

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.**
**To: - The State Securities Commission;
- Hanoi Stock Exchange.**

1. Tên tổ chức/*Name of organization*: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND/EMA LAND GROUP JOINT STOCK COMPANY.

- Mã chứng khoán/ *Stock code*: TV6

- Địa chỉ/*Address*: 71 Tạ Hiện, Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh/71 Ta Hien, Cat Lai Ward, Ho Chi Minh City

- Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 0908687295 E-mail: tapdoanbdsema@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND công bố thông tin Nghị quyết Hội đồng quản trị bổ sung nội dung họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026

EMA LAND Group Joint Stock Company announces the Resolution of the Board of Directors supplementing the agenda for the 2026 Extraordinary General Meeting of Shareholders (Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế) / In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed).

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 21/09/2026 tại đường dẫn <https://emaland.vn/> This information was published on the company's website on September 21, 2026, at the link <https://emaland.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố / We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 17/NQ-HĐQT về việc bổ sung

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người uỷ quyền công bố thông tin

Person authorized to disclose information



nội dung họp ĐHĐCĐ
bất thường năm 2026 /
*Resolution of the
Board of Directors No.
17/NQ-HĐQT
supplementing the
agenda for the 2026
Extraordinary General
Meeting of
Shareholders.*



LÝ MINH TÂM



NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(V/v: Thông qua sửa đổi, bổ sung tài liệu Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026)

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc Hội thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị cùng ngày;

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Hội đồng quản trị thông qua sửa đổi, bổ sung các tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 bao gồm:

- Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026;
- Phiếu biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026;
- Tờ trình số: 12/2026/TTr-HĐQT ngày 24/09/2026 về việc kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2026;
- Tờ trình số: 13/2026/TTr-HĐQT ngày 24/09/2026 về việc phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025;
- Tờ trình số: 14/2026/TTr-HĐQT ngày 24/09/2026 về việc phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng;
- Tờ trình số: 15/2026/TTr-HĐQT ngày 24/09/2026 về việc thông qua giao dịch với bên liên quan;
- Dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026.

Các tài liệu Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 được đăng tải đầy đủ trên website của công ty. Quý cổ đông vui lòng truy cập và theo dõi tại địa chỉ <https://emaland.vn/>

Điều 2: Thông qua việc hủy các dự thảo báo cáo, tờ trình HĐQT đã ban hành ngày 03/09/2026

Điều 3. Giao và ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT tiếp tục soạn thảo, bổ sung và chỉnh sửa (nếu có) các tài liệu để trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 theo quy định của pháp luật.

Điều 4. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, trưởng các đơn vị, bộ phận và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VPHĐQT.



VŨ TIẾN HƯNG



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND

Trụ sở chính: : Số 71 Đường Tạ Hiện, Phường Cát Lát, Thành phố Hồ Chí Minh

Giấy CNĐKDN số: 0600446389

Điện thoại: 0908687295 Website: www.emaland.vn

CHƯƠNG TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026

(Ngày 24 tháng 09 năm 2026)

Thời gian	Nội dung
08:00 – 08:30	Đón khách và kiểm tra tư cách cổ đông: - Đón tiếp cổ đông và khách mời; - Kiểm tra tư cách cổ đông, phát thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết và tài liệu Đại hội.
08:30 – 09:00	Khai mạc Đại hội: - Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội; - Tuyên bố lý do, giới thiệu Chủ tọa; - Thông qua Quy chế làm việc; - Chủ tọa giới thiệu và thông qua danh sách Đoàn chủ tọa, Ban Kiểm tra tư cách cổ đông, Ban Kiểm phiếu; - Thông qua chương trình Đại hội;
09:00 – 10:15	Các nội dung tờ trình Đại hội: - Tờ trình kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2026; - Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025; - Tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng; - Tờ trình thông qua giao dịch với bên liên quan; - Nội dung khác (nếu có).
10:15 – 10:45	Đại hội thảo luận
10:45 – 11:00	Hướng dẫn biểu quyết và Biểu quyết thông qua các báo cáo và tờ trình
11:00 – 11:15	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết.
11:15 – 11:25	Thư ký đọc dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ; Đại hội biểu quyết thông qua nội dung Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ.
11:25 – 11:30	Tuyên bố bế mạc Đại Hội.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

Địa chỉ: 71 Tạ Hiện, Phường Cát Lái, Tp Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 0908687295

Website: www.emaland.vn**DỰ THẢO****PHIẾU BIỂU QUYẾT****(Tại cuộc họp Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2026****Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND ngày 24 tháng 09 năm 2026)**

Tên cổ đông:Mã Cổ đông:

Họ và tên người được ủy quyền tham dự và biểu quyết (nếu có):.....

Số cổ phần có quyền biểu quyết hợp lệ:.....CP¹

Địa chỉ liên lạc:

Số CCCD/HC: ngày cấp:.....Nơi cấp

Phương án biểu quyết

Vấn đề biểu quyết	Tán thành (1)	Không tán thành (2)	Không có ý kiến (3)
Thông qua tờ trình kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2026			
Thông qua tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025			
Thông qua tờ trình phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng			
Thông qua tờ trình thông qua giao dịch với bên liên quan			

Cổ đông/người được ủy quyền*(ký và ghi rõ họ tên)*

¹ số cổ phần sở hữu theo danh sách cổ đông tại ngày chốt 24/08/2026

Số: 12/2026/TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 09 năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

(V/v Thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2026)

**Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2026
Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND.**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND;
- Căn cứ các quy định pháp luật có liên quan khác.

Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2026 của Công ty như sau:

I. Thông qua Kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2026 như sau:

- Tăng vốn điều lệ từ 30.000.000.000 đồng lên mức dự kiến tối đa 404.350.570.000 đồng (tăng thêm dự kiến tối đa 374.350.570.000 đồng) thông qua 2 đợt phát hành như sau:
 - Tăng vốn điều lệ thêm 4.500.000.000 đồng bằng hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu theo Phương án nêu tại Tờ trình số 13/2026/TTr-HĐQT ngày 24/09/2026.
Thời gian thực hiện: Trong năm 2026.
 - Tăng vốn điều lệ thêm 369.850.570.000 đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng theo Phương án nêu tại Tờ trình số 14/2026/TTr-HĐQT ngày 24/09/2026.
Thời gian thực hiện: Sau khi hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ bằng hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu.
- Thứ tự triển khai thực hiện các đợt tăng vốn lần lượt như sau:
 1. Tăng vốn điều lệ thêm 4.500.000.000 đồng bằng hình thức trả cổ tức bằng cổ phiếu
 2. Tăng vốn điều lệ thêm 369.850.570.000 đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng

Các nội dung liên quan đến Kế hoạch tăng vốn năm 2026 của Công ty trình bày chi tiết tại tờ trình số 13/2026/TTr-HĐQT ngày 24/09/2026 và tờ trình số 14/2026/TTr-HĐQT ngày 24/09/2026 thay thế toàn bộ các nội dung Tờ trình số: 02/2026/TTr-HĐQT ngày 30/06/2026, Tờ trình số: 09/2026/TTr-HĐQT ngày 30/06/2026 và Tờ trình số: 10/2026/TTr-HĐQT ngày 30/06/2026 đã trình bày tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông Thường niên năm 2026.

II. Ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện các thủ tục hồ sơ và triển khai các hạng mục công việc theo đúng Kế hoạch tăng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua. Lựa chọn Công ty Chứng khoán tư vấn phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ; đăng ký chứng khoán bổ sung với Tổng công ty Lưu ký và bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch chứng khoán bổ sung trên hệ thống giao dịch Upcom; đảm bảo tuân thủ Pháp luật và theo đúng Quy định.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP. HĐQT

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

VŨ TIẾN HÙNG

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

(V/v: Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025)

Kính gửi: Các Quý cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản sửa đổi bổ sung;
- Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land;
- Căn cứ các quy định pháp luật khác.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 xem xét, thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 của Công ty như sau:

I. Phương án phân chia lợi nhuận và chia cổ tức năm 2025:

Đơn vị tính: VNĐ

STT	Nội dung	BCTC Riêng Năm 2025	BCTC Hợp nhất Năm 2025
1	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại 31/12/2024	4.063.526.233	4.063.526.233
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025	442.920.645	2.769.333.698
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 (3=1+2)	4.506.446.878	6.832.859.931
4	Trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2025 (tỷ lệ 15%)	4.500.000.000	4.500.000.000
5	Lợi nhuận còn lại sau khi phân phối 2025 (5=3-4)	6.446.878	2.332.859.931

II. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025

i. Tổ chức phát hành:	Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land
ii. Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Ema Land
iii. Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
iv. Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/cổ phiếu
v. Số lượng cổ phiếu trước khi phát hành	3.000.000 cổ phiếu
vi. Số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến:	450.000 cổ phiếu, tương đương 15% trên số lượng cổ phiếu lưu hành
vii. Tổng giá trị cổ phiếu phát hành dự kiến (tính theo mệnh giá):	4.500.000.000 đồng
viii. Đối tượng phát hành:	Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
ix. Tỷ lệ thực hiện quyền:	Theo tỷ lệ thực hiện quyền là 100:15 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng với 01 quyền, 100 quyền được nhận 15 cổ phiếu mới).
x. Nguyên tắc làm tròn:	Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi cổ đông thực hiện quyền, để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng dự kiến phát hành, số lượng cổ phiếu cổ đông được nhận sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
xi. Điều kiện chuyển nhượng	Cổ phiếu phát hành trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
xii. Nguồn vốn	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty (bao gồm lợi nhuận sau thuế lũy kế đến hết năm 2025), thể hiện trên Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán.
xiii. Thời gian phát hành dự kiến:	Theo đó, việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức sẽ được thực hiện trong năm 2026, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có thông báo bằng văn bản cho Công ty và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty.
xiv. Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ:	Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn khi phân phối cho cổ đông hiện hữu sẽ được hủy bỏ.

III. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

Đại hội đồng cổ đông thông nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc sau:

- Thông qua phương án chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- Lựa chọn thời điểm phát hành thích hợp đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;
- Quyết định và tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty để ghi nhận phân vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả phát hành và ban hành Điều lệ theo vốn điều lệ mới;
- Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt phát hành;
- Lựa chọn thời điểm thích hợp, thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt Hồ sơ để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù Trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch chứng khoán bổ sung trên hệ thống giao dịch Upcom.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, VP HĐQT.

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

VŨ TIẾN HƯNG

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

(V/v: 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 bất thường năm 2026
- Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng và đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND;
- Căn cứ nhu cầu thực tế và mục tiêu phát triển của Công ty cổ phần Tập đoàn EMA LAND.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND (“EMA LAND”), (“TV6”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) bất thường năm 2026 xem xét và biểu quyết thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Lâm Đồng Xanh (“Lâm Đồng Xanh”) (“LĐX”) do các nhà đầu tư đang sở hữu, cụ thể như sau:

I. Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu EMA LAND để hoán đổi cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Lâm Đồng Xanh do các nhà đầu tư nắm giữ.

Với định hướng xây dựng EMA LAND trở thành tập đoàn đầu tư, phát triển và phân phối bất động sản có quy mô và vị thế trên thị trường, Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND sẽ thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần của các cổ đông tại Công ty Cổ phần Lâm Đồng Xanh.

Việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần tại Lâm Đồng Xanh giúp EMA LAND gia tăng quy mô tài sản, bổ sung và đa dạng hóa danh mục đầu tư. 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. Bên cạnh đó, Công ty cũng tính toán, 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 Đầu tư Lâm Đồng Xanh

- Tên Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư Lâm Đồng Xanh (“Lâm Đồng Xanh”)

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315988390 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài Chính) cấp đăng ký lần đầu ngày 29/10/2019, cấp thay đổi lần thứ 05 ngày 03/06/2026.
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần.
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 80 Tạ Hiện, Phường Cát Lái, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Vốn điều lệ: 368.802.000.000 đồng.
- Số lượng cổ phần đang lưu hành: 36.880.200 cổ phần.
- Sản phẩm/ dịch vụ chính: tư vấn, môi giới bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.
Hiện Công ty cổ phần Đầu tư Lâm Đồng Xanh đang sở hữu danh mục bất động sản hàng chục hecta (và dự kiến sẽ tăng quy mô quỹ đất lên hàng trăm hecta) để phát triển các dự án Bất động sản tại tỉnh Lâm Đồng.
- Cổ phần CTCP Đầu tư Lâm Đồng Xanh do các cổ đông Lâm Đồng Xanh nắm giữ được hoán đổi không bị hạn chế chuyển nhượng tại thời điểm hoán đổi.

III. Phương pháp xác định tỷ lệ hoán đổi

Phương pháp xác định tỷ lệ hoán đổi dựa trên Báo cáo tư vấn xác định tỷ lệ hoán đổi cổ phần được phát hành bởi Tổ chức thẩm định giá độc lập (Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông – Chi nhánh Thăng Long) cụ thể như sau:

Căn cứ theo Báo cáo tư vấn số 167/2026/1009-PDTL/BCTV ngày 10 tháng 09 năm 2026 của Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông – Chi nhánh Thăng Long xác định tỷ lệ hoán đổi cổ phần giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND và Công ty Cổ phần Đầu tư Lâm Đồng Xanh là 1:1,045 (Một cổ phiếu Lâm Đồng Xanh sẽ được hoán đổi lấy 1,045 cổ phiếu TV6).

Tỷ lệ hoán đổi nêu trên được Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định giá Phương Đông – Chi nhánh Thăng Long tính toán xác định trên cơ sở số lượng cổ phiếu đang lưu hành của TV6 tại thời điểm thực hiện hoán đổi là 3.450.000 cổ phần, sau khi TV6 hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2025 theo phương án được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Tờ trình số 13/2026/TTr-HĐQT ngày 24/09/2026.

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 CMND/CCCD	Số lượng cổ phiếu Lâm Đồng Xanh dự kiến được hoán đổi	Số lượng cổ phiếu EMA LAND dự kiến phát hành để hoán đổi (làm tròn xuống đến hàng đơn vị)
				Tỷ lệ hoán đổi là 1,045
1	Nguyễn Thị Huyền Trân	68198006705	7.165.300	7.487.738
2	Nguyễn Đăng Mão	40064008012	6.571.300	6.867.008
3	Lý Minh Tâm	86091012904	7.225.800	7.550.961
4	Phan Lưu Hải Yến	68193004255	9.087.600	9.496.542
5	Trần Thị Thanh Thủy	68196002414	3.442.400	3.597.308
6	Trần Công Quang	68099011486	1.900.000	1.985.500

Tổng cộng	35.392.400	36.985.057
------------------	-------------------	-------------------

V. Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi

1.	Tên tổ chức phát hành	:	Công ty cổ phần Tập đoàn EMA LAND
2.	Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn EMA LAND
3.	Mã chứng khoán	:	TV6
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 trước khi phát hành	:	34.500.000.000 đồng - Đây là vốn điều lệ dự kiến của Công ty tại thời điểm Ema Land hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu. Vốn điều lệ tại ngày 30/06/2026 là 30.000.000.000 đồng. Ema Land có kế hoạch trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15%, theo đó số lượng cổ phiếu phát hành để trả cổ tức dự kiến là 450.000 cổ phiếu. Sau khi kết thúc việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu, Ema Land sẽ thực hiện phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần Lâm Đồng Xanh
8.	Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành	:	3.450.000 cổ phiếu - Đây là số lượng cổ phiếu dự kiến của Công ty tại thời điểm Ema Land hoàn thành việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại 30/06/2026 là 3.000.000 cổ phiếu.
9.	Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa	:	36.985.057 cổ phiếu
10.	Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành tối đa theo mệnh giá	:	369.850.570.000 đồng
11.	Tỷ lệ cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi trên số lượng cổ phiếu hiện lưu hành trước thời điểm phát hành của EMA LAND	:	1.072,03%
12.	Vốn điều lệ của EMA LAND dự kiến sau khi phát hành cổ phiếu để hoán đổi	:	404.350.570.000 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 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 EMA LAND, 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 EMA LAND 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 Quý IV/2026 – Quý I/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 và sau khi công ty kết thúc việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng 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 giao dịch 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 giao dịch bổ sung trên hệ thống giao dịch Upcom
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 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 EMA LAND: sau khi hoán đổi, EMA LAND sẽ trở thành cổ đông lớn nắm giữ 35.392.400 cổ phần Lâm Đồng Xanh, tương ứng tỷ lệ sở hữu 95,97% vốn điều lệ của Lâm Đồng Xanh. Lâm Đồng Xanh vẫn hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần và trở thành công ty con của EMA LAND.
- Hoạt động kinh doanh của EMA LAND và Lâm Đồng Xanh sau khi thực hiện hoán đổi: EMA LAND và Lâm Đồng Xanh 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 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 bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung trên hệ thống giao dịch Upcom 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.
9. Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT được giao/ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT hoặc Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Trân trọng./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, VP.HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT

VŨ TIẾN HÙNG

Số: 15/2026/TTr-HĐQT

TP.Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 09 năm 2026

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua giao dịch với bên liên quan)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026

Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và luật chứng khoán sửa đổi số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Căn cứ Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các giao dịch với bên liên quan, chi tiết như sau:

1. Thông qua các giao dịch liên quan dự kiến thực hiện:

STT	Nội dung giao dịch
1	Phát hành 7.550.961 cổ phiếu TV6 để hoán đổi 7.225.800 cổ phần CTCP Đầu tư Lâm Đồng Xanh do ông Lý Minh Tâm – Giám đốc Công ty sở hữu. (*)
2	Phát hành 9.496.542 cổ phiếu TV6 để Hoán đổi 9.087.600 cổ phần do bà Phan Lưu Hải Yến – Chị gái ông Phan Lưu Nhật Quang, Trưởng Ban kiểm soát Công ty sở hữu. (*)

(*) Chi tiết tại Tờ trình số 14/2026/TTr-HĐQT ngày 24/09/2026

- Thời gian thực hiện: Dự kiến Quý IV/2026 - Quý I/2027.

2. Ủy quyền cho HĐQT:

Tiến hành các thủ tục liên quan đến các giao dịch nêu trên.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VP HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch HĐQT**

VŨ TIẾN HÙNG

Số: 02/2026/TV6/NQ-ĐHĐCĐ

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 09 năm 2026

Dự thảo

**NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN EMA LAND**

- Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND ngày 24/09/2026;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND;
- Căn cứ Biên bản họp cùng ngày.

Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí quyết nghị thông qua nghị quyết của Đại hội với các nội dung chính như sau:

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2026

(Theo tờ trình số: 12/2026/TTr-HĐQT của HĐQT ngày 24/09/2026)

Điều 2: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025

(Theo tờ trình số: 13/2026/TTr-HĐQT của HĐQT ngày 24/09/2026)

Điều 3: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng

(Theo tờ trình số: 14/2026/TTr-HĐQT của HĐQT ngày 24/09/2026)

Điều 4: Thông qua Tờ trình về việc thông qua giao dịch với bên liên quan

(Theo tờ trình số: 15/2026/TTr-HĐQT của HĐQT ngày 24/09/2026)

Điều 5: Điều khoản thi hành

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua và có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND, Ban Giám đốc và các phòng/ban/đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này, đảm bảo lợi ích của các cổ đông, Công ty và tuân thủ theo quy định của Pháp luật.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ, HĐQT, BKS, BGĐ;
- Lưu VP.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA

VŨ TIẾN HƯNG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 09 năm 2026

GIẤY KIẾN NGHỊ

*Về việc sửa đổi, bổ sung chương trình và nội dung họp
Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026*

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND
Ban Tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, đã được sửa đổi, bổ sung và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn EMA LAND;
- Căn cứ quyền của cổ đông kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông;
- Căn cứ nhu cầu cập nhật kế hoạch tăng vốn, phương án phát hành cổ phiếu và các giao dịch có liên quan của Công ty.

Tôi là:

Họ và tên cổ đông	KIM ĐĂNG THÀNH
CCCD số	038099018424
Số cổ phần sở hữu	330.200 cổ phần
Tỷ lệ sở hữu	11,01% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty

Sau khi nghiên cứu chương trình và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026, nhằm cập nhật đầy đủ các vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông và bảo đảm phù hợp với nhu cầu thực tế của Công ty, tôi kính đề nghị Hội đồng quản trị sửa đổi, bổ sung chương trình, nội dung và tài liệu họp như sau:

- Thông qua Kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2026.** Cập nhật kế hoạch tăng vốn điều lệ của Công ty thông qua các đợt phát hành cổ phiếu dự kiến thực hiện theo phương án trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.
- Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025.** Bổ sung nội dung phân phối lợi nhuận và phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 theo phương án do Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông.

3. Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần cho cổ đông công ty cổ phần chưa đại chúng. Bổ sung nội dung phát hành cổ phiếu EMA LAND để hoán đổi cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Lâm Đồng Xanh, bao gồm mục đích phát hành, số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành, danh sách nhà đầu tư, phương pháp xác định và tỷ lệ hoán đổi cùng các nội dung có liên quan.

4. Thông qua giao dịch với bên có liên quan. Bổ sung nội dung chấp thuận các giao dịch phát sinh trong quá trình thực hiện phương án hoán đổi cổ phần với các đối tượng là người có liên quan của Công ty theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

Đồng thời, tôi kính đề nghị Hội đồng quản trị cập nhật, hoàn thiện và công bố các tài liệu tương ứng, gồm chương trình họp, các tờ trình, phiếu biểu quyết, dự thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và các tài liệu liên quan; các tài liệu được sửa đổi, bổ sung sẽ thay thế nội dung tương ứng trong bộ tài liệu đã công bố trước đó.

Kính đề nghị Hội đồng quản trị và Ban Tổ chức xem xét, đưa các nội dung kiến nghị nêu trên vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 của Công ty tổ chức ngày 24/09/2026 và thực hiện các thủ tục liên quan theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

Tôi cam kết các thông tin nêu trong Giấy kiến nghị này là trung thực và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung kiến nghị của mình.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: Cổ đông.

CỔ ĐÔNG KIẾN NGHỊ

(Ký và ghi rõ họ tên)



KIM ĐĂNG THÀNH