sup>th</sup> Dec 2023	Approval on the credit line at Orient Commercial Joint Stock Bank for the Dai Phuoc Paragon Villa owned by Paragon Dai Phuoc Company Limited
34	34/2023/NQ/HĐQT/NLG	26 <sup>th</sup> Dec 2023	Approval on related party transaction between Nam Long – Can Tho Branch and Nam Khang
35	35/2023/NQ/HĐQT/NLG	29 <sup>th</sup> Dec 2023	Approve the working schedule and working plan of BOD in 2024 and tentative date of the AGM 2024 Approve on 2024 working plan of the Board's Sub-committees Approve the action plan of 2024 independent auditor appointment

## ITEM 2.5

# PROPOSAL OF OPERATION BUDGET OF THE BODs FOR 2024

---

**Presented by: Mr. Ngian Siew Siong**

*Member of the Board, Head of Human Resource Committee*

# 2024 OPERATION BUDGET FOR THE BOARD OF DIRECTORS (BODs)

<b>FIXED OPERATION BUDGET</b>	2023 Actual	<b>2024 Proposal</b>
Fixed operation budget for BOD (billion VND)	17.88 (*)	<b>17.88</b>

**PROPOSAL**: Fixed operation budget for BODs in 2024 is **17.88 billion VND**

<b>VARIABLE BONUS IN YEAR</b>	2023 Actual	<b>2024 Proposal</b>
Profit after tax (billion VND)	484	506
Variable Bonus (billion VND)	4.84	<b>5.06</b>

**PROPOSAL**: The variable bonus for BODs in 2024 is **1% of the 2024 actual net profit of the Company**, with the condition that the Company achieves at least 75% of net profit as planned.

(\*) Based on AGM Resolution 2023

## ITEM 2.6

# REPORT ON DIRECTORS & OFFICERS LIABILITY INSURANCE FOR BODs MEMBERS IN 2023 AND RECOMMENDATION FOR 2024

---

**Presented by: Mr. Ngian Siew Siong**

*Member of the Board, Head of Human Resource Committee*

# DIRECTORS & OFFICERS LIABILITY INSURANCE FOR BOD MEMBERS

Items	Year 2023 Insurance contract	Year 2024 Proposed Insurance contract
Insurer	AIG	AIG
Policy Period	From July 31 <sup>st</sup> , 2023 to July 30 <sup>th</sup> , 2024	From July 31 <sup>st</sup> , 2024 to July 30 <sup>th</sup> , 2025
Limit of liability	USD 10,000,000	USD 10,000,000
Premium	USD 20,900	USD 20,900 ( <i>unchanged vs. last year</i> )

*(The above fee is without VAT and is the notional price used for reference and the purpose of budgeting cost accounting. The official price may be affected by updated information in the insurance application and the actual market situation, the corporate bond situation this year, as well as full consideration of the risk profile of the enterprise before July 31<sup>st</sup>, 2024)*

## **The fee is kept as same as last due to:**

- During the period from 2023 to 2024, insurance companies assessed that the real estate market situation in Vietnam is relatively less risky compared to the period of 2022 and earlier.

## ITEM 2.7

# REPORT ON ESG POLICY EXECUTION

---

**Presented by: Mr. Ngian Siew Siong**

*Member of the Board, Head of Human Resource Committee*

## NUMBER OF ESG SHARES TO BE ISSUED IN 2024 (ACCORDING TO THE 3-YEAR ESG PROGRAM 2021 – 2023)

ESG Program	Number of base plan shares (Resolution 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG date 24/04/2021)	ESG amount based on annual business result (Bil VND)	The number of shares is based on the annual business results	Number of shares issued in 2021 (Resolution 01/2021/NQ/ĐHĐCĐ/NLG date 24/04/2021)	Number of shares issued in 2022 (Resolution 01/2022/NQ/ĐHĐCĐ/NLG date 23/04/2022)	Number of shares issued in 2023 (Resolution 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG date 23/04/2023)	Proposal number of shares to be issued in 2024	Number of shares to be vested in 2025
<b>Year 2021</b>	1,995,000	14.88	1,487,588					
% Vesting					40%	30%	30%	
Number of shares to be vested					595,035	446,276	<b>446,276</b>	
<b>Year 2022</b>	2,273,250	0.00	0.00					
% Vesting								
Number of shares to be vested								
<b>Year 2023</b>	3,738,000	0.00	<b>0.00</b>					
% Vesting								
Number of shares to be vested								
<b>Total</b>	<b>8,006,250</b>			<b>1,516,865</b>	<b>1,490,877</b>	<b>927,843</b>	<b>446,276</b>	<b>0.00</b>

Based on the business result in 2023 and ESG policy:

1. Total ESG shares 2023 based on the business result in 2023: **0 shares**
2. Total maximum number of ESG shares to be issued in 2024: **446,276 shares**

## ITEM 2.8

# REPORT OF AUDIT COMMITTEE IN 2023

---

**Presented by: Mr. Kenneth M Atkinson**

*Independent Director of the Board, Head of Audit Committee*



# AUDIT COMMITTEE ACTIVITIES IN 2023

AC organized 04 meetings on 16/01/2023, 26/05/2023, 25/07/2023, 27/10/2023 with the Board of Management (“BOM”) to discuss matters regarding Operations, Finance, Compliance & Risk Management. Information regarding AC Members and AC meetings is as follows:

No.	AC Members	Title	Date appointed	Attendance	Ratio
1	Kenneth M. Atkinson	Head of AC cum AC Member in charge of Finance, Accounting and Auditing	24/04/2021	4/4	100%
2	Cao Tấn Thạch	AC Member in charge of Operations	24/04/2021	4/4	100%
3	Joseph Low Kar Yew		24/04/2021	4/4	100%
4	Trần Thanh Phong	AC Member in charge of Compliance, Risk Management & Group Management	24/04/2021	4/4	100%

# AUDIT COMMITTEE ACTIVITIES IN 2023

In 2023, AC has completed its duties and responsibilities, within its scope of responsibility, functions and power stipulated in AC's Charter of Operation, Nam Long Investment Corporation Charter, pursuant to Corporate Law and other regulations of the Company.

## 1. Monitoring implementation of 2023 AGM Resolution

- The Resolution number 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ/NLG dated 22/04/2023 approved by AGM 2023 have been appropriately implemented.

## 2. Monitoring BOD and BOM operational and management activities

- In 2023, BOD organized 04 meetings on 24/02/2023, 31/03/2023, 18/08/2023, 15/12/2023. BOD Members have sufficiently attended pursuant to the Company Charter.
- In 2023, BOD has issued 35 Resolutions. Implementation of BOD Resolutions were closely monitored. AC have frequently reviewed the compliance with BOD Resolutions in 2023.

## 3. Monitoring 2023 financial activities and financial statements

- In 2023, AC has directed Internal Audit ("IA") to frequently assess Business & Sales performance reports and Financial Statements quarterly and annually before information disclosures.
- In 2023, AC has closely worked with the Company's external auditor (Ernst & Young Vietnam Co., Ltd.) through frequent communications and meetings on 21/03/2023 and 25/07/2023 to update on financial performance, business performance and timely acknowledgement of external auditor's recommendations.
- The Company has issued audited financial statements for financial year ended 31/12/2023 as the law mandated for listed companies.

## 4. Monitoring operations, internal controls, compliance and risk management

### 4.1. For Nam Long Investment Corporation:

- AC has directed IA to conduct audits at NLIC and Subsidiaries pursuant to an approved working plan.
- AC has directed IA to review BOM's compliance to Company's Charter, Internal Corporate Governance Regulations, Charters of Authority (COA) and other regulations of the Company.
- AC constantly monitors implementation of findings and recommendations of external auditor, Internal Audit and regarding the improvement of internal procedures and compliance.

### 4.2. For subsidiaries:

- In 2023, AC directed IA to coordinate with Inspectors at Subsidiaries to inspect operations of each Company as planned.
- Inspectors periodically reviewed Subsidiaries' business performance reports. Periodically, Inspectors prepared report and submitted to Head of AC, BOM of NLIC and Subsidiaries.
- With the advantage of a thorough understanding of Subsidiaries operation, and good coordination from BOM of Subsidiaries, Inspectors and Internal auditor have properly controlled compliance at Subsidiaries, timely reminded Subsidiaries to improve compliance and operational efficiency.

## 5.1. Monitoring internal audit activities:

- The Board and AC have applied good corporate governance practices for public companies, in Vietnam, when developing the internal audit function and ensuring principles of independence, objectivity and sufficient resources to perform internal audit activities in compliance with Vietnamese regulations and legislations as well as international best practices.
- AC completed evaluation of IA activities in 2023 and approved 2024 internal audit plan.

## 5.2. Monitoring external audit activities:

- AC has reviewed and assessed external auditor's performance, and considered the quality and scope of services provided by Ernst & Young Vietnam Co., Ltd to ensure independence and objectivity of audit results.
- Besides evaluating external auditor quality in 2023, AC has proposed external auditor for 2024 according to external auditor selection procedure.