

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯỜNG TÍN



[DỰ THẢO]

TÀI LIỆU

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
NĂM TÀI CHÍNH 2025**

TP. HCM, ngày 23 tháng 4 năm 2026



**DANH MỤC TÀI LIỆU
CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025**

STT	NỘI DUNG TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
I	Các Văn bản khác
1	Thư mời tham dự Đại hội đồng cổ đông, Giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông
2	Chương trình Đại hội đồng cổ đông
3	Quy chế làm việc tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông
4	Quy chế bầu cử Thành viên Hội đồng Quản trị
II	Báo cáo trình Đại hội đồng cổ đông
1	Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2025 và định hướng năm 2026
2	Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm toán năm 2025
3	Báo cáo của Ban điều hành về kết quả hoạt động năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026
III	Các Tờ trình Đại hội đồng cổ đông
1	Tờ trình v/v Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025
2	Tờ trình v/v Phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2026
3	Tờ trình v/v Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025
4	Tờ trình v/v Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2026
5	Tờ trình v/v Thông qua thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị và dự trù chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026
6	Tờ trình v/v Thông qua miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị
7	Tờ trình v/v Thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị
8	Tờ trình v/v Thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị và Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị

STT	NỘI DUNG TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
9	Tờ trình v/v Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng
IV	Các dự thảo
1	Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông
2	Biên bản Thông qua kết quả kiểm phiếu biểu quyết nội dung các báo cáo, tờ trình tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025
3	Biên bản kiểm tra kết quả bầu cử
4	Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025
5	Các Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2026

THƯ MỜI

V/v Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025

Kính gửi Quý Cổ đông:

Địa chỉ:

Số ĐKNSH:

STT cổ đông:

- Căn cứ Điều lệ hiện hành của CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (“TTC Land”);
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp CTCP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín số 0303315400 đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12/05/2025;

HĐQT TTC Land trân trọng kính mời Quý Cổ đông đến tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 (ĐHĐCĐ), thông tin cụ thể như sau:

- Thời gian:** 08 giờ 30 phút, Thứ Năm ngày **23/4/2026**.
- Địa điểm:** Hội trường lầu 3, số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hoà, TP. HCM.
- Thành phần tham dự:** Tất cả các Cổ đông sở hữu cổ phiếu của TTC Land (Mã cổ phiếu: SCR) theo danh sách cổ đông chốt ngày 20/03/2026 hoặc những người được ủy quyền tham dự hợp lệ của các cổ đông này.
- Xác nhận tham dự ĐHĐCĐ:** Để công tác tổ chức ĐHĐCĐ được chu đáo, Quý Cổ đông vui lòng thực hiện thủ tục *Xác nhận tham dự ĐHĐCĐ (theo mẫu Giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền đính kèm)* và gửi bản cứng theo đường bưu điện đến địa chỉ tại mục (9) **chậm nhất vào 16 giờ, ngày 22/04/2026**.
- Ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ:** Nếu Quý Cổ đông ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội, vui lòng thực hiện thủ tục *Ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ (theo mẫu Giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền đính kèm hoặc Mẫu khác theo Quy định của pháp luật về dân sự)* và gửi bản cứng Giấy ủy quyền đã ký theo đường bưu điện về địa chỉ tại mục (9) **chậm nhất vào 16 giờ, ngày 22/4/2026** hoặc xuất trình khi Người nhận ủy quyền đến dự Đại hội. Người được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người khác.
- Cổ đông đến tham dự Đại hội cần xuất trình:**
 - ✓ Bản chính Thư mời tham dự ĐHĐCĐ;
 - ✓ Bản chính CCCD/Thẻ căn cước hoặc Hộ chiếu (đối với cá nhân), Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy phép hoạt động (đối với tổ chức).
- Người được ủy quyền đến tham dự Đại hội cần xuất trình:**
 - ✓ Bản chính Giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền theo mẫu TTC Land (hoặc Bản chính Mẫu khác theo Quy định của pháp luật về dân sự);
 - ✓ Bản sao CCCD/Thẻ căn cước hoặc Hộ chiếu (đối với cá nhân), Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy phép hoạt động (đối với tổ chức) của Cổ đông ủy quyền; và
 - ✓ Bản chính CCCD/Thẻ căn cước hoặc Hộ chiếu của Người được ủy quyền.
- Tài liệu ĐHĐCĐ:** Tài liệu ĐHĐCĐ được đăng tải, điều chỉnh, cập nhật, bổ sung (nếu có) trên trang thông tin điện tử của TTC Land theo đường dẫn <https://ttcland.vn/quan-he-nha-dau-tu/dai-hoi-dong-co-dong> từ ngày 31/03/2026. Quý Cổ đông có thể liên hệ TTC Land theo thông tin tại mục (9) khi cần hỗ trợ.
- Địa chỉ gửi văn bản và liên hệ hỗ trợ:**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Địa chỉ: 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP.HCM
- Điện thoại: (028) 3824 9988 - Fax: (028) 3824 9977
- Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư (IR) - Ông Trương Kim Toàn

Trân trọng thông báo và kính mời Quý Cổ đông tham dự.

Đính kèm:

- *Mẫu giấy xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

**GIẤY XÁC NHẬN THAM DỰ HOẶC ỦY QUYỀN THAM DỰ
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025**

Ngày 23/4/2026

Kính gửi: Ban tổ chức ĐHĐCĐ

1. Thông tin Cổ đông:

Họ tên Cổ đông:

Địa chỉ:

Số CCCD/ Thẻ Căn cước/Hộ chiếu/Giấy ĐKKD:.....Ngày cấp:.....Tại:

Tổng số cổ phần sở hữu: cổ phần (Bằng chữ:))

Xác nhận tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (TTC Land)

Hoặc

Ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ (Mục 2)

2. Ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ (chọn mục 2.1 hoặc 2.2):

2.1. Ủy quyền cho một trong các thành viên Ban Lãnh đạo TTC Land có tên dưới đây:

Ông Nguyễn Thành Chương Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Võ Thanh Lâm Tổng Giám đốc

Số lượng cổ phần ủy quyền: cổ phần

(Bằng chữ:))

2.2. Ủy quyền cho Ông (Bà):

Số CCCD/Hộ chiếu:.....Ngày cấp:.....Tại:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Số lượng cổ phần ủy quyền: cổ phần

(Bằng chữ:))

2.3. Nội dung ủy quyền:

Bên nhận ủy quyền được đại diện cho Bên ủy quyền thực hiện việc tham dự ĐHĐCĐ của TTC Land, được tổ chức vào ngày 23/4/2026 và thực hiện mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Cổ đông tại ĐHĐCĐ liên quan đến và/hoặc phát sinh từ số cổ phần được ủy quyền.

Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian diễn ra ĐHĐCĐ và chấm dứt khi Đại hội kết thúc. Người được ủy quyền tham dự ĐHĐCĐ không được ủy quyền lại cho người thứ ba. Người được ủy quyền dự họp ĐHĐCĐ nộp văn bản này cho Ban tổ chức ĐHĐCĐ trước khi vào phòng họp.

Chúng tôi cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Điều lệ TTC Land, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và các quy định pháp luật có liên quan; đồng thời chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật về việc thực hiện ủy quyền này.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN

(Ký và ghi rõ họ tên)

Ngày ... tháng ... năm 2026

CỔ ĐÔNG

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
 Ngày 23/4/2026

STT	THỜI GIAN	THỜI LƯỢNG	NỘI DUNG (*)	PHỤ TRÁCH	
ĐÓN KHÁCH - ĐẠI BIỂU ĐĂNG KÝ THAM DỰ ĐẠI HỘI (08h00 - 08h30)					
1	08:00	08:30	0:30	Đón khách.	Lễ tân, BTC
				Kiểm tra tư cách Đại biểu. Đại biểu đăng ký tham dự Đại hội, ký Phiếu xác nhận tham dự và nhận Thông báo thông tin đăng nhập/bầu cử.	Ban Kiểm tra tư cách Đại biểu
PHẦN I: KHAI MẠC ĐẠI HỘI (08h30 - 09h00)					
2	08:30	08:35	0:05	Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách Đại biểu tham dự Đại hội.	Ban kiểm tra tư cách Đại biểu
3	08:35	08:40	0:05	Tuyên bố lý do. Giới thiệu đại biểu và thành phần tham dự.	MC
4	08:40	08:50	0:10	Quy chế làm việc tại Đại hội.	Đại diện Pháp chế
5	08:50	08:55	0:05	Giới thiệu: - Chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 - Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu.	MC
6	08:55	08:58	0:03	Biểu quyết thông qua: (1) Quy chế làm việc tại Đại hội (2) Chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 (3) Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu.	MC
7	08:58	09:00	0:02	MC chuyển giao chương trình cho Chủ tọa đoàn điều hành Đại hội.	MC
PHẦN II: NỘI DUNG ĐẠI HỘI (09h00 - 11h25) - CHỦ TỌA ĐOÀN ĐIỀU HÀNH ĐẠI HỘI					
1. Báo cáo Đại hội					
8	9:00	09:15	0:15	Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2025 và định hướng năm 2026.	Chủ tịch HĐQT

STT	THỜI GIAN		THỜI LƯỢNG	NỘI DUNG (*)	PHỤ TRÁCH
9	09:15	09:30	0:15	Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm toán năm 2025.	Thành viên độc lập HĐQT kiêm CT UBKT
10	09:30	09:40	0:10	Báo cáo của Ban điều hành về kết quả hoạt động năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026.	Ban Tổng Giám đốc
2. Thông qua Đại hội các nội dung tờ trình					
11	09:40	10:00	0:20	<p>(1) Tờ trình v/v Thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025.</p> <p>(2) Tờ trình v/v Phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2026.</p> <p>(3) Tờ trình v/v Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025.</p> <p>(4) Tờ trình v/v Thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2026.</p> <p>(5) Tờ trình v/v Thông qua thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT và dự trù chi phí hoạt động của HĐQT năm 2026.</p> <p>(6) Tờ trình v/v Thông qua miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị cho nhiệm kỳ còn lại 2025 - 2030.</p> <p>(7) Tờ trình v/v Thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị cho nhiệm kỳ còn lại 2025 - 2030.</p> <p>(8) Tờ trình v/v Thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị.</p> <p>(9) Tờ trình v/v Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng.</p>	Ban Tổng Giám đốc
3. Thảo luận					
12	10:00	10:20	0:20	Đại hội thảo luận.	Chủ tọa đoàn
13	10:20	10:30	0:10	<p>Đại hội biểu quyết thông qua:</p> <p>(1) Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2025 và định hướng năm 2026.</p> <p>(2) Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm</p>	Chủ tọa đoàn

STT	THỜI GIAN		THỜI LƯỢNG	NỘI DUNG (*)	PHỤ TRÁCH
				toán năm 2025. (3) Báo cáo của Ban điều hành về kết quả hoạt động năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026. (4) Biểu quyết thông qua các Tờ trình nêu trên.	
14	10:30	11:00	0:30	Đại hội nghỉ giải lao. Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu biểu quyết.	Ban kiểm phiếu
15	11:00	11:05	0:05	Thông qua kết quả kiểm phiếu biểu quyết	Ban kiểm phiếu
4. Quy định ứng cử, đề cử và bầu cử Thành viên HĐQT					
16	11:05	11:10	0:10	Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị cho nhiệm kỳ còn lại 2025 - 2030.	Ban kiểm phiếu
17	11:10	11:15	0:05	Biểu quyết thông qua: Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị cho nhiệm kỳ còn lại 2025 - 2030.	Chủ tọa
18	11:15	11:25	0:10	Bầu bổ sung TV HĐQT cho nhiệm kỳ còn lại 2025 - 2030.	Đại hội
PHẦN III: TỔNG KẾT ĐẠI HỘI (11h25 – 11h55)					
19	11:25	11:35	0:10	Thông qua kết quả bầu cử và Biên bản kiểm phiếu bầu cử bổ sung TV HĐQT.	Ban Kiểm phiếu
20	11:35	11:50	0:15	Thông qua dự thảo Biên bản họp Đại hội và Nghị quyết ĐHĐCĐ năm tài chính 2025. Biểu quyết thông qua Biên bản họp Đại hội và Nghị quyết ĐHĐCĐ năm tài chính 2025.	Ban Thư ký
21	11:50	11:55	0:05	Ra mắt TV HĐQT nhiệm kỳ mới: - Chủ tọa tặng hoa chúc mừng TV HĐQT mới.	TV HĐQT nhiệm kỳ mới
PHẦN IV: BẾ MẠC ĐẠI HỘI (11h55 – 12h10)					
22	11:55	12:05	0:10	Chủ tịch HĐQT phát biểu bế mạc.	Chủ tịch HĐQT
23	12:05	12:10	0:05	Tuyên bố kết thúc Đại hội & cảm ơn Đại biểu đã tham dự Đại hội.	MC

(*) Chương trình và Tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 được Công ty đăng tải, cập nhật, điều chỉnh nội dung (nếu có) tại website: <https://ttcland.vn/quan-he-nha-dau-tu/dai-hoi-dong-co-dong> từ ngày 02/04/2026.

QUY CHẾ LÀM VIỆC
TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
NĂM TÀI CHÍNH 2025

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán thông qua ngày 31/12/2020;
- Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Điều 1. Phạm vi áp dụng và đối tượng áp dụng

1. Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.
2. Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền dự họp của cổ đông và các bên tham gia cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, điều kiện, thể thức tiến hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
3. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp của cổ đông và các bên tham gia cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có trách nhiệm thực hiện, tuân thủ các quy định tại Quy chế này. Cổ đông tại quy chế này là cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại thời điểm chốt danh sách cổ đông có quyền dự họp ngày 20/3/2026.

Điều 2. Giải thích thuật ngữ/từ viết tắt

- Công ty : Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BTC : Ban tổ chức
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông

- Đại biểu : Cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền) của cổ đông
- Đại hội : Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông
- Bỏ phiếu điện tử : là việc Đại biểu sử dụng các thiết bị có kết nối Internet và thực hiện việc biểu quyết/bầu cử thông qua hệ thống bỏ phiếu điện tử do Công ty quy định và thông báo cho đại biểu tại thời điểm đại biểu đăng ký tham dự Đại hội.
- Hệ thống bỏ phiếu điện tử : là hệ thống được Công ty sử dụng và cung cấp cho Đại biểu các công cụ để thực hiện các quyền liên quan khi tham dự ĐHĐCĐ.

Điều 3. Nguyên tắc làm việc tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Đảm bảo nguyên tắc làm việc công khai, công bằng, dân chủ.
2. Vì quyền lợi của Đại biểu và đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững của Công ty.
3. Đảm bảo an ninh, trật tự và hiệu quả làm việc của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 4. Trật tự tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi vào phòng họp Đại hội, tại thời điểm kiểm tra và đăng ký Đại biểu, Đại biểu phải xuất trình các hồ sơ sau:

a. Đối với Đại biểu là cá nhân:

- Trường hợp Đại biểu trực tiếp tham dự Đại hội: Đại biểu xuất trình (i) bản chính CCCD/Thẻ căn cước hoặc Hộ chiếu và (ii) Thư mời tham dự ĐHĐCĐ;
- Trường hợp Đại biểu ủy quyền tham dự Đại hội: Người được ủy quyền tham dự Đại hội phải (i) xuất trình bản chính CCCD/Thẻ căn cước hoặc Hộ chiếu; (ii) Bản sao CCCD/Thẻ căn cước hoặc Hộ chiếu của Đại biểu ủy quyền và (iii) bản chính Giấy ủy quyền hợp lệ (Theo mẫu Công ty hoặc Mẫu khác theo Quy định của pháp luật về dân sự).

b. Đối với Đại biểu là tổ chức:

Người được ủy quyền tham dự Đại hội phải (i) xuất trình bản chính CCCD/Thẻ căn cước hoặc Hộ chiếu; (ii) xuất trình và nộp bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy phép hoạt động; và (iii) xuất trình và nộp bản gốc Giấy ủy quyền hợp lệ (Theo mẫu Công ty hoặc Mẫu khác theo Quy định của pháp luật về dân sự).

2. Khi vào phòng họp, Đại biểu ngồi đúng vị trí, khu vực do Ban tổ chức Đại hội quy định.
3. Ăn mặc lịch sự, trang nhã khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
4. Không hút thuốc lá trong phòng tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, không gây rối hoặc mất trật tự tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
5. Hạn chế nói chuyện riêng trong lúc diễn ra cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
6. Tuân thủ sự điều hành của Chủ tọa và Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông.

7. Thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Đại biểu khi tham dự Đại hội theo đúng hướng dẫn tại Quy chế làm việc này, Điều lệ, Quy chế, quy định của Công ty và quy định của pháp luật.

Điều 5. Điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện trên 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không có đủ số lượng đại biểu cần thiết theo quy định tại Khoản 1 Điều này trong vòng 60 (sáu mươi) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, thì thông báo mời họp lần thứ hai phải được gửi trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện được ủy quyền dự họp đại diện từ 33% cổ phần có quyền biểu quyết trở lên.
3. Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết theo quy định tại Khoản 2 Điều này trong vòng 60 (sáu mươi) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai, và trong trường hợp này đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào số lượng cổ đông hay đại diện ủy quyền tham dự và được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề mà Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất dự kiến phê chuẩn.

Điều 6. Điều kiện, cách thức tham dự Đại hội đồng cổ đông và bỏ phiếu điện tử

1. Điều kiện tham dự: là Đại biểu có tên trong danh sách Đại biểu của Công ty tại thời điểm chốt danh sách Đại biểu có quyền dự họp **ngày 20/3/2026** tham dự cuộc họp hoặc ủy quyền tham dự cho người khác dự thay. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện được ủy quyền theo quy định của pháp luật thì phải xác định cụ thể số cổ phần của mỗi người đại diện.
2. Cách thức đăng ký tham dự Đại hội đồng cổ đông:
 - a. Đại biểu xuất trình hồ sơ theo quy định tại Thông báo mời họp đại hội đồng cổ đông tại khu vực kiểm tra tư cách Đại biểu do Ban tổ chức sắp xếp;
 - b. Ban kiểm tra tư cách Đại biểu kiểm tra thông tin của Đại biểu và thực hiện đăng ký tham dự cho Đại biểu sau khi Ban kiểm tra tư cách Đại biểu đã xác nhận tư cách hợp lệ của Đại biểu.
3. Yêu cầu kỹ thuật: Đại biểu tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông cần sử dụng thiết bị điện tử phù hợp, kết nối được mạng internet (ví dụ: máy vi tính, máy tính bảng, điện thoại di động, thiết bị điện tử khác có kết nối internet) nhằm thực hiện công tác bỏ phiếu điện tử. Trong một số trường hợp cần thiết, Ban tổ chức Đại hội có thể cung cấp thiết bị điện tử kết nối internet để hỗ trợ Đại biểu biểu quyết.
4. Bỏ phiếu điện tử:
 - a. Cách thức thực hiện bỏ phiếu điện tử: Đại biểu truy cập theo đường dẫn hoặc quét mã QR được hiển thị trên Thông báo thông tin đăng nhập do Ban tổ chức cung cấp khi tham dự

trực tiếp tại Đại hội và thực hiện đăng nhập đề biểu quyết thông qua hệ thống bỏ phiếu điện tử theo hướng dẫn chi tiết tại Đại hội.

b. Khi phát hiện thấy tên đăng nhập, mật khẩu và/hoặc yếu tố định danh khác bị mất, đánh cắp, bị lộ, hoặc nghi bị lộ, Đại biểu phải thông báo ngay cho Công ty để kịp thời thực hiện khóa tên truy cập, thiết bị bảo mật. Đại biểu phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại, tổn thất và rủi ro xảy ra do lỗi của Đại biểu.

c. Thời gian bỏ phiếu điện tử:

- Sau khi đăng nhập thành công vào hệ thống bỏ phiếu điện tử, Đại biểu có thể thực hiện biểu quyết từ thời điểm khai mạc Đại hội cho đến thời điểm kết thúc biểu quyết của từng đợt biểu quyết theo thông báo của Chủ tọa tại Đại hội. Trường hợp Đại biểu đã biểu quyết nhưng muốn thay đổi ý kiến thì phải thực hiện thay đổi trước thời điểm kết thúc biểu quyết của từng đợt biểu quyết. Ý kiến biểu quyết sau cùng được Hệ thống bỏ phiếu điện tử ghi nhận trước thời điểm kết thúc biểu quyết của từng đợt biểu quyết là ý kiến hợp lệ và được ghi nhận vào kết quả kiểm phiếu.

- Đại biểu đăng nhập vào Hệ thống bỏ phiếu điện tử sau thời điểm khai mạc Đại hội, vẫn được thực hiện biểu quyết đối với các vấn đề biểu quyết mà chưa kết thúc biểu quyết. Đối với các vấn đề biểu quyết mà Chủ tọa đã thông báo kết thúc biểu quyết, thì Đại biểu đó không được biểu quyết. Hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước thời điểm Đại biểu đăng ký tham dự Đại hội và đăng nhập vào Hệ thống bỏ phiếu điện tử sẽ không bị ảnh hưởng.

- Trường hợp Đại biểu đăng xuất sau đó đăng nhập lại vào Hệ thống bỏ phiếu điện tử thì Đại biểu đó vẫn được thực hiện biểu quyết đối với các vấn đề mà Chủ tọa chưa thông báo kết thúc biểu quyết.

- Kết quả biểu quyết được tính tại thời điểm cuối cùng Đại biểu thực hiện bỏ phiếu điện tử nên việc kết nối của Đại biểu bị ngắt đột ngột (nếu có) hoặc Đại biểu đăng xuất khỏi Hệ thống bỏ phiếu điện tử trước khi Đại hội kết thúc sẽ không ảnh hưởng đến các nội dung đã bỏ phiếu biểu quyết.

Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Đại biểu hoặc người được ủy quyền dự họp của Đại biểu

1. Đại biểu hoặc người được ủy quyền dự họp của Đại biểu phải chấp hành Quy chế này và theo sự hướng dẫn của Chủ tọa.
2. Đại biểu hoặc người được ủy quyền dự họp của Đại biểu được biểu quyết tất cả các vấn đề tại cuộc họp Đại hội theo quy định của Điều lệ Công ty và theo quy định của pháp luật. Đại biểu tham dự Đại hội mà không đăng nhập thành công vào Hệ thống bỏ phiếu điện tử hoặc đăng nhập thành công vào hệ thống bỏ phiếu điện tử nhưng không tiến hành biểu quyết được xem là không tham gia biểu quyết.
3. Đại biểu đến họp muộn vẫn được tham dự và tham gia biểu quyết ngay, không có quyền yêu cầu dừng cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và không có quyền yêu cầu biểu quyết lại các vấn

đề đã được thông qua (hiệu lực của các đợt biểu quyết đã tiến hành trước đó không bị ảnh hưởng).

4. Đại biểu có nghĩa vụ tuân thủ đúng và đầy đủ quy định về ủy quyền khi tham dự Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông quy định tại Quy chế này và sự điều phối của ban tổ chức.
5. Đại biểu đăng ký phát biểu và biểu quyết tại Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định, tuân thủ thời gian, nội dung phát biểu trong phạm vi chương trình họp, hướng dẫn của Ban tổ chức và sự điều khiển của Chủ tọa.

Điều 8. Chủ tọa và Chủ tọa Đoàn

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm Chủ tọa của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Trong thời gian diễn ra Đại hội, Chủ tọa được ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác thực hiện nhiệm vụ Chủ tọa trong một hoặc một số thời gian nhất định, bằng việc thông báo bằng miệng hoặc bằng văn bản cho Đại hội.
 2. Chủ tọa đoàn gồm Chủ tọa và các Thành viên khác do Chủ tọa chỉ định và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
 3. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa:
 - a. Điều khiển cuộc họp Đại hội đồng cổ đông theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ, quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
 - b. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của cuộc họp Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình cuộc họp Đại hội.
 - c. Chủ tọa có thể hoãn họp Đại hội ngay cả trong trường hợp đã có đủ số đại biểu cần thiết đến một thời điểm khác và tại một địa điểm do Chủ tọa quyết định mà không cần lấy ý kiến của Đại hội nếu nhận thấy rằng:
 - Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
 - Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các Đại biểu dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;
 - Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.
- Ngoài ra, Chủ tọa có thể hoãn Đại hội khi có sự nhất trí hoặc yêu cầu của Đại hội đã có đủ số lượng đại biểu dự họp cần thiết. Thời gian hoãn tối đa không quá ba ngày kể từ ngày dự định khai mạc Đại hội. Đại hội họp lại sẽ chỉ xem xét các công việc lẽ ra đã được giải quyết hợp pháp tại cuộc họp Đại hội bị trì hoãn trước đó.
- d. Chủ tọa có các quyền khác theo quy định của Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và quy định của pháp luật.
4. Chủ tọa đoàn làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ, quyết định theo đa số và có quyền và nghĩa vụ sau:
 - a. Điều khiển Đại hội theo đúng chương trình nghị sự, Quy chế làm việc đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- b. Trả lời và ghi nhận những vấn đề thuộc nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua.
- c. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác.
- d. Giải quyết các vấn đề phát sinh (nếu có) ngoài Chương trình Đại hội trong quá trình diễn ra Đại hội.

Điều 9. Ban kiểm tra tư cách Đại biểu

1. Ban kiểm tra tư cách Đại biểu do Hội đồng quản trị quyết định trước ngày khai mạc Đại hội để thực hiện các quyền và nghĩa vụ sau:
 - a. Kiểm tra Căn cước công dân/Thẻ căn cước hoặc giấy tờ tùy thân khác, giấy mời, giấy ủy quyền (nếu là đại diện theo ủy quyền) của các Đại biểu hoặc đại diện theo ủy quyền của Đại biểu đến dự họp để đối chiếu Danh sách Đại biểu và xác định tư cách tham dự họp hợp lệ của Đại biểu hoặc người được ủy quyền dự họp.
 - b. Phát tài liệu cho Đại biểu hoặc người đại diện theo ủy quyền của Đại biểu.
 - c. Tổng hợp và báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tỷ lệ Đại biểu tham dự Đại hội.
2. Ban kiểm tra tư cách Đại biểu có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.

Điều 10. Ban Kiểm phiếu

1. Ban kiểm phiếu do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm sau:
 - a. Thông báo Quy chế, Thẻ lệ bầu cử thành viên Hội đồng quản trị.
 - b. Hướng dẫn biểu quyết bỏ phiếu điện tử.
 - c. Kiểm tra, giám sát việc biểu quyết của Đại biểu và người được ủy quyền dự họp của Đại biểu.
 - d. Kiểm phiếu biểu quyết và phiếu bầu, tổng hợp và công bố kết quả biểu quyết của từng vấn đề và tỷ lệ bầu cử.
 - e. Giao lại biên bản kiểm phiếu cho Chủ tọa hoặc Ban Thư ký.
 - f. Các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và quy định pháp luật.
2. Ban kiểm phiếu có quyền thành lập bộ phận giúp việc để hoàn thành nhiệm vụ của Ban.

Điều 11. Ban Thư ký

Ban Thư ký do Chủ tọa đề cử và được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Ban Thư ký có trách nhiệm sau:

1. Thông báo Quy chế làm việc của Đại hội đồng cổ đông.

2. Ghi chép đầy đủ và trung thực các nội dung diễn biến của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
3. Tiếp nhận phiếu ý kiến của Đại biểu và chuyển đến Chủ tọa.
4. Soạn thảo biên bản họp và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.
5. Thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa.
6. Các quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và quy định pháp luật.

Điều 12. Thảo luận tại Đại hội

1. Nguyên tắc:
 - a. Việc thảo luận chỉ được thực hiện trong thời gian quy định và thuộc phạm vi các vấn đề trình bày trong Chương trình Đại hội.
 - b. Chỉ có Đại biểu mới được tham gia thảo luận.
 - c. Đại biểu có ý kiến cần thảo luận thực hiện đăng ký nội dung thảo luận theo hình thức đặt câu hỏi bằng cách soạn thảo và gửi nội dung câu hỏi cho Ban thư ký hoặc bằng cách trình bày câu hỏi trực tiếp tại Đại hội.
 - d. Đại biểu cũng có thể đặt câu hỏi tại mục Thảo luận trong giao diện tham dự đại hội thông qua hệ thống bỏ phiếu điện tử tại đường link www.ezgsm.fpts.com.vn hoặc gửi email về địa chỉ: ir.mgr@ttcland.vn (trước giờ thảo luận). *(Các câu hỏi là hợp lệ khi được gửi từ email đã đăng ký trong danh sách Đại biểu do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp hoặc từ email do Đại biểu đã đăng ký thông tin trong Giấy đăng ký dự họp/ ủy quyền đã được gửi bản cứng về Công ty, hoặc được gửi từ hệ thống bỏ phiếu điện tử).*
 - e. Ban Thư ký sẽ sắp xếp các nội dung câu hỏi của Đại biểu và chuyển cho Chủ tọa để xem xét đưa vào nội dung thảo luận.
2. Giải đáp ý kiến của Đại biểu:
 - a. Chủ tọa Đại hội chỉ trả lời trực tiếp các câu hỏi trọng tâm và liên quan đến các nội dung trong chương trình Đại hội và mang tính đại diện cho nhiều Đại biểu, không trả lời trực tiếp và giải thích chi tiết các nội dung đã được công bố thông tin, đã được quy định trong các văn bản pháp luật, hoặc các nội dung có tính chất giải thích chuyên môn, chi tiết mang tính chất phục vụ yêu cầu riêng biệt của cá nhân Đại biểu.
 - b. Trường hợp do giới hạn về thời gian tổ chức, các câu hỏi chưa được trả lời trực tiếp tại Đại hội sẽ được Công ty trả lời bằng văn bản sau Đại hội hoặc thư điện tử hoặc trên website Công ty sau khi kết thúc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 13. Biểu quyết thông qua các nội dung tại cuộc họp Đại hội

1. Hình thức biểu quyết:

Các nội dung trình Đại hội được biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử. Phiếu biểu quyết đã được cài đặt sẵn trên Hệ thống bỏ phiếu điện tử tại đường link: www.ezgs.m.fpts.com.vn. Đại biểu tự chuẩn bị thiết bị điện tử kết nối Internet theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 Quy chế này và đăng nhập vào Hệ thống bỏ phiếu điện tử và thực hiện biểu quyết, bầu cử (nếu có).

2. Thời gian biểu quyết bỏ phiếu điện tử:

Đại biểu có thể bắt đầu truy cập vào Hệ thống bỏ phiếu điện tử để thực hiện quyền biểu quyết từ 08h30 thứ năm, ngày 23/04/2026 cho đến khi Chủ tọa và/hoặc Ban tổ chức Đại hội thông báo kết thúc việc bỏ phiếu đối với từng nội dung biểu quyết, hoặc kết thúc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty. Kết thúc thời gian bỏ phiếu của một nội dung biểu quyết, Hệ thống bỏ phiếu điện tử sẽ không ghi nhận thêm kết quả bỏ phiếu điện tử ứng với nội dung biểu quyết đó từ các Đại biểu. Cụ thể như sau:

- + Nội dung biểu quyết lần thứ 01 (gồm *Chương trình ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025; Quy chế làm việc tại Đại hội; Thành phần Chủ tọa đoàn, Ban thư ký và Ban kiểm phiếu*) Đại biểu thực hiện biểu quyết đến trước khi BTC thông báo kết thúc thời gian bỏ phiếu các nội dung biểu quyết lần thứ 01.
- + Nội dung biểu quyết lần thứ 02 (gồm các *Báo cáo, Tờ trình Đại hội*) Đại biểu thực hiện biểu quyết đến trước khi BTC thông báo kết thúc thời gian bỏ phiếu các nội dung biểu quyết lần thứ 02.
- + Nội dung biểu quyết lần thứ 03 (gồm *Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị*) Đại biểu thực hiện biểu quyết đến trước khi BTC thông báo kết thúc thời gian bỏ phiếu các nội dung biểu quyết lần thứ 03.
- + Nội dung Bầu cử: Đại biểu thực hiện bầu cử đến trước khi Đại hội thông qua các nội dung bầu cử.
- + Nội dung biểu quyết lần thứ 04 (*Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông*): Đại biểu thực hiện biểu quyết đến trước khi BTC thông báo kết thúc thời gian bỏ phiếu các nội dung biểu quyết lần thứ 04.

3. Nguyên tắc biểu quyết:

- a. Một (01) cổ phần phổ thông tương đương với một (01) quyền biểu quyết.
- b. Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết của tất cả các Đại biểu dự họp bằng hình thức bỏ phiếu điện tử trên giao diện “**Biểu quyết – Bầu cử**” của Hệ thống bỏ phiếu điện tử.

4. Cách thức biểu quyết thực hiện như sau:

- a. Đại biểu tham dự trực tiếp tại địa điểm họp đăng nhập Hệ thống bỏ phiếu điện tử theo hướng dẫn tại Thông báo thông tin đăng nhập được cấp cho mỗi Đại biểu sau khi đăng ký tham dự thành công với Ban Tổ chức.

- b. Đại biểu thực hiện biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình họp. Khi biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử, đối với từng nội dung, Đại biểu chọn một (01) trong ba (03) phương án **“Tán thành”**, **“Không tán thành”**, **“Không có ý kiến”** trên Phiếu biểu quyết đã được cài đặt tại Hệ thống bỏ phiếu điện tử. Sau khi hoàn thành biểu quyết tất cả nội dung cần biểu quyết tại một lần biểu quyết, Đại biểu nhấn **“Biểu quyết”** để lưu và gửi kết quả biểu quyết về Hệ thống bỏ phiếu điện tử. Kết thúc thời gian bỏ phiếu của từng lần biểu quyết mà Đại biểu không nhấn gửi xác nhận **“Biểu quyết”** trên Hệ thống bỏ phiếu điện tử thì phiếu biểu quyết của Đại biểu được xem như là phiếu không thu về đối với những nội dung cần biểu quyết tại lần biểu quyết này.
 - c. Cách thức ghi nhận của hệ thống bỏ phiếu điện tử: Đại biểu có thể thay đổi kết quả biểu quyết nhiều lần nhưng không thể hủy kết quả biểu quyết. Hệ thống bỏ phiếu điện tử chỉ ghi nhận kết quả biểu quyết cuối cùng tại thời điểm kết thúc thời gian bỏ phiếu của từng lần biểu quyết theo điều hành của Chủ tọa.
 - d. Trường hợp Đại biểu sau khi đã đăng ký tham dự Đại hội đồng cổ đông nhưng không thể tham dự liên tục đến hết chương trình thì có thể thực hiện biểu quyết đối với các nội dung cần xin ý kiến Đại biểu trước khi đăng xuất khỏi Hệ thống.
5. Tính hợp lệ của nội dung biểu quyết và phiếu biểu quyết:
- a. Trên phiếu biểu quyết, nội dung biểu quyết là hợp lệ khi Đại biểu đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) phương án biểu quyết của nội dung đó. Nội dung biểu quyết không hợp lệ là nội dung mà Đại biểu không đánh dấu vào bất kỳ ô phương án nào hoặc đánh dấu vào nhiều hơn một (01) ô phương án biểu quyết đối với cùng nội dung biểu quyết đó.

Đối với phiếu biểu quyết có nội dung biểu quyết không hợp lệ, hệ thống bỏ phiếu điện tử sẽ có cảnh báo đến Đại biểu. Đại biểu có trách nhiệm điều chỉnh phiếu biểu quyết cho hợp lệ và nhấn **“Biểu quyết”** để gửi kết quả biểu quyết về hệ thống. Hệ thống không ghi nhận phiếu biểu quyết có nội dung biểu quyết không hợp lệ và Đại biểu được coi là không tham gia bỏ phiếu biểu quyết nếu không điều chỉnh phiếu biểu quyết cho hợp lệ (Phiếu được ghi nhận là không thu về).
 - b. Phiếu biểu quyết hợp lệ là phiếu biểu quyết có tất cả nội dung biểu quyết hợp lệ và hoàn thành việc gửi (nhấn **“Biểu quyết”**) trên Hệ thống bỏ phiếu điện tử theo đúng thời gian quy định của Đại hội.
 - c. Trường hợp Đại biểu đã đăng nhập và đăng ký dự họp thành công nhưng không đánh dấu chọn vào ô phương án biểu quyết nào tại phiếu biểu quyết, bầu cử tại mục **“Biểu quyết – Bầu cử”** trên Hệ thống bỏ phiếu điện tử sẽ được hiểu là Đại biểu từ chối quyền và không biểu quyết tại nội dung đó, phiếu biểu quyết của Đại biểu trường họp này được coi là phiếu không thu về.
6. Cách thức kiểm phiếu:
- a. Phiếu biểu quyết của mỗi Đại biểu đều được hệ thống ghi nhận theo: Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không

tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của các Đại biểu tham dự và biểu quyết. Kết quả biểu quyết do phần mềm tổng hợp và được tính theo tỷ lệ %.

- b. Ban kiểm phiếu là bộ phận tiếp nhận các thông tin kết quả bỏ phiếu điện tử để tổng hợp kết quả bỏ phiếu. Sau khi hoàn thành biểu quyết tất cả các nội dung quy định, Ban kiểm phiếu sẽ tiến hành kiểm phiếu và Trưởng ban kiểm phiếu sẽ thông báo trước Đại hội về kết quả biểu quyết và chuyển kết quả biểu quyết cho Ban Thư ký ghi vào Biên bản Đại hội.

Điều 14. Điều kiện thông qua Nghị quyết của Đại hội tại cuộc họp

1. Nghị quyết của Đại hội được thông qua tại cuộc họp khi được số Đại biểu đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các Đại biểu tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ các vấn đề nêu tại khoản 2 Điều này.
2. Nghị quyết của Đại hội được thông qua tại cuộc họp đối với các nội dung dưới đây phải được số Đại biểu đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Đại biểu tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành:
 - (i) Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán;
 - (ii) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
 - (iii) Tổ chức lại, giải thể Công ty; Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;
 - (iv) Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 70% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty đã được kiểm toán.

Điều 15. Điều khoản thi hành

Quy chế làm việc này được đọc công khai trước Đại hội và có hiệu lực thi hành khi Đại hội biểu quyết thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

BÁO CÁO
HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, Tôi xin gửi đến tất cả Quý vị Cổ đông lời chào trân trọng nhất cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công. HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín trân trọng báo cáo Đại hội đồng cổ đông về hoạt động của HĐQT năm 2025 và định hướng năm 2026 như sau:

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025:

1. Tổng kết các cuộc họp và các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT:

- Trong năm 2025, HĐQT đã ban hành các Nghị quyết trên cơ sở thực hiện các nhiệm vụ ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 đã giao và thông qua các vấn đề trọng tâm của Công ty. Chi tiết nội dung cuộc họp và các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT năm 2025 đã được Công ty tập hợp và công bố tại Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025, kính mời Quý cổ đông tham khảo tại website Công ty.
- HĐQT thường xuyên giám sát các công việc mà HĐQT đã triển khai cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện, đề ra chủ trương, giải pháp nhằm định hướng và hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động sản xuất kinh doanh để đảm bảo tính phát triển nhanh và bền vững, đồng thời đảm bảo hiệu quả ổn định lâu dài cho Công ty.

2. Kết quả chỉ đạo triển khai thực hiện các nội dung được ĐHĐCĐ thông qua:

a. Thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2025:

Theo kết quả kinh doanh năm 2025 được trình bày tại Báo cáo tài chính hợp nhất:

- Doanh thu thuần năm 2025 đạt 1.227 tỷ đồng, đạt 153% so với kế hoạch được giao và tăng 54% so với năm 2024.
- Lợi nhuận trước thuế năm 2025 đạt 97 tỷ đồng, đạt 194% kế hoạch tăng 188% so với năm 2024.

b. Thực hiện phân phối lợi nhuận năm 2025:

Trong năm công ty không thực hiện phân phối lợi nhuận năm tài chính 2024 và trích lập các quỹ theo như ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2024 đã thông qua.

c. Thực hiện lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025:

HĐQT đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.

d. Về tình hình thực hiện thù lao và chi phí hoạt động của HĐQT năm 2025:

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 05/2025/NQ-ĐHĐCĐ, năm 2025 Công ty đã thực hiện chi trả thù lao và chi phí hoạt động cho HĐQT theo mức được duyệt. Cụ thể như sau:

- (i) Tổng thù lao Hội đồng quản trị đã thực hiện: **7.288.837.536 đồng** (*Bằng chữ: Bảy tỷ, hai trăm tám mươi tám triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm ba mươi sáu đồng*)(mức thù lao này đã bao gồm thuế thu nhập cá nhân), tương ứng với 607.403.128 đồng/tháng. Cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Mức thù lao (Gross – đã bao gồm Thuế TNCN)
1	Nguyễn Thành Chương	Chủ tịch HĐQT	155.839.600 đồng/tháng
2	Nguyễn Thái Sơn	Thành viên HĐQT	136.608.830 đồng/tháng
3	Trần Văn An	Thành viên HĐQT	136.608.830 đồng/tháng
4	Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập HĐQT– Chủ tịch UBKT	89.172.934 đồng/tháng
5	Nguyễn Văn Bánh	Thành viên HĐQT không điều hành–Thành viên UBKT	89.172.934 đồng/tháng

- (ii) Chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị là: **4.800.000.000 đồng/năm** (*Bằng chữ: Bốn tỷ tám trăm triệu đồng chẵn*).

3. Các hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025:

- Trong năm 2025, HĐQT đã triệu tập các cuộc họp để ra quyết định nhanh chóng và kịp thời các vấn đề tổ chức bộ máy, triển khai các chương trình kinh doanh và quản trị công ty phù hợp với yêu cầu thực tế hoạt động và diễn biến của tình hình thị trường. HĐQT luôn chú trọng đến việc nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Tất cả những nỗ lực này đều nhằm mục đích đưa Công ty đến vị thế tốt hơn trên thị trường và tạo ra giá trị cho Cổ đông.
- HĐQT thực hiện giám sát đối với việc triển khai các nội dung liên quan đến tái cấu trúc tài chính và tái cơ cấu hoạt động theo định hướng đã được phê duyệt. Các vấn đề liên quan đến cơ cấu danh mục đầu tư, công tác quản lý công nợ, kiểm soát chi phí, cân đối dòng tiền và phân bổ nguồn lực cho các hoạt động, dự án được HĐQT xem xét, cho ý kiến và giao Ban Điều hành tổ chức thực hiện theo quy định và kế hoạch chung của Công ty.
- Ngoài ra, HĐQT thường xuyên kiểm tra giám sát tình hình tuân thủ pháp luật, chấp hành các quy định và tình hình triển khai thực hiện các mục tiêu phát triển cùng kế hoạch kinh doanh hàng năm của bộ máy điều hành các cấp, thực hiện chỉ đạo kịp thời Ban Điều hành đáp ứng các nhu cầu về nguồn lực cho các hoạt động của Công ty.
- Hoạch định, rà soát, xây dựng chiến lược và kế hoạch giúp Công ty đạt được sự phát triển bền vững, nâng cao hiệu quả hoạt động và tối ưu hóa lợi nhuận.
- Định hướng đầu tư phát triển và hỗ trợ Ban điều hành tiếp cận với các định chế tài chính, quỹ đầu tư và các nguồn tiềm năng khác để đưa ra quyết định và kế hoạch đầu tư phù hợp với chiến lược của Công ty.

- Thường xuyên theo dõi, giám sát các hoạt động của Ban Điều hành về thực hiện các kế hoạch kinh doanh và điều hành.
- Hoạch định nhân sự, bộ máy, sơ đồ tổ chức để triển khai các kế hoạch đề ra.

4. Báo cáo về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty liên kết với thành viên HĐQT và những người có liên quan: Chi tiết tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2025 đăng tải trên website Công ty.

5. Đánh giá của thành viên độc lập HĐQT về hoạt động của HĐQT:

- Thành viên độc lập HĐQT thực hiện chức năng giám sát một cách khách quan, thận trọng đối với hoạt động của HĐQT, Ban điều hành và các cấp quản lý, nhằm đảm bảo Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Trong quá trình hoạt động, Thành viên độc lập HĐQT tích cực tham gia ý kiến, xem xét và đánh giá các vấn đề trọng yếu thuộc thẩm quyền của HĐQT, góp phần nâng cao chất lượng quản trị, hiệu quả điều hành và tính minh bạch trong hoạt động của Công ty.
- Đồng thời, Thành viên độc lập HĐQT chú trọng việc xem xét một cách thận trọng các nội dung có thể ảnh hưởng đến tính khách quan trong quá trình quản trị và ra quyết định, qua đó kịp thời đưa ra ý kiến nhằm hỗ trợ HĐQT và Ban điều hành hoàn thiện cơ chế, chính sách và nâng cao hiệu quả hoạt động. Vai trò của Thành viên độc lập HĐQT tiếp tục được phát huy trong việc đảm bảo sự minh bạch, cân bằng trong quản trị, đồng thời góp phần bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, hướng đến sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty.

6. Hoạt động của Ủy ban Kiểm toán:

- Trong năm 2025, Ủy ban Kiểm toán đã triển khai đồng bộ các hoạt động giám sát và kiểm tra trọng tâm đối với báo cáo tài chính, hệ thống kiểm soát nội bộ và việc tuân thủ quy trình, chính sách trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Ủy ban đồng thời tăng cường công tác giám sát việc tuân thủ các quy định pháp luật và các chuẩn mực kế toán, qua đó góp phần đảm bảo tính minh bạch tài chính và nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Ủy ban đã rà soát, đánh giá và kiến nghị các biện pháp hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả trong việc nhận diện, phòng ngừa và hạn chế các rủi ro; đồng thời tiến hành các cuộc đánh giá độc lập đối với các quy trình vận hành, nhằm tăng cường tính minh bạch và giảm thiểu sai sót trong hệ thống tài chính của Công ty.
- Thành viên Ủy ban Kiểm toán đã được HĐQT thống nhất bổ nhiệm như sau:

STT	Họ và tên	Chức vụ HĐQT	Chức vụ UBKT	Thời gian đảm nhiệm
1	Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập HĐQT	Chủ tịch	24/04/2025
2	Ông Nguyễn Văn Bảnh	Thành viên HĐQT không điều hành	Thành viên	24/04/2025

7. Ủy ban Kiểm toán đánh giá kết quả các hoạt động của Công ty và Ban điều hành năm 2025:

Trên cơ sở các quy định Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của Ủy ban Kiểm toán và định hướng phát triển của Công ty, trong năm 2025 Ủy ban Kiểm toán đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ thông qua các hoạt động sau:

Công việc	Thực hiện	Kết quả đạt được
<p>Tổ chức, xây dựng hoạt động Ủy ban Kiểm toán</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức triển khai hoạt động của Ủy ban Kiểm toán trong công tác kiểm tra, giám sát hoạt động Công ty; đồng thời đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro theo chuẩn quốc tế COSO; - Hỗ trợ HĐQT trong việc đảm bảo công tác quản trị doanh nghiệp được thực hiện tuân thủ quy định Pháp luật và Điều lệ Công ty. 	<ul style="list-style-type: none"> - Tổ chức các cuộc họp Ủy ban Kiểm toán định kỳ đảm bảo công tác kiểm soát hữu hiệu, hiệu quả; - Đề xuất ý kiến đánh giá, tham mưu tới HĐQT về công tác quản trị và giám sát hoạt động điều hành (của Ban điều hành).
<p>Giám sát hoạt động Công ty, HĐQT và Ban điều hành</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện giám sát hoạt động của Công ty thông qua công tác điều hành của Ban điều hành và cơ chế phân cấp, phân quyền của HĐQT đối với Ban điều hành; - Tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT; - Thực hiện kiểm tra, giám sát nhằm đảm bảo mọi hoạt động của Công ty tuân thủ Điều lệ, quy định nội bộ và các quy định pháp luật hiện hành; - Tư vấn và giám sát nhằm từng bước nâng cao chất lượng quản trị công ty, tiệm cận các thông lệ quốc tế như Bộ Nguyên tắc quản trị công ty theo Thông lệ 	<ul style="list-style-type: none"> - Các Nghị quyết của HĐQT ban hành tuân thủ các quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và phù hợp định hướng phát triển đã được ĐHCĐ phê duyệt; - Kịp thời cập nhật, nắm bắt thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, giám sát việc triển khai các chỉ đạo nhằm đảm bảo công tác điều hành hoạt động đúng thẩm quyền và tuân thủ quy định, Nghị quyết của HĐQT; đồng thời chủ động trao đổi, đưa ra ý kiến đối với các vấn đề trọng yếu và rủi ro phát sinh tại Công ty; - Hoạt động tuân thủ theo quy định Pháp luật và các quy định nội bộ được duy trì, đảm bảo không phát sinh sai phạm trọng yếu; - Tăng cường cam kết tuân thủ các chuẩn mực quản trị công ty thông qua việc ban hành và thực thi Cam kết của HĐQT, Bộ Quy chế ứng xử, Bộ Quy tắc quản trị công ty;

Công việc	Thực hiện	Kết quả đạt được
	<p>tốt nhất, Thẻ điểm quản trị công ty khu vực ASEAN - ASEAN SCORECARD;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giám sát hoạt động công bố thông tin định kỳ và bất thường của Công ty. 	<ul style="list-style-type: none"> - Công bố thông tin đầy đủ và đúng thời gian theo quy định Văn bản hợp nhất số 41/VBHN-BTC về hướng dẫn công bố thông tin, được hợp nhất từ 03 Thông tư: Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020; Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/9/2024 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/4/2025.
<p>Giám sát, duy trì và hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Định hướng và tổ chức triển khai công tác đánh giá tính hữu hiệu và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ; - Đồng thời kiến nghị Ban điều hành nghiên cứu triển khai hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro và tăng cường ứng dụng CNTT trong hoạt động kiểm soát vận hành. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nghiên cứu và triển khai đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ theo Khung đánh giá của COSO, trên cơ sở đó đưa ra các khuyến nghị nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty; - Công tác ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động kiểm soát từng bước được thiết lập và hoàn thiện thông qua hệ thống ERP, CRM, HRM và nền tảng quản lý công việc/tiến độ công việc trên EOffice.
<p>Chỉ đạo, điều hành, giám sát hoạt động Kiểm toán nội bộ</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Từng bước kiện toàn và nâng cao hiệu quả hoạt động của bộ phận Kiểm toán nội bộ phù hợp với các xu hướng và thông lệ quốc tế; - Quản lý hoạt động Kiểm toán nội bộ thông qua phê duyệt và giám sát việc thực hiện kế hoạch kiểm toán năm, chỉ đạo các cuộc kiểm toán đột xuất, thiết lập chế độ báo cáo định kỳ/đột xuất; - Định hướng, chỉ đạo kịp thời cách thức, hình thức hoạt động Kiểm toán nội bộ trong từng thời điểm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Phòng Kiểm toán nội bộ hoàn thành kế hoạch kiểm toán niên độ 2025. Hoạt động Kiểm toán nội bộ tiệm cận với chuẩn mực của quốc tế; từng bước chuyển đổi phương pháp Kiểm toán nội bộ trên cơ sở định hướng rủi ro; nghiên cứu áp dụng xu hướng số hóa giúp cải thiện thời gian, nhân lực, chất lượng Kiểm toán nội bộ; - Chỉ đạo Phòng Kiểm toán nội bộ thực hiện tự đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ theo Khung COSO, đánh giá các khía cạnh quản trị rủi ro doanh nghiệp nhằm đưa ra được góc nhìn tổng quan về hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty;

Công việc	Thực hiện	Kết quả đạt được
	- Đề nghị Ban điều hành cập nhật kết quả xử lý các kiến nghị của Kiểm toán nội bộ lên hệ thống báo cáo công việc trên EOffice và tính vào KPI các phòng ban.	- Thực hiện theo dõi, giám sát công tác hoàn thiện các kiến nghị của Kiểm toán nội bộ tại các đơn vị liên quan, đồng thời đảm bảo việc cập nhật kết quả kịp thời.
Giám sát giao dịch các bên liên quan	- Thực hiện rà soát thường xuyên đối với các giao dịch với bên liên quan; - Đánh giá việc trình bày và đảm bảo công bố đầy đủ, minh bạch các thông tin liên quan đến các giao dịch này.	- Các giao dịch luôn được thực hiện minh bạch trên cơ sở giá thị trường, tuân thủ theo quy định Pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, quy định về giao dịch các bên liên quan; - Thực hiện giao dịch công bằng, minh bạch trong các giao dịch, không đem lại bất kỳ sự thiên vị cho các bên liên quan.

Năm 2025 là năm thị trường bất động sản bắt đầu phục hồi, nhưng chưa đồng đều. Đối với TTC Land, HĐQT nhìn nhận rất rõ đây không phải là năm bút phá, mà là năm củng cố và chuẩn bị. Công ty đã đạt được kết quả tăng trưởng tích cực về doanh thu và lợi nhuận. Tuy nhiên, điều quan trọng hơn là: Dòng tiền được duy trì ổn định, danh mục tài sản được tái cấu trúc, và các dự án trọng điểm từng bước được tháo gỡ pháp lý.

II. KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2026:

HĐQT xác định rõ hai vấn đề cốt lõi của TTC Land: Thứ nhất, TTC Land đang nắm giữ quỹ tài sản có giá trị nhưng chưa chuyển hóa thành doanh thu do vướng pháp lý. Thứ hai, chu kỳ phát triển của Công ty hiện nay không phụ thuộc vào thị trường, mà phụ thuộc vào tiến độ tháo gỡ các điểm nghẽn. Do đó, trong giai đoạn này, HĐQT lựa chọn không chạy theo tăng trưởng ngắn hạn, mà tập trung giải quyết các vấn đề cốt lõi. Hội đồng Quản trị xác định quản trị trên 3 nguyên tắc:

Một là Kỷ luật tài chính: không đánh đổi an toàn tài chính để lấy tăng trưởng ngắn hạn

Hai là Tập trung vào tài sản có giá trị thực: ưu tiên các dự án có khả năng triển khai và tạo dòng tiền

Ba là Chuẩn bị cho chu kỳ mới không chỉ vượt qua giai đoạn khó khăn, mà phải sẵn sàng cho giai đoạn tăng trưởng

Năm 2026 là năm bản lề, HĐQT xác định trọng tâm:

- Ưu tiên số 1:** Pháp lý dự án: Hoàn thiện các mốc pháp lý trọng yếu tại các dự án: Charmington Dragonic, Panomax. Đây là điều kiện tiên quyết để tạo nguồn thu trong các năm tiếp theo. Đây là những việc không tạo ra “kết quả ngay”, nhưng là điều kiện bắt buộc để tạo ra kết quả trong tương lai.
- Ổn định và bảo đảm Thanh khoản:** Trong bối cảnh thị trường dần hồi phục nhưng với tốc độ không quá nhanh, việc ổn định và đảm bảo thanh khoản cho toàn Ngành vẫn là ưu

tiên hàng đầu. Đẩy mạnh thanh lý hàng tồn các tích sản: Phú Thuận, Phú Hữu, Phú Quốc.... Duy trì công suất khai thác kinh doanh sàn thương mại đạt 93%.

3. **Kiểm soát Dòng tiền và Tái cấu trúc hiệu quả:** HĐQT cam kết kiểm soát dòng tiền chặt chẽ, chỉ đầu tư vào các dự án đã được thẩm định mang lại hiệu quả. Tinh gọn bộ máy quản lý để tăng hiệu suất làm việc, công tác tài chính phải được kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo cơ cấu vốn an toàn, quản trị nợ hiệu quả và giữ vững tài chính trong toàn hệ thống.
4. **Đẩy mạnh Hợp tác Nội bộ và Mở rộng Thị trường:** Tiếp tục tận dụng tối đa nguồn lực trong hệ sinh thái Tập đoàn TTC: triển khai ký kết hợp tác chiến lược với các công ty trong Tập đoàn, bao gồm TTC IZ (dự án 42ha tại Trảng Bàng), TTC Hospitality (dự án 3 Đồi).
5. **Quyết định chiến lược:** Trong thời gian tới, Công ty sẽ triển khai một số giao dịch mang tính chiến lược, bao gồm: Tái cấu trúc tài sản, M&A, và các phương án tăng vốn. Hội đồng Quản trị hiểu rằng đây là những quyết định có thể tạo ra lo ngại về pha loãng. Tuy nhiên, quan điểm của chúng tôi rất rõ không thực hiện các giao dịch chỉ để mở rộng quy mô và chỉ thực hiện khi tạo ra giá trị dài hạn và cải thiện chất lượng tài sản.

6. Mục tiêu kế hoạch năm 2026

Qua đó, Công ty cần hoàn thành các chỉ tiêu năm 2026 như sau:

- Doanh thu thuần hợp nhất: 1.275 tỷ đồng.
- Lợi nhuận kế toán trước thuế hợp nhất: 100 tỷ đồng.

III. KẾT LUẬN

Thưa Quý cổ đông, Thay mặt HĐQT, Tôi muốn chia sẻ với Quý vị Cổ đông: TTC Land hiện chưa ở điểm tốt nhất về kết quả kinh doanh nhưng đang đi đúng hướng về chiến lược. TTC Land đang tích lũy tài sản, hoàn thiện pháp lý và chuẩn bị nền tảng cho chu kỳ mới. Đây là giai đoạn khó, nhưng là giai đoạn bắt buộc.

Hội đồng Quản trị cam kết: Minh bạch trong điều hành, thận trọng trong tài chính, và kiên định với chiến lược dài hạn. Mục tiêu cuối cùng không phải là kết quả một năm, mà là giá trị bền vững của TTC Land.

Kính thưa Quý vị Cổ đông, HĐQT tin rằng: Khi các điều kiện pháp lý được tháo gỡ, khi thị trường bước vào chu kỳ thuận lợi hơn, TTC Land sẽ không chỉ phục hồi, mà có thể bước vào một giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ hơn.

Thay mặt Hội đồng quản trị, kính chúc Quý vị Cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành công. Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- HĐQT;
- Lưu: VPCT, BP.QHNDT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
[ĐÃ KÝ]
NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN NĂM 2025

Kính thưa Quý vị cổ đông Công ty,

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (Công ty) hiện hành;
- Quy chế hoạt động Ủy ban kiểm toán của Công ty;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC.

Thay mặt Ủy ban kiểm toán (UBKT) Công ty, tôi xin trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) Báo cáo hoạt động năm 2025, với nội dung như sau:

1. Thành phần UBKT và hoạt động chính trong năm 2025:

- Các thành viên UBKT đã được Hội đồng quản trị (HĐQT) thống nhất bổ nhiệm như sau:

STT	Họ và tên	Chức danh HĐQT	Chức danh UBKT	Thời gian	
				Bổ nhiệm	Miễn nhiệm
1	Ông Nguyễn Văn Hòa	Thành viên độc lập HĐQT	Chủ tịch	24/4/2025	-
2	Ông Nguyễn Văn Bánh	Thành viên HĐQT không điều hành	Thành viên	24/4/2025	-
3	Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên độc lập HĐQT	Chủ tịch	23/4/2024	24/4/2025
4	Ông Lê Quang Vũ	Thành viên HĐQT	Thành viên	23/4/2024	24/4/2025

Trong năm 2025, UBKT đã triển khai các hoạt động giám sát và kiểm tra một cách toàn diện, có trọng tâm, tập trung vào việc rà soát báo cáo tài chính, đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ cũng như mức độ tuân thủ các quy trình, chính sách trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Công tác giám sát việc chấp hành quy định pháp luật và chuẩn mực kế toán được tăng cường, góp phần nâng cao tính minh bạch tài chính và hiệu quả quản trị. Song song đó, UBKT đã tiến hành rà soát, đưa ra các khuyến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, qua đó nâng cao khả năng nhận diện, kiểm soát và phòng ngừa rủi ro trong toàn Công ty.

2. Chi phí hoạt động của UBKT:

Chi phí hoạt động của UBKT trong năm 2025 được thực hiện theo hạn mức mà ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2024 đã phê duyệt.

3. Các cuộc họp của UBKT:

Trong năm 2025, UBKT đã tổ chức 04 (bốn) phiên họp để triển khai hoạt động của UBKT. Các thành viên đã tham dự đầy đủ, nội dung các cuộc họp đều được các thành viên UBKT trao đổi và thống nhất, chi tiết như sau:

- Biên bản họp số 01/2025/BBH-UBKT ngày 31/03/2025, số thành viên dự họp 2/2, đạt tỷ lệ 100%, với các nội dung:
 - Thảo luận, thống nhất các nội dung và vấn đề trọng yếu được trình bày trong Báo cáo hoạt động của UBKT phục vụ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2024.
 - Thảo luận, thống nhất về công tác giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành; tổ chức thực hiện hoạt động KTNB trong Quý I/2025.
- Biên bản họp số 02/2025/BBH-UBKT ngày 27/06/2025, số thành viên dự họp 2/2, đạt tỷ lệ 100%, với các nội dung:
 - Đánh giá hoạt động của UBKT/KTNB trong 06 tháng đầu năm 2025.
 - Đánh giá chung về Hệ thống KSNB và Quản trị rủi ro của Công ty 6 tháng đầu năm 2025.
 - Thảo luận về kế hoạch trọng tâm UBKT/KTNB trong 06 tháng cuối năm 2025.
- Biên bản họp số 03/2025/BBH-UBKT ngày 26/09/2025, số thành viên dự họp 2/2, đạt tỷ lệ 100%, với các nội dung:
 - Thảo luận, đánh giá hoạt động KTNB trong Quý 3/2025 và kế hoạch Quý 4/2025.
 - Đánh giá chung về Hệ thống KSNB.
 - Thảo luận về việc cải thiện công tác KTNB trên cơ sở định hướng rủi ro, đảm bảo hoạt động KTNB luôn hữu hiệu, hiệu quả.
- Biên bản họp số 04/2025/BBH-UBKT ngày 19/12/2025, số thành viên dự họp 2/2, đạt tỷ lệ 100%, với các nội dung:
 - Thảo luận, đánh giá công tác KTNB trong năm 2025.
 - Đánh giá chung về Hệ thống KSNB và công tác Quản trị rủi ro của Công ty tham khảo theo Khung đánh giá của COSO.
 - Đánh giá tình hình tuân thủ trong hoạt động tại Công ty năm 2025.
 - Định hướng hoạt động UBKT/KTNB trong năm 2026.

4. Kết quả giám sát đối với báo cáo tài chính, tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty:

4.1. Đối với Báo cáo tài chính:

UBKT đã thực hiện việc thẩm định Báo cáo tài chính của Công ty năm tài chính 2025 và đồng thuận kết quả như sau:

- Báo cáo tài chính được soạn lập và công bố phù hợp với Chuẩn mực kế toán và các quy định pháp luật hiện hành. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty.
- Thực hiện lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập tuân thủ đúng Nghị quyết 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2025, đảm bảo độ tin cậy, trung thực, tuân thủ thời hạn kiểm toán, tuân thủ các quy định về nghề nghiệp, đảm bảo tính độc lập, khách quan khi đưa ra ý kiến kiểm toán.
- Công ty đã thực hiện báo cáo và công bố thông tin định kỳ của các Tổ chức niêm yết theo quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

4.2. Về tình hình hoạt động kinh doanh:

Năm 2025, thị trường bất động sản phục hồi tích cực, đóng vai trò năm “tái cấu trúc” nhờ hành lang pháp lý được hoàn thiện và chính sách điều hành linh hoạt từ Chính phủ giúp tháo gỡ nhiều dự án đình trệ. Nguồn cung và tỷ lệ hấp thụ sản phẩm tăng so với năm 2024. Tuy nhiên, mặt bằng giá vẫn ở mức cao, nguồn cung bùng nổ cùng rủi ro về chi phí vốn và đầu cơ còn hiện hữu.

Kết quả kinh doanh trong năm của Công ty theo Báo cáo tài chính hợp nhất và kế hoạch được ĐHĐCĐ phê duyệt, cụ thể:

Chỉ tiêu (BCTC hợp nhất)	Kế hoạch (tỷ đồng)	Thực hiện (tỷ đồng)	Thực hiện so với Kế hoạch
Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ	800	1.227	153%
Lợi nhuận trước thuế	50	97	194%

Doanh thu thuần bán hàng và dịch vụ thực hiện so với kế hoạch đạt 153% và lợi nhuận trước thuế đạt 194% so với kế hoạch, trong năm Công ty tăng doanh thu từ dịch vụ cho thuê, dịch vụ bất động sản và dịch vụ xây dựng.

4.3. Về tình hình tài chính (BCTC hợp nhất):

a. Tài sản và nguồn vốn:

Chỉ tiêu	31/12/2025		31/12/2024		Biến động	
	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	6.798,17	52,72%	6.970,32	58,84%	-172,15	-2,47%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	6.097,56	47,28%	4.876,58	41,16%	1.220,98	25,04%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	12.895,73	100,00%	11.846,89	100,00%	1.048,84	8,85%

Chỉ tiêu	31/12/2025		31/12/2024		Biến động	
	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ trọng (%)	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)
C. NỢ PHẢI TRẢ	7.538,41	58,46%	6.381,69	53,87%	1.156,72	18,13%
<i>I. Nợ ngắn hạn</i>	3.215,50	42,65%	3.801,08	59,56%	-585,58	-15,41%
<i>II. Nợ dài hạn</i>	4.322,91	57,35%	2.580,62	40,44%	1.742,29	67,51%
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	5.357,32	41,54%	5.465,20	46,13%	-107,88	-1,97%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	12.895,73	100,00%	11.846,89	100,00%	1.048,84	8,85%

Về quy mô và cơ cấu tài sản: Tổng tài sản của Công ty tại thời điểm 31/12/2025 là 12.895,73 tỷ đồng, tăng 1.048,84 tỷ đồng so với cuối năm 2024 (tăng 8,85%). Chủ yếu là do Tài sản dài hạn tăng mạnh, tăng 1.220,98 tỷ đồng (tăng 25,04%) đến từ việc thực hiện dự án mới. Ngược lại, tài sản ngắn hạn giảm nhẹ, giảm 172,15 tỷ đồng (giảm 2,47%). Cơ cấu tài sản có sự chuyển dịch từ tài sản ngắn hạn sang tài sản dài hạn.

Về quy mô và cơ cấu nguồn vốn: Vốn chủ sở hữu giảm 107,88 tỷ đồng (giảm 1,97%). Nợ phải trả tăng 1.156,72 tỷ đồng (tăng 18,13%), chủ yếu là nợ dài hạn tăng 1.742,29 tỷ đồng (tăng 67,51%). Cơ cấu vốn có sự giảm nhẹ tỷ trọng, Công ty đang sử dụng đòn bẩy tài chính để tài trợ cho các tài sản dài hạn.

b. Cơ cấu tài chính:

Chỉ tiêu	31/12/2025	31/12/2024	Biến động	Tỷ lệ
Hệ số nợ trên Tổng tài sản = Nợ phải trả/Tổng tài sản	0,58	0,54	0,04	7,4%
Hệ số nợ trên Vốn chủ sở hữu = Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	1,41	1,2	0,21	17,3%
Hệ số tự tài trợ = Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản	0,42	0,46	-0,04	-9,7%
Hệ số đòn bẩy tài chính = Tổng tài sản bình quân/Vốn chủ sở hữu bình quân	2,29	2,1	0,19	9,0%

Đánh giá nhóm chỉ tiêu về cơ cấu tài chính có thể thấy trong năm 2025 Công ty đang sử dụng đòn bẩy tài chính tăng, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu và hệ số nợ trên tổng tài sản cũng tăng nhẹ so với năm 2024. Tuy nhiên, các chỉ số vẫn ở trong ngưỡng kiểm soát nếu hoạt động kinh doanh hiệu quả và dòng tiền ổn định.

c. Khả năng thanh toán:

Chỉ tiêu	31/12/2025	31/12/2024	Biến động	Tỷ lệ
Hệ số khả năng thanh toán tổng quát = Tổng tài sản/Nợ phải trả	1,71	1,86	-0,15	-8,1%
Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	2,11	1,8	0,31	17,2%
Hệ số khả năng thanh toán nhanh = (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	1,03	1,0	0,03	3%

Nhìn chung, thanh khoản ngắn hạn của Công ty tăng nhưng khả năng thanh toán tổng quát lại giảm nhẹ trong năm 2025; điều này cho thấy Công ty đã cải thiện nguồn vốn lưu động.

d. Khả năng sinh lời:

Chỉ tiêu	31/12/2025	31/12/2024	Biến động	Tỷ lệ
Hệ số ROS = Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	5,49%	0,5%	4,99%	998%
Hệ số ROA = Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	0,54%	0,04%	0,50%	1262%
Hệ số ROE = Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	1,25%	0,08%	1,17%	1456%

Đánh giá nhóm hệ số khả năng sinh lời đều tăng đáng kể. Nguyên nhân chủ yếu là do Lợi nhuận sau thuế năm 2025 đạt 67,38 tỷ đồng tăng đáng kể so với năm 2024.

5. Báo cáo đánh giá giao dịch các bên liên quan:

5.1. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty, Công ty con, Công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT, Ban TGD và những người có liên quan:

Đánh giá:

Trong năm 2025 giữa Công ty, Công ty con, Công ty khác do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên HĐQT, Ban TGD và những người có liên quan chỉ phát sinh giao dịch liên quan hoạt động tài chính, không có các giao dịch bất thường hay vi phạm các quy định của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

5.2. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa Công ty với Công ty trong đó thành viên HĐQT, Ban TGD là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 (ba) năm gần nhất trước thời điểm giao dịch:

Đánh giá:

Các giao dịch giữa Công ty và các Công ty liên quan mà các thành viên HĐQT/Ban TGD đang là thành viên sáng lập hoặc người quản lý chủ yếu phục vụ cho công tác kinh doanh, hoạt động tài chính, không có các giao dịch bất thường hay vi phạm các quy định của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

6. Kết quả đánh giá về hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro của Công ty:

6.1. Đánh giá hệ thống kiểm soát nội bộ:

➤ **Môi trường kiểm soát:**

- HĐQT chú trọng trong việc thiết lập và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ thông qua việc ban hành các chuẩn mực đạo đức, quy tắc ứng xử, cùng với việc phổ biến các cam kết đạo đức từ lãnh đạo cấp cao đến toàn Công ty.
- Ban điều hành chủ động xây dựng và cập nhật kế hoạch kinh doanh, điều chỉnh linh hoạt theo tình hình thực tế. Đồng thời, rà soát, hoàn thiện hệ thống văn bản quản lý nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật và yêu cầu kiểm soát.

- Hoạt động giám sát nội bộ được triển khai và duy trì thông qua UBKT và KTNB với tính độc lập cao, thực hiện chức năng kiểm tra, đánh giá khách quan, đảm bảo tuân thủ chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp và hạn chế xung đột lợi ích.

➤ **Đánh giá rủi ro:**

Ban Lãnh đạo nhận diện đầy đủ vai trò của quản trị rủi ro trong hệ thống kiểm soát nội bộ. Tuy chưa có bộ phận chuyên trách, chức năng này vẫn được UBKT và KTNB đảm nhiệm một phần thông qua công tác kiểm toán, rà soát quy trình và tham vấn đối với hệ thống văn bản lập quy.

➤ **Hoạt động kiểm soát:**

- Hoạt động kiểm soát được triển khai đồng bộ ở mọi cấp độ thông qua phân công phân nhiệm rõ ràng, cơ chế phân quyền/ủy quyền và kiểm tra độc lập; đồng thời, việc ứng dụng Công nghệ thông tin trong hoạt động kiểm soát từng bước được tăng cường thông qua các hệ thống ERP/CRM và quản lý công việc/tiến độ công việc trên E-office . . .
- Tuy nhiên, trước bối cảnh kinh tế hiện nay, Công ty và các Công ty thành viên phải bố trí nhiều vị trí kiêm nhiệm nhằm tối ưu chi phí. Việc này dẫn đến gia tăng khối lượng công việc vào một số thời điểm, qua đó có thể ảnh hưởng nhất định đến hiệu quả thực hiện.

➤ **Hệ thống thông tin và truyền thông:**

Các thông tin được ghi nhận đầy đủ và được hỗ trợ tốt bằng các công cụ truyền thông, cụ thể:

- Hệ thống E-office: cập nhật thường xuyên hệ thống Văn bản lập quy, thông báo,...
- Hệ thống phần mềm: ERP, CRM, HRM,...
- Hệ thống website, fanpage, email, hotline, hộp thư góp ý,.....

➤ **Hệ thống giám sát:**

Công tác giám sát được triển khai thường xuyên, liên tục dưới cả hình thức định kỳ và đột xuất thông qua các hoạt động của UBKT/KTNB. Các sai sót và điểm cần cải thiện trong quá trình vận hành được ghi nhận kèm theo các kiến nghị cụ thể đều được tham vấn kịp thời tới HĐQT và Ban TGD nhằm phục vụ công tác chỉ đạo, khắc phục.

6.2. Đánh giá công tác quản trị rủi ro:

- Ủy ban Kiểm toán nhận định rằng công tác quản trị rủi ro là một quá trình liên tục, mang tính hệ thống, cần được tích hợp xuyên suốt trong mọi quy trình hoạt động và gắn kết chặt chẽ với mục tiêu chiến lược của Công ty. Việc nhận diện, đánh giá và quản lý rủi ro cần được thực hiện một cách chủ động, có phương pháp nhằm kiểm soát có hiệu quả các yếu tố bất định có thể ảnh hưởng đến việc hoàn thành mục tiêu, đồng thời bảo đảm tuân thủ khẩu vị rủi ro của Công ty.
- Công ty đã hình thành nhận thức về văn hóa quản trị rủi ro tại cấp lãnh đạo cao nhất. Tuy nhiên, để tạo cơ sở định hướng rõ ràng cho công tác điều hành và ra quyết định, UBKT kiến nghị HĐQT xem xét và sớm ban hành Tuyên bố Khẩu vị rủi ro chính thức,

làm nền tảng quan trọng trong việc thiết kế hệ thống quản trị phù hợp với mức độ chấp nhận rủi ro của doanh nghiệp.

- Bên cạnh đó, UBKT và KTNB đã đánh giá hệ thống quản trị rủi ro doanh nghiệp (ERM) và hệ thống kiểm soát nội bộ trên cơ sở khung tiêu chuẩn COSO. Trên cơ sở đó, UBKT đã kiến nghị HĐQT và Ban TGD triển khai các giải pháp cải tiến nhằm từng bước hoàn thiện hệ thống kiểm soát, đảm bảo hiệu quả, minh bạch và phù hợp với thông lệ tốt được khuyến nghị tại Việt Nam và Quốc tế.

7. Kết quả giám sát đối với HĐQT, Ban TGD:

7.1. Hoạt động của HĐQT:

- HĐQT hoạt động theo Điều lệ và các quy chế, quy định của Công ty; thực hiện quản trị thông qua việc ban hành các nghị quyết, quyết định và chỉ đạo, lãnh đạo Ban điều hành triển khai thực hiện. HĐQT tuân thủ Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế tổ chức hoạt động của HĐQT, hoạt động theo nguyên tắc tập thể lãnh đạo và cá nhân phụ trách, trong đó Chủ tịch HĐQT thực hiện việc phân công và trực tiếp chỉ đạo các nội dung được giao.
- HĐQT đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ, quyền hạn và tuân thủ theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật hiện hành. Các thành viên HĐQT được cung cấp thông tin đầy đủ, kịp thời, chính xác và có đủ thời gian thảo luận, đưa ra quyết định.
- Các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT; đối với nội dung các cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản được các thành viên HĐQT nghiên cứu sâu về vấn đề được phân công, thảo luận chi tiết và thống nhất trước khi biểu quyết. Các Nghị quyết, Quyết định được thông qua với mức độ đồng thuận cao và được Công ty triển khai thực hiện nghiêm túc.
- Các Nghị quyết, Quyết định được ban hành đúng thẩm quyền, tuân thủ trình tự, thủ tục và phù hợp với quy định của pháp luật cũng như các quy định nội bộ của Công ty.
- Các thành viên HĐQT có năng lực chuyên môn và luôn đảm bảo lợi ích của Công ty, của Cổ đông.

7.2. Hoạt động của Tổng Giám đốc và Ban điều hành:

- Ban TGD đã điều hành hoạt động theo đúng chức năng, nhiệm vụ, phù hợp với quy định của Luật doanh nghiệp và Quy chế tổ chức hoạt động của Công ty. Các Quyết định của Ban TGD được ban hành theo thẩm quyền và kịp thời.
- Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đã được Ban TGD tổ chức triển khai đúng yêu cầu.
- Công bố thông tin đầy đủ và đúng thời gian theo quy định của Văn bản hợp nhất số 41/VBHN-BTC được hợp nhất từ 03 Thông tư: Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020; Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/9/2024 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/4/2025 về *Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán*.
- Tổng Giám đốc có phân công, phân nhiệm cụ thể từng thành viên Ban TGD.

8. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa UBKT với HĐQT, Tổng Giám đốc và các cổ đông.

8.1. Phối hợp hoạt động giữa UBKT với HĐQT và Ban TGD:

- HĐQT đã tạo điều kiện thuận lợi để UBKT thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ; được cung cấp đầy đủ các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công ty; tham gia các cuộc họp giao ban, họp bất thường của HĐQT, Ban TGD phát sinh trong năm.
- UBKT thường xuyên thông báo cho HĐQT, Ban TGD về kết quả các cuộc kiểm toán, giám sát để HĐQT, Ban TGD có những chỉ đạo kịp thời trong công tác quản lý, điều hành nhằm cải tiến hoạt động và thực hiện tuân thủ các quy định đã ban hành.

8.2. Sự phối hợp hoạt động giữa UBKT và các cổ đông:

UBKT luôn duy trì trạng thái sẵn sàng tiếp nhận, xem xét, xử lý và phản hồi kịp thời các yêu cầu, đề nghị hợp pháp của Quý cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty liên quan đến công tác kiểm tra, giám sát hoạt động của HĐQT, Ban TGD và các khía cạnh khác trong hoạt động của Công ty khi phát sinh yêu cầu.

Trên đây là Báo cáo hoạt động trong năm 2025 kính báo cáo đến Quý vị cổ đông Công ty.

Trân trọng./.

**TM.ỦY BAN KIỂM TOÁN
CHỦ TỊCH ỦY BAN KIỂM TOÁN**

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN VĂN HÒA

**BÁO CÁO CỦA BAN ĐIỀU HÀNH
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2025
VÀ PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2026**

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025 (*Số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2025*)

1. TỔNG QUAN KINH TẾ:

1.1. Kinh tế thế giới:

Năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục phục hồi nhưng với tốc độ chậm. Theo IMF, tăng trưởng GDP toàn cầu ước đạt khoảng 3,0% – 3,2%, thấp hơn mức trung bình dài hạn. Lạm phát toàn cầu giảm trên diện rộng đạt 4,2% trong năm 2025 thấp hơn lạm phát trên 5% của năm 2024, tuy nhiên vẫn cao hơn mục tiêu của nhiều quốc gia. Các nền kinh tế lớn ghi nhận xu hướng phân hóa: Mỹ duy trì tăng trưởng khoảng 2,0% – 2,5%, khu vực Eurozone ở mức thấp 0,8% – 1,2%, trong khi Trung Quốc dao động quanh 4,5% – 5,0%. Lãi suất điều hành tại các ngân hàng trung ương lớn (FED, ECB) duy trì ở mức cao trong phần lớn năm 2025 trước khi có tín hiệu nói lỏng thận trọng vào cuối năm, tạo áp lực lên dòng vốn và thị trường tài chính toàn cầu. Bên cạnh đó, các yếu tố rủi ro như căng thẳng địa chính trị, biến động giá năng lượng, xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng và chính sách bảo hộ thương mại tiếp tục ảnh hưởng đến triển vọng tăng trưởng. Tổng thương mại toàn cầu tăng trưởng khoảng 3%, cho thấy sự phục hồi nhưng chưa thực sự mạnh mẽ.

(*Nguồn: IMF, World Bank, OECD*)

1.2. Kinh tế Việt Nam:

Trong năm 2025, kinh tế Việt Nam phục hồi tích cực với GDP đạt 8,02% thuộc nhóm tăng trưởng cao trong khu vực. Lạm phát được kiểm soát ở mức 3,21%, đảm bảo ổn định kinh tế vĩ mô.

Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt trên 930 tỷ USD, tăng trưởng khoảng 18,2% tương ứng tăng 143,14 tỷ USD so với năm trước, trong đó xuất khẩu tiếp tục là động lực chính. Nguồn vốn FDI vào Việt Nam ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ, với tổng vốn đăng ký đạt khoảng 38,42 tỷ USD. Vốn FDI thực hiện (giải ngân) đạt kỷ lục cao nhất trong 5 năm qua, ước tính

khoảng 27,6 tỷ USD, tăng gần 9% so với năm trước, cho thấy sức hấp dẫn ổn định của môi trường đầu tư. Đầu tư công được đẩy mạnh với tổng vốn giải ngân ước đạt trên 90% kế hoạch, đóng vai trò quan trọng trong kích thích tăng trưởng.

Chính sách tiền tệ được điều hành theo hướng nói lỏng thận trọng; mặt bằng lãi suất cho vay giảm nhẹ so với năm 2024 nhưng có dấu hiệu tăng vào cuối năm 2025 và dự kiến tăng trong năm 2026. Thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi từ nửa cuối năm 2025, nhờ tác động của việc hoàn thiện khung pháp lý (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi có hiệu lực từ 2025) và các chính sách tháo gỡ khó khăn cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp. (Nguồn: Tổng cục Thống kê, Bộ KH&ĐT, Ngân hàng Nhà nước)

Như vậy, năm 2025 đánh dấu giai đoạn thị trường bất động sản từng bước phục hồi sau chu kỳ điều chỉnh kéo dài từ 2022–2024. Tuy nhiên, quá trình phục hồi vẫn mang tính chọn lọc, trong đó các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và dòng tiền ổn định tiếp tục chiếm ưu thế. Trong bối cảnh đó, TTC Land lựa chọn chiến lược thận trọng nhưng chủ động, tập trung vào: Duy trì dòng tiền từ hoạt động khai thác tài sản; Tái cấu trúc danh mục đầu tư; Đẩy nhanh tiến độ pháp lý các dự án trọng điểm nhằm chuẩn bị nguồn cung cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo

2. KẾT QUẢ THỰC HIỆN (Số liệu Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025):

Năm 2025, TTC Land ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực:

- Doanh thu thuần năm 2025 đạt 1.227 tỷ đồng, đạt 153% so kế hoạch và tăng 54% so với năm 2024.
- Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2025 đạt 97 tỷ đồng, đạt 194% so kế hoạch và tăng 188% so với năm 2024.
- Tổng tài sản là 12.896 tỷ đồng, tăng 9% so với năm 2024.
- Vốn chủ sở hữu là 5.357 tỷ đồng, giảm 2% so với năm 2024.

Đây là mức tăng trưởng tích cực, vượt kế hoạch đề ra. Tuy nhiên, Ban điều hành muốn nhấn mạnh rõ: Kết quả tăng trưởng trong năm chủ yếu đến từ:

- o Hoạt động cho thuê;
- o Dịch vụ bất động sản và xây dựng;
- o Tối ưu vận hành và kiểm soát chi phí.

Bên cạnh đó, doanh thu chưa đến từ các dự án phát triển nhà ở quy mô lớn, do các dự án này vẫn trong quá trình hoàn thiện pháp lý; Điều này phản ánh giai đoạn chuyển tiếp của Công ty từ “duy trì dòng tiền” sang “chuẩn bị nguồn cung”. Về Tổng tài sản là 12.896 tỷ đồng, tăng 9%

so với năm 2024, trong đó tài sản dài hạn tăng mạnh (+25%) do đầu tư vào các dự án; Nợ phải trả tăng (+18%), chủ yếu là nợ dài hạn – đây là chiến lược sử dụng đòn bẩy có kiểm soát, nhằm tài trợ cho các tài sản dài hạn chuẩn bị cho chu kỳ phát triển mới.

Nhìn chung, đánh giá hoạt động 2025: ổn định hoạt động và duy trì dòng tiền; tái cấu trúc danh mục đầu tư; Chuẩn bị nền tảng pháp lý cho các dự án. Kết quả đạt được chưa phản ánh toàn bộ tiềm năng của Công ty. Phần lớn giá trị nằm ở các dự án chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu; Chu kỳ phát triển dự án bị kéo dài bởi yếu tố pháp lý. Do đó, năm 2025 không phải là năm tối đa hóa lợi nhuận, mà là: *Năm chuẩn bị nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo.*

II. MỤC TIÊU TRỌNG TÂM TRONG NĂM 2026

1. Mục tiêu 2026

Ban Điều hành xác định năm 2026 được xác định là năm bản lề, với mục tiêu: hoàn tất các điều kiện pháp lý và tài chính để chuyển sang giai đoạn tăng trưởng từ năm 2027.

2. Chỉ tiêu kế hoạch:

Doanh thu thuần hợp nhất: 1.275 tỷ đồng;

Lợi nhuận trước thuế hợp nhất: 100 tỷ đồng

3. Kế hoạch 2026 được xây dựng trên cơ sở thận trọng:

- Nguồn thu chủ yếu đến từ :
 - Hoạt động cho thuê;
 - Dịch vụ bất động sản;
 - Thanh lý một phần tài sản tồn.
- Chưa bao gồm đóng góp lớn từ các dự án đang hoàn thiện pháp lý;
- Các dự án như Dragonic, Panomax dự kiến đóng góp từ giai đoạn sau 2026

4. Trọng tâm triển khai năm 2026

- a. Tạo dòng tiền và tối ưu tài sản: Đẩy mạnh thanh lý các tích sản chưa hiệu quả, tăng tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn thương mại, đồng thời mở rộng hoạt động cho thuê nhằm ổn định dòng tiền.
- b. Đẩy nhanh pháp lý dự án (trục chiến lược): Hoàn thiện pháp lý các dự án trọng điểm Charmington Dragonic, Panomax.
- c. Xác định đây là điều kiện tiên quyết để ghi nhận doanh thu trong các năm tiếp theo.
- d. Kiểm soát tài chính và dòng tiền: Duy trì ổn định tài chính; Cân đối thanh khoản và nghĩa vụ nợ; đa dạng hóa nguồn vốn và đối tác tài chính.

- e. Tái cấu trúc và nâng cao hiệu quả vận hành: Tinh gọn bộ máy; tăng năng suất lao động; ứng dụng công nghệ trong quản trị và vận hành.
- f. Chuẩn bị chiến lược dài hạn: Mở rộng bất động sản văn phòng, sàn thương mại cho thuê.

5. Một số nội dung triển khai cụ thể trong năm 2026:

- a. Đẩy mạnh thanh lý các tích sản như Phú Thuận, Phú Hữu, Phú Quốc
- b. Tập trung bán hàng dự án TTC Tây Ninh giai đoạn Quý 4/2026
- c. Đưa TTC Plaza Đà Nẵng vào khai thác đúng tiến độ
- d. Tăng tỷ lệ khai thác sàn thương mại lên mức ổn định
- e. Đẩy mạnh chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ trong vận hành

Thưa Quý Cổ đông: TTC Land đang ở giai đoạn tích lũy và chuẩn bị, chưa phải giai đoạn bút phá; Tăng tỷ lệ lấp đầy diện tích sàn thương mại; Mở rộng hoạt động cho thuê nhằm ổn định dòng tiền; Giá trị doanh nghiệp nằm chủ yếu ở các dự án đang hoàn thiện pháp lý; Khi các điều kiện này được tháo gỡ, Công ty có cơ sở bước vào chu kỳ tăng trưởng mới.

Đại diện Ban điều hành cam kết: kiểm soát rủi ro; duy trì ổn định tài chính; từng bước chuyển hóa quỹ đất thành doanh thu và lợi nhuận trong các năm tới.

Kính thưa Quý vị Cổ đông, TTC Land hiện chưa ở giai đoạn tăng trưởng mạnh nhưng đang ở giai đoạn quan trọng nhất: giai đoạn chuẩn bị để tăng trưởng. Chúng tôi tin rằng khi các điều kiện pháp lý được tháo gỡ, Công ty sẽ bước vào chu kỳ phát triển mới với nền tảng vững chắc hơn. Xin trân trọng cảm ơn Quý vị Cổ đông đã luôn đồng hành cùng Công ty.

Thay mặt Ban điều hành Công ty, kính chúc Quý vị Cổ đông sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt. Kính chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng./.

TỔNG GIÁM ĐỐC

[ĐÃ KÝ]

VÕ THANH LÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Số: 01/2026/TTr – HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

V/v thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Dịch Vụ Tin Học Moore AISC, bao gồm:

- 1/ Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán;
- 2/ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.

Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Dịch Vụ Tin Học Moore AISC đã xác nhận Báo cáo tài chính riêng năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 như sau: “*Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng (và báo cáo tài chính hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty mẹ (và hợp nhất) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ (và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất) và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty mẹ (và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính*”.

(Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã kiểm toán và báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán được đăng tải trên www.ttciland.vn).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHQĐ;
- Lưu: VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

V/v Phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông

- Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Căn cứ vào quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông đã được quy định tại Mục 2 Khoản d Điều 14 của Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Tờ trình số 01/2026/TTr-UBKT của Ủy ban Kiểm toán v/v lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập ngày 26/03/2026.

Hội Đồng Quản Trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua: Danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho HĐQT quyết định chọn lựa một trong các đơn vị kiểm toán độc lập để thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 như sau:

- Công ty TNHH KPMG Việt Nam;
- Công ty TNHH PWC Việt Nam;
- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam;
- Các đơn vị kiểm toán thuộc danh sách các tổ chức kiểm toán được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;

- Lưu: VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

V/v Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông

- Căn cứ vào tình hình thực tế và kết quả hoạt động kinh doanh theo báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín đã được Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Dịch Vụ Tin Học Moore AISC kiểm toán.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	469.601.855.850
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	393.271.750.365
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	76.330.105.485

Do nhu cầu tái đầu tư vào các dự án trọng điểm, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thông qua không thực hiện phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ; toàn bộ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 469.601.855.850 đồng, sẽ được sử dụng bổ sung vào nguồn vốn đầu tư cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- Lưu: VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

Số: 04/2026/TTr – HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025
V/v Thông qua kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông

- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2026 như sau:

Stt	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Doanh thu	1.275.000.000.000
2	Lợi nhuận trước thuế	100.000.000.000

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;

- Lưu: VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

V/v Thông qua thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025
và dự trù chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và Kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty;
- Căn cứ yêu cầu công tác quản trị các hoạt động kinh doanh trong năm 2025 của Hội đồng quản trị.

1. Tình hình thực hiện năm 2025:

- Tổng thù lao Hội đồng quản trị đã thực hiện: **7.288.837.536 đồng** (Bằng chữ: Bảy tỷ, hai trăm tám mươi tám triệu, tám trăm ba mươi bảy nghìn, năm trăm ba mươi sáu đồng) (mức thù lao này đã bao gồm thuế thu nhập cá nhân), tương ứng với 607.403.128 đồng/tháng.
- Tổng chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị đã thực hiện **4.800.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn tỷ, tám trăm triệu đồng chẵn), tương ứng với 400.000.000 đồng/tháng.

2. Đề xuất mức thù lao và chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026:

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết thông qua thù lao Hội đồng quản trị, dự trù chi phí hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị trong năm 2026, theo chức năng nhiệm vụ, cụ thể như sau:

- Thù lao Hội đồng quản trị: **607.403.128 đồng/tháng** (Bằng chữ: Sáu trăm lẻ bảy triệu, bốn trăm lẻ ba nghìn, một trăm hai mươi tám đồng), trong đó:

STT	Chức vụ	Mức thù lao (Gross – đã bao gồm Thuế TNCN)
1	Chủ tịch HĐQT	155.839.600 đồng/tháng
2	Thành viên HĐQT	136.608.830 đồng/tháng
3	Thành viên độc lập HĐQT	89.172.934 đồng/tháng

- Chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị là: **4.800.000.000 đồng/năm** (Bằng chữ: Bốn tỷ tám trăm triệu đồng chẵn), tương ứng với 400.000.000 đồng/tháng (Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- HĐQT, UBKT;
- Lưu: VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

V/v miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Đơn từ nhiệm đề ngày 31/03/2026 của Ông Trần Văn An.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua:

- Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối Ông **Trần Văn An** – Thành viên Hội đồng quản trị theo Đơn từ nhiệm đề ngày 31/03/2026.
- Để đáp ứng số lượng thành viên Hội đồng quản trị, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị như sau:
 - Số lượng thành viên Hội đồng quản trị cần bầu bổ sung: 01 (một) người.
 - Tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị được xác định theo Điều 155 Luật Doanh nghiệp, các tiêu chuẩn theo Điều lệ, quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn liên quan.
 - Nhiệm kỳ thành viên Hội đồng quản trị được bầu bổ sung là 2025-2030.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHQĐ;

- Lưu: VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

Số: 07/2026/TTr – HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

V/v thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị như sau:

1. Danh sách ứng cử viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị đính kèm.
(Thông tin danh sách ứng cử viên được cập nhật chi tiết tại Đại hội).
2. Sơ yếu lý lịch các ứng cử viên được đề cử thành viên Hội đồng quản trị được đăng tải trên website Công ty tại địa chỉ: <https://ttcland.vn/quan-he-nha-dau-tu/dai-hoi-dong-co-dong>

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- Lưu: VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯỜNG

DANH SÁCH ỨNG CỬ VIÊN BẦU BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Đính kèm Tờ trình Số: 07/2026/TTr - HĐQT ngày 23/04/2026)

STT	Họ tên ứng cử viên	Vị trí ứng cử/đề cử	Ghi chú
1	Ông/Bà.....	Thành viên HĐQT	

Số: 08/2026/TTr – HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

V/v thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Doanh nghiệp”);
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đầu tư công, Luật đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật đầu tư, Luật nhà ở, Luật đấu thầu, Luật điện lực, Luật doanh nghiệp, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật thi hành án dân sự số 03/2022/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 11 tháng 01 năm 2022 (“Luật số 03/2022/QH15”);
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật doanh nghiệp số 76/2025/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2025 (“Luật số 76/2025/QH15”);
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Chứng khoán”);
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật chứng khoán, luật kế toán, luật kiểm toán độc lập, luật ngân sách nhà nước, luật quản lý, sử dụng tài sản công, luật quản lý thuế, luật thuế thu nhập cá nhân, luật dự trữ quốc gia, luật xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2024 (“Luật số 56/2024/QH15”);
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán ngày 31 tháng 12 năm 2020 (“Nghị định số 155”);
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán ngày 11 tháng 9 năm 2025 (“Nghị định 245/2025/NĐ-CP”);
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Quy chế nội bộ về quản trị công ty của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ yêu cầu thực tế trong việc quản trị, điều hành Công ty.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã rà soát Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị hiện hành.

Trên cơ sở rà soát, Hội đồng quản trị nhận thấy một số quy định trong các văn bản nêu trên chưa còn phù hợp hoặc cần được cập nhật, hoàn thiện nhằm bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành; phù hợp với mô hình tổ chức, thực tiễn quản trị, điều hành của Công ty trong giai đoạn hiện nay; và nâng cao hiệu quả quản trị công ty và tính minh bạch trong hoạt động.

Từ các lý do trên, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số điều của: (i) Điều lệ Công ty; (ii) Quy chế nội bộ về quản trị Công ty; và (iii) Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị theo nội dung chi tiết tại Bảng thống kê các nội dung sửa đổi, bổ sung đính kèm Tờ trình này.
2. Thông qua việc giao cho Hội đồng Quản trị: (i) Tổ chức triển khai việc sửa đổi, bổ sung các văn bản nêu tại Mục 1 trên; (ii) Quyết định việc hoàn thiện nội dung, kỹ thuật trình bày, bao gồm việc bổ sung, điều chỉnh, sắp xếp lại điều, khoản, điểm, bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế của Công ty; và (iii) Thực hiện các thủ tục cần thiết để ban hành các văn bản sau khi được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.

Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHQĐ;
- HĐQT, UBKT;
- Lưu VPCT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

BẢNG THỐNG KÊ CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ, QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ghi chú:

- Các Điều không nêu chi tiết trong phụ lục này là không thay đổi;
- Các nội dung đề xuất thay đổi trong mục “Nội dung tại văn bản hiện hành” là các nội dung được *in nghiêng, gạch chân*.
- Các nội dung cần sửa đổi bổ sung tại mục “Nội dung sửa đổi, bổ sung” là nội dung được in đậm, gạch chân.

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
I.	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY			
1.	Điểm c, Điều 1	c) “Luật Doanh nghiệp” có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020	c) “Luật Doanh nghiệp” có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 <u>và các văn bản sửa đổi bổ sung.</u>	Bổ sung thêm do Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 03/2022/QH15 và Luật số 76/2025/QH15.
2.	Điểm d, Điều 1	d) “Luật Chứng khoán” có nghĩa là Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019	d) “Luật Chứng khoán” có nghĩa là Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 <u>và các văn bản sửa đổi bổ sung.</u>	Bổ sung thêm do Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15.
3.	Điểm n và Điểm o Điều 1		<u>n) “Giấy tờ pháp lý của cá nhân” là một trong các loại giấy tờ sau đây: thẻ Căn cước, thẻ Căn cước công dân, Hộ chiếu,</u>	Bổ sung thêm giải thích từ ngữ để sử dụng thống nhất trong Điều lệ theo Khoản 15, 16 Luật Doanh nghiệp

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
			<u>giấy tờ chứng thực cá nhân hợp pháp khác.</u> <u>o) “Giấy tờ pháp lý của tổ chức” là một trong các loại giấy tờ sau đây: Quyết định thành lập, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tài liệu tương đương khác.</u>	(sửa đổi bởi Khoản 1 Điều 1 Luật số 76/2025/QH15).
4.	Khoản 3 Điều 2	3.Trụ sở đăng ký của Công ty là: - Địa chỉ : 512 Lý Thường Kiệt, <u>Phường 7, Quận Tân Bình</u> , Tp. Hồ Chí Minh	3.Trụ sở đăng ký của Công ty là: - Địa chỉ : 512 Lý Thường Kiệt, <u>Phường Tân Sơn Nhất</u> , Tp. Hồ Chí Minh	Cập nhật địa chỉ trụ sở đăng ký của Công ty theo địa chỉ mới
5.	Điểm b Khoản 3 Điều 11	b)Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.	b)Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty. <u>Cho mục đích của điều khoản này, tài liệu khác chỉ bao gồm các biên bản họp, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các hồ sơ được quy định cụ thể phải công bố thông tin theo quy định của pháp luật. Việc xem xét, tra cứu, trích lục, sao chụp tài liệu phải tuân thủ</u>	Bổ sung nhằm làm rõ phạm vi tài liệu được tiếp cận và quy định trình tự thực hiện, bảo đảm minh bạch, tuân thủ pháp luật và hạn chế rủi ro lạm dụng thông tin.

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
			<u>trình tự, thủ tục do Công ty quy định và pháp luật có liên quan.</u>	
6.	Điểm b, Khoản 3 Điều 13	b)Khi số thành viên của Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc khi số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) so với số thành viên <i>quy định trong Điều lệ.</i>	b)Khi số thành viên của Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc khi số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) <u>so với số thành viên Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua đang có hiệu lực;</u>	Điều lệ hiện hành quy định số lượng thành viên HĐQT từ 3 đến 11 thành viên. Điểm c khoản 2 Điều 14 Điều lệ quy định số lượng thành viên HĐQT do ĐHCĐ quyết định. Do đó, đề xuất điều chỉnh rõ “ <i>so với số thành viên Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua đang có hiệu lực</i> ”.
7.	Điểm n khoản 2 Điều 14	n)Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán;	n)Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp trong trường hợp sau: (i) Hợp đồng, giao dịch có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán; <u>hoặc (ii) Tổng giá trị các Hợp đồng, giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên với các đối tượng này đạt từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty theo báo cáo tài chính gần nhất đã được kiểm toán.</u>	Bổ sung thêm quy định tại Khoản 4 Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
8.	Khoản 2 Điều 19	<p>2. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty sẽ cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó có ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được uỷ quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. <u>Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành, không tán thành, không có ý kiến để quyết định.</u> Tổng số phiếu tán thành, không tán thành từng vấn đề hoặc không có ý kiến, sẽ được Chủ tọa thông báo ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội sẽ bầu một ban kiểm phiếu với số lượng theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp. Không phụ thuộc vào quy định ở trên, trước khi tiến hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị sẽ lựa chọn hình thức biểu quyết phù hợp tại quy chế làm việc, quy định bầu cử trình Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành.</p>	<p>2. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty sẽ cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết <u>hoặc thông tin đăng nhập vào hệ thống bỏ phiếu điện tử</u>, trên đó có ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được uỷ quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành từng vấn đề hoặc không có ý kiến, sẽ được Chủ tọa thông báo ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội sẽ bầu một ban kiểm phiếu với số lượng theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp. Không phụ thuộc vào quy định ở trên, trước khi tiến hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị sẽ lựa chọn hình thức biểu quyết phù hợp tại quy chế làm việc, quy định bầu cử trình Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành.</p>	<p>Bổ sung thêm nội dung: “<i>hoặc thông tin đăng nhập vào hệ thống bỏ phiếu điện tử</i>” để phù hợp với thực tế triển khai.</p> <p>Bỏ nội dung: “<i>Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành, không tán thành, không có ý kiến để quyết định</i>” do không phù hợp với thực tế triển khai bỏ phiếu kín, bỏ phiếu điện tử.</p>

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
9.	Khoản 4 Điều 22	4. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông <u>trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản được đưa ra theo đúng thủ tục quy định trong vòng 10 (mười) ngày kể từ khi gửi biên bản.</u>	4. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.	Luật doanh nghiệp không quy định nội dung này, do đó đề xuất bỏ nội dung “ <u>trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản được đưa ra theo đúng thủ tục quy định trong vòng 10 (mười) ngày kể từ khi gửi biên bản</u> ”
10.	Khoản 2 Điều 24	2. Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. <u>Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải đảm bảo quy định sau:</u> a) Có tối thiểu 01 (một) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 (ba) đến 05 (năm) thành viên; b) Có tối thiểu 02 (hai) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 (sáu) đến 08 (tám) thành viên; c) Có tối thiểu 03 (ba) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 (chín) đến 11 (mười một) thành viên.	2. Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành <u>theo quy định pháp luật hiện hành. Đồng thời, số lượng thành viên Hội đồng quản trị độc lập của Công ty phải đảm bảo quy định sau:</u> a) Có tối thiểu 01 (một) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 (ba) đến 05 (năm) thành viên; b) Có tối thiểu 02 (hai) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 (sáu) đến 08 (tám) thành viên; c) Có tối thiểu 03 (ba) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 (chín) đến 11 (mười một) thành viên.	Sửa đổi, bổ sung nhằm làm rõ nội dung và đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
11.	Khoản 5 Điều 24	5.Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do Công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước <i>khi tiến hành đề cử.</i>	5.Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do Công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước <u>khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.</u>	Sửa đổi theo khoản 3 Điều 274 Nghị định 155/2020/NĐ-CP
12.	Khoản 6 Điều 24	6.Thành viên Hội đồng quản trị sẽ không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau: a) Thành viên đó không đủ tư cách làm thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm làm thành viên Hội đồng quản trị; b)Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức <i>đến trụ sở chính của Công ty;</i> c)Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có	6.Thành viên Hội đồng quản trị sẽ không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị <u>trong các trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế</u> theo quy định sau: a) Thành viên đó không đủ tư cách làm thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm làm thành viên Hội đồng quản trị; b)Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức <u>và được chấp thuận;</u>	Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại Điều 160 của Luật Doanh nghiệp

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
		những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi; d)Thành viên đó vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng 06 (sáu) tháng mà không có sự chấp thuận của Hội đồng quản trị trừ trường hợp bất khả kháng; <i>e)Thành viên đó bị bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.</i>	c)Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi; d)Thành viên đó vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng 06 (sáu) tháng mà không có sự chấp thuận của Hội đồng quản trị trừ trường hợp bất khả kháng.	
13.	Điểm r khoản 3 Điều 25		r) <u>Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ về quản trị công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị và quy định của pháp luật.</u>	Bổ sung nhằm đảm bảo phù hợp và đồng bộ với quy định tại Điều lệ công ty, các quy chế nội bộ liên quan và quy định của pháp luật hiện hành
14.	Điểm f Khoản 1 Điều 26	f) Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của <u>Luật</u> và Điều lệ này.	f) Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của <u>Luật Doanh Nghiệp</u> và Điều lệ này và <u>các Quy chế nội bộ của Công ty.</u>	Sửa đổi quy định rõ Luật Doanh nghiệp và dẫn chiếu đến Quy chế nội bộ của Công ty
15.	Khoản 15 Điều 28	15.Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm chuyên biên bản họp Hội đồng quản trị cho các thành viên và những biên bản đó sẽ phải được xem như những bằng chứng xác thực về công việc đã được tiến hành trong các cuộc họp đó trừ khi có ý	<u>15.Cuộc họp Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu trữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản họp phải bao gồm các nội dung chủ yếu theo quy định tại Khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp và phải có chữ ký, họ tên</u>	Điều chỉnh theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Luật số 03/2022/QH15 và Quy chế nội bộ quản trị Công ty

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
		<p>kiến phân đối về nội dung biên bản trong thời hạn mười ngày kể từ khi chuyển đi. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập bằng tiếng Việt và phải có họ, tên, chữ ký của chủ tọa và người ghi biên bản.</p> <p>Chủ tọa và thư ký phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị.</p> <p>Biên bản họp Hội đồng quản trị và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.</p>	<p><u>của chủ tọa và người ghi biên bản. Chủ tọa, người ghi biên bản và những người ký tên trong biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị.</u></p> <p><u>Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp thì biên bản này có hiệu lực. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp.</u></p> <p><u>Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Điều lệ này và pháp luật có liên quan.</u></p>	

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
16.	Khoản 4 Điều 32		<u>4.Kế toán trưởng của Công ty do người đại diện theo pháp luật của Công ty bổ nhiệm, miễn nhiệm theo quy định của pháp luật về kế toán và Điều lệ của Công ty.</u>	Để bảo đảm Điều lệ Công ty đầy đủ, thống nhất với quy định của pháp luật về kế toán
17.	Khoản 1 Điều 45	1.Công ty phải lập bản báo cáo tài chính hàng năm theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 47 của Điều lệ này, và trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp báo cáo tài chính hàng năm cho cơ quan thuế có thẩm quyền, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán/ <u>Trung tâm giao dịch chứng khoán</u> và cơ quan đăng ký kinh doanh.	1.Công ty phải lập bản báo cáo tài chính hàng năm theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 47 của Điều lệ này, và trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp báo cáo tài chính hàng năm cho cơ quan thuế có thẩm quyền, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và cơ quan đăng ký kinh doanh.	Hiện nay, “Trung tâm Giao dịch Chứng khoán” đã được chuyển đổi thành “Sở Giao dịch Chứng khoán”; do đó, đề nghị điều chỉnh, loại bỏ thuật ngữ cũ để đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và thực tiễn áp dụng.
18.	Khoản 3 Điều 45	3.Công ty phải lập các báo cáo sáu tháng và hàng quý theo các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán/ <u>Trung tâm Giao dịch Chứng khoán</u> .	Công ty phải lập các báo cáo sáu tháng và hàng quý theo các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán	Hiện nay, “Trung tâm Giao dịch Chứng khoán” đã được chuyển đổi thành “Sở Giao dịch Chứng khoán”; do đó, đề nghị điều chỉnh, loại bỏ thuật ngữ cũ để đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và thực tiễn áp dụng.

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
II.	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY			
1.	Thông tin trụ sở công ty tại trang đầu tiên của Quy chế	Trụ sở: <u>253 Hoàng Văn Thu, Phường 2, Quận Tân Bình</u> , Tp. Hồ Chí Minh	Trụ sở: <u>512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất</u> , Tp. Hồ Chí Minh	Cập nhật địa chỉ trụ sở đăng ký của Công ty theo địa chỉ mới
2.	Phần căn cứ ban hành	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019; - Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020; - Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; 	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019 <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> - Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020 <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> - Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> 	Bổ sung thêm do: Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15; Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 03/2022/QH15 và Luật số 76/2025/QH15; và Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP.
3.	Khoản 1 Điều 1	1. Quy chế này quy định các nội dung về vai trò, quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc; trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông; đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, <u>Ban kiểm soát</u> , Tổng Giám đốc và các hoạt	1. Quy chế này quy định các nội dung về vai trò, quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc; trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông; đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, <u>Ủy ban kiểm toán</u> , Tổng Giám đốc và các hoạt	Sửa đổi để bảo đảm phù hợp với mô hình quản trị công ty hiện hành.

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
		động khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định hiện hành khác của pháp luật.	động khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định hiện hành khác của pháp luật.	
4.	Khoản 5 Điều 7	5.Hình thức thông qua nghị quyết của ĐHĐCĐ: ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết bằng hình thức biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp.	5.Hình thức thông qua nghị quyết của ĐHĐCĐ: ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết bằng hình thức biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp <u>hoặc thông qua hệ thống bỏ phiếu điện tử hoặc các hình thức hợp lệ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.</u>	Sửa đổi để phù hợp với quy định tại Khoản 6 Điều 7 về bỏ phiếu điện tử và bảo đảm phù hợp với Điều lệ công ty.
5.	Điểm c Khoản 6 Điều 7	Để tạo thuận lợi cho cổ đông, Công ty có thể sử dụng các chương trình, phần mềm máy tính, dịch vụ công nghệ thông tin trong việc biểu quyết, kiểm phiếu. Toàn bộ quá trình ghi nhận kết quả biểu quyết. Việc thực hiện sẽ được Công ty hướng dẫn cụ thể khi áp dụng các hình thức này.	<u>Bỏ phiếu điện tử:</u> Để tạo thuận lợi cho cổ đông, Công ty có thể sử dụng các chương trình, phần mềm máy tính, dịch vụ công nghệ thông tin trong việc biểu quyết, kiểm phiếu. <u>Toàn bộ quá trình ghi nhận kết quả biểu quyết, bầu cử được thực hiện thông qua hệ thống máy tính và phần mềm theo nguyên tắc biểu quyết, bầu cử được quy định.</u> Việc thực hiện sẽ được Công ty hướng dẫn cụ thể khi áp dụng các hình thức này.	Sửa đổi, bổ sung nhằm làm rõ và hoàn thiện quy định bỏ phiếu điện tử
6.	Điểm c Khoản 3 Điều 16	c)Trường hợp số lượng các ứng viên thành viên HĐQT thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, HĐQT đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ	c)Trường hợp số lượng các ứng viên thành viên HĐQT thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, HĐQT đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ	Sửa đổi theo khoản 3 Điều 274 Nghị định 155/2020/NĐ-CP

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
		chức đề cử theo cơ chế do HĐQT đề xuất. Cơ chế đề cử hay cách thức HĐQT đương nhiệm đề cử ứng viên HĐQT được công bố rõ ràng và được ĐHĐCĐ thông qua trước khi <i>tiến hành đề cử</i> .	chức đề cử theo cơ chế do HĐQT đề xuất. Cơ chế đề cử hay cách thức HĐQT đương nhiệm đề cử ứng viên HĐQT được công bố rõ ràng và được ĐHĐCĐ thông qua <u>trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.</u>	
III. SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1.	Thông tin trụ sở công ty tại trang đầu tiên của Quy chế	Trụ sở: <u>253 Hoàng Văn Thu, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh</u>	Trụ sở: <u>512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Tp. Hồ Chí Minh</u>	Cập nhật địa chỉ trụ sở đăng ký của Công ty theo địa chỉ mới
2.	Phần căn cứ ban hành	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019; - Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020; - Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; 	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019 <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> - Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020 <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> - Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> 	Bổ sung thêm do: Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15; Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 03/2022/QH15 và Luật số 76/2025/QH15; và Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP.

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
3.	Điểm c Khoản 1 Điều 8	c) Thành viên Hội đồng quản trị Công ty không được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại quá 05 công ty khác;	c) Thành viên Hội đồng quản trị Công ty không được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại quá 05 công ty khác;	Bổ sung thêm theo quy định tại khoản 78 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP.
4.	Điểm a Khoản 4 Điều 10	a) Số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba <u>so với số quy định tại Điều lệ Công ty</u> . Trường hợp này, Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày số thành viên bị giảm quá một phần ba;	a) Số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba so với số thành viên Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua đang có hiệu lực . Trường hợp này, Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày số thành viên bị giảm quá một phần ba;	Điều chỉnh cho phù hợp với Điều lệ được sửa đổi
5.	Điểm c Khoản 1 Điều 15	c) Khi số thành viên của Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc khi số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) so với số thành viên <u>quy định trong Điều lệ</u> ;	c) Khi số thành viên của Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc khi số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) so với số thành viên Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua đang có hiệu lực ;	Điều chỉnh cho phù hợp với Điều lệ được sửa đổi

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
6.	Khoản 3 Điều 18	3.Chủ tọa, người ghi biên bản và những người ký tên trong biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị.	3.Chủ tọa, người ghi biên bản và những người ký tên trong biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. <u>Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Quy chế này, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.</u>	Bổ sung cho phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 7 Luật số 03/2022/QH15, Quy chế nội bộ quản trị doanh nghiệp và Điều lệ Công ty

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

V/v: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành, như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản hướng dẫn thi hành, cũng như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP, như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm (sau đây gọi tắt là “Nghị định 155”) và các văn bản hướng dẫn thi hành, cũng như được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ tình hình thực tế, nhu cầu và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (SCR) kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (TTN) do các nhà đầu tư đang sở hữu, cụ thể như sau:

I. Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu SCR để hoán đổi cổ phần Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (TTN) do các nhà đầu tư nắm giữ.

Việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần tại TTN giúp TTC Land gia tăng quy mô tài sản, bổ sung danh mục dự án và tài sản tạo dòng tiền, đồng thời tối ưu cấu trúc vốn khi không sử dụng nguồn tiền mặt. Sau giao dịch, Công ty kỳ vọng cải thiện chất lượng tài sản, đa dạng hóa nguồn thu và nâng cao khả năng cạnh tranh trong chu kỳ phát triển mới của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, Công ty cũng cân nhắc kỹ các yếu tố pha loãng và định giá nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của cổ đông hiện hữu.

II. Thông tin tóm tắt về Công ty Cổ phần Thành Thành Nam

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (sau đây gọi tắt là “TTN”)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312907273 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 27/08/2014, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 12/12/2025.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Vốn điều lệ: 848.827.060.000 đồng.
- Sản phẩm/ dịch vụ chính: Cho thuê văn phòng sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

- Tại thời điểm 31/12/2025, Vốn chủ sở hữu của TTN là 887.917.962.492 đồng, tổng tài sản của TTN là 1.265.877.221.068 đồng.
- Cổ phần được hoán đổi không bị hạn chế chuyển nhượng tại thời điểm hoán đổi.

III. Phương pháp xác định và tỷ lệ hoán đổi

Phương pháp xác định tỷ lệ hoán đổi dựa trên cơ sở giá cổ phiếu của các công ty theo Chứng thư thẩm định giá được xác định bởi Tổ chức thẩm định giá độc lập, cụ thể như sau:

- Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 030/2026/243A_23/09-25/HDN-SG ngày 31/03/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân đối với cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (mã chứng khoán SCR – giao dịch tại SGDCK Tp. Hồ Chí Minh (HOSE)), dựa trên các phương pháp: (1) phương pháp tài sản, (2) phương pháp giá giao dịch, (3) phương pháp tỷ số bình quân.

Kết quả thẩm định giá:

+ Giá trị 01 cổ phiếu SCR tại thời điểm 31/12/2025 là: 10.719 đồng

(Thông tin chi tiết tại chứng thư thẩm định giá số 030/2026/243A_23/09-25/HDN-SG đính kèm)

- Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 030/2026/243B_23/09-25/HDN-SG ngày 31/03/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân đối với cổ phiếu Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (sau đây gọi là “cổ phiếu TTN”), dựa trên các phương pháp chiết khấu dòng tiền.

Kết quả thẩm định giá:

+ Giá trị 01 cổ phiếu TTN tại thời điểm 31/12/2025 là: 23.790 đồng

(Thông tin chi tiết tại chứng thư thẩm định giá số 030/2026/243B_23/09-25/HDN-SG đính kèm)

- Tỷ lệ hoán đổi:

Căn cứ chứng thư thẩm định giá, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua tỷ lệ hoán đổi như sau:

Giá trị 1 cổ phiếu TTN/ Giá trị 1 cổ phiếu SCR = 23.790 / 10.719 = 2,2

Tỷ lệ hoán đổi là 2,2, theo đó 1 cổ phiếu TTN sẽ được hoán đổi lấy 2,2 cổ phiếu phát hành thêm của SCR.

IV. Danh sách Nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành hoán đổi cho từng nhà đầu tư

STT	Nhà đầu tư	Số lượng cổ phiếu TTN dự kiến được hoán đổi	Số lượng cổ phiếu SCR dự kiến phát hành để hoán đổi (làm tròn xuống đến hàng đơn vị)
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH THÀNH CÔNG	31.252.719	68.755.981
2	CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG SẠCH NINH THUẬN	2.204.776	4.850.507

STT	Nhà đầu tư	Số lượng cổ phiếu TTN dự kiến được hoán đổi	Số lượng cổ phiếu SCR dự kiến phát hành để hoán đổi (làm tròn xuống đến hàng đơn vị)
3	CÔNG TY CỔ PHẦN KHAI THÁC VÀ QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHIỆP ĐẶNG HUỖNH	10.620.080	23.364.176
4	CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG	13.064.228	28.741.301
5	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI THÀNH THÀNH CÔNG	3.192.265	7.022.983
6	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH THÀNH TÍN	1.032.535	2.271.577
7	TẠ THỊ PHƯƠNG TRANG	11.490.814	25.279.790
8	TRƯƠNG THỊ NGỌC HIỀN	11.686.307	25.709.875
Tổng cộng		84.543.724	185.996.190

V. Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi

1.	Tên tổ chức phát hành	:	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
2.	Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
3.	Mã chứng khoán	:	SCR
4.	Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
5.	Mệnh giá	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/ cổ phiếu
6.	Số lượng cổ phiếu quỹ	:	0 cổ phiếu
7.	Vốn điều lệ hiện tại	:	4.305.950.360.000 đồng
8.	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	430.595.036 cổ phiếu
9.	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa	:	185.996.190 cổ phiếu
10.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá	:	1.859.961.900.000 đồng
11.	Tỷ lệ cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi trên số lượng cổ phiếu hiện đang lưu hành của SCR	:	43,2%
12.	Vốn điều lệ của SCR dự kiến sau khi phát hành cổ phiếu để hoán đổi	:	6.165.912.260.000 đồng

13.	Hình thức phát hành	:	Phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng.
14.	Phương pháp xác định và tỷ lệ hoán đổi	:	Theo Mục III ở phần trên.
15.	Danh sách nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành hoán đổi cho từng nhà đầu tư	:	Theo Mục IV ở phần trên.
16.	Thời gian hạn chế chuyển nhượng	:	Toàn bộ cổ phiếu phát hành để hoán đổi theo Phương án phát hành này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành trừ trường hợp việc chuyển nhượng được thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
17.	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	:	Dự kiến phát hành cho các nhà đầu tư là tổ chức/cá nhân trong nước. Vì vậy, không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SCR, đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
18.	Phương án xử lý cổ phiếu lẻ	:	Số lượng cổ phiếu SCR phát hành để hoán đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ thập phân phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy bỏ.
19.	Thời gian thực hiện dự kiến	:	Trong năm 2026 – Quý 1/2027, sau khi UBCKNN có chấp thuận bằng văn bản về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán/ phát hành cổ phiếu. Ủy quyền HĐQT quyết định thời điểm thực hiện cụ thể sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký theo quy định pháp luật.
20.	Đăng ký chứng khoán và đăng ký niêm yết bổ sung	:	Toàn bộ số cổ phần phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết chứng khoán bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).
21.	Thông qua việc thay đổi Vốn điều lệ	:	Thông qua việc thay đổi Điều lệ (Mục Vốn điều lệ, cổ phần) và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Tài chính TP.Hồ Chí Minh sau khi có thông báo của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc nhận đầy đủ Báo cáo kết quả phát hành.

22.	Thông qua giá trị giao dịch dự kiến :	ĐHĐCĐ thông qua giao dịch giữa Công ty và các Nhà đầu tư nêu tại mục IV phần trên, trong trường hợp giá trị giao dịch dự kiến thực hiện từ 35% trở lên hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng tài sản của Công ty được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất.
-----	---------------------------------------	--

VI. Phương án tổ chức Công ty và hoạt động kinh doanh sau khi thực hiện hoán đổi:

- Thay đổi cơ cấu tổ chức của SCR: sau khi hoán đổi, SCR sẽ trở thành cổ đông lớn sở hữu 99,60% vốn điều lệ của TTN. TTN vẫn hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần và trở thành công ty con của SCR.
- Hoạt động kinh doanh của SCR và TTN sau khi thực hiện hoán đổi: SCR và TTN vẫn tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh của mình một cách bình thường như trước khi thực hiện hoán đổi.

VII. ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT

Ngoài các vấn đề ủy quyền cho HĐQT được nêu cụ thể tại Phương án phát hành này, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc sau đây:

1. Triển khai cụ thể phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án phát hành theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục đăng ký phát hành cổ phiếu hoặc khi thấy cần thiết căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty và thị trường chứng khoán tại thời điểm phát hành để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
2. Quyết định việc hủy/ dừng hoặc tạm dừng thực hiện đợt phát hành trong trường hợp HĐQT xét thấy cần thiết; và báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp thường niên gần nhất;
3. Ký, tổ chức thực hiện các văn bản, tài liệu, hồ sơ có liên quan đến việc tăng vốn điều lệ;
4. Quyết định thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu sau khi nhận được chấp thuận của UBCKNN, đảm bảo lợi ích cho cổ đông và phù hợp quy định của Pháp luật.
5. Quyết định nội dung tài liệu, hợp đồng, các thỏa thuận và/hoặc các văn bản khác liên quan đến giao dịch giữa Công ty với nhà đầu tư.
6. Tổ chức thực hiện các công việc và thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty;
7. Đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phiếu phát hành cho nhà đầu tư tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ngay sau khi kết thúc việc phát hành;
8. Quyết định, thực hiện các thủ tục cần thiết sau khi hoàn tất đợt phát hành, liên quan đến việc:
 - (i) Thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty;
 - (ii) Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được giao/ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 xem xét và thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- *DHCD;*
- *Lưu: VPCT.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

Số:

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 4 năm 2026

BIÊN BẢN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG
THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Hôm nay, vào lúc ... giờ ngày ... tại Tòa nhà TTC, Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh, Ban kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã thực hiện việc kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội.

1. Thành phần Ban kiểm tra tư cách cổ đông

Stt	Họ và tên	Chức danh
1.	Ông Trần Minh Chánh	Trưởng ban
2.	Bà Trần Lâm Minh Quyên	Thành viên
3.	Ông Trương Kim Toàn	Thành viên

2. Kết quả kiểm tra tư cách cổ đông như sau

- Tổng số cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đến thời điểm chốt danh sách mời tham dự đại hội là [...] cổ đông, sở hữu [...] cổ phần tương ứng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.
- Tổng số cổ đông tham dự Đại hội là: [...] cổ đông, sở hữu và đại diện theo uỷ quyền cho [...] cổ phần, tương ứng với [...]% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Như vậy, cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín năm 2025 đã hội đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại Điều 145 Luật doanh nghiệp 2020 và theo đúng Điều lệ của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

(Đính kèm Biên bản danh sách các cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông).

Biên bản này được lập lúc [...] giờ [...] phút ngày 23 tháng 4 năm 2026.

TM. BAN KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG

Trưởng ban

TRẦN MINH CHÁNH

**QUY CHẾ BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TẠI CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN
NĂM TÀI CHÍNH 2025**

Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 (sau đây gọi tắt là “**Đại hội**”) của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (sau đây gọi tắt là “**Công ty**”), bao gồm các quy định dưới đây:

1. Tất cả Đại biểu hoặc người đại diện theo ủy quyền của Đại biểu sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết có đăng ký tham dự Đại hội đúng quy định của Công ty đều có quyền biểu quyết bầu thành viên HĐQT.
2. Số lượng thành viên HĐQT cần bầu là 01 (một) thành viên.
3. Nguyên tắc đề cử, ứng cử HĐQT:
 - a. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị và phải thông báo cho Hội đồng quản trị chậm nhất 03 (ba) ngày làm việc trước khi khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần được đề cử tối đa 01 (một) ứng viên; từ 20% đến dưới 30% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa 02 (hai) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa 03 (ba) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa 04 (bốn) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa 05 (năm) ứng viên; từ 60% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên được đề cử đủ số ứng cử viên.
 - b. Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do Công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành đề cử.
4. Tiêu chuẩn người được ứng cử, đề cử thành viên HĐQT: đáp ứng quy định tại Điều 155 Luật Doanh nghiệp, Điều Lệ, quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan.
5. Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử thành viên HĐQT:
 - a. Đơn xin tham gia ứng cử, đề cử thành viên HĐQT;
 - b. Sơ yếu lý lịch;
 - c. Bản sao hợp lệ: Căn cước công dân/Thẻ căn cước hoặc Hộ chiếu;

- d. Các hồ sơ khác theo quy định Luật Doanh nghiệp, Điều Lệ, quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan (nếu có).
6. Việc bầu thành viên HĐQT được tiến hành công khai tại Đại hội và thực hiện bỏ phiếu kín theo phương thức bầu dồn phiếu.
7. Phương thức bầu dồn phiếu:
- a. Tổng số phiếu biểu quyết của Đại biểu hoặc người đại diện theo ủy quyền của Đại biểu: mỗi Đại biểu có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần có quyền biểu quyết sở hữu nhân với số thành viên được bầu của HĐQT;
- Tại kỳ Đại hội này, số lượng thành viên Hội đồng quản trị được bầu bổ sung là 01 thành viên.
- Ví dụ 1:** Ông Nguyễn Văn X là Đại biểu nắm giữ 10.000 cổ phần có quyền biểu quyết. Tổng số phiếu biểu quyết để bầu thành viên Hội đồng quản trị của Ông Nguyễn Văn X là: 10.000 phiếu biểu quyết (10.000 x 1).
- b. Đại biểu có quyền dồn toàn bộ hoặc phân bổ số phiếu biểu quyết của mình cho một (01) hoặc nhiều ứng viên trong danh sách ứng cử, với điều kiện tổng số phiếu biểu quyết phân bổ không vượt quá tổng số phiếu biểu quyết của Đại biểu.
- Trường hợp Đại hội chỉ bầu bổ sung 01 thành viên Hội đồng quản trị, Đại biểu thực hiện dồn toàn bộ số phiếu biểu quyết của mình cho một (01) ứng viên.
8. Đại biểu tiến hành bầu cử thông qua Hệ thống bỏ phiếu điện tử như sau:
- a. Đại biểu tham dự truy cập vào hệ thống bỏ phiếu điện tử và tiến hành việc bầu cử của mình (lưu ý Đại biểu thực hiện bỏ phiếu trong thời gian bỏ phiếu điện tử được quy định cụ thể tại Quy chế làm việc tại Đại hội).
- b. Đại biểu đánh dấu vào ô trống tại ô **“Bầu dồn đều phiếu”** tương ứng với ứng viên đó. Hệ thống sẽ tự động hiển thị số phiếu bầu tương ứng cho ứng viên đó tại cột **“Số phiếu bầu”** hoặc Đại biểu nhập số phiếu bầu tương ứng cho từng ứng viên vào cột **“Số phiếu bầu”**; tổng số phiếu phân bổ không được vượt quá tổng số phiếu bầu hợp lệ của Đại biểu. Hệ thống sẽ tự động kiểm tra và hiển thị kết quả phân bổ phiếu; trường hợp vượt quá, Hệ thống sẽ từ chối và yêu cầu Đại biểu điều chỉnh.
- c. Sau khi nhập xong phiếu bầu cử, Đại biểu nhấn **“Bầu cử”** để lưu và gửi kết quả bầu cử đến hệ thống. Đại biểu có quyền thay đổi kết quả bầu cử. Kết quả bầu cử được ghi nhận là kết quả bầu cử được lưu trên hệ thống cuối cùng tại thời điểm kết thúc bỏ phiếu điện tử theo quy định.
- d. Các trường hợp phiếu bầu không hợp lệ:
- Số ứng viên mà đại biểu bầu lớn hơn số lượng thành viên HĐQT được Đại hội đồng Đại biểu thông qua.
 - Phiếu có tổng số phiếu bầu cho các ứng viên không bằng tổng số phiếu bầu được ghi trên phiếu bầu cử.
 - Phiếu bầu cử được hệ thống ghi nhận khi đã hết thời gian biểu quyết bầu cử theo quy định.

- e. Đối với các phiếu bầu không hợp lệ, hệ thống bỏ phiếu điện tử sẽ hiển thị cảnh báo. Đại biểu có trách nhiệm điều chỉnh phiếu bầu sao cho hợp lệ. Hệ thống không ghi nhận phiếu bầu không hợp lệ và đại biểu được coi là không tham gia bỏ phiếu bầu cử thông qua hệ thống bỏ phiếu điện tử.
9. Nguyên tắc chọn ứng viên trúng cử:
- a. Ứng viên trúng cử thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu biểu quyết tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên HĐQT cần được bầu.
 - b. Trường hợp có từ 02 ứng viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau thì sẽ tiến hành bầu lại trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau để chọn ứng viên có số phiếu bầu cao nhất.
 - c. Trường hợp không có đủ số lượng thành viên HĐQT cần bầu thì Đại hội sẽ tiến hành bầu lại cho đến khi đủ số lượng.
10. Kiểm phiếu, công bố kết quả kiểm phiếu:
- a. Ngay sau khi kết thúc việc bỏ phiếu, Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu ngay tại Đại hội;
 - b. Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập biên bản kiểm phiếu. Nội dung biên bản kiểm phiếu phải ghi rõ: tổng số Phiếu bầu phát ra, tổng số Phiếu bầu thu vào, tổng số Phiếu bầu hợp lệ và không hợp lệ, số phiếu biểu quyết cho từng ứng viên vào HĐQT;
 - c. Trưởng Ban kiểm phiếu công bố kết quả kiểm phiếu ngay tại Đại hội.
11. Hiệu lực
- Quy chế bầu cử này được đọc công khai trước Đại hội và có hiệu lực thi hành khi được Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

[ĐÃ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

THÔNG BÁO

Về việc ứng cử, đề cử thành viên Hội đồng quản trị

Kính gửi: - Đại Hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;

- Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 ("**Luật Doanh nghiệp**");
- Căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín ("**Điều lệ**").

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN TRÂN TRỌNG THÔNG BÁO

Tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025, Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín sẽ tiến hành bầu cử thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT), HĐQT chúng tôi trân trọng thông báo đến Quý vị cổ đông về việc tham gia ứng cử, đề cử ứng viên vào các chức danh thành viên HĐQT của Công ty như sau:

I. Mục tiêu:

- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ;
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức, tiến hành Đại hội đồng cổ đông và ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh.

II. Số lượng thành viên HĐQT cần bầu

- Số lượng thành viên HĐQT: 01 (một) người.

1. Điều kiện ứng cử, đề cử vào thành viên HĐQT:

- a) Đáp ứng khoản 4 Điều 24 Điều lệ Công ty: Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên Hội đồng quản trị và phải thông báo cho Hội đồng quản trị chậm nhất 03 (ba) ngày làm việc trước khi khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 10% đến dưới 20% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa một (01) ứng viên; từ 20% đến dưới 30% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ 30% đến dưới 40% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ 40% đến dưới 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ 50% đến dưới 60% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; nắm giữ từ 60% trở lên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử đủ số ứng viên.

- b) Đáp ứng khoản 1 Điều 155 Luật doanh nghiệp: Thành viên HĐQT phải có các tiêu chuẩn sau:
- Không thuộc đối tượng quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật doanh nghiệp;
 - Có trình độ chuyên môn, kinh nghiệm trong quản lý kinh doanh trong lĩnh vực, ngành, nghề kinh doanh của công ty và không nhất thiết phải là cổ đông của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định khác
 - Thành viên HĐQT công ty có thể đồng thời là thành viên HĐQT của Công ty khác.

III. Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử để bầu vào thành viên HĐQT:

1. Hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử để bầu vào thành viên HĐQT bao gồm:

- Đơn ứng cử hoặc đề cử thành viên HĐQT;
- Sơ yếu lý lịch;
- Bản sao hợp lệ: Căn cước công dân/Thẻ căn cước hoặc Hộ chiếu.
- Các hồ sơ khác theo quy định Luật Doanh nghiệp, Điều Lệ, quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn thi hành liên quan (nếu có).

2. Thời hạn, địa chỉ nộp hồ sơ

Thời hạn nộp hồ sơ tham gia ứng cử, đề cử vào thành viên HĐQT chậm nhất trước 12 giờ 00 phút ngày 20/04/2026 (theo dấu bưu điện) tới địa chỉ:

Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

Địa chỉ : 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP.HCM

Điện thoại : (028) 38249988 Email: info@ttcland.vn

Người nhận : Ông Trương Kim Toàn - Bộ phận Quan hệ nhà đầu tư

Ngoài phong bì cần ghi rõ “Hồ sơ ứng cử/đề cử vào thành viên HĐQT”

Lưu ý: Người được đề cử, ứng cử vào thành viên HĐQT phải chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực nội dung hồ sơ tự ứng cử, đề cử của mình.

Trân trọng thông báo./.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

[ĐẤ KÝ]

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

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

BIÊN BẢN VỀ VIỆC LẬP NHÓM CỔ ĐÔNG

Kính gửi: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (“Công ty”)**

Chúng tôi bao gồm:

Ngày tháng năm 2026

STT	Tên (tổ chức/cá nhân)	CMND/CCCD/ HC/GĐKDN	Địa chỉ (trụ sở/thường trú)	Số lượng cổ phần sở hữu (tính đến ngày chốt DS)	Tương ứng tỷ lệ	Chữ ký cổ đông/ chữ ký, đóng dấu nếu là tổ chức
1						
2						
3						
...						
Tổng cộng						

Chúng tôi là các cổ đông của Công ty, xin thông báo về việc lập nhóm cổ đông bao gồm toàn bộ các cổ đông nêu trên với tổng số cổ phần sở hữu trong Công ty là _____ cổ phần phổ thông, tương ứng tỷ lệ _____% trên tổng số _____ cổ phần được quyền biểu quyết do Công ty phát hành để thực hiện các quyền của cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Chúng tôi thống nhất cử **Ông/Bà** _____ đại diện cho nhóm cổ đông chúng tôi làm Đơn đề cử ứng cử viên bầu cho vị trí thành viên Hội đồng quản trị của Công ty. Đơn đề cử ứng cử viên do **Ông/Bà** _____ ký thay mặt cho nhóm cổ đông chúng tôi sẽ có giá trị như được ký bởi toàn bộ thành viên của nhóm cổ đông chúng tôi.

Trân trọng./.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2026

ĐƠN ĐỀ CỬ

*Tham gia thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín*

Kính gửi: - **ĐHĐCĐ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN;**
- **HDQT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN.**

Tên cổ đông:

CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số: cấp ngày: .../...../.....

tại:

Địa chỉ:

Họ và tên người đại diện (nếu cổ đông là tổ chức):

Tổng số Cổ phần sở hữu liên tục ít nhất sáu tháng tính đến hết ngày chốt danh sách cổ đông: ...

.....cổ phần chiếm:%/vốn điều lệ (bằng chữ:
cổ phần chiếmphần trăm vốn điều lệ).

Nay đề cử bổ sung Ông/Bà có tên dưới đây vào thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín:

Stt	Họ và tên ứng viên	Ngày, tháng, năm sinh	Số, ngày cấp, nơi cấp CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu	Địa chỉ thường trú
1.				
...				

Tôi/Chúng tôi cam đoan đủ điều kiện đề cử thành viên HDQT theo quy định tại Điều lệ Công ty và thể lệ bầu cử thành viên HDQT tại Đại hội đồng cổ đông Công ty. Tôi/Chúng tôi cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực và hợp lý của nội dung văn bản này và hồ sơ kèm theo, cam kết tuân thủ quy định tại Điều lệ và thể lệ bầu cử thành viên HDQT tại Đại hội đồng cổ đông. Nếu được bầu làm thành viên HDQT, Tôi/Chúng tôi cam kết rằng thành viên HDQT sẽ thực hiện nhiệm vụ của họ một cách trung thực, trung thành, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty.

Xin gửi kèm theo sơ yếu lý lịch và bản sao chứng thực hợp lệ Căn cước công/Thẻ căn cước hoặc Hộ chiếu.

Lưu ý: Đơn này phải được gửi đến Ban tổ chức Đại hội chậm nhất trước 12 giờ 00 phút ngày 13/04/2026.

Trân trọng.

CỔ ĐÔNG ĐỀ CỬ
(Ký & ghi rõ họ tên)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

Tp.Hồ Chí Minh, ngày [...] tháng [...] năm 2026

ĐƠN ỨNG CỬ

*Tham gia thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín*

Kính gửi: - **ĐHĐCĐ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN;**
- **HDQT CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN.**

Tôi tên:

CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số: cấp ngày: .../.../..... tại:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Trình độ học vấn: chuyên ngành

Tổng số Cổ phần sở hữu liên tục ít nhất sáu tháng tính đến hết ngày chốt danh sách cổ đông:
.....cổ phần chiếm: %/vốn điều lệ (bằng chữ:cổ phần
chiếmphần trăm vốn điều lệ).

Căn cứ quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Tôi xin tự ứng cử vào vị trí thành viên
HDQT Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín.

Tôi xin cam đoan có đủ điều kiện để ứng cử vào vị trí thành viên HDQT theo quy định của Điều lệ
Công ty và Thẻ lệ bầu cử thành viên HDQT tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính
2025 của Công ty.

Tôi xin cam kết chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực và hợp lý của nội dung văn bản này
và hồ sơ kèm theo, đồng thời cam kết tuân thủ các quy định của Điều lệ Công ty và Thẻ lệ bầu cử
thành viên HDQT tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty. Nếu được
bầu làm thành viên HDQT, Tôi cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, trung thành, cần
trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty.

Xin gửi kèm theo sơ yếu lý lịch và bản sao chứng thực hợp lệ Căn cước công/Thẻ căn cước hoặc
Hộ chiếu.

Lưu ý: Đơn này phải được gửi đến Ban tổ chức Đại hội chậm nhất trước 12 giờ 00 phút ngày
13/04/2026.

Trân trọng./.

ỨNG CỬ VIÊN
(Ký và ghi rõ họ và tên)

Nơi nhận:
- Như trên;

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

SƠ YẾU LÝ LỊCH

1. Họ và tên:
2. Ngày tháng năm sinh:
3. Giới tính:
4. Nơi sinh:
5. Quốc tịch:
6. Dân tộc:
7. Quê quán:
8. CMND/hộ chiếu số: cấp ngày tại:.....
9. Địa chỉ thường trú:
10. Số điện thoại liên lạc:
11. Trình độ văn hóa:
12. Trình độ chuyên môn:
13. Quá trình công tác:
14. Chức vụ công tác hiện nay:
15. Chức vụ nắm giữ tại các tổ chức khác:
16. Số cổ phần nắm giữ cổ phần, chiếm% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu cổ phần, chiếm% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu cổ phần, chiếm% vốn điều lệ
17. Hành vi vi phạm pháp luật:
18. Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:
19. Những người có liên quan:
20. Những khoản nợ đối với Công ty:
21. Lợi ích liên quan đối với Công ty:

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

....., ngày tháng năm

Người khai
(Ký & ghi rõ họ tên)

Số:

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 4 năm 2026

BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU

BẦU CỬ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (HDQT)

TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

- Căn cứ Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025;
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm phiếu.

Vào lúc ... giờ... phút, ngày 23 tháng 4 năm 2026, tại Tòa nhà TTC, Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Tp. Hồ Chí Minh tại Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín

I. Thành viên Ban kiểm phiếu:

1. Ông Trần Minh Chánh
2. Bà Trần Lâm Minh Quyên
3. Ông Trương Kim Toàn

II. Nội dung

1. Bầu bổ sung [...] thành viên HDQT

III. Nguyên tắc, phương thức bầu cử:

Bỏ phiếu điện tử theo phương thức bầu dồn phiếu.

IV. Danh sách các ứng cử viên đã được ĐHĐCĐ thống nhất thông qua

STT	Họ tên
Ứng cử vào thành viên Hội đồng quản trị	
1	Ông/Bà

V. Kết quả kiểm phiếu:

Số cổ đông và đại diện theo ủy quyền của các cổ đông tham dự Đại hội là [...] cổ đông, nắm giữ [...] cổ phần, chiếm [...] % Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

A. Kết quả bỏ phiếu

STT	Nội dung	HDQT
1	Số phiếu bầu cử phát ra	[...] phiếu tương ứng [...] số phiếu bầu
2	Số phiếu bầu cử thu về	[...] phiếu tương ứng [...] số phiếu bầu
2.1	Số phiếu bầu cử hợp lệ	[...] phiếu tương ứng [...] số phiếu bầu
2.2	Số phiếu bầu cử không hợp lệ	[...] phiếu tương ứng [...] số phiếu bầu

B. Kết quả kiểm phiếu

STT	Họ và tên	Số phiếu được bầu	Tỷ lệ (%)
I. Thành viên Hội đồng quản trị			
1			

C. Kết quả trúng cử

Căn cứ quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Quy chế bầu cử đã được công bố và kết quả kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu xin công bố kết quả bầu cử thành viên HĐQT, như sau:

1. Thành viên Hội đồng quản trị:

STT	Họ và tên	Kết quả (Trúng cử/ Không trúng cử)
1		
2		
3		

Việc kiểm phiếu hoàn tất vào lúc [...] giờ và được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 thông qua cùng ngày.

CHỮ KÝ CÁC THÀNH VIÊN BAN KIỂM PHIẾU**TRƯỞNG BAN****THÀNH VIÊN****THÀNH VIÊN**

Số:

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 4 năm 2026

**BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025**

- Căn cứ chương trình và Quy chế làm việc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín đã được Đại hội thông qua;
- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm phiếu.

I. Thông tin Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín

1. Trụ sở chính: số 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Tp. Hồ Chí Minh
2. Mã số doanh nghiệp: SCR

II. Nội dung

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 đã tiến hành biểu quyết thông qua các nội dung Đại hội với số cổ đông/đại diện ủy quyền tham gia như sau:

Tại thời điểm kiểm phiếu, tổng số cổ đông/đại diện ủy quyền tham dự họp: [...] cổ đông tương ứng [...] cổ phần chiếm [...] % số cổ phần có quyền biểu quyết.

Kết quả kiểm phiếu biểu quyết đối với mỗi vấn đề như sau:

1. **Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội** với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

2. **Thông qua nội dung Chương trình Đại hội** với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %

5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

3. Thông qua thành phần Chủ toạ đoàn, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

4. Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2025 và định hướng năm 2026 với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

5. Thông qua Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm toán năm 2025 với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

6. Thông qua Báo cáo của Ban điều hành về kết quả hoạt động năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026 với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

7. **Thông qua Tờ trình về việc thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025** với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

8. **Thông qua Tờ trình về việc phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho HĐQT lựa chọn công ty kiểm toán độc lập kiểm toán độc lập năm 2026** với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

9. **Thông qua Tờ trình về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025** với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %

3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

10. Thông qua Tờ trình về việc thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

11. Thông qua Tờ trình về việc thông qua thù lao, chi phí hoạt động HĐQT và dự trù chi phí hoạt động của HĐQT năm 2025 với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

12. Thông qua Tờ trình về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

- 13. Thông qua Tờ trình về việc thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên HĐQT** với tỷ lệ tán thành [...] %] trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

- 14. Thông qua Tờ trình về việc thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị và Quy chế tổ chức và hoạt động của HĐQT** với tỷ lệ tán thành [...] %] trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

- 15. Thông qua Tờ trình về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng** với tỷ lệ tán thành [...] %] trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

- 16. Thông qua Quy chế bầu cử thành viên HĐQT** với tỷ lệ tán thành [...] %] trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %

3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

17. Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết ĐHDCĐ với tỷ lệ tán thành [...] % trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp/ủy quyền dự họp, cụ thể:

Stt	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu có quyền biểu quyết	[...] phiếu	[...] %
2	Tổng số phiếu hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	[...] phiếu	[...] %
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	[...] phiếu	[...] %
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	[...] phiếu	[...] %

Việc kiểm phiếu hoàn tất vào lúc [...] giờ và Biên bản này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025[...] thông qua cùng ngày.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 4 năm 2026

**TM. CHỦ TOẠ ĐOÀN
CHỦ TỊCH**

**TM. BAN KIỂM PHIẾU
TRƯỞNG BAN**

TRẦN MINH CHÁNH

Số:/2026/BBH-ĐHĐCĐ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2026

BIÊN BẢN HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

I. Thông tin công ty:

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Địa Ốc Sài Gòn Thương Tín
- Địa chỉ trụ sở chính: số 512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, TP. Hồ Chí Minh
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0303315400 do Sở Tài chính cấp ngày 29/3/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12/05/2025.

II. Thời gian, địa điểm, tỷ lệ tham dự:

- Thời gian: 08 giờ 30 phút, Thứ Năm, ngày 23/04/2026.
- Địa điểm: Hội Trường Lầu 3, số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh
- Tỷ lệ tham dự:
 - Tổng số cổ đông có quyền tham dự Đại hội: **cổ đông**, sở hữu **cổ phần**, tương đương% cổ phần có quyền biểu quyết.
 - Tỷ lệ cổ đông tham dự: cổ đông, sở hữu và đại diện theo ủy quyền cho cổ phần, chiếm % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
 - Tỷ lệ vắng mặt: cổ đông, sở hữu cổ phần, chiếm % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

Đại hội đã đủ điều kiện tiến hành họp pháp và hợp lệ theo quy định của Điều lệ Công ty và quy định pháp luật.

III. Nội dung phiên họp:

1. Đại hội đã biểu quyết thông qua:

- Quy chế làm việc tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025;
- Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025;
- Danh sách Chủ tọa đoàn, Ban Thư ký, Ban Kiểm phiếu:
 - Chủ tọa đoàn, gồm có:
 1. Ông Nguyễn Thành Chương – Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa
 2. Ông Nguyễn Văn Hòa – Chủ tịch UBKT kiêm Thành viên độc lập HĐQT – Thành viên
 3. Ông Võ Thanh Lâm – Tổng Giám đốc – Thành viên

- Ban Thư ký, gồm có:
 1. Bà Trần Thị Thanh Hiền – Chánh Văn phòng – Trưởng ban
 2. Bà Cao Thị Ánh Thư – Trưởng phòng TCKH – Thành viên
 3. Ông Nguyễn Hữu Ước – Phó phòng Pháp chế – Thành viên
- Ban Kiểm phiếu, gồm có:
 1. Ông Trần Minh Chánh – Phó Giám đốc Khối Tài chính – Trưởng Ban
 2. Bà Trần Lâm Minh Quyên – Trưởng KTNB – Thành viên
 3. Ông Trương Kim Toàn – Chuyên viên cấp trung QHNĐT – Thành viên

2. Đại hội đã dành thời gian nghe các báo cáo sau đây:

- Ông Nguyễn Thành Chương trình bày Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2025 và định hướng năm 2026;
- Ông Nguyễn Văn Hòa bày Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm toán năm 2025;
- Ông Võ Thanh Lâm trình bày Báo cáo của Ban điều hành về kết quả hoạt động năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026.

3. Ban Tổng Giám đốc đã tiến hành đọc các Tờ trình, bao gồm:

- Tờ trình v/v thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025;
- Tờ trình v/v phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2026;
- Tờ trình v/v thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025;
- Tờ trình v/v thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2026;
- Tờ trình v/v thông qua thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và dự trù chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026;
- Tờ trình v/v thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị;
- Tờ trình v/v thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị;
- Tờ trình v/v thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị và Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị;
- Tờ trình v/v thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng.

Đại hội đã tiến hành thảo luận tập trung vào các vấn đề liên quan đến các Báo cáo và Tờ trình nêu trên. Các cổ đông tham dự đặt ra một số câu hỏi, chất vấn và được Chủ tọa đoàn trả lời ngay tại Đại hội. Tóm tắt một số câu hỏi tiêu biểu nhất được trả lời như sau:

- **Câu hỏi 1:**
Trả lời câu hỏi 1:
- **Câu hỏi 2:**
Trả lời câu hỏi 2:
- **Câu hỏi 3:**

Trả lời câu hỏi 3:

4. Đại hội tiến hành biểu quyết đối với các báo cáo và các tờ trình:

Sau phần thảo luận, Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua các Báo cáo và các Tờ trình, với kết quả biểu quyết như sau:

4.1 Báo cáo của Hội đồng quản trị về hoạt động năm 2025 và định hướng năm 2026:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	-	-
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

4.2 Báo cáo hoạt động của Thành viên độc lập Hội đồng quản trị trong Ủy ban kiểm toán năm 2025:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	-	-
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

4.3 Báo cáo của Ban Điều hành về kết quả hoạt động năm 2025 và phương hướng nhiệm vụ năm 2026:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	-	-
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

4.4 Tờ trình v/v thông qua Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2025:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không tán Thành”	-	-
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

4.5 Tờ trình v/v phê duyệt danh sách đơn vị kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2026:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không tán Thành”	-	-
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

4.6 Tờ trình v/v thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không tán Thành”	-	-
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

4.7 Tờ trình v/v thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2026:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	-	-
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

4.8 Tờ trình v/v thông qua thù lao, chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và dự trù chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	.....phiếu%
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

4.9 Tờ trình v/v thông qua miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	-	-
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

4.10 Tờ trình v/v thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	-	-
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

4.11 Tờ trình v/v thông qua nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị và Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	-	-
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

4.12 Tờ trình v/v thông qua phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng:

STT	Số phiếu biểu quyết		Tỷ lệ biểu quyết
1	Tổng số phiếu biểu quyết	.....phiếu	100%
2	Tổng số phiếu hợp lệ	.....phiếu	100%
3	Tổng số phiếu không hợp lệ	-	-
4	Số phiếu biểu quyết “Tán Thành”	.....phiếu%
5	Số phiếu biểu quyết “Không Tán Thành”	-	-
6	Số phiếu biểu quyết “Không Có Ý Kiến”	.....phiếu%

Chi tiết về kết quả kiểm phiếu được thể hiện tại biên bản kiểm phiếu và đã được Ban Kiểm phiếu đọc và được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Đại hội.

5. Đại hội đã biểu quyết thông qua Quy chế bầu cử tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 và tiến hành bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị, danh sách nhân sự đã trúng cử thành viên Hội đồng quản trị: Ông/Bà
Chi tiết về kết quả kiểm phiếu bầu cử được thể hiện tại Biên bản kiểm phiếu bầu cử và đã được Ban kiểm phiếu đọc và đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Đại hội.

6. Ban thư ký đọc và Đại hội thông qua Biên bản họp:

- Đại diện Ban thư ký đọc dự thảo Biên bản họp Đại hội cổ đông.
- Sau khi nghe đại diện Ban thư ký đọc dự thảo Biên bản họp Đại hội cổ đông, Đại hội đã thông qua toàn văn nội dung Biên bản họp Đại hội cổ đông với.....% tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham gia dự họp và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

7. Phát biểu bế mạc Đại hội

Ông Nguyễn Thành Chương – Chủ tọa Đại hội đã tuyên bố bế mạc Đại hội. Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 kết thúc vào lúc giờ 00 phút cùng ngày. Đại hội thống nhất giao cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các quyết định đã ghi trong Nghị quyết của Đại hội.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

CHỮ KÝ CỦA CHỦ TỌA ĐOÀN

THÀNH VIÊN

THÀNH VIÊN

CHỦ TỌA

VÕ THANH LÂM

NGUYỄN VĂN HÒA

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

CHỮ KÝ CỦA BAN THƯ KÝ

THÀNH VIÊN

THÀNH VIÊN

TRƯỞNG BAN

NGUYỄN HỮU ƯỚC

CAO THỊ ÁNH THƯ

TRẦN THỊ THANH HIÊN

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/3/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12/05/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số .../2026/BBH-ĐHĐCĐ ngày .../.../2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Dịch Vụ Tin Học Moore AISC, bao gồm:

1/ Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán;

2/ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán.

Công Ty TNHH Kiểm Toán Và Dịch Vụ Tin Học Moore AISC đã xác nhận Báo cáo tài chính riêng năm 2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 như sau: “Chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính riêng (và báo cáo tài chính hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty mẹ (và hợp nhất) tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ (và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất) và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty mẹ (và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.

Điều 2. Giao cho Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm tổ chức chỉ đạo và đôn đốc triển khai, theo dõi việc thực hiện các quyết nghị trên của Đại hội đồng cổ đông.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/ban Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (để thực hiện);
- Cổ đông;
- Lưu: VPCT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

Số: 02/2026/NQ-ĐHĐCĐ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2026

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/3/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12/05/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số .../2026/BBH-ĐHĐCĐ ngày .../.../2026.

QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1.** Thông qua việc lựa chọn một trong những tổ chức kiểm toán độc lập tại Danh sách đơn vị kiểm toán độc lập như nêu dưới đây để thực hiện công tác kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 cũng như kiểm tra hoạt động của Công ty như sau:
- Công ty TNHH KPMG Việt Nam;
 - Công ty TNHH PWC Việt Nam;
 - Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
 - Công ty TNHH Deloitte Việt Nam;
 - Các Công ty kiểm toán khác trong danh sách được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận đủ điều kiện kiểm toán cho Công ty niêm yết.
- Điều 2.** Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín quyết định chọn một trong các tổ chức kiểm toán đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt tại Điều 1 của Nghị quyết này căn cứ vào tình hình thực tế tại thời điểm thực hiện. Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo tình hình và kết quả thực hiện Nghị quyết này trong phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên kế tiếp.
- Điều 3.** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/ban Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhân:

- Như Điều 3 (để thực hiện);
- Cổ đông;
- Lưu: VPCT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/3/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12/05/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số .../2026/BBH-ĐHĐCĐ ngày .../.../2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025:

STT	NỘI DUNG	Giá trị (VNĐ)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	469.601.855.850
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	393.271.750.365
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	76.330.105.485

Do nhu cầu tái đầu tư vào các dự án trọng điểm, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thông qua không thực hiện phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ; toàn bộ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 469.601.855.850 đồng, sẽ được sử dụng bổ sung vào nguồn vốn đầu tư cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Điều 2. Giao cho Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm tổ chức chỉ đạo và đôn đốc triển khai, theo dõi việc thực hiện các quyết nghị trên của Đại hội đồng cổ đông.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/ban Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhân:

- Như Điều 3 (để thực hiện);
- Cổ đông;
- Lưu: VPCT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

Số: 04/2026/NQ-ĐHĐCĐ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2026

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/3/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12/05/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số .../2026/BBH-ĐHĐCĐ ngày .../.../2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2026 (Báo cáo hợp nhất):

STT	Chỉ tiêu	Giá trị (đồng)
1	Doanh thu	1.275.000.000.000
2	Lợi nhuận trước thuế	100.000.000.000

Điều 2. Giao cho Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm tổ chức chỉ đạo và đôn đốc triển khai, theo dõi việc thực hiện các quyết nghị trên của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo tình hình và kết quả thực hiện Nghị quyết này trong phiên họp Đại hội đồng cổ đông thường niên kế tiếp.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/ban Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (để thực hiện);
- Cổ đông;
- Lưu: VPCT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

Số: 05/2026/NQ-ĐHĐCĐ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2026

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/3/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12/05/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số .../2026/BBH-ĐHĐCĐ ngày .../.../2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Nay Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín quyết định thông qua các vấn đề sau:

1. Tình hình thực hiện thù lao và chi phí hoạt động Hội đồng quản trị (HĐQT) năm 2025:

- Tổng thù lao Hội đồng quản trị đã thực hiện: **7.288.837.536 đồng** (Bằng chữ: Bảy tỷ, hai trăm tám mươi tám triệu, tám trăm ba mươi bảy ngàn, năm trăm ba mươi sáu đồng) (mức thù lao này đã bao gồm thuế thu nhập cá nhân), tương ứng với 607.403.128 đồng/tháng.
- Tổng chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị đã thực hiện **4.800.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn tỷ, tám trăm triệu đồng chẵn), tương ứng với 400.000.000 đồng/tháng.

2. Thù lao và chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026:

- Thù lao Hội đồng quản trị: **607.403.128 đồng/tháng** (Bằng chữ: Sáu trăm lẻ bảy triệu, bốn trăm lẻ ba nghìn, một trăm hai mươi tám đồng), trong đó:

STT	Chức vụ	Mức thù lao (Gross – đã bao gồm Thuế TNCN)
1	Chủ tịch HĐQT	155.839.600 đồng/tháng
2	Thành viên HĐQT	136.608.830 đồng/tháng
3	Thành viên độc lập HĐQT	89.172.934 đồng/tháng

- Chi phí hoạt động của Hội đồng quản trị là: **4.800.000.000 đồng/năm** (Bằng chữ: Bốn tỷ tám trăm triệu đồng chẵn), tương ứng với 400.000.000 đồng/tháng (Bằng chữ: Bốn trăm triệu đồng chẵn).

- Điều 2.** Giao Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm tổ chức chỉ đạo và đôn đốc triển khai, theo dõi việc thực hiện các quyết nghị trên của Đại hội đồng cổ đông.
- Điều 3.** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/ban Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (để thực hiện);
- Cổ đông;
- Lưu: VPCT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/3/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12/05/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số .../2026/BBH-ĐHĐCĐ ngày .../.../2026.

QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1.** Nay Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín quyết định thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với Ông **Trần Văn An** kể từ ngày 23/4/2026.
- Điều 2.** Thông qua việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị như sau:
- Số lượng thành viên Hội đồng quản trị cần bầu bổ sung: 01 (một) người.
 - Tiêu chuẩn thành viên Hội đồng quản trị được xác định theo Điều 155 Luật Doanh nghiệp, các tiêu chuẩn theo Điều lệ, quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn liên quan.
 - Nhiệm kỳ thành viên Hội đồng quản trị được bầu bổ sung là 2025-2030.
- Điều 3.** Giao Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm tổ chức chỉ đạo và đôn đốc triển khai, theo dõi việc thực hiện các quyết nghị trên của Đại hội đồng cổ đông.
- Điều 4.** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/ban Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Điều 4 (để thực hiện);
- Lưu: VPCT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

Số: 07/2026/NQ-ĐHĐCĐ

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2026

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/3/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12/05/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số .../2026/BBH-ĐHĐCĐ ngày .../.../2026.

QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1.** Nay Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín quyết định thông qua các vấn đề sau:
- 1.1. Thông qua danh sách ứng viên bầu bổ sung Thành viên Hội Đồng Quản Trị đối với Ông/Bà
 - 1.2. Ông/Bàđược bầu làm Thành viên Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín, nhiệm kỳ là 2025-2030.
- Điều 2.** Giao cho Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm tổ chức chỉ đạo và đôn đốc triển khai, theo dõi việc thực hiện các quyết nghị trên của Đại Hội đồng cổ đông.
- Điều 3.** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/ban Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 (để thực hiện);
- Cổ đông;
- Lưu: VPCT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12/05/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số .../2026/BBH-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2026.

QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1.** Nay Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín quyết định thông qua các vấn đề sau:
1. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung một số điều của: (i) Điều lệ Công ty; (ii) Quy chế nội bộ về quản trị Công ty; và (iii) Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị theo nội dung chi tiết tại Bảng thống kê các nội dung sửa đổi, bổ sung đính kèm Tờ trình này.
 2. Thông qua việc giao cho Hội đồng Quản trị: (i) Tổ chức triển khai việc sửa đổi, bổ sung các văn bản nêu tại Mục 1 trên; (ii) Quyết định việc hoàn thiện nội dung, kỹ thuật trình bày, bao gồm việc bổ sung, điều chỉnh, sắp xếp lại điều, khoản, điểm, bảo đảm phù hợp với quy định pháp luật và tình hình thực tế của Công ty; và (iii) Thực hiện các thủ tục cần thiết để ban hành các văn bản sau khi được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.
- Điều 2.** Giao Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm tổ chức chỉ đạo và đôn đốc triển khai, theo dõi việc thực hiện các quyết nghị trên của Đại hội đồng cổ đông.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/ban Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhân:

- Điều 3 (để thực hiện);
- Lưu: VPCT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

BẢNG THỐNG KÊ CÁC NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ, QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY VÀ QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ghi chú:

- Các Điều không nêu chi tiết trong phụ lục này là không thay đổi;
- Các nội dung đề xuất thay đổi trong mục “Nội dung tại văn bản hiện hành” là các nội dung được *in nghiêng, gạch chân*.
- Các nội dung cần sửa đổi bổ sung tại mục “Nội dung sửa đổi, bổ sung” là nội dung được in đậm, gạch chân.

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
I.	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY			
1.	Điểm c, Điều 1	c) “Luật Doanh nghiệp” có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020	c) “Luật Doanh nghiệp” có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 <u>và các văn bản sửa đổi bổ sung.</u>	Bổ sung thêm do Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 03/2022/QH15 và Luật số 76/2025/QH15.
2.	Điểm d, Điều 1	d) “Luật Chứng khoán” có nghĩa là Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019	d) “Luật Chứng khoán” có nghĩa là Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 <u>và các văn bản sửa đổi bổ sung.</u>	Bổ sung thêm do Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15.
3.	Điểm n và Điểm o Điều 1		<u>n) “Giấy tờ pháp lý của cá nhân” là một trong các loại giấy tờ sau đây: thẻ Căn cước, thẻ Căn cước công dân, Hộ chiếu,</u>	Bổ sung thêm giải thích từ ngữ để sử dụng thống nhất trong Điều lệ theo Khoản 15, 16 Luật Doanh

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
			<u>giấy tờ chứng thực cá nhân hợp pháp khác.</u> <u>o) “Giấy tờ pháp lý của tổ chức” là một trong các loại giấy tờ sau đây: Quyết định thành lập, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, tài liệu tương đương khác.</u>	nghiệp (sửa đổi bởi Khoản 1 Điều 1 Luật số 76/2025/QH15).
4.	Khoản 3 Điều 2	3.Trụ sở đăng ký của Công ty là: - Địa chỉ: 512 Lý Thường Kiệt, <u>Phường 7, Quận Tân Bình</u> , Tp. Hồ Chí Minh	3.Trụ sở đăng ký của Công ty là: - Địa chỉ: 512 Lý Thường Kiệt, <u>Phường Tân Sơn Nhất</u> , Tp. Hồ Chí Minh	Cập nhật địa chỉ trụ sở đăng ký của Công ty theo địa chỉ mới
5.	Điểm b Khoản 3 Điều 11	b)Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.	b)Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty. <u>Cho mục đích của điều khoản này, tài liệu khác chỉ bao gồm các biên bản họp, nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các hồ sơ được quy định cụ thể phải công bố thông tin theo quy định của pháp luật. Việc xem xét, tra cứu, trích lục, sao chụp tài liệu phải tuân thủ trình tự, thủ tục do Công ty quy định và pháp luật có liên quan.</u>	Bổ sung nhằm làm rõ phạm vi tài liệu được tiếp cận và quy định trình tự thực hiện, bảo đảm minh bạch, tuân thủ pháp luật và hạn chế rủi ro lạm dụng thông tin.

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
6.	Điểm b, Khoản 3 Điều 13	b) Khi số thành viên của Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc khi số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) so với số thành viên <u>quy định trong Điều lệ</u> .	b) Khi số thành viên của Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc khi số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) <u>so với số thành viên Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua đang có hiệu lực;</u>	Điều lệ hiện hành quy định số lượng thành viên HĐQT từ 3 đến 11 thành viên. Điểm c khoản 2 Điều 14 Điều lệ quy định số lượng thành viên HĐQT do ĐHCĐ quyết định. Do đó, đề xuất điều chỉnh rõ “ <i>so với số thành viên Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua đang có hiệu lực</i> ”.
7.	Điểm n khoản 2 Điều 14	n) Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp với giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán;	n) Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật Doanh nghiệp trong trường hợp sau: (i) Hợp đồng, giao dịch có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất được kiểm toán; <u>hoặc (ii) Tổng giá trị các Hợp đồng, giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên với các đối tượng này đạt từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty theo báo cáo tài chính gần nhất đã được kiểm toán.</u>	Bổ sung thêm quy định tại Khoản 4 Điều 293 Nghị định 155/2020/NĐ-CP

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
8.	Khoản 2 Điều 19	<p>2. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty sẽ cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó có ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được uỷ quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. <u>Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành, không tán thành, không có ý kiến để quyết định.</u> Tổng số phiếu tán thành, không tán thành từng vấn đề hoặc không có ý kiến, sẽ được Chủ tọa thông báo ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội sẽ bầu một ban kiểm phiếu với số lượng theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp. Không phụ thuộc vào quy định ở trên, trước khi tiến hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị sẽ lựa chọn hình thức biểu quyết phù hợp tại quy chế làm việc, quy định bầu cử trình Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành.</p>	<p>2. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty sẽ cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết <u>hoặc thông tin đăng nhập vào hệ thống bỏ phiếu điện tử</u>, trên đó có ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được uỷ quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành từng vấn đề hoặc không có ý kiến, sẽ được Chủ tọa thông báo ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội sẽ bầu một ban kiểm phiếu với số lượng theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp. Không phụ thuộc vào quy định ở trên, trước khi tiến hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị sẽ lựa chọn hình thức biểu quyết phù hợp tại quy chế làm việc, quy định bầu cử trình Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành.</p>	<p>Bổ sung thêm nội dung: <i>“hoặc thông tin đăng nhập vào hệ thống bỏ phiếu điện tử”</i> để phù hợp với thực tế triển khai.</p> <p>Bỏ nội dung: <i>“Khi tiến hành biểu quyết tại đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành, không tán thành, không có ý kiến để quyết định”</i> do không phù hợp với thực tế triển khai bỏ phiếu kín, bỏ phiếu điện tử.</p>

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
9.	Khoản 4 Điều 22	4. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông <u>trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản được đưa ra theo đúng thủ tục quy định trong vòng 10 (mười) ngày kể từ khi gửi biên bản.</u>	4. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.	Luật doanh nghiệp không quy định nội dung này, do đó đề xuất bỏ nội dung " <u>trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản được đưa ra theo đúng thủ tục quy định trong vòng 10 (mười) ngày kể từ khi gửi biên bản</u> "
10.	Khoản 2 Điều 24	2. Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành. <u>Tổng số thành viên độc lập Hội đồng quản trị phải đảm bảo quy định sau:</u> a) Có tối thiểu 01 (một) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 (ba) đến 05 (năm) thành viên; b) Có tối thiểu 02 (hai) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 (sáu) đến 08 (tám) thành viên; c) Có tối thiểu 03 (ba) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 (chín) đến 11 (mười một) thành viên.	2. Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty phải đảm bảo tối thiểu 1/3 tổng số thành viên Hội đồng quản trị là thành viên không điều hành <u>theo quy định pháp luật hiện hành. Đồng thời, số lượng thành viên Hội đồng quản trị độc lập của Công ty phải đảm bảo quy định sau:</u> a) Có tối thiểu 01 (một) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 (ba) đến 05 (năm) thành viên; b) Có tối thiểu 02 (hai) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 (sáu) đến 08 (tám) thành viên; c) Có tối thiểu 03 (ba) thành viên độc lập trong trường hợp Công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 (chín) đến 11 (mười một) thành viên.	Sửa đổi, bổ sung nhằm làm rõ nội dung và đảm bảo phù hợp với quy định tại Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
11.	Khoản 5 Điều 24	5.Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do Công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước <i>khi tiến hành đề cử.</i>	5.Trường hợp số lượng các ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo một cơ chế do Công ty quy định. Cơ chế đề cử hay cách thức Hội đồng quản trị đương nhiệm đề cử ứng cử viên Hội đồng quản trị phải được công bố rõ ràng và phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước <u>khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.</u>	Sửa đổi theo khoản 3 Điều 274 Nghị định 155/2020/NĐ-CP
12.	Khoản 6 Điều 24	6.Thành viên Hội đồng quản trị sẽ không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp sau: a) Thành viên đó không đủ tư cách làm thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm làm thành viên Hội đồng quản trị; b)Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức <i>đến trụ sở chính của Công ty;</i> c)Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;	6.Thành viên Hội đồng quản trị sẽ không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị <u>trong các trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế</u> theo quy định sau: a) Thành viên đó không đủ tư cách làm thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm làm thành viên Hội đồng quản trị; b)Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức <u>và được chấp thuận;</u> c)Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của Hội đồng quản trị có	Sửa đổi cho phù hợp với quy định tại Điều 160 của Luật Doanh nghiệp

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
		<p>d)Thành viên đó vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng 06 (sáu) tháng mà không có sự chấp thuận của Hội đồng quản trị trừ trường hợp bất khả kháng;</p> <p><i>e)Thành viên đó bị bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.</i></p>	<p>những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;</p> <p>d)Thành viên đó vắng mặt không tham dự các cuộc họp của Hội đồng quản trị liên tục trong vòng 06 (sáu) tháng mà không có sự chấp thuận của Hội đồng quản trị trừ trường hợp bất khả kháng.</p>	
13.	Điểm r khoản 3 Điều 25		r) Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định Điều lệ công ty, Quy chế quản trị nội bộ về quản trị công ty, Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị và quy định của pháp luật.	Bổ sung nhằm đảm bảo phù hợp và đồng bộ với quy định tại Điều lệ công ty, các quy chế nội bộ liên quan và quy định của pháp luật hiện hành
14.	Điểm f Khoản 1 Điều 26	f) Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của <u>Luật</u> và Điều lệ này.	f) Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ này và các Quy chế nội bộ của Công ty.	Sửa đổi quy định rõ Luật Doanh nghiệp và dẫn chiếu đến Quy chế nội bộ của Công ty
15.	Khoản 15 Điều 28	15.Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm chuyển biên bản họp Hội đồng quản trị cho các thành viên và những biên bản đó sẽ phải được xem như những bằng chứng xác thực về công việc đã được tiến hành trong các cuộc họp đó trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản trong	<u>15.Cuộc họp Hội đồng quản trị phải được ghi biên bản và có thể ghi âm, ghi và lưu trữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản họp phải bao gồm các nội dung chủ yếu theo quy định tại Khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp và phải có chữ ký, họ tên của chủ tọa và người ghi biên bản. Chủ</u>	Điều chỉnh theo quy định tại khoản 6 Điều 7 Luật số 03/2022/QH15 và Quy chế nội bộ quản trị Công ty

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
		<p>thời hạn mười ngày kể từ khi chuyển đi. Biên bản họp Hội đồng quản trị được lập bằng tiếng Việt và phải có họ, tên, chữ ký của chủ tọa và người ghi biên bản.</p> <p>Chủ tọa và thư ký phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị.</p> <p>Biên bản họp Hội đồng quản trị và tài liệu sử dụng trong cuộc họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.</p>	<p><u>toa, người ghi biên bản và những người ký tên trong biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị.</u></p> <p><u>Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại điểm a, b, c, d, đ, e, g và h Khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp thì biên bản này có hiệu lực. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp.</u></p> <p><u>Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Điều lệ này và pháp luật có liên quan.</u></p>	

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
16.	Khoản 4 Điều 32		<u>4.Kế toán trưởng của Công ty do người đại diện theo pháp luật của Công ty bổ nhiệm, miễn nhiệm theo quy định của pháp luật về kế toán và Điều lệ của Công ty.</u>	Để bảo đảm Điều lệ Công ty đầy đủ, thống nhất với quy định của pháp luật về kế toán
17.	Khoản 1 Điều 45	1.Công ty phải lập bản báo cáo tài chính hàng năm theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 47 của Điều lệ này, và trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp báo cáo tài chính hàng năm cho cơ quan thuế có thẩm quyền, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán/ <i>Trung tâm giao dịch chứng khoán</i> và cơ quan đăng ký kinh doanh.	1.Công ty phải lập bản báo cáo tài chính hàng năm theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 47 của Điều lệ này, và trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp báo cáo tài chính hàng năm cho cơ quan thuế có thẩm quyền, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán và cơ quan đăng ký kinh doanh.	Hiện nay, “Trung tâm Giao dịch Chứng khoán” đã được chuyển đổi thành “Sở Giao dịch Chứng khoán”; do đó, đề nghị điều chỉnh, loại bỏ thuật ngữ cũ để đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và thực tiễn áp dụng.
18.	Khoản 3 Điều 45	3.Công ty phải lập các báo cáo sáu tháng và hàng quý theo các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán/ <i>Trung tâm Giao dịch Chứng khoán</i> .	Công ty phải lập các báo cáo sáu tháng và hàng quý theo các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán	Hiện nay, “Trung tâm Giao dịch Chứng khoán” đã được chuyển đổi thành “Sở Giao dịch Chứng khoán”; do đó, đề nghị điều chỉnh, loại bỏ thuật ngữ cũ để đảm bảo phù hợp với quy định hiện hành và thực tiễn áp dụng.

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
II.	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY			
1.	Thông tin trụ sở công ty tại trang đầu tiên của Quy chế	Trụ sở: <u>253 Hoàng Văn Thu, Phường 2, Quận Tân Bình</u> , Tp. Hồ Chí Minh	Trụ sở: <u>512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất</u> , Tp. Hồ Chí Minh	Cập nhật địa chỉ trụ sở đăng ký của Công ty theo địa chỉ mới
2.	Phần căn cứ ban hành	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019; - Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020; - Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; 	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019 <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> - Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020 <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> - Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> 	Bổ sung thêm do: Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15; Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 03/2022/QH15 và Luật số 76/2025/QH15; và Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP.
3.	Khoản 1 Điều 1	1. Quy chế này quy định các nội dung về vai trò, quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc; trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông; đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, <u>Ban kiểm soát</u> , Tổng Giám đốc và các hoạt	1. Quy chế này quy định các nội dung về vai trò, quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc; trình tự, thủ tục họp Đại hội đồng cổ đông; đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, <u>Ủy ban kiểm toán</u> , Tổng Giám đốc và các hoạt	Sửa đổi để bảo đảm phù hợp với mô hình quản trị công ty hiện hành.

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
		động khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định hiện hành khác của pháp luật.	động khác theo quy định tại Điều lệ Công ty và các quy định hiện hành khác của pháp luật.	
4.	Khoản 5 Điều 7	5.Hình thức thông qua nghị quyết của ĐHĐCĐ: ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết bằng hình thức biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp.	5.Hình thức thông qua nghị quyết của ĐHĐCĐ: ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết bằng hình thức biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp <u>hoặc thông qua hệ thống bỏ phiếu điện tử hoặc các hình thức hợp lệ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.</u>	Sửa đổi để phù hợp với quy định tại Khoản 6 Điều 7 về bỏ phiếu điện tử và bảo đảm phù hợp với Điều lệ công ty.
5.	Điểm c Khoản 6 Điều 7	Để tạo thuận lợi cho cổ đông, Công ty có thể sử dụng các chương trình, phần mềm máy tính, dịch vụ công nghệ thông tin trong việc biểu quyết, kiểm phiếu. Toàn bộ quá trình ghi nhận kết quả biểu quyết. Việc thực hiện sẽ được Công ty hướng dẫn cụ thể khi áp dụng các hình thức này.	<u>Bỏ phiếu điện tử:</u> Để tạo thuận lợi cho cổ đông, Công ty có thể sử dụng các chương trình, phần mềm máy tính, dịch vụ công nghệ thông tin trong việc biểu quyết, kiểm phiếu. <u>Toàn bộ quá trình ghi nhận kết quả biểu quyết, bầu cử được thực hiện thông qua hệ thống máy tính và phần mềm theo nguyên tắc biểu quyết, bầu cử được quy định.</u> Việc thực hiện sẽ được Công ty hướng dẫn cụ thể khi áp dụng các hình thức này.	Sửa đổi, bổ sung nhằm làm rõ và hoàn thiện quy định bỏ phiếu điện tử
6.	Điểm c Khoản 3 Điều 16	c)Trường hợp số lượng các ứng viên thành viên HĐQT thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, HĐQT đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế do HĐQT đề xuất.	c)Trường hợp số lượng các ứng viên thành viên HĐQT thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết, HĐQT đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế do HĐQT đề xuất.	Sửa đổi theo khoản 3 Điều 274 Nghị định 155/2020/NĐ-CP

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
		Cơ chế đề cử hay cách thức HĐQT đương nhiệm đề cử ứng viên HĐQT được công bố rõ ràng và được ĐHĐCĐ thông qua trước khi <i>tiến hành đề cử.</i>	Cơ chế đề cử hay cách thức HĐQT đương nhiệm đề cử ứng viên HĐQT được công bố rõ ràng và được ĐHĐCĐ thông qua <u>trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.</u>	
III.	SỬA ĐỔI, BỔ SUNG QUY CHẾ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			
1.	Thông tin trụ sở công ty tại trang đầu tiên của Quy chế	Trụ sở: <u>253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh</u>	Trụ sở: <u>512 Lý Thường Kiệt, Phường Tân Sơn Nhất, Tp. Hồ Chí Minh</u>	Cập nhật địa chỉ trụ sở đăng ký của Công ty theo địa chỉ mới
2.	Phần căn cứ ban hành	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019; - Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020; - Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán; 	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019 <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> - Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020 <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> - Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u> 	Bổ sung thêm do: Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15; Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được sửa đổi, bổ sung bởi các Luật số 03/2022/QH15 và Luật số 76/2025/QH15; và Nghị định 155/2020/NĐ-CP đã được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP.

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
3.	Điểm c Khoản 1 Điều 8	c) Thành viên Hội đồng quản trị Công ty không được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị tại quá 05 công ty khác;	c) Thành viên Hội đồng quản trị Công ty không được đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị hoặc Hội đồng thành viên tại quá 05 công ty khác;	Bổ sung thêm theo quy định tại khoản 78 Điều 1 Nghị định 245/2025/NĐ-CP.
4.	Điểm a Khoản 4 Điều 10	a) Số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba <u>so với số quy định tại Điều lệ Công ty</u> . Trường hợp này, Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày số thành viên bị giảm quá một phần ba;	a) Số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba so với số thành viên Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua đang có hiệu lực . Trường hợp này, Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày số thành viên bị giảm quá một phần ba;	Điều chỉnh cho phù hợp với Điều lệ được sửa đổi
5.	Điểm c Khoản 1 Điều 15	c) Khi số thành viên của Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc khi số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) so với số thành viên <u>quy định trong Điều lệ</u> ;	c) Khi số thành viên của Hội đồng quản trị còn lại ít hơn số thành viên mà luật pháp quy định hoặc khi số thành viên Hội đồng quản trị bị giảm quá một phần ba (1/3) so với số thành viên Hội đồng quản trị đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua đang có hiệu lực ;	Điều chỉnh cho phù hợp với Điều lệ được sửa đổi

STT	Điều khoản sửa đổi, bổ sung	Nội dung tại văn bản hiện hành	Nội dung sửa đổi, bổ sung	Căn cứ/lý do sửa đổi, bổ sung
6.	Khoản 3 Điều 18	3.Chủ tọa, người ghi biên bản và những người ký tên trong biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị.	3.Chủ tọa, người ghi biên bản và những người ký tên trong biên bản phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. <u>Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị. Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Quy chế này, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.</u>	Bổ sung cho phù hợp với quy định tại khoản 6 Điều 7 Luật số 03/2022/QH15, Quy chế nội bộ quản trị doanh nghiệp và Điều lệ Công ty

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2025 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0303315400 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29/03/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 40 ngày 12/05/2025;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2025 số .../2026/BBH-ĐHĐCĐ ngày .../.../2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Nay Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín quyết định thông qua các vấn đề sau:

I. Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu SCR để đổi cổ phần Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (TTN) do các nhà đầu tư nắm giữ.

Việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần tại TTN giúp TTC Land gia tăng quy mô tài sản, bổ sung danh mục dự án và tài sản tạo dòng tiền, đồng thời tối ưu cấu trúc vốn khi không sử dụng nguồn tiền mặt. Sau giao dịch, Công ty kỳ vọng cải thiện chất lượng tài sản, đa dạng hóa nguồn thu và nâng cao khả năng cạnh tranh trong chu kỳ phát triển mới của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, Công ty cũng cân nhắc kỹ các yếu tố pha loãng và định giá nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của cổ đông hiện hữu.

II. Thông tin tóm tắt về Công ty Cổ phần Thành Thành Nam

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (sau đây gọi tắt là "TTN")
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312907273 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 27/08/2014, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 12/12/2025.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Vốn điều lệ: 848.827.060.000 đồng.
- Sản phẩm/ dịch vụ chính: Cho thuê văn phòng sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tại thời điểm 31/12/2025, Vốn chủ sở hữu của TTN là 887.917.962.492 đồng, tổng tài sản của TTN là 1.265.877.221.068 đồng.
- Cổ phần được hoán đổi không bị hạn chế chuyển nhượng tại thời điểm hoán đổi.

III. Phương pháp xác định và tỷ lệ hoán đổi

Phương pháp xác định tỷ lệ hoán đổi dựa trên cơ sở giá cổ phiếu của các công ty theo Chứng thư thẩm định giá được xác định bởi Tổ chức thẩm định giá độc lập, cụ thể như sau:

- Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 030/2026/243A_23/09-25/HDN-SG ngày 31/03/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân đối với cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín (mã chứng khoán SCR – giao dịch tại SGDCK Tp. Hồ Chí Minh (HOSE)), dựa trên các phương pháp: (1) phương pháp tài sản, (2) phương pháp giá giao dịch, (3) phương pháp tỷ số bình quân.

Kết quả thẩm định giá:

+ Giá trị 01 cổ phiếu SCR tại thời điểm 31/12/2025 là: 10.719 đồng

(Thông tin chi tiết tại chứng thư thẩm định giá số 030/2026/243A_23/09-25/HDN-SG đính kèm)

- Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 030/2026/243B_23/09-25/HDN-SG ngày 31/03/2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá Hoàng Quân đối với cổ phiếu Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (sau đây gọi là “cổ phiếu TTN”), dựa trên các phương pháp chiết khấu dòng tiền.

Kết quả thẩm định giá:

+ Giá trị 01 cổ phiếu TTN tại thời điểm 31/12/2025 là: 23.790 đồng

(Thông tin chi tiết tại chứng thư thẩm định giá số 030/2026/243B_23/09-25/HDN-SG đính kèm)

- Tỷ lệ hoán đổi:

Căn cứ chứng thư thẩm định giá, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua tỷ lệ hoán đổi như sau:

Giá trị 1 cổ phiếu TTN/ Giá trị 1 cổ phiếu SCR = 23.790 / 10.719 = 2,2

Tỷ lệ hoán đổi là 2,2, theo đó 1 cổ phiếu TTN sẽ được hoán đổi lấy 2,2 cổ phiếu phát hành thêm của SCR.

IV. Danh sách Nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành hoán đổi cho từng nhà đầu tư

STT	Nhà đầu tư	Số lượng cổ phiếu TTN dự kiến được hoán đổi	Số lượng cổ phiếu SCR dự kiến phát hành để hoán đổi (làm tròn xuống đến hàng đơn vị)
1	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH THÀNH CÔNG	31.252.719	68.755.981
2	CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG SẠCH NINH THUẬN	2.204.776	4.850.507

STT	Nhà đầu tư	Số lượng cổ phiếu TTN dự kiến được hoán đổi	Số lượng cổ phiếu SCR dự kiến phát hành để hoán đổi (làm tròn xuống đến hàng đơn vị)
3	CÔNG TY CỔ PHẦN KHAI THÁC VÀ QUẢN LÝ KHU CÔNG NGHIỆP ĐẶNG HUỖNH	10.620.080	23.364.176
4	CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP THÀNH THÀNH CÔNG	13.064.228	28.741.301
5	CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI THÀNH THÀNH CÔNG	3.192.265	7.022.983
6	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÀNH THÀNH TÍN	1.032.535	2.271.577
7	TẠ THỊ PHƯƠNG TRANG	11.490.814	25.279.790
8	TRƯƠNG THỊ NGỌC HIỀN	11.686.307	25.709.875
Tổng cộng		84.543.724	185.996.190

V. Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi

1.	Tên tổ chức phát hành	:	Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
2.	Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
3.	Mã chứng khoán	:	SCR
4.	Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
5.	Mệnh giá	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/ cổ phiếu
6.	Số lượng cổ phiếu quỹ	:	0 cổ phiếu
7.	Vốn điều lệ hiện tại	:	4.305.950.360.000 đồng
8.	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	430.595.036 cổ phiếu
9.	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa	:	185.996.190 cổ phiếu
10.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá	:	1.859.961.900.000 đồng
11.	Tỷ lệ cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi trên số lượng cổ phiếu hiện đang lưu hành của SCR	:	43,2%

12.	Vốn điều lệ của SCR dự kiến sau khi phát hành cổ phiếu để hoán đổi	:	6.165.912.260.000 đồng
13.	Hình thức phát hành	:	Phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng.
14.	Phương pháp xác định và tỷ lệ hoán đổi	:	Theo Mục III ở phần trên.
15.	Danh sách nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành hoán đổi cho từng nhà đầu tư	:	Theo Mục IV ở phần trên.
16.	Thời gian hạn chế chuyển nhượng	:	Toàn bộ cổ phiếu phát hành để hoán đổi theo Phương án phát hành này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành trừ trường hợp việc chuyển nhượng được thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
17.	Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	:	Dự kiến phát hành cho các nhà đầu tư là tổ chức/cá nhân trong nước. Vì vậy, không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SCR, đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
18.	Phương án xử lý cổ phiếu lẻ	:	Số lượng cổ phiếu SCR phát hành để hoán đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ thập phân phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy bỏ.
19.	Thời gian thực hiện dự kiến	:	Trong năm 2026 – Quý 1/2027, sau khi UBCKNN có chấp thuận bằng văn bản về việc nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán/ phát hành cổ phiếu. Ủy quyền HĐQT quyết định thời điểm thực hiện cụ thể sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký theo quy định pháp luật.
20.	Đăng ký chứng khoán và đăng ký niêm yết bổ sung	:	Toàn bộ số cổ phần phát hành thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết chứng khoán bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).
21.	Thông qua việc thay đổi Vốn điều lệ	:	Thông qua việc thay đổi Điều lệ (Mục Vốn điều lệ, cổ phần) và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp tại Sở Tài chính TP.Hồ Chí Minh sau khi có thông báo của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc nhận đầy đủ Báo cáo kết quả phát hành.

22.	Thông qua giá trị giao dịch dự kiến	: ĐHĐCĐ thông qua giao dịch giữa Công ty và các Nhà đầu tư nêu tại mục IV phần trên, trong trường hợp giá trị giao dịch dự kiến thực hiện từ 35% trở lên hoặc giao dịch dẫn đến tổng giá trị giao dịch phát sinh trong vòng 12 tháng kể từ ngày thực hiện giao dịch đầu tiên có giá trị từ 35% trở lên tổng tài sản của Công ty được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất.
-----	-------------------------------------	--

VI. Phương án tổ chức Công ty và hoạt động kinh doanh sau khi thực hiện hoán đổi:

- Thay đổi cơ cấu tổ chức của SCR: sau khi hoán đổi, SCR sẽ trở thành cổ đông lớn sở hữu 99,60% vốn điều lệ của TTN. TTN vẫn hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần và trở thành công ty con của SCR.
- Hoạt động kinh doanh của SCR và TTN sau khi thực hiện hoán đổi: SCR và TTN vẫn tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh của mình một cách bình thường như trước khi thực hiện hoán đổi.

VII. ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT

Ngoài các vấn đề ủy quyền cho HĐQT được nêu cụ thể tại Phương án phát hành này, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc sau đây:

1. Triển khai cụ thể phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án phát hành theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thủ tục đăng ký phát hành cổ phiếu hoặc khi thấy cần thiết căn cứ theo tình hình thực tế của Công ty và thị trường chứng khoán tại thời điểm phát hành để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
2. Quyết định việc hủy/ dừng hoặc tạm dừng thực hiện đợt phát hành trong trường hợp HĐQT xét thấy cần thiết; và báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp thường niên gần nhất;
3. Ký, tổ chức thực hiện các văn bản, tài liệu, hồ sơ có liên quan đến việc tăng vốn điều lệ;
4. Quyết định thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu sau khi nhận được chấp thuận của UBCKNN, đảm bảo lợi ích cho cổ đông và phù hợp quy định của Pháp luật.
5. Quyết định nội dung tài liệu, hợp đồng, các thỏa thuận và/hoặc các văn bản khác liên quan đến giao dịch giữa Công ty với nhà đầu tư.
6. Tổ chức thực hiện các công việc và thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty;
7. Đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phiếu phát hành cho nhà đầu tư tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ngay sau khi kết thúc việc phát hành;

8. Quyết định, thực hiện các thủ tục cần thiết sau khi hoàn tất đợt phát hành, liên quan đến việc:
- (i) Thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty;
 - (ii) Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được giao/ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc nêu trên.

Điều 2. Giao Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín chịu trách nhiệm tổ chức chỉ đạo và đôn đốc triển khai, theo dõi việc thực hiện các quyết nghị trên của Đại hội đồng cổ đông.

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các Phòng/ban Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Điều 3 (để thực hiện);
- Lưu: VPCT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG