

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
NO VA LAND INVESTMENT GROUP  
CORPORATION**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness**

Số/No: 305./2026-CV-NVLG  
V/v: CBTT liên quan đến bổ sung các phụ  
lục đính kèm Bản cáo bạch của Công ty về  
chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng  
Re: Disclosure of information regarding the  
supplementary appendices to the  
Company's Public Offering Prospectus

TP.HCM, ngày 23 tháng 09 năm 2026  
HCMC, September 23, 2026

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

**Kính gửi:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM  
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội  
**To:** State Securities Committee  
Hochiminh Stock Exchange  
Hanoi Stock Exchange

1. Tên tổ chức/ Name of organization: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA/  
NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
- Mã chứng khoán/Mã thành viên/ Stock code/Broker code: NVL
  - Địa chỉ/ Address: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP.HCM/  
313B – 315 Nam Ky Khoi Nghia, Xuan Hoa Ward, HCMC
  - Điện thoại liên hệ/ Tel.: (84) 906 35 38 38
  - E-mail: ir@novaland.com.vn

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

Theo yêu cầu công bố thông tin ("**CBTT**") của Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về CBTT trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("**Công Ty**") kính gửi công văn CBTT liên quan đến việc bổ sung các phụ lục đính kèm Bản cáo bạch của Công ty về chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

Pursuant to information disclosure requirements under Circular No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020, issued by the Ministry of Finance providing guidelines on disclosure of information on securities market, No Va Land Investment Group Corporation ("**the Company**") respectfully submits the disclosure letter relating to the supplementary appendices to the Company's Prospectus on Public Offering to Existing Shareholders.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty vào ngày 23/09/2026 tại đường dẫn <https://www.novaland.com.vn/quan-he-dau-tu/cong-bo-thong-tin/van-ban-cong-bo-thong-tin>.  
This information was published on the Company's website on 23/09/2026, as in the link <https://www.novaland.com.vn/en-US/investor-relations/information-disclosure/announcements>.

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:**

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/ Documents on disclosed information.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**  
**NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION**  
**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION**



**VÕ QUỐC ĐỨC**

**VO QUOC DUC**

**GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**

**CHIEF FINANCIAL OFFICER**



**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP  
CÔNG TY CỔ PHẦN**

**Mã số doanh nghiệp: 0301444753**

*Đăng ký lần đầu: ngày 18 tháng 09 năm 1992*

*Đăng ký thay đổi lần thứ: 76, ngày 07 tháng 07 năm 2026*



**1. Tên công ty**

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NOVA

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION

Tên công ty viết tắt: NOVALAND GROUP CORP

**2. Địa chỉ trụ sở chính**

313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 08.39153666

Số Fax:

Thư điện tử: [info@novaland.com.vn](mailto:info@novaland.com.vn)

Website:

**3. Vốn điều lệ: 24.020.679.720.000 đồng.**

*Bằng chữ: Hai mươi bốn nghìn không trăm hai mươi tỷ sáu trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng*

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 2.402.067.972

**4. Người đại diện theo pháp luật của công ty**

\* Họ, chữ đệm và tên: DƯƠNG VĂN BẮC

Giới tính: Nam

Ngày, tháng, năm sinh:

Quốc tịch: Việt Nam

Số định danh cá nhân:

Chức danh: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc:



**KT. TRƯỞNG PHÒNG  
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**  
  
  
**Phan Thị Ngọc Hiền**

SAO Y BẢN CHÍNH  
Ngày 05 tháng 09 năm 2026

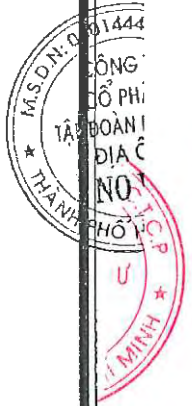
CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA



*[Signature]*  
Dương Văn Bắc  
TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐIỀU LỆ



Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

*[Handwritten mark]*

## MỤC LỤC

|                                                                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| LỜI NÓI ĐẦU .....                                                                                                                          | 5  |
| CHƯƠNG I.....                                                                                                                              | 5  |
| ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ .....                                                                                               | 5  |
| Điều 1. Giải thích thuật ngữ.....                                                                                                          | 5  |
| CHƯƠNG II.....                                                                                                                             | 7  |
| TÊN, BIỂU TƯỢNG, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN VÀ THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY.....          | 7  |
| Điều 2. Tên, biểu tượng, hình thức, trụ sở, đại diện theo pháp luật, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công Ty ..... | 7  |
| CHƯƠNG III.....                                                                                                                            | 8  |
| MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY .....                                                                                | 8  |
| Điều 3. Mục tiêu hoạt động, ngành, nghề kinh doanh của Công Ty .....                                                                       | 8  |
| Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động .....                                                                                              | 15 |
| Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Công Ty.....                                                                                                 | 15 |
| CHƯƠNG IV.....                                                                                                                             | 16 |
| VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP .....                                                                                               | 16 |
| Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, Cổ đông sáng lập.....                                                                                        | 16 |
| Điều 7. Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần .....                                                                                                 | 17 |
| Điều 8. Cổ phần ưu đãi cổ tức .....                                                                                                        | 18 |
| Điều 9. Cổ phần ưu đãi hoàn lại .....                                                                                                      | 18 |
| Điều 10. Chứng chỉ chứng khoán khác.....                                                                                                   | 18 |
| Điều 11. Sổ đăng ký Cổ đông.....                                                                                                           | 18 |
| Điều 12. Chào bán và chuyển nhượng cổ phần .....                                                                                           | 19 |
| Điều 13. Phát hành trái phiếu.....                                                                                                         | 19 |
| Điều 14. Mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ đông .....                                                                                    | 19 |
| Điều 15. Mua lại cổ phần theo quyết định của Công Ty .....                                                                                 | 20 |
| Điều 16. Điều kiện thanh toán và xử lý các cổ phần được mua lại .....                                                                      | 20 |
| Điều 17. Thu hồi tiền thanh toán cổ phần mua lại hoặc cổ tức.....                                                                          | 20 |
| CHƯƠNG V .....                                                                                                                             | 21 |
| CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT .....                                                                                                | 21 |
| Điều 18. Mô hình tổ chức quản lý, hoạt động và nguyên tắc quản trị Công Ty.....                                                            | 21 |
| CHƯƠNG VI.....                                                                                                                             | 21 |
| CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG.....                                                                                                       | 21 |
| Điều 19. Quyền của Cổ đông.....                                                                                                            | 21 |
| Điều 20. Nghĩa vụ của Cổ đông.....                                                                                                         | 22 |
| Điều 21. Đại hội đồng Cổ đông .....                                                                                                        | 23 |
| Điều 22. Quyền và nhiệm vụ của ĐHĐCĐ.....                                                                                                  | 24 |
| Điều 23. Các đại diện theo ủy quyền .....                                                                                                  | 25 |
| Điều 24. Thay đổi các quyền .....                                                                                                          | 26 |
| Điều 25. Triệu tập ĐHĐCĐ, chương trình họp và thông báo họp ĐHĐCĐ .....                                                                    | 26 |

|                                                                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Điều 26. Các điều kiện tiến hành họp ĐHĐCĐ .....                                                                    | 27        |
| Điều 27. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại ĐHĐCĐ .....                                                       | 28        |
| Điều 28. Thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ .....                                                                       | 30        |
| Điều 29. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ .....             | 30        |
| Điều 30. Biên bản họp ĐHĐCĐ .....                                                                                   | 32        |
| Điều 31. Hợp đồng, giao dịch phải được ĐHĐCĐ hoặc HĐQT chấp thuận.....                                              | 32        |
| Điều 32. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của ĐHĐCĐ .....                                                                  | 33        |
| <b>CHƯƠNG VII .....</b>                                                                                             | <b>33</b> |
| <b>HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....</b>                                                                                       | <b>33</b> |
| Điều 33. Quy định chung .....                                                                                       | 33        |
| Điều 34. Thành phần và nhiệm kỳ của Thành viên HĐQT .....                                                           | 34        |
| Điều 35. Quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT .....                                                                       | 35        |
| Điều 36. Chủ tịch HĐQT .....                                                                                        | 37        |
| Điều 37. Các cuộc họp của HĐQT .....                                                                                | 38        |
| Điều 38. Các Tiểu ban, Ủy ban của HĐQT .....                                                                        | 40        |
| Điều 39. Ủy ban Kiểm toán .....                                                                                     | 41        |
| Điều 40. Thành phần UBKT .....                                                                                      | 41        |
| Điều 41. Ứng cử, đề cử thành viên UBKT .....                                                                        | 42        |
| Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của UBKT .....                                                                           | 42        |
| Điều 43. Cuộc họp của UBKT .....                                                                                    | 42        |
| Điều 43A. Chức năng, nhiệm vụ của Tiểu ban/Ủy ban giám sát về chiến lược - môi trường, xã hội, quản trị (ESG) ..... | 42        |
| Điều 43B. Thành phần UBCL-ESG.....                                                                                  | 43        |
| Điều 43C. Nguyên tắc hoạt động.....                                                                                 | 43        |
| Điều 44. Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty.....                                                    | 43        |
| <b>CHƯƠNG VIII.....</b>                                                                                             | <b>44</b> |
| <b>TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NHỮNG NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC CỦA CÔNG TY .....</b>                                                | <b>44</b> |
| Điều 45. Quy định chung .....                                                                                       | 44        |
| Điều 46. Những Người điều hành của Công Ty .....                                                                    | 44        |
| Điều 47. Bổ nhiệm, miễn nhiệm và quyền hạn của TGD .....                                                            | 44        |
| <b>CHƯƠNG IX.....</b>                                                                                               | <b>46</b> |
| <b>TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, .....</b>                                                          | <b>46</b> |
| <b>TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH CỦA CÔNG TY.....</b>                                                            | <b>46</b> |
| Điều 48. Trách nhiệm cẩn trọng .....                                                                                | 46        |
| Điều 49. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi.....                                             | 46        |
| Điều 50. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường .....                                                               | 46        |
| <b>CHƯƠNG X .....</b>                                                                                               | <b>47</b> |
| <b>QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY .....</b>                                                                | <b>47</b> |
| Điều 51. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ.....                                                                       | 47        |
| <b>CHƯƠNG XI.....</b>                                                                                               | <b>47</b> |
| <b>CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN .....</b>                                                                            | <b>47</b> |
| Điều 52. Công nhân viên và công đoàn .....                                                                          | 47        |

|                                                                                    |           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CHƯƠNG XII</b>                                                                  | <b>48</b> |
| <b>PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN</b>                                                         | <b>48</b> |
| Điều 53. Phân phối lợi nhuận                                                       | 48        |
| <b>CHƯƠNG XIII</b>                                                                 | <b>49</b> |
| <b>TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRÙ, NĂM TÀI CHÍNH</b>                              | <b>49</b> |
| <b>VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN</b>                                                         | <b>49</b> |
| Điều 54. Tài khoản ngân hàng                                                       | 49        |
| Điều 55. Trích lập các Quỹ theo luật định                                          | 49        |
| Điều 56. Năm tài chính                                                             | 49        |
| Điều 57. Chế độ kế toán                                                            | 49        |
| <b>CHƯƠNG XIV</b>                                                                  | <b>50</b> |
| <b>BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG</b> | <b>50</b> |
| Điều 58. Báo cáo tài chính năm, sáu (06) tháng và hàng quý                         | 50        |
| Điều 59. Báo cáo thường niên                                                       | 50        |
| <b>CHƯƠNG XV</b>                                                                   | <b>50</b> |
| <b>KIỂM TOÁN CÔNG TY</b>                                                           | <b>50</b> |
| Điều 60. Kiểm toán                                                                 | 50        |
| <b>CHƯƠNG XVI</b>                                                                  | <b>51</b> |
| <b>CON DẤU</b>                                                                     | <b>51</b> |
| Điều 61. Con dấu                                                                   | 51        |
| <b>CHƯƠNG XVII</b>                                                                 | <b>51</b> |
| <b>CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG, TỔ CHỨC LẠI VÀ THANH LÝ</b>                                 | <b>51</b> |
| Điều 62. Chấm dứt hoạt động                                                        | 51        |
| Điều 63. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi Công Ty                        | 51        |
| Điều 64. Thanh lý                                                                  | 51        |
| <b>CHƯƠNG XVIII</b>                                                                | <b>52</b> |
| <b>GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ</b>                                                | <b>52</b> |
| Điều 65. Giải quyết tranh chấp nội bộ                                              | 52        |
| Điều 66. Trường hợp bất đồng giữa các Thành viên HĐQT và Cổ đông                   | 52        |
| <b>CHƯƠNG XIX</b>                                                                  | <b>52</b> |
| <b>BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ</b>                                                  | <b>52</b> |
| Điều 67. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ                                                | 52        |
| <b>CHƯƠNG XX</b>                                                                   | <b>53</b> |
| <b>NGÀY HIỆU LỰC</b>                                                               | <b>53</b> |
| Điều 68. Ngày hiệu lực                                                             | 53        |

## LỜI NÓI ĐẦU

Điều lệ là cơ sở pháp lý cho toàn bộ hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, một Công ty Cổ phần được thành lập và hoạt động hợp pháp theo các quy định của pháp luật. Điều lệ này, các nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng quản trị nếu đã được ban hành một cách hợp lệ sẽ là nguyên tắc và quy định cho hoạt động kinh doanh của Công Ty.

Điều lệ này gồm 68 điều, được chia thành 20 chương được ban hành bởi Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 24/2026-NQ.HDQT-NVLG ngày 29/04/2026 căn cứ vào Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông số 13/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23 tháng 04 năm 2026 và các lần sửa đổi, bổ sung, cập nhật (sau đây được gọi là “Điều lệ”).

## CHƯƠNG I

### ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

#### Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- a. “**Pháp luật**” là tất cả các văn bản quy phạm pháp luật được quy định tại Điều 4 của Luật Ban hành Văn bản quy phạm pháp luật số 80/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (“**CHXHCN Việt Nam**”) thông qua ngày 22 tháng 6 năm 2015, và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
- b. “**Luật Doanh nghiệp**” là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
- c. “**Luật Chứng khoán**” là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019 và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
- d. “**Luật Lao động**” là Bộ luật Lao Động số 45/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2019 và được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
- e. “**Cổ đông**” là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một (01) cổ phần của Công Ty;
- f. “**Cổ đông sáng lập**” là Cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách Cổ đông sáng lập Công Ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
- g. “**Cổ đông lớn**” là Cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (5%) trở lên số cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công Ty;
- h. “**Vốn điều lệ**” là tổng mệnh giá cổ phần đã bán hoặc được đăng ký mua khi thành lập công ty cổ phần và theo quy định tại Điều 6 Điều lệ này;
- i. “**Công Ty**” được quy định trong Điều lệ này là CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA, tên Công Ty viết bằng tiếng Anh là NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION và được viết tắt là NOVALAND GROUP CORP.;
- j. “**Công ty con**” là doanh nghiệp mà Công Ty (i) sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần phổ thông đã phát hành, hoặc (ii) có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp bổ nhiệm đa số (hơn 1/2) hoặc tất cả các Thành viên Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc, hoặc (iii) có quyền quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ của doanh nghiệp đó;

- k. “Chi nhánh” là đơn vị phụ thuộc của Công Ty, có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của Công Ty kể cả chức năng đại diện theo ủy quyền. Ngành, nghề kinh doanh của chi nhánh phải đúng với ngành, nghề kinh doanh của Công Ty;
  - l. “Văn phòng đại diện” là đơn vị phụ thuộc của Công Ty, có nhiệm vụ đại diện theo ủy quyền cho lợi ích của Công Ty và bảo vệ các lợi ích đó;
  - m. “ĐHĐCĐ” có nghĩa là Đại hội đồng Cổ đông của Công Ty;
  - n. “HĐQT” có nghĩa là Hội đồng quản trị của Công Ty;
  - o. “Người quản lý” của Công Ty là:
    - i. Chủ tịch HĐQT của Công Ty “CT HĐQT” và các Thành viên HĐQT;
    - ii. Ban Tổng Giám đốc “Ban TGD” của Công Ty bao gồm: Tổng Giám đốc “TGD”, các Phó Tổng Giám đốc “PTGD”;
    - iii. Kế toán trưởng, Giám đốc Tài Chính;
    - iv. Người quản lý khác được HĐQT phê chuẩn tại từng thời điểm;
  - p. “Người điều hành” của Công Ty là TGD, các PTGD, Giám đốc Tài chính, Kế toán trưởng, các Giám đốc/Người phụ trách cao nhất của các Khối trong Công Ty theo mô hình tổ chức của Công Ty tùy từng thời điểm;
  - q. “SGDCK” là Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam và các công ty con;
  - r. “Ngày thành lập” là ngày Công Ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu;
  - s. “Người có liên quan” là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại Khoản 23 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp và Khoản 46 Điều 4 của Luật Chứng khoán;
  - t. “Đại diện theo ủy quyền” là người được Cổ đông ủy quyền để thực hiện các quyền Cổ đông của mình theo quy định của pháp luật;
  - u. “Thời hạn hoạt động” là thời gian hoạt động của Công Ty được quy định tại Điều 2 của Điều lệ;
  - v. “Việt Nam” là nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
  - w. “Quy chế Quản trị Công Ty” là quy chế nội bộ về quản trị Công Ty được HĐQT xây dựng, trình ĐHĐCĐ thông qua để quy định các vấn đề về quản trị, điều hành Công Ty phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của Công Ty tại từng thời điểm;
  - x. “UBKT” là Ủy ban Kiểm toán trực thuộc HĐQT Công Ty như trong quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 137 của Luật Doanh nghiệp;
  - y. “Người phụ trách quản trị Công ty” có nghĩa như quy định tại Điều 44 của Điều lệ này;
- 2. Trong Điều lệ này, bất kỳ việc tham chiếu đến quy định hoặc văn bản nào sẽ bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế;
  - 3. Các tiêu đề (Chương, Điều của Điều lệ) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ;
  - 4. Các từ hoặc thuật ngữ đã được định nghĩa trong Luật Doanh nghiệp (nếu không mâu thuẫn với chủ thể hoặc ngữ cảnh) sẽ có nghĩa tương tự trong Điều lệ.

## CHƯƠNG II

### TÊN, BIỂU TƯỢNG, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN VÀ THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, biểu tượng, hình thức, trụ sở, đại diện theo pháp luật, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công Ty

1. Tên Công Ty:
  - Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA
  - Tên tiếng Anh: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION
  - Tên viết tắt: NOVALAND GROUP CORP
2. Biểu tượng Công Ty (LOGO)



Biểu tượng Công Ty đã được đăng ký quyền sở hữu trí tuệ theo quy định của pháp luật.

3. Tên Công Ty, tên tiếng Anh, tên viết tắt của Công Ty sẽ được sử dụng trong suốt thời gian hoạt động của Công Ty, cho tới khi Công Ty chấm dứt hoạt động.

Trong khi Công Ty, các công ty con, công ty liên kết, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty đang hoạt động và cả khi Công Ty giải thể, phá sản, không một công ty con, công ty liên kết, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty nào, vì lý do gì được phép sử dụng tên NOVALAND/ NO VA trong một tổ chức hoạt động kinh doanh nào khác, hoặc hoạt động cá nhân trong các bối cảnh khác, cho bất kỳ mục đích nào mà không được sự chấp thuận bằng văn bản của Công Ty thông qua người đại diện theo pháp luật của Công Ty.

4. Công Ty là một công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam. Trong quá trình hoạt động, Công Ty phải tuân thủ pháp luật và các quy định tại Điều lệ này. Trách nhiệm của các Cổ đông đối với các bên thứ ba chỉ giới hạn trong phần vốn góp của mình trong tổng Vốn điều lệ của Công Ty. Công Ty là một pháp nhân độc lập, không chịu trách nhiệm với bất kỳ khoản vay nợ hoặc các trách nhiệm khác của bất kỳ Cổ đông nào, trừ khi có thỏa thuận rõ ràng khác đi.
5. Trụ sở đăng ký của Công Ty:

Địa chỉ: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
6. Công Ty có một (01) người đại diện theo pháp luật là Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc có quyền đại diện Công Ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công Ty, các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.
7. Người đại diện theo pháp luật phải chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và trước pháp luật về những vấn đề thuộc phạm vi quyền hạn theo luật định và Điều lệ này.

8. Công Ty có thể thành lập Chi nhánh và Văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công Ty phù hợp với quyết định của HĐQT và trong phạm vi luật pháp cho phép. Công Ty tiến hành đăng ký địa điểm kinh doanh hoặc văn phòng giao dịch theo quy định của pháp luật.
9. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn theo Khoản 2 Điều 62 của Điều lệ, thời hạn hoạt động của Công Ty bắt đầu từ Ngày thành lập cho đến khi chấm dứt hoạt động theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

### CHƯƠNG III MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

#### Điều 3. Mục tiêu hoạt động, ngành, nghề kinh doanh của Công Ty

1. Mục tiêu hoạt động, ngành, nghề kinh doanh của Công Ty (Tầm nhìn): là một Tập đoàn kinh tế hàng đầu trong các lĩnh vực Bất động sản, Tài chính, Kiến tạo điểm đến du lịch, Phát triển hạ tầng giao thông.
2. Triết lý kinh doanh (Sứ mạng): Kiến tạo cộng đồng, Xây dựng điểm đến, Vun đắp niềm vui;
3. Giá trị Cốt lõi của Công Ty (Văn hóa doanh nghiệp): Hiệu quả - Chính trực – Chuyên nghiệp.
4. Hoạt động kinh doanh của Công Ty bao gồm các hoạt động đầu tư sinh lời và các hoạt động liên quan đến các ngành nghề kinh doanh sau:

| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất<br>Chi tiết: Môi giới bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Tư vấn bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.                                                                       |
| 2   | Tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính<br>Chi tiết: Dịch vụ máy tính và các dịch vụ liên quan (CPC 841-845, 849)                                                                                                                              |
| 3   | Hoạt động tư vấn quản lý<br>Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý (CPC 865, trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật). Dịch vụ tư vấn quản lý dự án khác với dịch vụ xây dựng                                                                                   |
| 4   | Sửa chữa thiết bị điện tử và quang học<br>Chi tiết: Dịch vụ sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị (không bao gồm sửa chữa tàu biển, máy bay hoặc các phương tiện và thiết bị vận tải khác) (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). |
| 5   | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày<br>(không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                                                  |
| 6   | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê                                                                                                                                                                      |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (thực hiện theo Khoản 1 Điều 10 Luật Kinh doanh bất động sản)<br>(trừ việc đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)                                                            |
| 7  | Phá dỡ<br>Chi tiết: Dịch vụ tháo dỡ                                                                                                                                                                                                                                        |
| 8  | Hoàn thiện công trình xây dựng<br>Chi tiết: Công tác hoàn thiện công trình nhà cao tầng                                                                                                                                                                                    |
| 9  | Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác<br>Chi tiết: Các công tác thi công khác                                                                                                                                                                                                |
| 10 | Thoát nước và xử lý nước thải<br>Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                            |
| 11 | Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại<br>Chi tiết: Dịch vụ xử lý rác thải (không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                  |
| 12 | Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp<br>Chi tiết: Công tác lắp dựng và lắp đặt (CPC 511, 515, 518)                                                                                                                                                                      |
| 13 | Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ<br>Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thức ăn (CPC 642) và đồ uống (CPC 643)                                                                                                                      |
| 14 | Hoạt động thiết kế chuyên dụng<br>Chi tiết: Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc lắp đặt cơ khí và lắp đặt điện cho các tòa nhà (CPC 86723). Dịch vụ thiết kế kỹ thuật cho việc xây dựng cho các công trình kỹ thuật dân dụng (CPC 86724)                                    |
| 15 | Đại lý du lịch<br>(Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam)                                                                      |
| 16 | Điều hành tua du lịch<br>(Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam)                                                               |
| 17 | Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch<br>(Doanh nghiệp chỉ cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam) |
| 18 | Hoạt động chiếu phim                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 19 | Hoạt động của các cơ sở thể thao                                                                                                                                                                                                                                           |

|    |                                                                                                                                                                                                                      |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | (trừ hoạt động của các sản nhảy)                                                                                                                                                                                     |
| 20 | Hoạt động thể thao khác<br>(trừ hoạt động của các chuồng nuôi ngựa đua, các chuồng nuôi chó)                                                                                                                         |
| 21 | Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề<br>(trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng)                            |
| 22 | Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đầu<br>(trừ hoạt động của các sản nhảy; trừ kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài và kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng trên mạng)  |
| 23 | Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao)<br>(không hoạt động tại trụ sở)                                                                                        |
| 24 | Giặt lá, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú                                                                                                                                                                       |
| 25 | Cắt tóc, làm đầu, gội đầu<br>(trừ hoạt động gây chảy máu)                                                                                                                                                            |
| 26 | Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan                                                                                                                                                                                |
| 27 | Giáo dục thể thao và giải trí<br>(trừ hoạt động của các sản nhảy)                                                                                                                                                    |
| 28 | Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên                                                                                                                                                   |
| 29 | Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh                                                                                                                                           |
| 30 | Bán lẻ trò chơi, đồ chơi trong các cửa hàng chuyên doanh<br>(trừ đồ chơi có hại cho giáo dục nhân cách, sức khỏe của trẻ em hoặc ảnh hưởng đến an ninh trật tự, an toàn xã hội)                                      |
| 31 | Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh                                                                                                                                     |
| 32 | Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động                                                                                                                                                                     |
| 33 | Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng                                                                                                                                             |
| 34 | Cơ sở lưu trú khác<br>Chi tiết: Dịch vụ cung cấp cơ sở lưu trú ngắn hạn là phương tiện lưu trú làm bằng vải, bạt được sử dụng cho khách du lịch trong bãi cắm trại, du lịch dã ngoại. (không hoạt động tại trụ sở)   |
| 35 | Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí<br>(Cam kết không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh) |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 36 | Xây dựng nhà để ở                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 37 | Xây dựng nhà không để ở                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 38 | Xây dựng công trình đường sắt                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 39 | Xây dựng công trình đường bộ                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 40 | Xây dựng công trình điện<br>(Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo ND 94/2017/ND-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước)                                                                                                             |
| 41 | Xây dựng công trình cấp, thoát nước                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 42 | Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 43 | Xây dựng công trình công ích khác                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 44 | Xây dựng công trình thủy<br>(Doanh nghiệp không cung cấp hàng hóa, dịch vụ thuộc độc quyền Nhà nước, không hoạt động thương mại theo Nghị định 94/2017/ND-CP về hàng hóa, dịch vụ độc quyền Nhà nước)                                                                                                      |
| 45 | Xây dựng công trình khai khoáng                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 46 | Xây dựng công trình chế biến, chế tạo                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 47 | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 48 | Chuẩn bị mặt bằng<br>(trừ Dịch vụ nổ mìn)                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 49 | Lắp đặt hệ thống điện                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 50 | Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí<br>(trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở) |
| 51 | Lắp đặt hệ thống xây dựng khác                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 52 | Vệ sinh chung nhà cửa<br>(trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng)                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 53 | Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt<br>(trừ dịch vụ xông hơi, khử trùng)                                                                                                                                                                                                                     |
| 54 | Kiểm tra và phân tích kỹ thuật                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | (trừ Dịch vụ kiểm định (kiểm tra, thử nghiệm) và cấp Giấy chứng nhận cho các phương tiện giao thông vận tải (gồm hệ thống, tổng thành, thiết bị, linh kiện của phương tiện); dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị chuyên dùng, container, thiết bị đóng gói hàng nguy hiểm dùng trong giao thông vận tải; dịch vụ kiểm định và cấp Giấy chứng nhận an toàn kỹ thuật và bảo vệ môi trường đối với các phương tiện, thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ kiểm định kỹ thuật an toàn lao động đối với các máy, thiết bị có yêu cầu nghiêm ngặt về an toàn lao động được lắp đặt trên các phương tiện giao thông vận tải và phương tiện thiết bị thăm dò, khai thác và vận chuyển dầu khí trên biển; dịch vụ đăng kiểm tàu cá) |
| 55 | Thu gom rác thải không độc hại<br>(trừ Dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 56 | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng<br>(không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 57 | Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu<br>(trừ bán buôn bình gas, khí dầu mỏ hóa lỏng LPG, dầu nhớt cặn, vàng miếng, súng, đạn loại dùng đi săn hoặc thể thao và tiền kim khí; trừ bán buôn hóa chất tại trụ sở; Thực hiện theo Quyết định 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt Quy hoạch nông sản trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh; trừ quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)                                                                                                  |
| 58 | Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 59 | Sản xuất các cấu kiện kim loại                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 60 | Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 61 | Sản xuất điện<br>(trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 62 | Truyền tải và phân phối điện<br>(trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và quản lý lưới điện phân phối, thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 63 | Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu<br>(trừ Hoạt động của những nhà báo độc lập; Hoạt động đánh giá trừ bất động sản và bảo hiểm (cho đồ cổ, đồ trang sức...); Thanh toán hối phiếu và thông tin tỷ lệ lượng; Tư vấn chứng khoán; tư vấn kế toán, tài chính, pháp lý)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 64 | Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán, pháp luật)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 65 | Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình<br>(trừ bán buôn được phẩm; trừ quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối) |
| 66 | Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh<br>Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh                                                                                                                         |
| 67 | Cho thuê xe có động cơ                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 68 | Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 69 | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu<br>(trừ dịch vụ lấy lại tài sản, máy thu tiền xu đỗ xe, hoạt động đấu giá độc lập, quản lý và bảo vệ trật tự tại các chợ)                                                                                                         |
| 70 | Dịch vụ phục vụ đồ uống<br>(không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 71 | Vận tải hành khách đường bộ khác                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 72 | Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh<br>(không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                                                                            |
| 73 | Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao<br>(trừ hoạt động của các sân nháy)                                                                                                                                                                                                                                 |
| 74 | Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 75 | Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 76 | Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh                                                                                                                                                                                                                                  |
| 77 | Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 78 | Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)                                                                                                                                                                                                                       |
| 79 | Vận tải hành khách ven biển và viễn dương                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 80 | Vận tải hành khách đường thủy nội địa                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 81 | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy<br>(trừ kinh doanh bến thủy nội địa)                                                                                                                                                                                                            |
| 82 | Khai thác, xử lý và cung cấp nước<br>(không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                                                                                         |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 83  | Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại<br>(không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 84  | Tái chế phế liệu<br>(không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 85  | Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình<br>(trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)                                                                                            |
| 86  | Hoạt động hậu kỳ<br>(trừ phát sóng, sản xuất phim và không thực hiện các hiệu ứng cháy, nổ; không sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, sự kiện, phim ảnh)                                                                                                                                                    |
| 87  | Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình<br>Chi tiết: Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video (trừ sản xuất phim, phát sóng)                                                                                                                                                                                                   |
| 88  | Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc<br>Chi tiết: Hoạt động ghi âm (trừ kinh doanh karaoke)                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 89  | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 90  | Vận tải hàng hóa đường sắt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 91  | Vận tải hàng hóa bằng đường bộ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 92  | Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 93  | Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 94  | Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (Không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 95  | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 96  | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hàng không                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 97  | Bốc xếp hàng hóa (Không hoạt động tại trụ sở)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 98  | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 99  | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 100 | Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu<br>Chi tiết: Thực hiện quyền phân phối bán lẻ các hàng hóa không thuộc danh mục hàng hóa cấm xuất khẩu, cấm nhập khẩu hoặc danh mục hàng hóa không được phân phối theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc không thuộc diện hạn chế theo cam kết quốc tế trong các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên (CPC 632) |

|     |                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------|
| 101 | Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm (CPC 622) |
|-----|---------------------------------------------------------------|

#### **Điều 4. Phạm vi kinh doanh và hoạt động**

1. Công Ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu của Công Ty;
2. Công Ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực khác được pháp luật cho phép và được ĐHCĐ thông qua.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Công Ty**

##### **1. Quyền của Công Ty:**

Công Ty có quyền được hưởng các ưu đãi mà pháp luật và cơ quan Nhà nước cho phép liên quan đến mọi lĩnh vực hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công Ty. Để mang lại lợi ích cho Công Ty hoặc cho việc kinh doanh, Công Ty có quyền thực hiện những hoạt động sau:

- a. Quản lý sử dụng phần vốn góp của các Cổ đông và các nguồn khác nhằm thực hiện chiến lược và mục tiêu kinh doanh của Công Ty;
- b. Kinh doanh trong các ngành nghề không bị pháp luật cấm và mở rộng phạm vi các hoạt động kinh doanh theo khả năng của Công Ty và nhu cầu của thị trường;
- c. Tổ chức bộ máy quản lý, xây dựng và hoàn thiện quy chế lương và chỉ đạo các hoạt động của các đơn vị kinh doanh phù hợp với chiến lược và mục tiêu của Công Ty;
- d. Thành lập, tái cơ cấu, chấm dứt hoạt động của các công ty con và phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh của Công Ty;
- e. Cấp vốn cho các công ty con, công ty liên kết dưới các hình thức theo quy định của pháp luật để đáp ứng nhu cầu phát triển chiến lược kinh doanh của Công Ty;
- f. Thành lập chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty theo quy định của pháp luật; mở các tài khoản ngân hàng để giao dịch trong và ngoài nước;
- g. Chia tách, sáp nhập, đầu tư, tham gia vào các liên doanh, hợp danh hoặc mua lại cổ phần, mua lại toàn bộ hoặc một phần tài sản của các công ty khác theo quy định của pháp luật và phù hợp với chiến lược phát triển của Công Ty;
- h. Tìm kiếm thị trường, lựa chọn khách hàng, trực tiếp giao dịch và tham gia ký kết các loại hợp đồng với khách hàng trong và ngoài nước;
- i. Lựa chọn, tuyển dụng và sử dụng người lao động theo yêu cầu hoạt động kinh doanh và theo quy định của pháp luật. Quyết định mức lương, phân bổ thu nhập và hình thức thanh toán lương cho người lao động theo quy định của pháp luật;
- j. Tham gia đầu tư vào chứng khoán; các công cụ tài chính và các hoạt động đầu tư sinh lời khác phù hợp với quy định trong Điều lệ này;
- k. Lựa chọn các hình thức huy động vốn từ các nguồn tài chính trong và ngoài nước. Công Ty có quyền phát hành cổ phiếu, trái phiếu và các công cụ tài chính khác trên các thị trường theo quy định của pháp luật;
- l. Thanh lý, chuyển nhượng, thay thế, thuê, cho thuê, cầm cố tài sản, thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và các quyền liên quan đến tài sản khác phù hợp với pháp luật;
- m. Thực hiện phân phối lợi nhuận cho các Cổ đông sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ đối với nhà nước và phân bổ các quỹ theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công Ty;

- n. Thực hiện tái đầu tư lợi nhuận vì lợi ích của Công Ty;
  - o. Đăng ký và thi hành quyền sở hữu trí tuệ;
  - p. Khiếu nại, tố cáo theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo;
  - q. Tham gia tố tụng theo quy định của pháp luật;
  - r. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
2. Nghĩa vụ của Công Ty:
- a. Thực hiện đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ về đăng ký doanh nghiệp, đăng ký thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, công khai thông tin về thành lập và hoạt động, báo cáo và các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;
  - b. Chịu trách nhiệm trước các Cổ đông về kết quả kinh doanh của Công Ty; Xây dựng chiến lược phát triển, kế hoạch đầu tư, kế hoạch kinh doanh phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của Công Ty cũng như phù hợp với nhu cầu của thị trường;
  - c. Tìm kiếm các cơ hội kinh doanh phù hợp với chiến lược, mục tiêu và phạm vi hoạt động của Công Ty;
  - d. Ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng với các đối tác;
  - e. Thực hiện nghĩa vụ với người lao động phù hợp với Luật Lao động;
  - f. Tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ tài nguyên thiên nhiên, bảo vệ môi trường, an ninh quốc gia, phòng cháy chữa cháy và các quy định pháp luật khác có liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công Ty;
  - g. Tuân thủ quy định và chế độ báo cáo thống kê, kế toán, kiểm toán và các quy chế khác được quy định bởi pháp luật và các báo cáo bất thường theo yêu cầu của ĐHQĐ và chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các báo cáo này và Báo cáo tài chính ("BCTC") của Công Ty;
  - h. Tổ chức công tác kế toán, lập và nộp báo cáo tài chính trung thực, chính xác, đúng thời hạn theo quy định của pháp luật về kế toán, thống kê;
  - i. Công bố công khai BCTC hàng năm cho các Cổ đông, các thông tin theo quy định của pháp luật về công bố thông tin;
  - j. Thực hiện các nghĩa vụ nộp thuế và các khoản nộp ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật.

#### CHƯƠNG IV

##### VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

###### Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, Cổ đông sáng lập

1. Vốn điều lệ của Công Ty là: 22.344.964.740.000 đồng (Hai mươi hai nghìn ba trăm bốn mươi bốn tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng Việt Nam).  
Tổng số Vốn điều lệ của Công Ty được chia thành 2.234.496.474 (Hai tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm bảy mươi bốn) cổ phần phổ thông với mệnh giá là 10.000 đồng (Mười nghìn đồng Việt Nam) một cổ phần.
2. Công Ty có thể thay đổi Vốn điều lệ khi được ĐHQĐ thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

3. Công Ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi sau khi có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ và phù hợp với các quy định của pháp luật, bao gồm:
  - Cổ phần ưu đãi cổ tức;
  - Cổ phần ưu đãi hoàn lại;
  - Cổ phần ưu đãi cổ tức chuyển đổi (với tỷ lệ chuyển đổi thành cổ phần phổ thông cụ thể do ĐHĐCĐ quyết định);
  - Cổ phần ưu đãi kết hợp giữa các hình thức ưu đãi nêu trên và/hoặc các điều khoản, điều kiện ưu đãi khác theo quy định tại phương án phát hành cổ phần ưu đãi được ĐHĐCĐ thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật vào từng thời điểm;
4. Người được quyền mua cổ phần ưu đãi cổ tức, cổ phần ưu đãi hoàn lại và cổ phần ưu đãi khác do ĐHĐCĐ quyết định;
5. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho người sở hữu nó các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau;
6. Cổ phần phổ thông không thể chuyển đổi thành cổ phần ưu đãi. Cổ phần ưu đãi có thể chuyển đổi thành cổ phần phổ thông theo quyết định của ĐHĐCĐ;
7. Tên, địa chỉ, số lượng cổ phần phổ thông của Cổ đông sáng lập được thể hiện tại Phụ lục 1 đính kèm Điều lệ này. Phụ lục này là một phần của Điều lệ này;
8. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các Cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công Ty, trừ trường hợp ĐHĐCĐ quyết định khác. Số cổ phần Cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do HĐQT của Công Ty quyết định. HĐQT có thể phân phối số cổ phần đó cho Cổ đông của Công Ty hoặc người khác theo các điều kiện và cách thức mà HĐQT thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các Cổ đông hiện hữu, trừ trường hợp ĐHĐCĐ chấp thuận khác hoặc trong trường hợp cổ phần được bán qua SGDC theo phương thức đấu giá;
9. Công Ty có thể mua cổ phần do chính Công Ty đã phát hành (kể cả cổ phần ưu đãi hoàn lại) theo những cách thức được quy định trong Điều lệ và pháp luật hiện hành. Cổ phần phổ thông do Công Ty mua lại là cổ phiếu quỹ và HĐQT có thể chào bán theo những cách thức phù hợp với quy định của Điều lệ và pháp luật liên quan;
10. Công Ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác khi được ĐHĐCĐ nhất trí thông qua bằng văn bản và phù hợp với quy định của pháp luật.

#### **Điều 7. Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần**

1. Cổ đông của Công Ty được cấp Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu;
2. Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần phải có dấu của Công Ty và chữ ký của Người đại diện theo pháp luật của Công Ty theo các quy định tại Luật Doanh nghiệp. Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần phải ghi rõ số lượng và loại cổ phiếu mà Cổ đông nắm giữ, họ và tên người nắm giữ và các thông tin khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Mỗi Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần ghi danh chỉ đại diện cho một loại cổ phần;
3. Trường hợp có sai sót trong nội dung và hình thức Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần do Công Ty phát hành thì quyền và lợi ích của người sở hữu nó không bị ảnh hưởng;
4. Các trường hợp xử lý rủi ro khi Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần bị mất, rách, cháy hoặc tiêu hủy được thực hiện theo thủ tục theo quy định của Công Ty;

5. Công Ty có thể phát hành cổ phần theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán và Điều lệ Công Ty;
6. Việc ghi nhận chủ sở hữu hợp pháp đối với cổ phần của Công Ty được thực hiện theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán.

**Điều 8. Cổ phần ưu đãi cổ tức**

1. Cổ phần ưu đãi cổ tức là cổ phần được trả cổ tức với mức cao hơn so với mức cổ tức của cổ phần phổ thông hoặc mức ổn định hàng năm. Cổ tức được chia hàng năm gồm cổ tức cố định và cổ tức thưởng. Cổ tức cố định không phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của Công Ty. Mức cổ tức cố định cụ thể và phương thức xác định cổ tức thưởng được ghi trên Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần của cổ phần ưu đãi cổ tức.
2. Quyền của Cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi cổ tức:
  - a. Nhận cổ tức với mức theo quy định;
  - b. Được nhận lại một phần tài sản còn lại tương ứng với số cổ phần góp vốn vào Công Ty, sau khi Công Ty đã thanh toán hết các khoản nợ, cổ phần ưu đãi hoàn lại khi Công Ty giải thể hoặc phá sản;
  - c. Các quyền khác như Cổ đông phổ thông, trừ quyền biểu quyết, dự họp ĐHĐCĐ và đề cử người vào HĐQT.

**Điều 9. Cổ phần ưu đãi hoàn lại**

1. Cổ phần ưu đãi hoàn lại là cổ phần sẽ được Công Ty hoàn lại vốn góp bất cứ khi nào theo yêu cầu của người sở hữu hoặc theo các điều kiện được ghi tại Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần của cổ phần ưu đãi hoàn lại;
2. Cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi hoàn lại có các quyền khác như Cổ đông phổ thông, trừ quyền biểu quyết, dự họp ĐHĐCĐ và đề cử người vào HĐQT.

**Điều 10. Chứng chỉ chứng khoán khác**

Chứng chỉ trái phiếu hoặc các chứng chỉ chứng khoán khác của Công Ty được phát hành có dấu và chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công Ty, trừ trường hợp mà các điều khoản và điều kiện phát hành quy định khác.

**Điều 11. Sổ đăng ký Cổ đông**

1. Công Ty phải lập và lưu giữ sổ đăng ký Cổ đông từ khi được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Sổ đăng ký Cổ đông có thể là văn bản, tập dữ liệu điện tử hoặc cả hai loại này;
2. Sổ đăng ký Cổ đông được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán. Cổ đông có quyền kiểm tra, tra cứu hoặc trích lục, sao chép nội dung sổ đăng ký Cổ đông trong giờ làm việc của Công Ty;
3. Trong trường hợp có bất cứ sự thay đổi nào đối với nội dung trong Sổ đăng ký Cổ đông liên quan đến bất kỳ Cổ đông nào, Cổ đông đó có trách nhiệm thực hiện các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật doanh nghiệp và pháp luật chứng khoán để cập nhật, sửa đổi các thông tin trong Sổ đăng ký Cổ đông. Công Ty sẽ không chịu trách nhiệm đối với các trường hợp không thể liên lạc hoặc không thể gửi, hoặc chuyển thư hoặc tài liệu cho Cổ đông do địa chỉ liên lạc không có, không đúng hoặc chưa được Cổ đông cập nhật theo quy định tại Khoản này. Việc không thể liên lạc hoặc gửi, hoặc chuyển thư hoặc tài liệu đó cho Cổ đông sẽ không làm ảnh hưởng đến thủ tục triệu tập ĐHĐCĐ, lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản và các Nghị quyết được ĐHĐCĐ thông qua.

**Điều 12. Chào bán và chuyển nhượng cổ phần**

1. HĐQT quyết định thời điểm, phương thức và giá chào bán cổ phần trong số cổ phần được quyền chào bán. Giá chào bán cổ phần không được thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán hoặc giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần tại thời điểm gần nhất, trừ những trường hợp sau đây:
  - a. Cổ phần chào bán lần đầu tiên cho những người không phải là Cổ đông sáng lập;
  - b. Cổ phần chào bán cho tất cả Cổ đông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của họ ở Công Ty;
  - c. Cổ phần chào bán cho người môi giới hoặc người bảo lãnh. Trong trường hợp này, số chiết khấu hoặc tỷ lệ chiết khấu cụ thể phải được sự chấp thuận của HĐQT;
  - d. Các trường hợp khác và mức chiết khấu trong các trường hợp đó theo quyết định của HĐQT;
2. Cổ phần phát hành thêm được coi là đã bán khi được thanh toán đủ. Trình tự, thủ tục để ghi nhận cổ phần phát hành thêm sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật chứng khoán.
3. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và không được hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán;
4. Tất cả giao dịch có liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần phải dưới dạng văn bản, phải có chữ ký của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng. Cổ phần được coi là đã chuyển nhượng thành công khi những thông tin về người mua quy định tại Khoản 2 Điều 122 của Luật Doanh nghiệp được ghi đúng, ghi đủ vào sổ đăng ký Cổ đông; kể từ thời điểm đó, người mua cổ phần trở thành Cổ đông của Công Ty. Trường hợp chuyển nhượng thông qua giao dịch trên thị trường chứng khoán, trình tự, thủ tục và việc ghi nhận sở hữu thực hiện theo quy định của pháp luật về chứng khoán;
5. Sau khi cổ phần được bán, Công Ty phải phát hành và trao Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần cho người mua. Công Ty có thể bán cổ phần mà không trao Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần. Trường hợp này, các thông tin về Cổ đông quy định tại Khoản 2 Điều 122 của Luật Doanh nghiệp được ghi vào sổ đăng ký Cổ đông và theo Điều 11 của Điều lệ để chứng thực quyền sở hữu cổ phần của Cổ đông đó trong Công Ty;
6. Các cổ phần được tự do chuyển nhượng, trừ trường hợp Điều lệ có quy định hạn chế chuyển nhượng cổ phần. Trường hợp Điều lệ và/hoặc các văn bản khác của Công Ty đã được ĐHCĐ thông qua có quy định hạn chế về chuyển nhượng cổ phần thì các quy định này chỉ có hiệu lực khi được nêu rõ trong Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần của cổ phần tương ứng hoặc theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Việc chuyển nhượng được thực hiện bằng hợp đồng theo cách thông thường hoặc thông qua giao dịch trên thị trường chứng khoán;
7. Điều kiện, phương thức và thủ tục chào bán cổ phần được thực hiện theo quy định của pháp luật.

**Điều 13. Phát hành trái phiếu**

Công Ty có quyền phát hành trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi và các loại trái phiếu khác theo quy định của pháp luật.

**Điều 14. Mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ đông**

1. Cổ đông đã biểu quyết không thông qua quyết định về việc tổ chức lại Công Ty hoặc thay đổi quyền, nghĩa vụ của Cổ đông quy định tại Điều lệ có quyền yêu cầu Công Ty mua lại cổ phần của mình. Yêu cầu phải bằng văn bản, trong đó nêu rõ tên, địa chỉ của cổ đông, số lượng cổ phần từng loại, giá dự định bán, lý do yêu cầu công ty mua lại. Yêu cầu phải được gửi đến công

ty trong thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày ĐHĐCĐ thông qua nghị quyết về các vấn đề quy định tại Khoản này;

2. Công ty phải mua lại cổ phần theo yêu cầu của Cổ đông quy định tại Khoản 1 Điều này theo giá thị trường hoặc do Công ty và Cổ đông thỏa thuận trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trường hợp không thỏa thuận được về giá thì Cổ đông đó có thể bán cổ phần cho người khác hoặc các bên có thể yêu cầu một tổ chức thẩm định giá định giá. Công ty giới thiệu ít nhất ba (03) tổ chức thẩm định giá để Cổ đông lựa chọn và lựa chọn đó là quyết định cuối cùng.

**Điều 15. Mua lại cổ phần theo quyết định của Công Ty**

Công Ty có quyền mua lại không quá ba mươi phần trăm (30%) tổng số cổ phần phổ thông đã bán, một phần hoặc toàn bộ cổ phần ưu đãi đã bán theo quy định sau đây:

1. HĐQT có quyền quyết định mua lại không quá mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần của từng loại đã bán trong mười hai (12) tháng. Trong trường hợp khác, việc mua lại cổ phần do ĐHĐCĐ quyết định;
2. HĐQT quyết định giá mua lại cổ phần. Đối với cổ phần phổ thông, giá mua lại không được cao hơn giá thị trường tại thời điểm mua lại, trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này. Đối với cổ phần loại khác, nếu Công Ty và Cổ đông có liên quan không có thỏa thuận khác thì giá mua lại không được thấp hơn giá thị trường;
3. Công Ty có thể mua lại cổ phần của từng Cổ đông tương ứng với tỷ lệ cổ phần của họ trong Công Ty. Quyết định mua lại cổ phần của Công Ty phải được thông báo bằng phương thức bảo đảm đến được tất cả Cổ đông trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày quyết định đó được thông qua. Cổ đông đồng ý bán lại cổ phần phải gửi chào bán cổ phần của mình bằng phương thức bảo đảm đến được Công Ty trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày thông báo. Công Ty chỉ mua lại cổ phần được chào bán trong thời hạn nói trên.

**Điều 16. Điều kiện thanh toán và xử lý các cổ phần được mua lại**

1. Công Ty chỉ được quyền thanh toán cổ phần được mua lại cho Cổ đông theo quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Điều lệ nếu ngay sau khi thanh toán hết số cổ phần được mua lại, Công Ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác;
2. Cổ phần được mua lại theo quy định tại Điều 14 và Điều 15 của Điều lệ này được coi là cổ phần chưa bán theo quy định tại Khoản 4 Điều 112 Luật Doanh nghiệp. Công Ty phải đăng ký giảm vốn điều lệ tương ứng với tổng mệnh giá các cổ phần được Công Ty mua lại trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày hoàn thành việc thanh toán mua lại cổ phần;
3. Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần xác nhận quyền sở hữu cổ phần đã được mua lại phải được tiêu hủy ngay sau khi cổ phần tương ứng đã được thanh toán đủ. Chủ tịch HĐQT và TGD phải liên đới chịu trách nhiệm về thiệt hại do không tiêu hủy hoặc chậm tiêu hủy Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần gây ra đối với Công Ty;
4. Sau khi thanh toán hết số cổ phần mua lại, nếu tổng giá trị tài sản được ghi trong sổ kế toán của Công Ty giảm hơn mười phần trăm (10%) thì Công Ty phải thông báo cho tất cả các chủ nợ biết trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày thanh toán hết số cổ phần mua lại.

**Điều 17. Thu hồi tiền thanh toán cổ phần mua lại hoặc cổ tức**

Trường hợp việc thanh toán cổ phần mua lại trái với quy định tại Khoản 1 Điều 16 của Điều lệ hoặc trả cổ tức trái với quy định tại Điều 53 của Điều lệ thì các Cổ đông có nghĩa vụ phải hoàn trả cho Công Ty số tiền, tài sản khác đã nhận. Trường hợp Cổ đông không hoàn trả được cho Công Ty thì Cổ đông đó chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị số tiền, tài sản đã trả cho Cổ đông mà chưa được hoàn lại. HĐQT có

quyền thực hiện các biện pháp phù hợp để thu hồi tiền thanh toán cổ phần mua lại hoặc cổ tức theo quy định pháp luật. Tất cả Thành viên HĐQT phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị số tiền, tài sản đã trả cho Cổ đông mà chưa được hoàn lại nếu HĐQT vi phạm quy định của pháp luật và Điều lệ này.

## CHƯƠNG V

### CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

#### Điều 18. Mô hình tổ chức quản lý, hoạt động và nguyên tắc quản trị Công Ty

1. Mô hình tổ chức quản lý và hoạt động bao gồm:

- a. Đại hội đồng Cổ đông;
- b. Hội đồng Quản trị;
- c. UBKT và các Tiểu ban, Ủy ban trợ giúp cho hoạt động của HĐQT ;
- d. Tổng Giám đốc.

Theo đó, Công Ty đảm bảo số lượng Thành viên độc lập HĐQT tối thiểu đáp ứng quy định pháp luật và có UBKT trực thuộc HĐQT.

2. Việc quản trị Công Ty tuân thủ quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các quy định pháp luật khác có liên quan và theo các nguyên tắc:

- a. Đảm bảo cơ cấu quản trị hợp lý, hiệu quả;
- b. Đảm bảo hiệu quả hoạt động của HĐQT, nâng cao trách nhiệm của HĐQT với Công Ty và Cổ đông;
- c. Đảm bảo quyền của Cổ đông, đối xử bình đẳng giữa các Cổ đông;
- d. Tôn trọng và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên có quyền lợi liên quan trong quản trị Công Ty;
- e. Đảm bảo công bố thông tin kịp thời, đầy đủ, chính xác và minh bạch, hoạt động của Công Ty, đảm bảo Cổ đông của Công Ty được tiếp cận thông tin công bằng.

## CHƯƠNG VI

### CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

#### Điều 19. Quyền của Cổ đông

1. Cổ đông là người chủ sở hữu Công Ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công Ty.
2. Người nắm giữ cổ phần phổ thông có các quyền sau:
  - a. Tham dự và phát biểu trong các cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp tại ĐHĐCĐ hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa qua văn bản hoặc thông qua hệ thống điện tử được Công Ty áp dụng;
  - b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của ĐHĐCĐ;
  - c. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho Cổ đông khác và cho người không phải là Cổ đông;

- d. Được ưu tiên mua cổ phần mới chào bán tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà họ sở hữu;
  - e. Xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin trong Danh sách Cổ đông có quyền biểu quyết và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác. Cách thức thực hiện được quy định trong Quy chế của Công Ty do HĐQT phê duyệt và không hạn chế quyền tiếp cận của Cổ đông;
  - f. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ Công Ty, biên bản họp ĐHĐCĐ và các Nghị quyết của ĐHĐCĐ;
  - g. Trường hợp Công Ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với số cổ phần góp vốn vào Công Ty sau khi Công Ty đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và các Cổ đông nắm giữ loại cổ phần khác của Công Ty theo quy định của pháp luật;
  - h. Các quyền khác theo quy định của Điều lệ và các quy định khác của pháp luật;
3. Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông nắm giữ từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông có các quyền sau:
- a. Đề cử các ứng viên HĐQT theo quy định tương ứng tại Khoản 3 Điều 34 của Điều lệ này;
  - b. Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.
4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:
- a. Yêu cầu HĐQT thực hiện việc triệu tập họp ĐHĐCĐ theo các quy định tại Khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp;
  - b. Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của HĐQT, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua HĐQT và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công Ty;
  - c. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

#### **Điều 20. Nghĩa vụ của Cổ đông**

Cổ đông có các nghĩa vụ sau:

- 1. Thanh toán đủ và đúng hạn số cổ phần cam kết mua;  
Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công Ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công Ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có Cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại Khoản này thì Cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công Ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công Ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra;
- 2. Tuân thủ Điều lệ và các Quy chế quản lý nội bộ của Công Ty;
- 3. Chấp hành quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT;
- 4. Tham gia các cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền. Cổ đông có thể ủy quyền cho Thành viên HĐQT hoặc cá nhân khác làm đại diện cho mình tại ĐHĐCĐ;
- 5. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công Ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:
  - a. Vi phạm pháp luật;

- b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác mà chưa được cấp có thẩm quyền của Công Ty phê duyệt theo quy định của Công Ty;
  - c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với Công Ty mà chưa được cấp có thẩm quyền của Công Ty phê duyệt theo quy định của Công Ty;
6. Bảo mật các thông tin được Công Ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ Công Ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công Ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác;
7. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ.

#### **Điều 21. Đại hội đồng Cổ đông**

- 1. ĐHĐCĐ là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công Ty. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. HĐQT quyết định gia hạn họp ĐHĐCĐ thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá sáu (06) tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính.
- 2. HĐQT tổ chức triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên và có quyền chủ động lựa chọn địa điểm bất kỳ trên lãnh thổ Việt Nam phù hợp với điều kiện hoạt động, kinh doanh của Công Ty tùy từng thời điểm. ĐHĐCĐ thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty, đặc biệt thông qua các BCTC năm và dự toán cho năm tài chính tiếp theo. Các kiểm toán viên độc lập có thể được mời tham dự đại hội để tư vấn cho việc thông qua các BCTC năm;
- 3. HĐQT phải triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong các trường hợp sau:
  - a. HĐQT xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công Ty;
  - b. Bảng cân đối kế toán năm, các báo cáo sáu (06) tháng hoặc quý hoặc BCTC năm đã được kiểm toán phản ánh Vốn chủ sở hữu đã bị giảm một nửa (1/2) với số đầu kỳ;
  - c. Số lượng thành viên HĐQT còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;
  - d. Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông quy định tại Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ bằng một văn bản kiến nghị. Văn bản kiến nghị triệu tập phải nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có chữ ký của các Cổ đông liên quan (văn bản kiến nghị có thể lập thành nhiều bản để có đủ chữ ký của tất cả các Cổ đông có liên quan);
  - e. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty.
- 4. Triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường:
  - a. HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số Thành viên HĐQT còn lại như quy định tại Điểm c Khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều này;
  - b. Trường hợp HĐQT không triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định tại Điểm a Khoản 4 Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, Cổ đông, nhóm Cổ đông có yêu cầu quy định tại Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ có quyền thay thế HĐQT triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định của Luật Doanh nghiệp.
- 5. Người triệu tập phải thực hiện các công việc theo Khoản 2 Điều 26 Điều lệ Công Ty để tổ chức họp ĐHĐCĐ;

6. Chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp ĐHĐCĐ được Công Ty thanh toán và không bao gồm các chi phí do Cổ đông chi tiêu khi tham dự ĐHĐCĐ.

**Điều 22. Quyền và nhiệm vụ của ĐHĐCĐ**

1. ĐHĐCĐ thường niên có quyền thảo luận và thông qua:
  - a. Kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;
  - b. BCTC hàng năm đã được kiểm toán;
  - c. Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng Thành viên HĐQT;
  - d. Kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công Ty;
  - e. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;
  - f. Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền.
2. ĐHĐCĐ thường niên và bất thường thông qua quyết định về các vấn đề sau:
  - a. Thông qua định hướng phát triển của Công Ty;
  - b. Thông qua các BCTC năm;
  - c. Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà HĐQT đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các Cổ đông tại ĐHĐCĐ;
  - d. Số lượng Thành viên của HĐQT;
  - e. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập; quyết định công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty;
  - f. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế Thành viên HĐQT;
  - g. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với HĐQT;
  - h. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công Ty;
  - i. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần;
  - j. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công Ty;
  - k. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công Ty và chỉ định người thanh lý;
  - l. Kiểm tra và xử lý các vi phạm của HĐQT gây thiệt hại cho Công Ty và các Cổ đông của Công Ty;
  - m. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ ba mươi lăm phần trăm (35%) trở lên tổng giá trị tài sản được ghi trong BCTC gần nhất của Công Ty;
  - n. Công ty mua lại hơn mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
  - o. Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 31 Điều lệ với giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong BCTC gần nhất của Công Ty;
  - p. ĐHĐCĐ có quyền ủy quyền cho HĐQT quyết định, thực hiện một số nội dung thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Nội dung ủy quyền cụ thể sẽ theo quyết định của ĐHĐCĐ tùy từng trường hợp và phù hợp với quy định của pháp luật.
  - q. Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ và các quy chế khác của Công Ty.

**Điều 23. Các đại diện theo ủy quyền**

1. Các Cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ theo quy định của pháp luật có thể trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền cho đại diện của mình tham dự. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện theo ủy quyền được cử thì phải xác định cụ thể số cổ phần và số phiếu bầu của mỗi người đại diện. Người được ủy quyền dự họp ĐHĐCĐ phải nộp văn bản ủy quyền khi đăng ký dự họp trước khi vào phòng họp. Việc chỉ định người đại diện theo ủy quyền phải bằng văn bản, phải thông báo cho công ty và chỉ có hiệu lực đối với công ty kể từ ngày công ty nhận được thông báo. Thông báo phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
  - a. Tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số chứng minh nhân dân, hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của Cổ đông là cá nhân; Tên, số và ngày quyết định thành lập hoặc đăng ký kinh doanh, địa chỉ trụ sở chính của Cổ đông là tổ chức;
  - b. Số lượng cổ phần, loại cổ phần và ngày đăng ký Cổ đông tại Công Ty;
  - c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số chứng minh nhân dân, hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của đại diện theo ủy quyền;
  - d. Số cổ phần được ủy quyền đại diện;
  - e. Thời hạn thực hiện đại diện; và
  - f. Họ, tên, chữ ký của đại diện theo ủy quyền và Cổ đông.
2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp ĐHĐCĐ phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền và số lượng cổ phần được ủy quyền hoặc văn bản ủy quyền được lập theo mẫu của Công Ty phù hợp quy định của pháp luật và phải có chữ ký theo quy định sau đây:
  - a. Trường hợp Cổ đông cá nhân là bên ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của (i) Cổ đông đó và (ii) cá nhân được ủy quyền dự họp;
  - b. Trường hợp Cổ đông tổ chức là bên ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của (i) người đại diện hợp pháp của Cổ đông và (ii) cá nhân được ủy quyền dự họp;
  - c. Trong trường hợp khác việc ủy quyền dự họp thực hiện theo quy định của pháp luật về ủy quyền;  
Trong trường hợp Cổ đông có thay đổi người đại diện theo ủy quyền so với thông báo đã gửi theo Khoản 1 Điều này thì người được ủy quyền dự họp ĐHĐCĐ phải nộp văn bản ủy quyền trước khi vào phòng họp.
3. Trường hợp luật sư thay mặt cho người ủy quyền ký giấy chỉ định đại diện, việc chỉ định đại diện trong trường hợp này chỉ được coi là có hiệu lực nếu giấy chỉ định đại diện đó được xuất trình cùng với giấy ủy quyền cho luật sư hoặc bản sao hợp lệ của giấy ủy quyền đó (nếu trước đó chưa đăng ký với Công Ty);
4. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này, phiếu biểu quyết của người được ủy quyền dự họp trong phạm vi được ủy quyền vẫn có hiệu lực khi có một trong các trường hợp sau đây:
  - a. Người ủy quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;
  - b. Người ủy quyền đã huỷ bỏ việc chỉ định ủy quyền;
  - c. Người ủy quyền đã huỷ bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc ủy quyền;  
Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công Ty nhận được thông báo hợp pháp về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

**Điều 24. Thay đổi các quyền**

1. Việc thay đổi hoặc hủy bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp thông qua. Nghị quyết ĐHĐCĐ về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ bảy mươi lăm phần trăm (75%) tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản;

Việc tổ chức cuộc họp của các Cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (02) Cổ đông (hoặc đại diện theo ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu một phần ba (1/3) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong thời hạn ba mươi (30) ngày sau đó và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện theo ủy quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu.

Tại các cuộc họp của Cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên;

2. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 26 và Điều 28 của Điều lệ;
3. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công Ty không bị thay đổi khi Công Ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

**Điều 25. Triệu tập ĐHĐCĐ, chương trình họp và thông báo họp ĐHĐCĐ**

1. HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ, hoặc ĐHĐCĐ được triệu tập theo các trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 21 của Điều lệ;
2. Người triệu tập ĐHĐCĐ phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:
  - a. Lập danh sách các Cổ đông có quyền dự họp tại đại hội không quá mười (10) ngày trước ngày gửi giấy mời họp ĐHĐCĐ;
  - b. Lập chương trình, nội dung cuộc họp và chuẩn bị các tài liệu theo quy định phù hợp với luật pháp và các quy định của Công Ty;
  - c. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ;
  - d. Thông báo và gửi thông báo họp ĐHĐCĐ cho tất cả các Cổ đông có quyền dự họp;
  - e. Các công việc khác phục vụ cuộc họp.
3. Thông báo họp ĐHĐCĐ được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức để bảo đảm đến được địa chỉ liên lạc của cổ đông. Địa chỉ liên lạc của cổ đông là một trong các loại thông tin: địa chỉ đăng ký trụ sở chính đối với tổ chức; địa chỉ thường trú; địa chỉ nơi làm việc; số điện thoại; thư điện tử (email); hoặc địa chỉ khác của cá nhân mà người đó đăng ký với Công Ty để làm địa chỉ liên lạc. Trường hợp Công Ty gửi Thông báo mời họp bằng cách gửi thư điện tử (email) thì địa chỉ thư điện tử của cổ đông nhận thông báo là địa chỉ được lưu trữ và cung cấp bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam, hoặc địa chỉ thư điện tử do cổ đông đăng ký với Công Ty. Thông báo họp ĐHĐCĐ phải được gửi cho cổ đông, đồng thời công bố trên phương tiện thông tin của SGDCK (trong trường hợp Công Ty niêm yết hoặc

- đăng ký giao dịch), trên trang thông tin điện tử (Website) của Công Ty ít nhất hai mươi một (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ). Chương trình họp ĐHĐCĐ, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại ĐHĐCĐ được gửi cho các Cổ đông hoặc/và đăng trên Website của Công Ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp ĐHĐCĐ, thông báo mời họp phải nêu rõ địa chỉ Website để các Cổ đông có thể tiếp cận;
4. Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông được đề cập tại Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ có quyền đề xuất các vấn đề đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ. Đề xuất phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công Ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc ĐHĐCĐ. Đề xuất phải bao gồm họ và tên Cổ đông, số lượng và loại cổ phần người đó nắm giữ và nội dung đề nghị đưa vào chương trình họp;
  5. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ có quyền từ chối những đề xuất liên quan đến Khoản 4 Điều này và trả lời cổ đông bằng văn bản chậm nhất là hai (02) ngày làm việc trước ngày khai mạc họp ĐHĐCĐ. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ chỉ được từ chối kiến nghị nếu thuộc một trong các trường hợp sau:
    - a. Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại Khoản 4 Điều này;
    - b. Vào thời điểm kiến nghị, Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông không nắm giữ đủ từ năm phần trăm (05%) cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ;
    - c. Vấn đề đề xuất không thuộc phạm vi thẩm quyền của ĐHĐCĐ bàn bạc và thông qua;
    - d. Các trường hợp khác nhưng phải có văn bản phản hồi với những đề xuất của Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông được đề cập tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ.
  6. HĐQT/người triệu tập họp ĐHĐCĐ phải chuẩn bị dự thảo Nghị quyết cho từng vấn đề trong chương trình họp; danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu Thành viên HĐQT;
  7. HĐQT/Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại Khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại Khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được ĐHĐCĐ chấp thuận.

#### **Điều 26. Các điều kiện tiến hành họp ĐHĐCĐ**

1. ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số Cổ đông dự họp đại diện trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết;
2. Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong thời hạn sáu mươi (60) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc ĐHĐCĐ, người triệu tập họp hủy cuộc họp. ĐHĐCĐ phải được triệu tập lại trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức ĐHĐCĐ lần thứ nhất (01). ĐHĐCĐ triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên;
3. Trường hợp ĐHĐCĐ lần thứ hai (02) không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong thời hạn sáu mươi (60) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc ĐHĐCĐ, ĐHĐCĐ lần thứ ba (03) có thể được triệu tập trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành ĐHĐCĐ lần hai (02); và trong trường hợp này ĐHĐCĐ được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại ĐHĐCĐ lần thứ nhất (01);
4. Chỉ có ĐHĐCĐ có quyền thay đổi chương trình họp đã được gửi kèm theo thông báo mời họp theo quy định tại Khoản 3 Điều 25 của Điều lệ.

**Điều 27. Thê thức tiến hành họp và biểu quyết tại ĐHĐCĐ**

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công Ty phải tiến hành thủ tục đăng ký Cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các Cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết.
2. Khi tiến hành đăng ký Cổ đông, Công Ty cấp cho từng Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của Cổ đông, họ và tên đại diện theo ủy quyền và số phiếu biểu quyết của Cổ đông đó. Việc biểu quyết được thực hiện theo hình thức bỏ phiếu kín. Kết quả kiểm phiếu được Chủ tọa tuyên bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. ĐHĐCĐ bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa.
3. Chủ tịch HĐQT làm Chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên HĐQT khác làm chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ do HĐQT triệu tập. Trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các Thành viên còn lại bầu một người trong số họ làm Chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số (hơn 1/2) số lượng Thành viên HĐQT thông qua. Trường hợp không có người có thể làm Chủ tọa, thành viên Ban Tổng Giám đốc ưu tiên theo thứ tự vị trí cao nhất điều hành để ĐHĐCĐ bầu Chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm Chủ tọa cuộc họp.

Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp ĐHĐCĐ điều hành ĐHĐCĐ bầu Chủ tọa cuộc họp và người có phiếu bầu cao nhất làm Chủ tọa cuộc họp.

Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp.

ĐHĐCĐ bầu một hoặc một số người vào ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

4. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký. Trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

Cổ đông được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ khi thuộc một trong các trường hợp sau: (i) Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp; (ii) Ủy quyền cho một người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; (iii) Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác; (iv) Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, thư điện tử.

5. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ có các quyền sau đây:
  - a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác. Trường hợp có Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh, người triệu tập họp ĐHĐCĐ sau khi xem xét một cách cẩn trọng có thể từ chối hoặc trục xuất Cổ đông hoặc đại diện nêu trên không được tham gia ĐHĐCĐ;
  - b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp ra khỏi cuộc họp ĐHĐCĐ.
6. Chương trình và nội dung họp phải được ĐHĐCĐ thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.
7. Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều khiển cuộc họp một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua.
8. Chủ tọa ĐHĐCĐ có thể hoãn cuộc họp ĐHĐCĐ 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 ĐHĐCĐ nếu nhận thấy rằng:

- a. Các Thành viên tham dự không thể có chỗ ngồi thuận tiện ở địa điểm tổ chức ĐHĐCĐ; hoặc
  - b. Các phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho các Cổ đông dự họp tham gia, thảo luận, biểu quyết; hoặc
  - c. Hành vi của những người có mặt làm mất trật tự hoặc có khả năng làm mất trật tự của cuộc họp; hoặc 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; hoặc
  - d. Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của ĐHĐCĐ được tiến hành một cách hợp lệ.
- Ngoài ra, Chủ tọa ĐHĐCĐ có thể hoãn cuộc họp ĐHĐCĐ khi có sự nhất trí hoặc yêu cầu của ĐHĐCĐ đã có đủ số lượng đại biểu dự họp cần thiết. Thời gian hoãn tối đa không quá ba (03) ngày kể từ ngày dự định khai mạc ĐHĐCĐ. ĐHĐCĐ họp lại sẽ chỉ xem xét các công việc lẽ ra đã được giải quyết hợp pháp tại ĐHĐCĐ bị trì hoãn trước đó.
9. Trường hợp Chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng ĐHĐCĐ trái với quy định tại Khoản 8 Điều này, ĐHĐCĐ bầu một người khác trong số những Cổ đông tham dự để thay thế Chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc và hiệu lực các biểu quyết tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.
  10. Chủ tọa của ĐHĐCĐ hoặc Thư ký ĐHĐCĐ có thể tiến hành các hoạt động mà họ thấy cần thiết để điều khiển ĐHĐCĐ một cách hợp lệ và có trật tự; hoặc để ĐHĐCĐ phản ánh được mong muốn của đa số (hơn 1/2) đại biểu tham dự.
  11. Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ, sau khi đã xem xét một cách cẩn trọng, có thể tiến hành các biện pháp được Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ cho là thích hợp để:
    - a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp ĐHĐCĐ;
    - b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại địa điểm đó;
    - c. Tạo điều kiện cho Cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) ĐHĐCĐ;

Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp nếu Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ thấy cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.
  12. Trong trường hợp tại ĐHĐCĐ có áp dụng các biện pháp nói trên, Người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ khi xác định địa điểm ĐHĐCĐ có thể:
    - a. Thông báo ĐHĐCĐ được tiến hành tại địa điểm ghi trong thông báo và Chủ tọa ĐHĐCĐ sẽ có mặt tại đó (Địa điểm chính của ĐHĐCĐ);
    - b. Bố trí, tổ chức để những Cổ đông hoặc đại diện theo ủy quyền không dự họp được theo Điều khoản này hoặc những người muốn tham gia ở địa điểm khác với Địa điểm chính của ĐHĐCĐ có thể đồng thời tham dự ĐHĐCĐ;

Thông báo về việc tổ chức ĐHĐCĐ không cần nêu chi tiết những biện pháp tổ chức theo Điều khoản này.
  13. Trường hợp Công Ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức ĐHĐCĐ thông qua họp trực tuyến, Công Ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 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

**Điều 28. Thông qua Nghị quyết của ĐHĐCĐ**

1. ĐHĐCĐ thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản. Công Ty có thể sử dụng các chương trình, phần mềm máy tính, dịch vụ công nghệ thông tin trong việc biểu quyết để tạo thuận lợi cho Cổ đông.
2. Trừ khi được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản theo Điều 29 của Điều lệ, Nghị quyết của ĐHĐCĐ về nội dung sau đây được thông qua nếu được số Cổ đông đại diện từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành:
  - a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
  - b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
  - c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công Ty theo quy định tại Khoản 1 Điều 18 của Điều lệ Công Ty;
  - d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong BCTC gần nhất của Công Ty;
  - e. Tổ chức lại, giải thể Công Ty;
  - f. Các giao dịch mà ĐHĐCĐ phải thông qua theo quy định tại Khoản 3 Điều 31 của Điều lệ.
3. Các Nghị quyết về các vấn đề khác của ĐHĐCĐ được thông qua khi được số Cổ đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều này và Khoản 8 Điều 29 của Điều lệ.
4. Việc biểu quyết bầu Thành viên HĐQT phải thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu, theo đó mỗi Cổ đông có tổng số phiếu biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu nhân với số Thành viên được bầu của HĐQT và Cổ đông có quyền dồn hết tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng cử viên. Người trúng cử Thành viên HĐQT được xác định theo số phiếu bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số phiếu bầu cao nhất cho đến khi đủ số Thành viên cần bầu. Trường hợp có từ hai (02) ứng cử viên trở lên đạt cùng số phiếu bầu như nhau cho Thành viên cần bầu cuối cùng, ĐHĐCĐ sẽ tiến hành bầu tiếp trong số các ứng cử viên có số phiếu bầu ngang nhau hoặc quyết định lựa chọn theo tiêu chí quy định tại Quy chế Bầu cử.
5. Nghị quyết của ĐHĐCĐ phải được thông báo đến Cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày Nghị quyết được thông qua; trường hợp Công Ty có Website, việc gửi Nghị quyết có thể thay thế bằng việc đăng tải lên Website của Công Ty.
6. Các nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục thông qua nghị quyết đó không được thực hiện đúng như quy định của pháp luật.

**Điều 29. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ**

Trừ trường hợp pháp luật có quy định bắt buộc phải thực hiện tổ chức họp ĐHĐCĐ để trình ĐHĐCĐ thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ, ĐHĐCĐ có thể thông qua tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình bằng cách lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản (bao gồm cả các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 28 Điều lệ và Khoản 2 Điều 147 Luật Doanh nghiệp). Việc lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản được thực hiện theo hình thức Công Ty trực tiếp thực hiện và/hoặc sử dụng dịch vụ bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác phù hợp với quy định về việc cung cấp dịch vụ bỏ phiếu điện tử của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam ("VSD").

Trình tự, thủ tục lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản theo hình thức sử dụng dịch vụ bỏ phiếu điện tử của VSD sẽ được thực hiện theo đúng quy định của VSD.

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản do Công Ty trực tiếp thực hiện được thực hiện theo quy định sau đây:

1. HĐQT có quyền lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ đối với tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ bất cứ lúc nào nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công Ty, bao gồm cả các trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều 28 Điều lệ và Khoản 2 Điều 147 Luật Doanh nghiệp.
2. HĐQT phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo nghị quyết của ĐHĐCĐ và các tài liệu giải trình dự thảo nghị quyết và gửi đến tất cả cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất là 10 ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo thực hiện theo quy định tại Điều 143 của Luật Doanh nghiệp.
3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
  - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, nơi đăng ký kinh doanh của Công Ty;
  - b. Mục đích lấy ý kiến;
  - c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số chứng minh nhân dân, hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của Cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính của Cổ đông là tổ chức hoặc tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số chứng minh nhân dân, hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của đại diện theo ủy quyền của Cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của Cổ đông;
  - d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;
  - e. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;
  - f. Thời hạn phải gửi về Công Ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;
  - g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT.
4. Cổ đông có thể gửi Phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công Ty theo một trong các hình thức sau đây:
  - a. Gửi thư: Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của Cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của Cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;
  - b. Trường hợp gửi thư điện tử: Phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty qua thư điện tử phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;  
Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công Ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.
5. HĐQT tổ chức kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công Ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:
  - a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, số và ngày cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, nơi đăng ký kinh doanh;

- b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;
  - c. Số Cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia hiệu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ, số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách Cổ đông tham gia biểu quyết;
  - d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;
  - e. Các quyết định đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;
  - f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT, người kiểm phiếu và của người giám sát kiểm phiếu;  
Các Thành viên HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.
6. Biên bản kiểm phiếu và nghị quyết phải được công bố trên Website của Công Ty trong thời hạn hai mươi tư (24) giờ kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu;
7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn Nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công Ty;
8. Nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua theo hình thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản khi được số Cổ đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết tán thành. Nghị quyết của ĐHĐCĐ được thông qua theo hình thức lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản có giá trị như Nghị quyết được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

#### **Điều 30. Biên bản họp ĐHĐCĐ**

- 1. Tất cả các cuộc họp của ĐHĐCĐ phải được ghi đầy đủ và phù hợp với quy định tại Điều 150 Luật Doanh nghiệp;
- 2. Biên bản họp được làm xong và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp;
- 3. Chủ tọa và Thư ký cuộc họp phải chịu trách nhiệm về tính trung thực và chính xác của nội dung biên bản họp;  
Biên bản họp ĐHĐCĐ phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công Ty trong thời hạn hai mươi bốn (24) giờ hoặc gửi cho tất cả các Cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc cuộc họp.

#### **Điều 31. Hợp đồng, giao dịch phải được ĐHĐCĐ hoặc HĐQT chấp thuận**

- 1. Hợp đồng, giao dịch giữa Công Ty với các đối tượng sau đây phải được ĐHĐCĐ hoặc HĐQT chấp thuận:
  - a. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của Cổ đông sở hữu trên mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần phổ thông của Công Ty và những người có liên quan của họ;
  - b. Thành viên HĐQT, TGD và người có liên quan của họ;
  - c. Doanh nghiệp quy định tại Khoản 2 Điều 164 của Luật Doanh nghiệp.
- 2. HĐQT chấp thuận các hợp đồng và giao dịch quy định tại Khoản 1 Điều này có giá trị nhỏ hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản doanh nghiệp ghi trong BCTC gần nhất của Công Ty. Trường hợp này, người đại diện Công Ty ký hợp đồng phải thông báo các Thành viên HĐQT về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch đó; đồng thời kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. HĐQT quyết định việc chấp thuận hợp

đồng hoặc giao dịch trong thời hạn mười lăm (15) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo. Thành viên có lợi ích liên quan không có quyền biểu quyết;

3. ĐHĐCĐ chấp thuận các hợp đồng và giao dịch khác, trừ trường hợp quy định tại Khoản 2 Điều này. Trường hợp này, người đại diện Công Ty ký hợp đồng phải thông báo HĐQT về các đối tượng có liên quan đối với hợp đồng, giao dịch đó; đồng thời kèm theo dự thảo hợp đồng hoặc nội dung chủ yếu của giao dịch. HĐQT trình dự thảo hợp đồng hoặc giải trình về nội dung chủ yếu của giao dịch tại cuộc họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản. Trong trường hợp này, Cổ đông có liên quan không có quyền biểu quyết; hợp đồng hoặc giao dịch được chấp thuận theo quy định tại Khoản 2 Điều 28 và Khoản 8 Điều 29 của Điều lệ;
4. Hợp đồng, giao dịch bị vô hiệu và xử lý theo quy định của pháp luật khi được giao kết hoặc thực hiện mà chưa được chấp thuận theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này, gây thiệt hại cho Công Ty. Người ký hợp đồng, Cổ đông, Thành viên HĐQT hoặc TGD có liên quan phải liên đới bồi thường thiệt hại phát sinh, hoàn trả cho Công Ty các khoản lợi thu được từ việc thực hiện hợp đồng, giao dịch đó.

#### **Điều 32. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của ĐHĐCĐ**

Trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp ĐHĐCĐ hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến ĐHĐCĐ, Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông quy định tại Khoản 4 Điều 19 của Điều lệ này có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ quyết định của ĐHĐCĐ trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của ĐHĐCĐ không thực hiện đúng theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ, trừ trường hợp quy định tại Khoản 7 Điều 25 của Điều lệ;
2. Nội dung quyết định vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ;

Trường hợp quyết định của ĐHĐCĐ bị hủy bỏ theo quyết định của Tòa án hoặc Trọng tài, người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ bị hủy bỏ có thể xem xét tổ chức lại ĐHĐCĐ trong thời hạn sáu mươi (60) ngày theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ.

### **CHƯƠNG VII HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

#### **Điều 33. Quy định chung**

HĐQT trung thành tối đa với lợi ích, giá trị của Công Ty và các Cổ đông; bảo đảm sự phát triển bền vững, giám sát rủi ro của Công Ty và triển khai nghị quyết của ĐHĐCĐ. Để thực hiện hoạt động quản trị Công Ty hiệu quả, HĐQT cần thực hiện vai trò là cơ quan quản trị chiến lược, giám sát và không trực tiếp điều hành, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT theo quy định pháp luật có liên quan:

1. Xây dựng định hướng chiến lược phát triển Công Ty trình ĐHĐCĐ thông qua, giám sát và kiểm soát việc thực hiện chiến lược thực hiện bởi TGD và những Người điều hành của Công Ty;
2. Giám sát việc thực hiện kế hoạch kinh doanh;
3. Theo dõi hiệu quả hoạt động quản trị;
4. Bảo đảm sự minh bạch trong việc đề cử và bầu cử các Thành viên trong HĐQT;
5. Giám sát sự tuân thủ và đánh giá hiệu quả hoạt động của TGD, những Người quản lý khác của Công Ty;

6. Quyết định chế độ thù lao, lương, thưởng và các quyền lợi khác của TGD và Thành viên HĐQT phù hợp với lợi ích lâu dài của Công Ty.

Tiền lương, thù lao, các khoản lợi ích khác của Thành viên HĐQT và Người quản lý khác của Công Ty được tính vào chi phí kinh doanh của công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và phải được thể hiện thành mục riêng trong BCTC hằng năm của Công Ty, phải báo cáo Đại hội đồng Cổ đông tại cuộc họp thường niên.

**Điều 34. Thành phần và nhiệm kỳ của Thành viên HĐQT**

1. Số lượng Thành viên HĐQT là năm (05) thành viên. Tổng số Thành viên độc lập HĐQT và Thành viên HĐQT không điều hành phải đảm bảo số lượng theo quy định của pháp luật;
  - a. Thành viên của HĐQT có thể là người không nắm giữ cổ phần của Công Ty;
  - b. Các Thành viên HĐQT và các Thành viên độc lập HĐQT của Công Ty cần đáp ứng các tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật và quy định tại Quy chế Quản trị Công ty của Công Ty;
  - c. Thành viên HĐQT chỉ được đồng thời là Thành viên HĐQT hoặc Hội đồng thành viên tại tối đa năm (05) công ty khác;
  - d. Quyền, nghĩa vụ, cách thức tổ chức và phối hợp hoạt động của các Thành viên độc lập HĐQT được quy định tại Quy chế quản trị Công ty của Công Ty.
2. Ứng cử, đề cử Thành viên HĐQT:

Trường hợp đã xác định được trước ứng viên, thông tin liên quan đến các ứng viên HĐQT được đưa vào tài liệu họp ĐHĐCĐ và công bố tối thiểu mười (10) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ trên trang thông tin điện tử của Công Ty để Cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng viên HĐQT phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác và hợp lý của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực nếu được bầu làm Thành viên HĐQT. Thông tin liên quan đến ứng viên HĐQT được công bố bao gồm các nội dung tối thiểu sau đây:

- a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
  - b. Trình độ chuyên môn và học vấn;
  - c. Quá trình công tác;
  - d. Các công ty mà ứng viên đang nắm giữ chức vụ Thành viên HĐQT và các chức danh quản lý khác;
  - e. Báo cáo đánh giá về đóng góp của ứng viên cho Công Ty, trong trường hợp ứng viên đó hiện đang là Thành viên HĐQT của Công Ty;
  - f. Các lợi ích có liên quan tới Công Ty (nếu có);
  - g. Họ, tên của Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông đề cử ứng viên đó (nếu có);
  - i. Các thông tin khác (nếu có).
3. Các 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 HĐQT. Cổ đông hoặc nhóm Cổ đông nắm giữ từ mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ trên mười phần trăm (10%) đến dưới ba mươi phần trăm (30%) được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ ba mươi phần trăm (30%) đến dưới bốn mươi phần trăm (40%) được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ bốn mươi phần trăm (40%) đến dưới năm mươi phần trăm (50%) được đề cử tối đa bốn (04) ứng viên; từ năm mươi phần trăm (50%) đến dưới sáu mươi phần trăm (60%) được đề cử tối đa năm (05) ứng viên; từ sáu mươi phần trăm (60%) đến dưới bảy mươi phần

- trăm (70%) được đề cử tối đa sáu (06) ứng viên; từ bảy mươi phần trăm (70%) đến dưới tám mươi phần trăm (80%) được đề cử tối đa bảy (07) ứng viên; và từ tám mươi phần trăm (80%) đến dưới chín mươi phần trăm (90%) được đề cử tối đa tám (08) ứng viên;
4. Trường hợp số lượng các ứng 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 cử viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế được Công Ty quy định tại Quy chế Quản trị Công ty của Công Ty. Việc HĐQT giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi ĐHĐCĐ biểu quyết bầu thành viên HĐQT theo quy định của pháp luật;
  5. Trình tự, thủ tục bầu cử HĐQT được thực hiện theo quy định tại Quy chế Quản trị Công ty của Công Ty;
  6. Nhiệm kỳ của Thành viên HĐQT là năm (05) năm (trừ trường hợp ĐHĐCĐ quyết định một nhiệm kỳ của Thành viên HĐQT có thời hạn cụ thể nhưng không quá năm (05) năm); Thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập HĐQT không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Nhiệm kỳ của Thành viên HĐQT được tính từ ngày được thông qua hoặc từ thời điểm có hiệu lực ghi tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua việc bầu Thành viên HĐQT. Trường hợp tất cả thành viên HĐQT cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên HĐQT cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. Nếu một Thành viên của HĐQT không hoàn thành công việc của mình vì một lý do đặc biệt, thì HĐQT có thể báo cáo vấn đề đó tại kỳ họp ĐHĐCĐ kế tiếp để thông báo và thay thế.
  7. ĐHĐCĐ miễn nhiệm thành viên HĐQT trong trường hợp sau đây:
    - a. Thành viên đó không có đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm Thành viên HĐQT theo quy định của Luật Doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm không được làm Thành viên HĐQT;
    - b. Có đơn từ chức và được chấp thuận;
    - c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi.
  8. ĐHĐCĐ bãi nhiệm thành viên HĐQT trong trường hợp sau đây:
    - a. Không tham dự các cuộc họp của HĐQT trong vòng sáu (06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;
    - b. Thành viên đó bị bãi nhiệm theo quyết định của ĐHĐCĐ theo nguyên tắc quy định tại Khoản 6 Điều này.
  9. Khi xét thấy cần thiết, ĐHĐCĐ quyết định thay thế thành viên HĐQT; miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT ngoài trường hợp quy định tại Khoản 7 và Khoản 8 Điều này.
  10. Việc bổ nhiệm các Thành viên HĐQT phải được công bố thông tin theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

#### **Điều 35. Quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT**

1. HĐQT là cơ quan quản trị chiến lược, giám sát và không trực tiếp điều hành, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT và quy định pháp luật có liên quan, có toàn quyền nhân danh Công Ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công Ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc/và quyết định các công việc khi được ĐHĐCĐ giao;
2. Quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT do pháp luật, Điều lệ Công Ty, Quy chế Quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và nghị quyết của ĐHĐCĐ quy định. Cụ thể HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a. Quyết định chiến lược của Công Ty, kế hoạch phát triển trung hạn của Công Ty; giám sát việc thực hiện kế hoạch phát triển, kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;
- b. Trong trường hợp được ĐHĐCĐ ủy quyền, HĐQT quyết định việc điều chỉnh, thay đổi kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật có liên quan và giao cho Người điều hành của Công Ty thực hiện Nghị quyết đã được phê duyệt;
- c. Giám sát đối với hoạt động điều hành của TGD, những Người quản lý khác của Công Ty để đảm bảo tính tuân thủ các quyết định do ĐHĐCĐ/HĐQT đề ra và đảm bảo tính hiệu quả về hoạt động kinh doanh, phát triển tổ chức. Việc giám sát của HĐQT được thực hiện thông qua cơ chế báo cáo. Cơ chế báo cáo của TGD đối với HĐQT được quy định trong Quy chế Quản trị Công Ty của Công Ty;
- d. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- e. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- f. Quyết định giá bán cổ phần, phương án phát hành trái phiếu, loại trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu và thời điểm phát hành trái phiếu của Công Ty, bao gồm cả trái phiếu phát hành ra thị trường quốc tế;
- g. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều 133 của Luật Doanh nghiệp;
- h. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- i. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- j. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty, trừ trường hợp hợp đồng, giao dịch thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ theo quy định tại điểm m Khoản 2 Điều 22, Khoản 1 và Khoản 3 Điều 31 của Điều lệ;
- k. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT;
- l. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, quyết định việc ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng; quyết định tiền lương và quyền lợi khác đối với TGD, các PTGD, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng; cử/bãi nhiệm người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc ĐHĐCĐ ở Công ty khác và quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó; Chủ tịch HĐQT, Người đại diện theo pháp luật thay mặt HĐQT ký kết hợp đồng lao động đối với các chức danh được HĐQT bổ nhiệm, bao gồm sửa đổi, bổ sung/ chấm dứt/ ký kết mới hợp đồng lao động trên cơ sở phù hợp với quyết định của HĐQT và quy định của pháp luật;
- m. Đưa ra ý kiến đối với báo cáo của TGD về kế hoạch (bao gồm kế hoạch điều chỉnh) thuê tuyển, bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh người điều hành của Công Ty thuộc thẩm quyền của TGD;
- n. Có ý kiến về phạm vi quản lý, điều hành và phân công công việc giữa các Thành viên Người điều hành của Công Ty trên cơ sở báo cáo của TGD đối với những công việc phát sinh ngoài kế hoạch;
- o. Quyết định cơ cấu tổ chức, Quy chế quản lý nội bộ của Công Ty; thành lập, sáp nhập, chia tách, hợp nhất, chuyển đổi loại hình và giải thể Công Ty con; thành lập, chấm dứt hoạt động của Chi nhánh, Văn phòng đại diện; việc góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp của doanh nghiệp khác hoặc bán cổ phần, phần vốn góp tại doanh nghiệp khác;

- p. Quyết định giá hoặc tổ chức định giá các tài sản góp vào Công Ty không phải bằng tiền liên quan đến việc phát hành cổ phần hoặc trái phiếu của Công Ty, bao gồm nhưng không giới hạn vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ và các tài sản hợp pháp khác;
  - q. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến đề ĐHĐCĐ thông qua quyết định;
  - r. Trình báo cáo tài chính hàng năm lên ĐHĐCĐ;
  - s. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
  - t. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể, yêu cầu phá sản Công Ty;
  - u. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này, Quy chế Quản trị Công Ty và quyết định của ĐHĐCĐ.
- 3. HĐQT phải báo cáo ĐHĐCĐ về hoạt động của mình;
  - 4. HĐQT có thể ủy quyền cho TGD, các PTGD và những người điều hành khác của Công Ty đại diện xử lý công việc thay mặt cho Công Ty;
  - 5. Thành viên HĐQT (không tính các đại diện theo ủy quyền thay thế) được nhận thù lao cho công việc của mình dưới tư cách là Thành viên HĐQT. Tổng mức thù lao cho HĐQT sẽ do ĐHĐCĐ quyết định. Khoản thù lao này sẽ được chia cho các Thành viên HĐQT theo thỏa thuận trong HĐQT hoặc chia đều trong trường hợp không thỏa thuận được;
  - 6. Thù lao của Thành viên HĐQT được tính vào chi phí kinh doanh của Công Ty theo quy định của pháp luật về Thuế thu nhập doanh nghiệp và phải được thể hiện thành mục riêng trong BCTC hàng năm của Công Ty, phải báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên;
  - 7. Thành viên HĐQT nắm giữ chức vụ điều hành hoặc Thành viên HĐQT làm việc tại các Tiểu ban, Ủy ban của HĐQT, hoặc thực hiện những công việc khác mà theo quan điểm của HĐQT là nằm ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một Thành viên HĐQT, có thể được trả thêm tiền thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận, hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của HĐQT;
  - 8. Thành viên HĐQT có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm Thành viên HĐQT của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp của HĐQT, hoặc các Tiểu ban, Ủy ban của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ.

### Điều 36. Chủ tịch HĐQT

- 1. HĐQT bầu một Thành viên của HĐQT làm Chủ tịch. Chủ tịch HĐQT không kiêm nhiệm chức danh điều hành;
- 2. Chủ tịch HĐQT có nhiệm vụ quản trị chiến lược, giám sát và không trực tiếp điều hành, có các quyền và nghĩa vụ sau đây:
  - a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của HĐQT, chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập và chủ tọa cuộc họp HĐQT;
  - b. Không trực tiếp ký kết các hợp đồng thương mại và trong phạm vi công việc điều hành của Tổng Giám đốc;
  - c. Tổ chức việc thông qua Nghị quyết của HĐQT;
  - d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các Nghị quyết của HĐQT;

- e. Chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ, cuộc họp HĐQT;
  - f. Phân công, phân nhiệm cho các Thành viên HĐQT; trong trường hợp cần thiết, phân công, phân nhiệm cho các Thành viên các Tiểu ban, Ủy ban tham mưu và hỗ trợ cho HĐQT;
  - g. Chỉ đạo thực hiện các chức năng, nhiệm vụ khác thuộc thẩm quyền của HĐQT;
  - h. Ký hợp đồng lao động với TGD trên cơ sở ủy quyền của HĐQT;
  - i. Quyết định trình tự, thủ tục yêu cầu và cung cấp thông tin theo quy định tại Điều 159 Luật Doanh nghiệp;
  - j. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế Quản trị Công Ty, Quy chế hoạt động của HĐQT và các quy chế nội bộ khác của Công Ty.
3. Trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì ủy quyền bằng văn bản cho một Thành viên khác thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch HĐQT. Trường hợp không có người được ủy quyền thì các Thành viên còn lại bầu một người trong số các Thành viên tạm thời giữ chức Chủ tịch HĐQT theo nguyên tắc đa số (hơn 1/2) thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của HĐQT;
4. Trường hợp Chủ tịch HĐQT từ chức hoặc bị miễn nhiệm, HĐQT phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày Chủ tịch HĐQT từ chức hoặc bị miễn nhiệm.

#### **Điều 37. Các cuộc họp của HĐQT**

1. Trường hợp HĐQT bầu Chủ tịch thì cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ HĐQT để bầu Chủ tịch và ra các quyết định khác thuộc thẩm quyền phải được tiến hành trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử HĐQT nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do Thành viên có số phiếu bầu cao nhất triệu tập. Trường hợp có nhiều hơn một (01) Thành viên có số phiếu bầu cao nhất ngang nhau thì các Thành viên bầu một (01) người trong số họ triệu tập họp HĐQT theo nguyên tắc đa số (hơn 1/2);
2. Trong các cuộc họp thường kỳ, Chủ tịch HĐQT phải triệu tập các cuộc họp HĐQT thường kỳ, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày họp dự kiến. Chủ tịch HĐQT có thể triệu tập họp bất kỳ khi nào thấy cần thiết, nhưng ít nhất là mỗi quý phải họp một (01) lần;
3. Chủ tịch HĐQT phải triệu tập họp HĐQT khi có một trong các trường hợp sau đây:
- a. Có đề nghị của Thành viên độc lập HĐQT;
  - b. Có đề nghị của TGD;
  - c. Có đề nghị của đa số (hơn 1/2) Thành viên Ban TGD theo quy định của pháp luật;
  - d. Có đề nghị của ít nhất hai (02) Thành viên điều hành của HĐQT;
- Đề nghị phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của HĐQT.
4. Các cuộc họp HĐQT nêu tại Khoản 3 Điều này phải được tiến hành trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc khi có đề xuất họp. Trường hợp Chủ tịch HĐQT không chấp nhận triệu tập họp theo đề nghị thì Chủ tịch phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công Ty và những người đề nghị tổ chức cuộc họp được đề cập đến ở Khoản 3 Điều này có thể tự mình triệu tập họp HĐQT;
5. Các cuộc họp HĐQT được tiến hành ở địa chỉ đã đăng ký của Công Ty hoặc những địa chỉ khác ở Việt Nam hoặc ở nước ngoài theo quyết định của Chủ tịch HĐQT. Thông báo họp HĐQT phải được làm bằng văn bản tiếng Việt và phải thông báo đầy đủ chương trình, thời gian, địa điểm họp, kèm theo những tài liệu cần thiết về những vấn đề được bàn bạc và biểu

quyết tại cuộc họp HĐQT và các phiếu bầu cho Thành viên HĐQT. Thông báo mời họp được gửi bằng bưu điện, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ của từng Thành viên HĐQT được đăng ký tại Công Ty;

6. Các cuộc họp của HĐQT được tiến hành khi có ít nhất ba phần tư (3/4) tổng số Thành viên HĐQT tham dự hoặc thông qua người đại diện (người được ủy quyền). Thành viên HĐQT được quyền ủy quyền cho người khác tham dự họp nếu được đa số (hơn 1/2) Thành viên HĐQT chấp thuận;

Trường hợp không đủ số Thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lại trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất (01). Cuộc họp triệu tập lại được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số Thành viên HĐQT dự họp;

Cuộc họp HĐQT có thể được tiến hành sớm hơn thời hạn báo trước được quy định tại Khoản 2 Điều này trong các trường hợp sau:

- a. Các Thành viên HĐQT đều có thể tham dự trực tiếp hoặc tham dự thông qua hình thức hội nghị trực tuyến; hoặc
  - b. Thành viên không thể tham dự cuộc họp HĐQT đã gửi văn bản biểu quyết thông qua hình thức gửi thư, thư điện tử hoặc ý kiến biểu quyết bằng thư điện tử nhằm biểu quyết đối với vấn đề cần HĐQT thông qua và tất cả các Thành viên HĐQT còn lại đều có thể tham dự họp trực tiếp hoặc tham dự thông qua hình thức hội nghị trực tuyến.
7. Thành viên HĐQT được xem là tham dự và biểu quyết tại các cuộc họp HĐQT trong các trường hợp sau đây:
- a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
  - b. Ủy quyền cho người khác tham dự họp tại Khoản 6 Điều này;
  - c. Gửi phiếu biểu quyết thông qua thư, thư điện tử; gửi ý kiến biểu quyết thông qua thư điện tử;
  - d. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến hoặc hình thức tương tự khác.
8. Trong trường hợp cuộc họp của HĐQT tổ chức theo hình thức hội nghị trực tuyến giữa các Thành viên của HĐQT, tất cả hoặc một số Thành viên đang ở những địa điểm khác nhau tham gia họp đều có thể:
- a. Nghe từng Thành viên HĐQT khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp;
  - b. Phát biểu với tất cả các Thành viên tham dự khác một cách đồng thời. Việc thảo luận giữa các Thành viên có thể thực hiện một cách trực tiếp qua điện thoại hoặc bằng phương tiện liên lạc thông tin khác hoặc kết hợp các phương thức này. Thành viên HĐQT tham gia cuộc họp như vậy được coi là “có mặt” tại cuộc họp đó. Địa điểm cuộc họp được tổ chức theo quy định này là địa điểm mà có đông nhất Thành viên HĐQT, hoặc là địa điểm có mặt Chủ tọa cuộc họp.
9. Biểu quyết:
- a. Trừ quy định tại Điểm b Khoản này, mỗi Thành viên HĐQT hoặc người được ủy quyền tham dự tại cuộc họp HĐQT sẽ có một (01) phiếu biểu quyết và có quyền biểu quyết như nhau. Việc biểu quyết có thể thực hiện thông qua hình thức giơ tay, sử dụng thẻ biểu quyết hoặc gửi văn bản biểu quyết;
  - b. Thành viên HĐQT không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà Thành viên đó hoặc người có liên quan của Thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công Ty. Thành viên HĐQT sẽ không được

tính vào số lượng đại biểu tối thiểu cần thiết có mặt để có thể tổ chức một cuộc họp HĐQT về những quyết định mà Thành viên đó không có quyền biểu quyết;

- c. Theo quy định tại Điểm d Khoản này, khi có vấn đề phát sinh trong một cuộc họp của HĐQT liên quan đến lợi ích của Thành viên HĐQT hoặc liên quan đến quyền biểu quyết một Thành viên mà những vấn đề đó không được giải quyết bằng việc tự nguyện từ bỏ quyền biểu quyết của Thành viên HĐQT có liên quan, những vấn đề phát sinh đó được chuyển tới cho Chủ tọa cuộc họp quyết định. Phán quyết của Chủ tọa liên quan đến vấn đề này có giá trị là quyết định cuối cùng trừ trường hợp tính chất hoặc phạm vi lợi ích của Thành viên HĐQT liên quan chưa được công bố đầy đủ;
  - d. Thành viên HĐQT hưởng lợi từ một hợp đồng được quy định tại Điểm e Khoản 3 Điều 49 của Điều lệ được coi là có lợi ích đáng kể trong hợp đồng đó;
  - e. Thành viên HĐQT có thể gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, thư điện tử. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch HĐQT chậm nhất một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả người dự họp.
10. Thành viên HĐQT trực tiếp hoặc gián tiếp được hưởng lợi từ một hợp đồng hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đang dự kiến ký kết với Công Ty và biết bản thân mình là người có lợi ích trong đó, có trách nhiệm công khai bản chất, nội dung của quyền lợi đó trong cuộc họp mà HĐQT lần đầu tiên xem xét vấn đề ký kết hợp đồng hoặc giao dịch này. Trường hợp một Thành viên HĐQT không biết bản thân và người có liên quan có lợi ích vào thời điểm hợp đồng, giao dịch được ký với Công Ty, Thành viên HĐQT này phải công khai các lợi ích liên quan tại cuộc họp đầu tiên của HĐQT được tổ chức sau khi Thành viên này biết rằng mình có lợi ích hoặc sẽ có lợi ích trong giao dịch hoặc hợp đồng liên quan;
  11. HĐQT thông qua các quyết định và ra Nghị quyết trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số (hơn 1/2) Thành viên HĐQT có mặt. Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, phiếu biểu quyết của Chủ tịch HĐQT sẽ là phiếu quyết định;
  12. Các quyết định được thông qua trong cuộc họp qua điện thoại được tổ chức và tiến hành một cách hợp thức, có hiệu lực ngay khi kết thúc cuộc họp nhưng phải được khẳng định bằng các chữ ký trong biên bản của tất cả Thành viên HĐQT tham dự cuộc họp này;
  13. Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản phải được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số (hơn 1/2) Thành viên HĐQT có quyền biểu quyết. Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như Nghị quyết được các Thành viên HĐQT thông qua tại cuộc họp được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Điều lệ và Quy chế Quản trị Công Ty;
  14. Biên bản họp HĐQT được lập bằng tiếng Việt và có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài. Biên bản họp phải có chữ ký của chủ tọa và người ghi biên bản; trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của HĐQT tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các 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. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp HĐQT. 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 pháp luật, Điều lệ công ty và pháp luật có liên quan.

#### **Điều 38. Các Tiểu ban, Ủy ban của HĐQT**

1. HĐQT có thể thành lập Tiểu ban, Ủy ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và các Tiểu ban, Ủy ban khác, hỗ trợ hoạt

- động của HĐQT trong các phạm vi hoạt động cụ thể khi thực thi quyền và trách nhiệm của HĐQT;
2. HĐQT quy định chi tiết về việc thành lập, sắp xếp lại cơ cấu tổ chức, quyền và trách nhiệm, tổ chức hoạt động và thực hiện báo cáo của các Tiểu ban, Ủy ban nêu trên;
  3. Hoạt động của Tiểu ban, Ủy ban phải tuân thủ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công Ty và Quy chế Quản trị Công Ty của Công Ty. Các quyết định của Tiểu ban, Ủy ban chỉ có hiệu lực khi có đa số (hơn 1/2) Thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của Tiểu ban, Ủy ban hoặc bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản/email theo quy định nội bộ.
  4. Sau khi được HĐQT thành lập, trên cơ sở quyền lợi và sự phát triển của Công ty, Tiểu ban/Ủy ban giám sát về chiến lược - môi trường, xã hội, quản trị (ESG) phải có ý kiến độc lập, khách quan, trung thực để HĐQT và ĐHĐCĐ xem xét, quyết định.

#### **Điều 39. Ủy ban Kiểm toán**

1. UBKT trực thuộc HĐQT. UBKT bao gồm tối thiểu hai (02) Thành viên được HĐQT bổ nhiệm. Tiêu chuẩn đối với Chủ tịch UBKT và các Thành viên trong UBKT được quy định trong Quy chế Quản trị Công Ty của Công Ty;
2. UBKT thực hiện quyền và trách nhiệm của mình nhằm trợ giúp HĐQT trong việc:
  - a. Giám sát tính trung thực của báo cáo tài chính của Công ty và công bố chính thức liên quan đến kết quả tài chính của Công ty;
  - b. Rà soát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản lý rủi ro;
  - c. Rà soát giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ và đưa ra khuyến nghị về những giao dịch cần có phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ;
  - d. Giám sát phòng kiểm toán nội bộ của Công ty;
  - e. Kiến nghị công ty kiểm toán độc lập, mức thù lao và điều khoản liên quan trong hợp đồng với công ty kiểm toán để HĐQT thông qua trước khi trình lên ĐHĐCĐ thường niên phê duyệt;
  - f. Theo dõi và đánh giá sự độc lập, khách quan của công ty kiểm toán và hiệu quả của quá trình kiểm toán, đặc biệt trong trường hợp Công Ty có sử dụng các dịch vụ phi kiểm toán của bên kiểm toán;
  - g. Giám sát nhằm bảo đảm Công ty tuân thủ quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan quản lý và quy định nội bộ khác của công ty;
  - h. Xây dựng Quy chế hoạt động của UBKT, trình HĐQT thông qua;
  - i. Quyền và trách nhiệm khác được quy định tại Điều lệ, Quy chế quản trị Công Ty, Quy chế hoạt động của UBKT và quy định của pháp luật.
3. HĐQT quy định quyền và trách nhiệm bao gồm trách nhiệm báo cáo của UBKT trong Quy chế Quản trị Công Ty của Công Ty;
4. TGD và những người điều hành khác của Công Ty phải cung cấp tất cả các thông tin và tài liệu liên quan đến hoạt động của Công Ty theo yêu cầu của UBKT.

#### **Điều 40. Thành phần UBKT**

1. Thành viên UBKT phải có kiến thức về kế toán, kiểm toán, có hiểu biết chung về pháp luật và hoạt động của Công Ty.

- Chủ tịch UBKT phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh.

**Điều 41. Ứng cử, đề cử thành viên UBKT**

- Chủ tịch UBKT và các thành viên khác của UBKT do HĐQT đề cử và không phải là người điều hành Công Ty.
- Việc bổ nhiệm Chủ tịch UBKT và các thành viên khác trong UBKT phải được HĐQT thông qua tại cuộc họp HĐQT.

**Điều 42. Quyền và nghĩa vụ của UBKT**

UBKT có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 161 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

- Được quyền tiếp cận các tài liệu liên quan đến tình hình hoạt động của Công Ty, trao đổi với các thành viên HĐQT khác, Giám đốc (TGD), Kế toán trưởng và cán bộ quản lý khác để thu thập thông tin phục vụ hoạt động của UBKT;
- Có quyền yêu cầu đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề liên quan báo cáo tài chính kiểm toán tại các cuộc họp của UBKT;
- Sử dụng dịch vụ tư vấn pháp luật, kế toán hoặc các tư vấn khác bên ngoài khi cần thiết;
- Xây dựng và trình HĐQT các chính sách phát hiện và quản lý rủi ro; đề xuất với HĐQT các giải pháp xử lý rủi ro phát sinh trong hoạt động của Công Ty;
- Lập báo cáo bằng văn bản gửi đến HĐQT khi phát hiện thành viên HĐQT, Giám đốc (TGD) và người quản lý khác không thực hiện đầy đủ trách nhiệm theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công Ty;
- Xây dựng Quy chế hoạt động của UBKT và trình HĐQT thông qua.

**Điều 43. Cuộc họp của UBKT**

- UBKT phải họp ít nhất hai (02) lần trong một năm. Biên bản họp được lập chi tiết, rõ ràng và phải được lưu giữ đầy đủ. Người ghi biên bản và các thành viên UBKT tham dự họp phải ký tên vào biên bản cuộc họp;
- UBKT thông qua quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp, lấy ý kiến bằng văn bản hoặc hình thức khác do Quy chế hoạt động UBKT quy định. Mỗi thành viên UBKT có một phiếu biểu quyết. Trừ trường hợp Quy chế hoạt động UBKT có quy định tỷ lệ khác cao hơn, quyết định của UBKT được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch UBKT.

**Điều 43A. Chức năng, nhiệm vụ của Tiểu ban/Ủy ban giám sát về chiến lược - môi trường, xã hội, quản trị (ESG)**

Tiểu ban/Ủy ban giám sát về chiến lược - môi trường, xã hội, quản trị (ESG) là Tiểu ban/Ủy ban chuyên môn trực thuộc Hội đồng quản trị, được HĐQT bầu ra và thực hiện chức năng độc lập nhằm mục đích hỗ trợ Hội đồng quản trị triển khai, thực hiện các nhiệm vụ của HĐQT (sau đây gọi tắt là "UBCL-ESG", việc xác định cụ thể tên gọi, chức năng, nhiệm vụ của Tiểu ban/Ủy ban này do HĐQT quyết định trên cơ sở phù hợp với Điều lệ Công Ty). UBCL-ESG có chức năng, nhiệm vụ như sau:

- Tham mưu, tư vấn cho HĐQT về định hướng chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công Ty;
- Tham mưu, tư vấn cho HĐQT về định hướng phát triển bền vững theo các tiêu chuẩn ESG;

3. Thay mặt HĐQT giám sát về chiến lược – ESG đối với hoạt động của Công Ty;
4. Đưa ra ý kiến chuyên môn đối với các vấn đề cần lấy ý kiến của UBCL-ESG được xác định tại Quy chế hoạt động của UBCL-ESG trước khi trình HĐQT và/hoặc DHĐCD;
5. Báo cáo HĐQT về việc theo dõi, đánh giá khách quan việc triển khai chiến lược và các định hướng phát triển bền vững của Công ty;
6. Quyền và nghĩa vụ khác theo quyết định của HĐQT trên cơ sở phù hợp với quy định tại Điều lệ Công Ty.

#### **Điều 43B. Thành phần UBCL-ESG**

1. UBCL-ESG có tối thiểu hai (02) thành viên.
2. Chủ tịch UBCL-ESG do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và không phải là người giữ chức danh điều hành hoặc Người đại diện theo pháp luật của Công Ty.
3. Các thành viên UBCL-ESG do Chủ tịch UBCL-ESG bổ nhiệm từ nhân sự của Công Ty hoặc bên ngoài.
4. Thành viên UBCL-ESG phải có năng lực chuyên môn, kinh nghiệm phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công Ty và hiểu biết về quản trị doanh nghiệp.

#### **Điều 43C. Nguyên tắc hoạt động**

1. UBCL-ESG hoạt động theo nguyên tắc tập thể, biểu quyết theo đa số; họp tối thiểu hai (02) lần trong năm hoặc khi cần thiết;
2. UBCL-ESG hoạt động theo nguyên tắc độc lập, khách quan vì mục tiêu phát triển bền vững của Công ty;
3. Quyết định được thông qua tại cuộc họp hoặc bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản/email theo quy định nội bộ;
4. Biên bản họp phải được lập đầy đủ, lưu trữ theo quy định và có chữ ký của các thành viên tham dự;
5. UBCL-ESG không tham gia hoạt động điều hành, không ký kết giao dịch và không ban hành quyết định điều hành của Công ty.

#### **Điều 44. Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty**

1. Để hỗ trợ cho hoạt động quản trị Công Ty được tiến hành một cách có hiệu quả, HĐQT sẽ chỉ định ít nhất một (01) người làm các nhiệm vụ của Người phụ trách quản trị Công Ty. Người phụ trách quản trị Công Ty có thể kiêm nhiệm chức danh Thư ký Công Ty với nhiệm kỳ và nhiệm vụ theo quyết định của HĐQT;
2. HĐQT có thể bãi nhiệm Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động;
3. HĐQT cũng có thể bổ nhiệm một (01) hay nhiều Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty tùy từng thời điểm;
4. Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty phải là người có hiểu biết về pháp luật. Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty không được đồng thời làm việc cho Công ty kiểm toán đang thực hiện kiểm toán các BCTC của Công Ty;
5. Vai trò và nhiệm vụ của Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty bao gồm:
  - a. Chuẩn bị các cuộc họp DHĐCD, HĐQT theo yêu cầu của HĐQT;

- b. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp ĐHĐCĐ theo quy định và các công việc liên quan giữa Công Ty và Cổ đông;
- c. Tham dự các cuộc họp;
- d. Tư vấn thủ tục lập các Nghị quyết của HĐQT phù hợp với luật pháp;
- e. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp HĐQT và các thông tin khác cho Thành viên HĐQT;
- f. Hỗ trợ Thành viên HĐQT trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao;
- g. Hỗ trợ HĐQT trong áp dụng và thực hiện nguyên tắc quản trị Công Ty;
- h. Giám sát và báo cáo HĐQT về hoạt động công bố thông tin của Công Ty;
- i. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty;
- j. Người phụ trách quản trị Công Ty và Thư ký Công Ty có trách nhiệm bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công Ty.

## CHƯƠNG VIII

### TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NHỮNG NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC CỦA CÔNG TY

#### Điều 45. Quy định chung

TGD chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ trong việc điều hành Công Ty nhằm đảm bảo Công Ty hoạt động tuân thủ quy định pháp luật, hoạt động hiệu quả, vì lợi ích của Công Ty, các Cổ đông và các bên có quyền lợi liên quan, theo chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã được HĐQT và ĐHĐCĐ phê duyệt. Theo đó, TGD thực hiện vai trò: xây dựng và đưa ra các khuyến nghị định hướng chiến lược; xây dựng và đưa ra khuyến nghị kế hoạch kinh doanh, ngân sách; phát triển nguồn nhân lực và hoạt động điều hành, quản lý doanh nghiệp tuân thủ, hiệu quả; thực hiện hoạt động kinh doanh để đạt được chiến lược và kế hoạch kinh doanh của Công Ty.

#### Điều 46. Những Người điều hành của Công Ty

- 1. HĐQT phê duyệt cơ cấu, số lượng những Người điều hành của Công Ty thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của HĐQT. Tiêu chuẩn đối với Người điều hành của Công Ty được quy định trong Quy chế Quản trị Công Ty của Công Ty;
- 2. TGD có quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm những Người điều hành của Công Ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- 3. Tiền lương, thưởng, các khoản lợi ích khác của TGD, các Phó TGD, Giám đốc tài chính, Kế toán trưởng được tính vào chi phí kinh doanh của công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp và phải được thể hiện thành mục riêng trong BCTC hằng năm của Công Ty, phải báo cáo Đại hội đồng Cổ đông tại cuộc họp thường niên.

#### Điều 47. Bổ nhiệm, miễn nhiệm và quyền hạn của TGD

- 1. HĐQT sẽ bổ nhiệm một Thành viên trong HĐQT hoặc một người khác làm TGD;
- 2. Tiêu chuẩn của TGD tuân thủ theo quy định tại Khoản 5 Điều 162 của Luật Doanh nghiệp và Quy chế quản trị của Công Ty. TGD không thuộc các đối tượng là những người bị pháp luật cấm giữ chức vụ này;
- 3. HĐQT quyết định việc phân công phạm vi công việc, trách nhiệm và quyền hạn cho TGD theo từng thời điểm;

4. Nhiệm kỳ của TGD không quá năm (05) năm, trừ khi HĐQT có quy định khác và có thể được tái bổ nhiệm. Nhiệm kỳ của TGD có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động được ký kết với TGD;
5. TGD có những quyền hạn và trách nhiệm sau:
  - a. Thực hiện các Nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công Ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
  - b. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công Ty mà không thuộc thẩm quyền của HĐQT;
  - c. Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công Ty trình HĐQT phê duyệt;
  - d. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm và quyết định các vấn đề về lương, chế độ đối với các chức danh Người điều hành của Công Ty và các chức danh khác trong Công Ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;
  - e. Quyết định tiền lương, thưởng và quyền lợi khác đối với người lao động trong Công Ty và đối với các chức danh, vị trí thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của TGD;
  - f. Tuyển dụng lao động;
  - g. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
  - h. Kiến nghị với HĐQT về số lượng và cơ cấu Người điều hành mà Công Ty cần thuê thuộc thẩm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm của HĐQT khi cần thiết nhằm đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công Ty; đồng thời tư vấn đề HĐQT quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác quan trọng của hợp đồng lao động được ký kết với những Người điều hành này;
  - i. Tham khảo ý kiến của HĐQT để quyết định cơ cấu lao động và chính sách lương và phúc lợi của người lao động trong Công Ty, ngoại trừ các chức danh thuộc thẩm quyền bổ nhiệm, miễn nhiệm của HĐQT;
  - j. Trong vòng ba mươi (30) ngày trước khi kết thúc năm tài chính, TGD phải trình HĐQT phê chuẩn kế hoạch kinh doanh cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp, trừ trường hợp HĐQT có quy định khác;
  - k. Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua;
  - l. Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công Ty;
  - m. Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này, Quy chế Quản trị Công Ty và các Quy chế của Công Ty, các Nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động được ký kết với TGD và quy định của pháp luật.
6. TGD chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo cho HĐQT và ĐHĐCĐ khi được yêu cầu;
7. HĐQT có thể miễn nhiệm, bãi nhiệm TGD khi đa số (hơn 1/2) Thành viên HĐQT có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm TGD mới thay thế.

## CHƯƠNG IX

### TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH CỦA CÔNG TY

#### Điều 48. Trách nhiệm cẩn trọng

Thành viên HĐQT, TGD và những Người điều hành khác của Công Ty có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách Thành viên các Tiểu ban, Ủy ban của HĐQT, một cách trung thực và theo phương thức mà họ tin là vì lợi ích cao nhất của Công Ty và với một mức độ cẩn trọng mà một người thận trọng thường có khi đảm nhiệm vị trí tương đương và trong hoàn cảnh tương tự.

#### Điều 49. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên HĐQT, TGD, Người quản lý khác, Người điều hành khác của Công Ty và những người liên quan của các đối tượng này không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công Ty vì mục đích cá nhân; có trách nhiệm bảo mật thông tin vì lợi ích của Công Ty, không được sử dụng các thông tin chưa được phép công bố của Công Ty hoặc tiết lộ cho người khác để thực hiện các giao dịch có liên quan; đồng thời không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác;
2. Thành viên HĐQT, TGD, người quản lý khác và người điều hành khác phải công khai và cập nhật đầy đủ các lợi ích liên quan theo quy định của pháp luật, các văn bản pháp luật liên quan và Điều lệ.
3. Hợp đồng, giao dịch giữa Công Ty với người có liên quan, cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này phải được chấp thuận theo đúng thẩm quyền và trình tự được pháp luật quy định; những người có lợi ích, quyền lợi liên quan không được tham gia biểu quyết theo quy định pháp luật.

#### Điều 50. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên HĐQT, TGD, những Người quản lý khác và những Người điều hành khác của Công Ty phải chịu trách nhiệm cá nhân về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra do vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng;
2. Công Ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công Ty là người khởi kiện), nếu người đó đã hoặc đang là Thành viên HĐQT, Thành viên các Ủy ban, Tiểu ban trực thuộc HĐQT, Người quản lý khác, Người điều hành của Công Ty, nhân viên hoặc là đại diện được Công Ty ủy quyền hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công Ty với tư cách Thành viên HĐQT, Thành viên các Ủy ban, Tiểu ban trực thuộc HĐQT, Người quản lý khác, Người điều hành, nhân viên hoặc đại diện theo ủy quyền của Công Ty, với điều kiện người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, miễn cưỡng vì lợi ích hoặc không chống lại lợi ích cao nhất của Công Ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình;

Khi thực hiện chức năng, nhiệm vụ hoặc thực thi các công việc theo ủy quyền của Công Ty, Thành viên HĐQT, Thành viên các Ủy ban, Tiểu ban trực thuộc HĐQT, Người quản lý khác, và Người điều hành, Nhân viên hoặc là Đại diện theo ủy quyền của Công Ty được Công Ty bồi thường khi trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (trừ các vụ kiện do Công Ty là người khởi kiện) trong các trường hợp sau:

- a. Đã hành động trung thực, cẩn trọng, miễn cưỡng vì lợi ích và không mâu thuẫn với lợi ích của Công Ty;

- b. Tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận đã không thực hiện trách nhiệm của mình.
3. Chi phí bồi thường bao gồm các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ pháp luật cho phép. Công Ty có thể mua bảo hiểm cho những người được nêu tại Khoản 2 Điều này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên. HĐQT quyết định việc mua bảo hiểm trách nhiệm trong trường hợp này.

## CHƯƠNG X

### QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

#### Điều 51. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:
- a. Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp ĐHĐCĐ và nghị quyết ĐHĐCĐ;
- b. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của HĐQT, BCTC giữa năm và hằng năm, hợp đồng, giao dịch phải thông qua HĐQT và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công Ty;
- Thành viên HĐQT, TGD, Người quản lý khác và Người điều hành có quyền kiểm tra sổ đăng ký Cổ đông của Công Ty, danh sách Cổ đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công Ty vì những mục đích liên quan tới nhiệm vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật;
- Cách thức thực hiện được quy định trong Quy chế của Công Ty do HĐQT phê duyệt và không hạn chế quyền tiếp cận của Cổ đông;
2. Trường hợp đại diện được ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy ủy quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy ủy quyền này;
3. Công Ty sẽ phải lưu Điều lệ và những bản sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, biên bản họp ĐHĐCĐ và HĐQT, BCTC hàng năm, sổ sách kế toán và bất cứ giấy tờ nào khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện các Cổ đông và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể tiếp cận thông tin về các tài liệu này theo quy định của pháp luật.

## CHƯƠNG XI

### CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

#### Điều 52. Công nhân viên và công đoàn

TGD phải lập kế hoạch để HĐQT thông qua các vấn đề liên quan đến:

1. Số lượng, cơ cấu lao động; chế độ tiền lương, phúc lợi và các khoản bảo hiểm theo quy định của pháp luật; chính sách về khen thưởng và kỷ luật đối người lao động;

2. Mọi quan hệ của Công Ty với các tổ chức công đoàn được thành lập hợp pháp nhằm xây dựng và thực hiện chính sách quản lý tốt nhất, phù hợp với Điều lệ này, các quy chế của Công Ty và quy định pháp luật hiện hành.

## CHƯƠNG XII PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

### Điều 53. Phân phối lợi nhuận

1. ĐHĐCĐ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công Ty trên cơ sở và trong phạm vi mức cổ tức do HĐQT đề xuất;
2. HĐQT có thể quyết định tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công Ty;
3. Công Ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một (01) loại cổ phiếu;
4. Cổ tức trả cho cổ phần phổ thông được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của Công Ty và các nguồn khác theo đúng quy định của pháp luật. Công Ty chỉ được trả cổ tức của cổ phần phổ thông khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - a. Công Ty đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;
  - b. Đã trích lập các quỹ Công Ty và bù đắp đủ lỗ trước đó theo quy định của Pháp luật và Điều lệ;
  - c. Ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công Ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn
5. Cổ tức trả cho cổ phần ưu đãi được thực hiện theo các điều kiện áp dụng riêng cho mỗi loại cổ phần ưu đãi;
6. Cổ tức có thể được chi trả bằng tiền mặt, bằng cổ phần của Công Ty hoặc bằng tài sản khác do HĐQT đề nghị và được ĐHĐCĐ thông qua. Nếu chi trả bằng tiền mặt thì được thực hiện bằng tiền đồng Việt Nam và có thể được thanh toán bằng séc hoặc lệnh trả tiền gửi qua bưu điện tới địa chỉ đã đăng ký của Cổ đông;

Cổ tức có thể được thanh toán bằng chuyển khoản qua ngân hàng khi Công Ty đã có đủ chi tiết về ngân hàng của Cổ đông để có thể chuyển trực tiếp được vào tài khoản ngân hàng của Cổ đông. Công Ty không chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ việc chuyển khoản đó trong trường hợp đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng như thông báo của Cổ đông. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết tại SGDCK có thể được tiến hành thông qua Công Ty chứng khoán hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam;
7. Trường hợp có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ, HĐQT có thể quyết định và thông báo rằng những người sở hữu cổ phần phổ thông được nhận cổ tức bằng các cổ phần phổ thông thay cho cổ tức bằng tiền mặt. Các cổ phần bổ sung để trả cổ tức này được ghi là những cổ phần đã thanh toán đầy đủ tiền mua trên cơ sở giá trị của các cổ phần trả cổ tức phải tương đương với số tiền mặt trả cổ tức;
8. Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, HĐQT có thể thông qua Nghị quyết quy định một ngày cụ thể làm ngày kết thúc năm tài chính của Công Ty. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách Cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác. Điều

này không ảnh hưởng tới quyền lợi của hai (02) bên trong giao dịch chuyển nhượng cổ phiếu hoặc chứng khoán liên quan. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

### CHƯƠNG XIII

#### TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

##### **Điều 54. Tài khoản ngân hàng**

1. Công Ty được quyền mở một hoặc một số tài khoản tại các ngân hàng theo quy định của pháp luật;
2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công Ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật;
3. Công Ty sẽ tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công Ty mở tài khoản.

##### **Điều 55. Trích lập các Quỹ theo luật định**

1. Hàng năm, sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, đã thanh toán đủ (hoặc đã dành phần thanh toán đủ) các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đã đến hạn phải trả, Công Ty có thể trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi với tỷ lệ trích lập tối đa năm phần trăm (5%) kết quả kinh doanh hàng năm và có thể trích lập các Quỹ khác thuộc Vốn Chủ sở hữu với tỷ lệ tối đa mười phần trăm (10%) kết quả kinh doanh hàng năm, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;
2. HĐQT quyết định tỷ lệ trích lập, giới hạn trích lập và việc thực hiện, quản lý, sử dụng các quỹ quy định tại Khoản 1 Điều này phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

##### **Điều 56. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công Ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng một (01) hàng năm và kết thúc vào ngày thứ ba mươi mốt (31) của tháng mười hai (12) cùng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày thứ ba mươi mốt (31) của tháng mười hai (12) ngay sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đó.

##### **Điều 57. Chế độ kế toán**

1. Hệ thống kế toán Công Ty sử dụng là Hệ thống Kế toán Việt Nam (VAS) hoặc hệ thống kế toán khác được Bộ Tài chính chấp thuận;
2. Công Ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và/hoặc có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài phù hợp với quy định của pháp luật. Công Ty sẽ lưu giữ hồ sơ kế toán theo loại hình của các hoạt động kinh doanh mà Công Ty tham gia. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và đủ khả năng chứng minh và giải trình các giao dịch của Công Ty;
3. Công Ty sử dụng đồng Việt Nam (hoặc ngoại tệ tự do chuyển đổi trong trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận) làm đơn vị tiền tệ dùng trong kế toán.

## CHƯƠNG XIV

### BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG

#### Điều 58. Báo cáo tài chính năm, sáu (06) tháng và hàng quý

1. Công Ty phải lập bản BCTC hàng năm theo quy định của pháp luật cũng như các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (trường hợp Công Ty đã niêm yết trên thị trường chứng khoán) và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 58 của Điều lệ này. Trong thời hạn chín mươi (90) ngày kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp BCTC hàng năm đã được kiểm toán cho cơ quan thuế có thẩm quyền, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, SGDCK (trường hợp Công Ty đã niêm yết trên thị trường chứng khoán);
2. BCTC năm phải bao gồm: (1) Bảng cân đối kế toán phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình các hoạt động của Công Ty cho đến thời điểm lập báo cáo, (2) Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình về lãi và lỗ của Công Ty trong năm tài chính, (3) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, và (4) Thuyết minh BCTC. Trường hợp Công Ty là một Công Ty mẹ, ngoài BCTC riêng hàng năm còn phải bao gồm BCTC hợp nhất về tình hình hoạt động của Công Ty và nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và SGDCK (trường hợp Công Ty đã niêm yết trên thị trường chứng khoán);
3. Các BCTC được kiểm toán (bao gồm ý kiến của kiểm toán viên), báo cáo sáu (06) tháng và quý của Công Ty phải được công bố trên Website của Công Ty;
4. Các tổ chức, cá nhân quan tâm đều được quyền kiểm tra hoặc sao chụp bản BCTC hàng năm đã được kiểm toán, báo cáo sáu (06) tháng và hàng quý trên Website của Công Ty.

#### Điều 59. Báo cáo thường niên

Công Ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

## CHƯƠNG XV

### KIỂM TOÁN CÔNG TY

#### Điều 60. Kiểm toán

1. Tại ĐHĐCĐ thường niên sẽ chỉ định một Công ty kiểm toán độc lập, hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các Công ty niêm yết, lập hoặc thông qua danh sách các Công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành các hoạt động kiểm toán Công Ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thoả thuận với HĐQT;
2. Công Ty sẽ phải chuẩn bị và gửi BCTC hàng năm cho Công ty kiểm toán độc lập sau khi kết thúc năm tài chính;
3. Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xác nhận và báo cáo về BCTC hàng năm cho biết các khoản thu chi của Công Ty, lập báo cáo kiểm toán và trình báo cáo đó cho HĐQT trong thời hạn hai (02) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính hoặc thời hạn khác được HĐQT chấp thuận và phù hợp với quy định về công bố thông tin. Công ty kiểm toán độc lập và kiểm toán viên ký tên lên BCTC kiểm toán cho Công Ty phải được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận;
4. Báo cáo kiểm toán độc lập phải được đính kèm với mỗi bản BCTC hàng năm của Công Ty;
5. Kiểm toán viên thực hiện việc kiểm toán Công Ty sẽ được phép tham dự mọi cuộc họp ĐHĐCĐ và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến ĐHĐCĐ mà các Cổ

đồng được quyền nhận và được phát biểu ý kiến tại ĐHĐCĐ về các vấn đề có liên quan đến kiểm toán.

## CHƯƠNG XVI

### CON DẤU

#### Điều 61. Con dấu

1. HĐQT sẽ quyết định thông qua số lượng, hình thức con dấu chính thức của Công Ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công Ty (nếu có) và con dấu được khắc theo quy định của pháp luật;
2. HĐQT, TGD sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

## CHƯƠNG XVII

### CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG, TỔ CHỨC LẠI VÀ THANH LÝ

#### Điều 62. Chấm dứt hoạt động

1. Công Ty có thể bị giải thể hoặc chấm dứt hoạt động trong những trường hợp sau:
  - a. Tòa án tuyên bố Công Ty phá sản theo quy định của pháp luật hiện hành;
  - b. Giải thể theo quyết định của ĐHĐCĐ;
  - c. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.
2. Việc giải thể Công Ty trước thời hạn do ĐHĐCĐ quyết định và HĐQT thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hay xin chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

#### Điều 63. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập, chuyển đổi Công Ty

Công Ty thực hiện việc chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi theo quy định của Luật Doanh nghiệp.

#### Điều 64. Thanh lý

1. Tối thiểu sáu (06) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công Ty hoặc sau khi có một quyết định giải thể Công Ty, HĐQT phải thành lập Ban Thanh lý gồm ba (03) Thành viên. Hai (02) Thành viên do ĐHĐCĐ chỉ định và một (01) Thành viên do HĐQT chỉ định từ một (01) Công Ty kiểm toán độc lập. Ban Thanh lý sẽ chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các Thành viên của Ban Thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công Ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý sẽ được Công Ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công Ty;
2. Ban Thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban Thanh lý sẽ thay mặt Công Ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công Ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính;
3. Tiền thu được từ việc thanh lý sẽ được thanh toán theo thứ tự sau:
  - a. Các chi phí thanh lý;
  - b. Tiền lương, chi phí bảo hiểm xã hội, trợ cấp thôi việc và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết cho công nhân viên;
  - c. Thuế và các khoản nộp có tính chất thuế mà Công Ty phải trả cho Nhà nước;
  - d. Các khoản vay (nếu có);

- e. Các khoản nợ khác của Công Ty;
- f. Số dư còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (e) trên đây sẽ được phân chia cho các Cổ đông. Các cổ phần ưu đãi sẽ ưu tiên thanh toán trước.

## CHƯƠNG XVIII

### GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

#### Điều 65. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp hay khiếu nại có liên quan tới hoạt động của Công Ty hay tới quyền và nghĩa vụ của các Cổ đông theo quy định tại Điều lệ do Công Ty, Luật Doanh nghiệp, các luật khác hoặc các quy định hành chính quy định, giữa:
  - a. Cổ đông với Công Ty; hoặc
  - b. Cổ đông với HĐQT, TGD hay Người điều hành;Các bên liên quan sẽ cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hòa giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch HĐQT sẽ chủ trì việc giải quyết tranh chấp và sẽ yêu cầu từng bên trình bày các yếu tố thực tiễn liên quan đến tranh chấp trong thời hạn hai mươi (20) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, trừ trường hợp Điều lệ có quy định khác, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu chỉ định một chuyên gia độc lập để hành động với tư cách là trọng tài cho quá trình giải quyết tranh chấp;
2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong thời hạn sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hòa giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) tại thành phố Hồ Chí Minh;
3. Các bên tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hòa giải. Việc thanh toán các chi phí tố tụng được thực hiện theo phán quyết của cơ quan giải quyết tranh chấp theo Điều lệ này.

#### Điều 66. Trường hợp bất đồng giữa các Thành viên HĐQT và Cổ đông

Các Cổ đông nắm giữ năm mươi một phần trăm (51%) tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết có quyền giải quyết tranh chấp nội bộ Công Ty khi xảy ra một hay một số trường hợp sau:

1. Các Thành viên HĐQT không thống nhất được trong việc quản lý các công việc của Công Ty dẫn đến tình trạng không đạt được số phiếu cần thiết theo quy định để HĐQT hoạt động;
2. Các Cổ đông không thống nhất nên không thể đạt được số phiếu cần thiết theo quy định để tiến hành bầu Thành viên HĐQT;
3. Có sự bất đồng nội bộ và hai hoặc nhiều nhóm Cổ đông bị chia rẽ khiến cho việc giải thể sẽ là phương án có lợi hơn cả cho toàn thể Cổ đông;

Trong trường hợp này các Cổ đông chọn cơ quan giải quyết tranh chấp là Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC) tại thành phố Hồ Chí Minh.

## CHƯƠNG XIX

### BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

#### Điều 67. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ phải được ĐHĐCĐ xem xét quyết định;

2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công Ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những quy định của Điều lệ này thì những quy định của pháp luật mới đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công Ty.

## CHƯƠNG XX NGÀY HIỆU LỰC

### Điều 68. Ngày hiệu lực

1. Điều lệ này gồm hai mươi (20) Chương, sáu mươi tám (68) Điều, được ĐHĐCĐ của Công Ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va thông qua;
2. Điều lệ được lập thành ba (03) bản, có giá trị như nhau;
3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công Ty và thay thế toàn bộ các bản Điều lệ của Công Ty đã được ban hành trước ngày Bản Điều lệ này có hiệu lực;
4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công Ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch HĐQT hoặc tối thiểu một phần hai (1/2) tổng số Thành viên HĐQT hoặc TGD Công Ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BUI CAO NHẬT QUÂN



**SAO Y BẢN CHÍNH**

Ngày 02 tháng 07 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
NO VA LAND INVESTMENT  
GROUP CORPORATION

---o0o---

Số/ No.: 16/2026-NQ.DHĐCĐ-NVLG



**Dương Văn Bắc**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

---o0o---

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 07 năm 2026

Ho Chi Minh City, July 02, 2026

**NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**  
**RESOLUTION OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF**  
**NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION**

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("Luật Doanh nghiệp");  
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 issued by National Assembly dated June 17, 2020, amended and supplemented in 2022, 2025 and other implementing regulations ("Law on Enterprises");
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành ("Luật Chứng khoán");

The Law on Securities No. 54/2019/QH14 issued by National Assembly dated November 26, 2019, amended and supplemented in 2024 and other implementing regulations ("Law on Securities");

- 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, được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính Phủ ("Nghị định 155/2020/NĐ-CP");

Pursuant to Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020 of the Government detailing the implementation of a number of articles of the Law on Securities, amended and supplemented by Decree No. 245/2025/ND-CP dated September 11, 2025 ("Decree No. 155/2020/ND-CP");

- Điều lệ của Công Ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");  
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company");

- Tờ trình của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") số 29/2026-TTr-NVLG ngày 18/06/2026 về phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, thứ tự thực hiện các phương án phát hành cổ phiếu và báo cáo về việc sử dụng vốn thu được từ phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025;

The Proposal of the Board of Directors ("HĐQT") No. 29/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026 Re. the plan for public offering of additional shares to existing shareholders and, the implementation sequence of the share issuance plans and the report on the use of proceeds from the share issuance under the 2025 employee stock option plan;

- Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông của Công Ty ngày 02/07/2026.

The Voting Minutes of checking results of Shareholders' written opinions dated July 02, 2026.

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

**QUYẾT NGHỊ  
RESOLVE**

**ĐIỀU 1:** Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện, với chi tiết như sau:

**ARTICLE 1:** *Approval of the plan for public offering of additional shares to existing shareholders, proposed use of proceeds from the offering and delegation of authority to the BOD to implement, with the following details:*

1.1 Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sau khi kết thúc đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu:

*Approval of the plan for public offering of additional shares to existing shareholders after completion of the share issuance for the share capital increase from owners' equity:*

|                                                                                                                                                                             |                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Tổ chức phát hành<br><i>Issuer</i>                                                                                                                                       | Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc No Va<br><i>No Va Land Investment Group Corporation</i>                   |
| 2. Tên cổ phiếu phát hành<br><i>Name of securities</i>                                                                                                                      | Cổ phiếu Công Ty Cổ phần Tập Đoàn Đầu tư Địa ốc No Va<br><i>Share of No Va Land Investment Group Corporation</i> |
| 3. Mã chứng khoán<br><i>Ticker symbol</i>                                                                                                                                   | NVL<br><i>NVL</i>                                                                                                |
| 4. Loại cổ phiếu chào bán<br><i>Type of share</i>                                                                                                                           | Cổ phiếu phổ thông<br><i>Ordinary share</i>                                                                      |
| 5. Mệnh giá cổ phiếu<br><i>Par value</i>                                                                                                                                    | 10.000 đồng/cổ phiếu<br><i>VND 10,000/ share</i>                                                                 |
| 6. Vốn điều lệ và số lượng cổ phiếu tại thời điểm thông qua phương án phát hành<br><i>Charter capital and number of shares at the time of approval of the issuance plan</i> |                                                                                                                  |
| 6.1 Vốn điều lệ tại thời điểm thông qua phương án phát hành<br><i>Charter capital at the time of approval of the issuance plan</i>                                          | 22.344.964.740.000 đồng<br><i>VND 22,344,964,740,000</i>                                                         |
| 6.2 Số lượng cổ phiếu đã phát hành tại thời điểm thông qua phương án phát hành<br><i>Number of issued shares at the time of approval of the issuance plan</i>               | 2.234.496.474 cổ phiếu<br><i>2,234,496,474 shares</i>                                                            |
| 6.3 Số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm thông qua phương án phát hành<br><i>Number of outstanding shares at the time of approval of the issuance plan</i>              | 2.234.496.474 cổ phiếu<br><i>2,234,496,474 shares</i>                                                            |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 6.4 | Số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm thông qua phương án phát hành<br><i>Number of treasury shares at the time of approval of the issuance plan</i>                                                                                                                                                                                                                                          | 0 cổ phiếu<br>0 share                                          |
| 7.  | Vốn điều lệ và số lượng cổ phiếu tại thời điểm trước đợt phát hành dự kiến (giả định toàn bộ số lượng cổ phiếu trong đợt phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đã được phân phối hết):<br><i>Charter capital and number of shares before the proposed issuance (assuming full distribution of all shares to be issued for the share capital increase from owners' equity):</i> |                                                                |
| 7.1 | Vốn điều lệ tại thời điểm trước đợt phát hành (dự kiến)<br><i>Charter capital before the proposed issuance</i>                                                                                                                                                                                                                                                                              | 24.020.837.090.000 đồng<br>VND 24,020,837,090,000              |
| 7.2 | Số lượng cổ phiếu đã phát hành tại thời điểm trước đợt phát hành (dự kiến)<br><i>Number of issued shares before the proposed issuance</i>                                                                                                                                                                                                                                                   | 2.402.083.709 cổ phiếu<br>2,402,083,709 shares                 |
| 7.3 | Số lượng cổ phiếu lưu hành tại thời điểm trước đợt phát hành (dự kiến)<br><i>Number of outstanding shares before the proposed issuance</i>                                                                                                                                                                                                                                                  | 2.402.083.709 cổ phiếu<br>2,402,083,709 shares                 |
| 7.4 | Số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm trước đợt phát hành (dự kiến)<br><i>Number of treasury shares before the proposed issuance</i>                                                                                                                                                                                                                                                          | 0 cổ phiếu<br>0 share                                          |
| 8.  | Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán<br><i>Estimated number of shares to be offered</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tối đa 800.694.569 cổ phiếu<br>Maximum 800,694,569 shares      |
| 9.  | Tổng giá trị phát hành (theo mệnh giá)<br><i>Total value of issuance at par value</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Tối đa 8.006.945.690.000 đồng<br>Maximum VND 8,006,945,690,000 |
| 10. | Vốn điều lệ dự kiến sau đợt phát hành<br><i>Expected charter capital after the issuance</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 32.027.782.780.000 đồng<br>VND 32,027,782,780,000              |
| 11. | Tỷ lệ chào bán dự kiến (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu dự kiến đã phát hành tại thời điểm trước đợt phát hành)<br><i>Proposed offering rate (total estimated number of shares to be offered/ total number of shares expected to be outstanding shares before the issuance)</i>                                                                                  | 33,33%<br>33.33%                                               |

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.



*Transfer the subscription rights*

*Existing shareholders on the list as at the record date for the allocation of subscription rights may transfer their subscription rights to other parties within the prescribed period and such rights may be transferred only once. The transferee shall not be entitled to transfer them to any third party. The transferor and the transferee shall agree on the transfer price and arrange payment accordingly.*

*Shareholders restricted in transferability are still entitled to purchase shares. The number of additional shares purchased from the right to purchase shares is not restricted.*

18. Thời gian dự kiến triển khai

Dự kiến trong năm 2026, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, hoặc thời gian khác theo quyết định của HĐQT.

*Expected time of issuance*

*Expected in 2026, subject to the State Securities Commission granting the certificate of registration for the public offering of additional shares or other time as decided by the BOD.*

19. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có), cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết

Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy bỏ, coi như không được phát hành.

Đối với số cổ phiếu còn dư do cổ đông không đăng ký mua hoặc không nộp tiền mua, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo thành công cho đợt chào bán với giá bán tối thiểu là 10.000 đồng/cổ phiếu. Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và các quy định pháp luật liên quan, bao gồm nhưng không hạn chế ở các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp: "Công Ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào Công Ty mẹ. Các Công Ty con của cùng một Công Ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau."

- Đảm bảo các nguyên tắc phân phối cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký, không nộp tiền mua sẽ được chào bán tiếp cho các nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

*Method of handling for fractional shares (if any) and remaining undistributed shares*

*The number of shares offered to existing shareholders will be rounded down to the nearest unit. The fractional shares (if any) will be canceled and considered not issued.*

*For the number of shares that shareholders did not register to buy or did not pay for, the GMS authorizes the BOD to continue to distribute offered shares to other investors (if any) with the issuance conditions not more favorable than the conditions of issuance shares to existing shareholders to ensure the success of the issuance, with a minimum offering price of VND*

10,000 per share.

The distribution of any unsubscribed shares to other investors must comply with the provisions of the Law on Enterprises, the Law on Securities, Decree No. 155/2020/ND-CP and other relevant laws and regulations, including but not limited to the following conditions:

- Comply with the provisions of Article 195 of the Law on Enterprise: "A subsidiary company must not contribute capital to or purchase shares of the parent company. Subsidiary companies of the same parent company must not contribute capital to or purchase shares of each other to establish cross ownership".

- Ensuring compliance with the principles for allocation of shares not subscribed or not paid for by investors in accordance with Article 42 of Decree 155/2020/ND-CP.

The number of shares further offered for sale to other investors shall be restricted from being transferred for a period of 01 (one) year from the end of the issuance.

20. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài khi thực hiện phát hành

*Foreign ownership ratio upon the issuance*

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

The GMS authorizes the BOD to approve a plan to ensure the issuance plan complies with the foreign ownership ratio.

21. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung

*Depository registration and additional listing*

Toàn bộ số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ("HOSE"), phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành.

All shares issued to existing shareholders will be registered for additional depository at the Viet Nam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC") and additionally listed on the HoChiMinh Stock Exchange ("HOSE"), in accordance with the provisions of the applicable laws.

1.2. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

*Proposed use of proceeds from the offering*

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 8.006.945.690.000 đồng. Công Ty dự kiến sử dụng số tiền thu được nhằm củng cố năng lực tài chính, cải thiện thanh khoản và hỗ trợ Công Ty khắc phục các yếu tố dẫn đến ý kiến nhấn mạnh/ý kiến liên quan đến khả năng hoạt động liên tục trên Báo cáo tài chính. Thứ tự mục đích sử dụng vốn ưu tiên từ trên xuống dưới, cụ thể như sau:

The total expected proceeds from the share offering to existing shareholders amount to VND 8,006,945,690,000. The Company intends to use the proceeds to strengthen its financial capacity, improve liquidity, and support the Company in addressing the factors leading to the emphasis of matter and/or going concern opinion in the financial statements. The priority order for the use of proceeds, from highest to lowest, is as follows:

- Ưu tiên 1: Dự kiến sử dụng tối thiểu 50% số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả của Công Ty, Công ty con thông qua hình thức cho vay, góp vốn vào Công ty con;

*Priority 1: At least fifty percent (50%) of the actual proceeds from the offering shall be allocated to the repayment of outstanding debts, financial obligations and payables of the Company, its subsidiaries, as applicable, through lending to, capital contribution into subsidiaries;*

- *Ưu tiên 2: Sử dụng phần vốn còn lại (nếu có) để bổ sung vốn lưu động, thanh toán chi phí vận hành chung của Công Ty, Công ty con; đầu tư, góp vốn vào Doanh nghiệp khác.*

*Priority 2: The remaining proceeds (if any) will be used to supplement working capital and to fund general operating expenses of the Company and its subsidiaries; make investments in and capital contribution to other enterprises.*

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án chi tiết việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán theo từng mục đích đã được ĐHĐCĐ thông qua và/hoặc điều chỉnh phương án sử dụng vốn tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ phiếu, đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật và báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

*The GMS authorizes the BOD to decide the detailed plan for the use of proceeds from the offering in accordance with each approved purpose, and/or to adjust such use of proceeds based on actual conditions during the implementation of the share issuance, subject to applicable laws and regulations. The BOD shall report to the GMS at the nearest meeting on any adjustments relating to the use of proceeds.*

Trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến khi kết thúc thời gian chào bán theo quy định, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xem xét và quyết định các giải pháp phù hợp, bao gồm:

*If the offering fails to raise the expected proceeds upon the expiry of the offering period as regulated, the GMS authorizes the BOD to consider and determine appropriate measures, including:*

- *Thực hiện các thủ tục gia hạn hoặc các thủ tục cần thiết khác liên quan đến đợt chào bán theo quy định của pháp luật và chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có);*

*To conduct procedures for extension or other necessary procedures in connection with the offering in accordance with applicable laws and regulations and subject to approvals from competent authorities (if any);*

- *Sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung, bao gồm nguồn vốn từ hoạt động sản xuất kinh doanh, nguồn vốn vay hoặc các nguồn huy động khác để bổ sung phần vốn còn thiếu nhằm thực hiện các mục đích sử dụng vốn nêu trên.*

*To use additional funding sources, including operating cash flows, borrowings and other financing sources, to cover any shortfall in proceeds for the purposes set out above.*

### 1.3 Ủy quyền HĐQT

#### *Authorization to the BOD:*

ĐHĐCĐ thống nhất trao quyền cho HĐQT tổ chức thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc sau đây:

*The GMS unanimously authorizes the BOD to conduct the following activities, including but not limited to:*

- *Quyết định phương án phát hành chi tiết và thực hiện tất cả các công việc cần thiết nhằm triển khai phương án phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo quyền lợi cổ đông Công Ty và phù hợp quy định pháp luật;*

*Decide a detailed issuance plan and conduct all necessary work to implement the issuance plan approved by the General Meeting of Shareholders, ensuring the rights of the Company's shareholders and in accordance with the law;*

- *Quyết định thời điểm cụ thể để thực hiện việc chào bán và thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành, quyết định phương án xử lý cổ phiếu chưa bán hết (nếu có); Quyết định tỷ*

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

*The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.*

lệ thực hiện quyền căn cứ vào số lượng cổ phiếu lưu hành và số lượng cổ phiếu phát hành thực tế tại thời điểm nộp hồ sơ chào bán;

*Decide on the appropriate time to process the offering plan and conduct procedures to record the list of shareholders for the issue, decide on a plan to handle undistributed shares (if any); Decide on the Ratio of rights execution based on the number of outstanding shares and the actual number of issued shares at the time of submission of the offering dossier;*

- Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết theo phương án sử dụng vốn được ĐHĐCĐ phê duyệt; điều chỉnh thứ tự ưu tiên mục đích sử dụng vốn trong trường hợp số vốn huy động được từ đợt chào bán không đủ để chi cho toàn bộ mục đích sử dụng vốn; phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho từng mục đích theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua hoặc điều chỉnh cho phù hợp với tiến độ tăng vốn điều lệ, tình hình hoạt động kinh doanh của Công Ty tùy theo tình hình thực tế khi triển khai việc phát hành cổ phiếu;

*Decide on a detailed capital use plan according to the capital use plan approved by the GMS; adjust the priority for capital use purposes in case the capital raised from the offering is not enough to cover the entire capital use purpose; allocate the proceeds from the issuance for each purpose according to the capital use plan approved by the GMS or adjust in line with the progress of charter capital increase and the Company's business operations depending on the actual situation when implementing the share issuance;*

- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong phương án phát hành trên) để đảm bảo đợt phát hành thành công hoặc khi có ý kiến của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật;

*Make additions, amendments, or finalization of the contents of the issuance plan (including matters not specified in the issuance plan above) to ensure the successful execution of the issuance or to comply with opinions from competent state authorities in accordance with the law;*

- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng điều kiện tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Thực hiện các thủ tục đăng ký chào bán và báo cáo kết quả chào bán với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

*Conduct offering registration procedures and report offering results to the State Securities Commission;*

- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung cổ phiếu tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu tại HOSE theo quy định của pháp luật sau khi kết thúc việc phát hành;

*Conduct the necessary procedures to register for additional depository of shares at the VSDC and register for additional listing of shares on the HOSE according to the provisions of law after completing the issuance;*

- Thực hiện các thủ tục đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi Điều lệ phù hợp với vốn điều lệ mới sau khi hoàn tất việc phát hành;

*Conduct business registration procedures and amend the Charter in accordance with the new charter capital after completing the issuance;*

- Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các nội dung nêu trên;

*Direct, control and handle problems arising from the implementation of the above contents;*

- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT ủy quyền cho Tổng Giám đốc hoặc đơn vị cá nhân khác tại Công Ty để thực hiện một hoặc một số các công việc được ủy quyền nêu trên.

Depend on specific case, the BOD authorizes to the Chief Executive Officer or other individuals or units within the Company to conduct one or some specific authorized tasks as stated above.

**ĐIỀU 2:** Thông qua trình tự thực hiện các phương án phát hành, chào bán chứng khoán nêu tại Nghị quyết này như sau:

**ARTICLE 2:** Approval of the implementation sequence of the issuance and offering plans set out in this Resolution, as follows:

Trình tự thực hiện các phương án phát hành, chào bán chứng khoán của Công Ty được triển khai trên cơ sở, nguyên tắc đảm bảo thứ tự ưu tiên như sau, đồng thời đảm bảo linh hoạt trong việc triển khai từng phương án tùy theo điều kiện thực tế:

(i) Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu 2026 đã được phê duyệt tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 15/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 23/04/2026;

(ii) Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu nêu tại Nghị quyết này;

(iii) Các phương án phát hành/ chào bán còn lại, bao gồm: Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động 2026 và/hoặc các đợt chào bán khác (nếu có). HĐQT có quyền triển khai chi tiết thứ tự các phương án còn lại, đảm bảo nhu cầu huy động vốn theo kế hoạch phát triển của Công Ty.

The implementation sequence of the share issuance plans of the Company shall be conducted on the basis of ensuring the following order of priority, while maintaining flexibility in the implementation of each plan depending on actual conditions:

(i) Share issuance plan to increase share capital from owners' equity in 2026 under GMS's Resolution No. 15/2026-NQ.DHĐCĐ-NVLG dated April 23, 2026;

(ii) Plan for the public offering of additional shares to existing shareholders as set out in this Resolution;

(iii) The remaining issuance/ offering plans, including the private placement plan, the 2026 employee stock option plan, and/or other offerings (if any). The BOD shall be authorized to decide the details of implementation order of such remaining plans, ensuring the Company's capital raising needs in accordance with Company's development strategy.

**ĐIỀU 3:** Thông qua báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025:

**ARTICLE 3:** Approval of the report on the use of proceeds from the share issuance under the 2025 employee stock option plan (ESOP):

| STT<br>No. | Khoản mục/ Dự án<br>Item/ Project                                                                                                      | Giá trị (VNĐ)<br>Value (VND) |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 1.         | Số tiền thu được từ đợt Chào bán 48.752.613 cổ phiếu ESOP 2025/<br>Proceeds from the 2025 ESOP Offering of 48,752,613 shares           | 487.526.130.000              |
| 2.         | Sử dụng vốn/ Use of proceeds                                                                                                           |                              |
| 2.1        | Thanh toán khoản vay của bên liên quan (gồm nợ gốc và lãi vay)/<br>Repayment of related-party loans (including principal and interest) | 438.533.086.164              |
| 2.2        | Thanh toán chi phí lương và các khoản phải trả người lao động/<br>Payment of salaries and employee payables                            | 3.828.533.337                |
| 3.         | Còn lại chưa sử dụng/ Remaining unused amount                                                                                          | 45.164.510.499               |

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English translation is for informational purposes only and is not a substitute for the official policy. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English version, the Vietnamese version shall prevail.

**ĐIỀU 4:** Điều khoản thi hành:

**ARTICLE 4:** Implementation:

- 4.1 Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.  
*This Resolution shall be effective from the date of signing.*
- 4.2 HĐQT, Phòng/Ban và cá nhân có liên quan căn cứ nội dung Nghị quyết này để triển khai thực hiện./.  
*The BOD, Departments and relevant individuals shall implement the matters in accordance with this Resolution./.*

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
ON BEHALF OF THE GENERAL  
MEETING OF SHAREHOLDERS  
CHAIRMAN OF THE BOARD



BÙI CAO NHẬT QUÂN

**SAO Y BẢN CHÍNH**  
Ngày 10 Tháng 07 Năm 2026

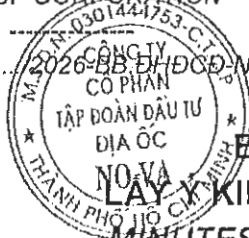


**Dương Văn Bắc**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN**  
**ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**  
**NÒ VA LAND INVESTMENT**  
**GROUP CORPORATION**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do -- Hạnh phúc**  
**SOCIALIST REPUBLIC OF VIET NAM**  
**Independence - Freedom -- Happiness**

Số/No.: 02/2026-BB-ĐHĐCĐ-NVLG



**BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU**  
**LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN**  
**MINUTES OF BALLOT COUNTING FOR**  
**SHAREHOLDERS' WRITTEN OPINIONS**

Căn cứ/ Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 Issue by National Assembly dated June 17<sup>th</sup>, 2020 as amended and supplemented in 2022, 2025 and documents for guiding the implementation;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 Issue by National Assembly dated November 26<sup>th</sup>, 2019 as amended and supplemented in 2024 and documents for guiding the implementation;
- Điều lệ Công Ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va;  
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation;
- Nghị quyết Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty số 23/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 21/5/2026 thông qua việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách cổ đông Công Ty thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu ("Nghị Quyết 23");  
The Resolution of the Board of Directors ("BOD") of the Company No. 23/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated May 21, 2026 approving the record date to finalize the list of shareholders to exercise the rights for existing shareholders ("Resolution No. 23");
- Nghị quyết Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty số 25/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/6/2026 thông qua các tài liệu gửi cổ đông cho đợt lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ("Nghị Quyết 25");  
The Resolution of the Board of Directors ("BOD") of the Company No. 25/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated June 18, 2026 approving the documents to collect written opinions of shareholders ("Resolution No. 25");

Hôm nay, lúc 10 giờ 00 ngày 02 tháng 07 năm 2026, tại Văn phòng Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty"), 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, chúng tôi gồm:

Today, at 10 AM, July 02, 2026 at the Office of No Va Land Investment Group Corporation (the "Company"), 65 Nguyen Du Street, Sai Gon Ward, Ho Chi Minh City, we include:

❖ Đại diện Hội đồng Quản trị/ On behalf of Board of Directors:

1. Ông/Mr. **BÙI CAO NHẬT QUÂN** - Chủ tịch HĐQT/ Chairman of the BOD
1. Ông/Mr. **PHẠM TIẾN VÂN** - Thành viên HĐQT/ BOD member
2. Ông/Mr. **HOÀNG ĐỨC HÙNG** - Thành viên độc lập HĐQT/ Independent BOD member
3. Ông/Mr. **DƯƠNG VĂN BẮC** - Thành viên HĐQT/ BOD member
4. Bà/Ms. **PHẠM THỊ HỒNG NHUNG** - Thành viên HĐQT/ BOD member

Ông Phạm Tiến Vân và Ông Hoàng Đức Hùng ủy quyền cho Ông Bùi Cao Nhật Quân tham dự buổi kiểm phiếu theo Giấy ủy quyền ngày 01/07/2026.

Mr. Pham Tien Van and Mr. Hoang Duc Hung authorize Mr. Bui Cao Nhat Quan to attend the vote counting according to the Power of Attorney dated July 01<sup>st</sup>, 2026.

❖ **Người kiểm phiếu/ Scrutineer:**

Ông/Bà/Mr/Mrs. HUỖNH VĂN PHƯỚC

❖ **Người giám sát kiểm phiếu/ Vote Counting Supervisor:**

Ông/Bà Mr/Mrs VÕ THU THẢO

Cùng tiến hành kiểm tra các thư điện tử và mở phong bì đựng Phiếu lấy ý kiến của Cổ đông được gửi về Công Ty theo quy định tại Điều lệ của Công Ty để kiểm phiếu.

*We proceed to check the emails and open the envelopes containing Shareholders Voting Ballot sent to the Company to count votes in accordance with the Company's Charter.*

**I. THÔNG TIN CÔNG TY/ COMPANY PROFILE**

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

*Company's name: NO VA LAND INVESTMENT GROUP CORPORATION*

Tên viết tắt/ *Company's abbreviation:* NOVALAND GROUP CORP

Mã chứng khoán/ *Ticker:* NVL

Địa chỉ trụ sở chính: 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

*Head office: 313B - 315 Nam Ky Khoi Nghia Street, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam*

Số Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0301444753 do cơ quan đăng ký kinh doanh cấp lần đầu ngày 18/09/1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 75 ngày 11/5/2026.

*Enterprise registration certificate No.: 0301444753 issued by the business registration authority for the first time on September 18<sup>th</sup>, 1992, and amended for the 75<sup>th</sup> time on May 11, 2026.*

**II. MỤC ĐÍCH/ PURPOSES:**

Lấy ý kiến Cổ đông Công Ty để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ").

*Collecting shareholders' written opinions for approval of the Resolution of the General Meeting of Shareholders ("GMS").*

Phương thức gửi Phiếu lấy ý kiến: Gửi trực tiếp, qua bưu điện hoặc thư điện tử.

*Methods of sending Voting ballots: in person, by post, or via email.*

**III. VẤN ĐỀ CẦN LẤY Ý KIẾN/ MATTERS FOR APPROVAL:**

**Vấn đề 1:** Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và thứ tự thực hiện các phương án phát hành cổ phiếu theo Tờ trình của HĐQT số 29/2026-TTr-NVLG ngày 18/06/2026.

*Issue 1: The plan for public offering of additional shares to existing shareholders and the implementation sequence of the share issuance plans pursuant to the BOD's Proposal No. 29/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026.*

**Vấn đề 2:** Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT số 29/2026-TTr-NVLG ngày 18/06/2026.

*Issue 2: The Report on the use of proceeds from the 2025 employee stock option plan pursuant to the BOD's Proposal No. 29/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026.*

**Vấn đề 3:** Điều chỉnh một số nội dung của Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT số 30/2026-TTr-NVLG ngày 18/6/2026.

*Issue 3: The adjustment to certain provision of the share issuance under the employee stock option plan in 2026 pursuant to the BOD's Proposal No. 30/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026.*

Vấn đề 4: Điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Tờ trình của HĐQT số 31/2026-TTr-NVLG ngày 18/06/2026.

Issue 4: The adjustment in the plan for private placement of shares pursuant to the BOD's Proposal No. 31/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026.

#### IV. KẾT QUẢ KIỂM PHIẾU/ VOTE COUNTING RESULT:

Tổng số cổ phần đang lưu hành có quyền biểu quyết của Công Ty tại ngày đăng ký cuối cùng (ngày 04/6/2026) theo Nghị Quyết 23 là: 2.234.496.474 (Hai tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm bảy mươi bốn) cổ phần phổ thông.

The total number of outstanding voting shares of the Company at the record date (June 4, 2026) under Resolution No. 23 is 2,234,496,474 (Two billion, two hundred thirty-four million, four hundred ninety-six thousand, four hundred seventy-four) ordinary shares.

Tổng số Cổ đông đã được gửi Phiếu lấy ý kiến là 61.389 (Sáu mươi một nghìn, ba trăm tám mươi chín) Cổ đông, tương đương 2.234.496.474 (Hai tỷ hai trăm ba mươi bốn triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn, bốn trăm bảy mươi bốn) cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

The total number of Shareholders receiving Voting Ballots is 61,389 (Sixty-one thousand, three hundred eighty-nine) shareholders, equivalent to 2,234,496,474 (Two billion, two hundred thirty-four million, four hundred ninety-six thousand, four hundred seventy-four) voting shares, accounting for 100% of the total voting shares.

Tổng số Cổ đông có quyền biểu quyết đã gửi Phiếu lấy ý kiến về cho Công Ty đến trước 17h30 ngày 29/6/2026 là 101 Cổ đông, sở hữu và đại diện cho 1.243.422.674 cổ phần có quyền biểu quyết. Tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết là 1.243.422.674 phiếu, chiếm 55,647% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông tham gia biểu quyết. Trong đó:

The total number of Shareholders sending Voting papers to the Company by 5:30 p.m on June 29, 2026 is 101 Shareholders, owning and representing 1,243,422,674 voting shares. The total number of ballots is 1,243,422,674 ballots, accounting for 55,647% of the total voting shares according to the list of shareholders participating in the Voting. Of which:

- Số phiếu tham gia biểu quyết hợp lệ là 86 phiếu (tương đương 1.242.697.579 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 55,614% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết);

The number of valid ballots is 86 ballots (equivalent to 1,242,697,579 voting shares, accounting for 55.614% of the total voting shares);

- Số phiếu biểu quyết không hợp lệ là 15 phiếu (tương đương 725.095 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,032% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết);

The number of invalid ballots is 15 ballots (equivalent to 725,095 voting shares, accounting for 0.032% of the total voting shares);

- Kết quả biểu quyết Vấn đề 1/ Vote counting result of Issue 1:

- Tán thành: 77 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 1.234.991.909 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 55,269% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (99,380% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

Agree: 77 ballots, equivalent to 1,234,991,909 voting shares, accounting for 55.269% of the total voting shares (99.380% of the total number of valid voting shares).

- Không tán thành: 09 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 7.705.670 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,345% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0,620% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

Disagree: 09 ballots, equivalent to 7,705,670 voting shares, accounting for 0.345% of the total voting shares (0.620% of the total number of valid voting shares).

- Không có ý kiến: 0 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 0 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

No comments: 0 ballots, equivalent to 0 voting shares, accounting for 0% of the total voting shares (0% of the total number of valid voting shares).

- **Kết quả biểu quyết Vấn đề 2/ Vote counting result of Issue 2:**

- **Tán thành:** 80 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 1.242.534.879 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 55.607% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (99,987% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

Agree: 80 ballots, equivalent to 1,242,534,879 voting shares, accounting for 55.607% of the total voting shares (99.987% of the total number of valid voting shares).

- **Không tán thành:** 03 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 43.200 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,002% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0,003% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

Disagree: 03 ballots, equivalent to 43,200 voting shares, accounting for 0.002% of the total voting shares (0.003% of the total number of valid voting shares).

- **Không có ý kiến:** 03 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 119.500 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,005% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0,010% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

No comments: 03 ballots, equivalent to 119,500 voting shares, accounting for 0.005% of the total voting shares (0.010% of the total number of valid voting shares).

- **Kết quả biểu quyết Vấn đề 3/ Vote counting result of Issue 3:**

- **Tán thành:** 72 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 1.234.910.859 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 55,266% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (99,373% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

Agree: 72 ballots, equivalent to 1,234,910,859 voting shares, accounting for 55.266% of the total voting shares (99.373% of the total number of valid voting shares).

- **Không tán thành:** 12 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 7.714.320 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,345% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0,621% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

Disagree: 12 ballots, equivalent to 7,714,320 voting shares, accounting for 0.345% of the total voting shares (0.621% of the total number of valid voting shares).

- **Không có ý kiến:** 02 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 72.400 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0,003% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0,006% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

No comments: 02 ballots, equivalent to 72,400 voting shares, accounting for 0.003% of the total voting shares (0.006% of the total number of valid voting shares).

- **Kết quả biểu quyết Vấn đề 4/ Vote counting result of Issue 4:**

- **Tán thành:** 70 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 1.219.437.160 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 54,573% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (98,128% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

Agree: 70 ballots, equivalent to 1,219,437,160 voting shares, accounting for 54.573% of the total voting shares (98.128% of the total number of valid voting shares).

- **Không tán thành:** 16 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 23.260.419 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 1,041% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (1,872% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

Disagree: 16 ballots, equivalent to 23,260,419 voting shares, accounting for 1.041% of the total voting shares (1.872% of the total number of valid voting shares).

- **Không có ý kiến:** 0 phiếu tham gia biểu quyết, tương đương: 0 cổ phần có quyền biểu quyết, chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (0% tổng số cổ phần biểu quyết hợp lệ).

No comments: 0 ballots, equivalent to 0 voting shares, accounting for 0% of the total voting shares (0% of the total number of valid voting shares).

**V. CÁC NỘI DUNG ĐƯỢC THÔNG QUA/ DECISIONS TO BE APPROVED:**

Căn cứ kết quả kiểm phiếu nêu trên, ĐHĐCĐ thông qua các vấn đề sau:

*Pursuant to the above vote counting result, the GMS has approved issues as follows:*

**Vấn đề 1:** Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và thứ tự thực hiện các phương án phát hành cổ phiếu theo Tờ trình của HĐQT số 29/2026-TTr-NVLG ngày 18/6/2026 (tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng 55,269%).

*Issue 1: The plan for public offering of additional shares to existing shareholders and the implementation sequence of share issuance plans pursuant to the BOD's Proposal No. 29/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026 (corresponding ratio of votes for passing: 55.269%).*

**Vấn đề 2:** Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2025 theo Tờ trình của HĐQT số 29/2026-TTr-NVLG ngày 18/6/2026 (tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng 55,607%).

*Issue 2: The report on the use of proceeds from the 2025 employee stock option plan pursuant to the BOD's Proposal No. 29/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026 (corresponding ratio of votes for passing: 55.607%).*

**Vấn đề 3:** Điều chỉnh một số nội dung của Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2026 theo Tờ trình của HĐQT số 30/2026-TTr-NVLG ngày 18/6/2026 (tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng 55,266%).

*Issue 3: The adjustment to certain provision of the share issuance under the employee stock option plan in 2026 pursuant to the BOD's Proposal No. 30/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026 (corresponding ratio of votes for passing: 55.266%).*

**Vấn đề 4:** Điều chỉnh phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ theo Tờ trình của HĐQT số 31/2026-TTr-NVLG ngày 18/6/2026 (tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng 54,573%).

*Issue 4: The adjustment in the plan for private placement of shares pursuant to the BOD's Proposal No. 31/2026-TTr-NVLG dated June 18, 2026 (corresponding ratio of votes for passing: 54.573%).*

Việc kiểm phiếu biểu quyết kết thúc vào lúc 15 giờ 00, cùng ngày.

*The voting counting closed at 3:00 PM.... in the same day.*

Biên bản kiểm phiếu này đã được Người kiểm phiếu đọc lại cho tất cả các thành viên tham gia và Người giám sát kiểm phiếu. Tất cả thành viên tham gia và Người giám sát kiểm phiếu xác nhận thống nhất toàn bộ nội dung Biên bản kiểm phiếu này.

*This Ballot Counting Minutes has been read by Scrutineer to all participants and the vote counting supervisor. All participants and the vote counting supervisor hereby confirm and agree on the entire contents of this Minutes.*

Người giám sát kiểm phiếu  
Vote Counting Supervisor

VÕ THU THẢO

Người Kiểm phiếu  
Scrutineer

HUỖNH VĂN PHƯỚC

Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Chairman of the Board

BÙI CAO NHẬT QUÂN



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
NO VA LAND INVESTMENT  
GROUP CORPORATION



Independence - Freedom - Happiness

Dương Văn Bắc

TỔNG GIÁM ĐỐC

Số/No.: ...30.../2026-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 07 năm 2026  
Ho Chi Minh City, ...July...18..., 2026

## NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS

### Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17, 2020, amended and supplemented in 2022, 2025 and its implementation documents;
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26, 2019, amended and supplemented in 2024 and its implementation documents;
- Luật số 56/2024/QH15 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 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;  
The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law on Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29, 2024;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;  
The Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31, 2020 on elaboration of some Articles of the Law on Securities;
- Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;  
The Decree No. 245/2025/ND-CP of the Government dated September 11, 2025 amending and supplementing several articles of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020, detailing the implementation of several articles of the Law on Securities;
- 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;  
The Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, of the Ministry of Finance on providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;
- Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng 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;

The Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025, of the Ministry of Finance amending and supplementing several articles of Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, guiding several contents on offering and issuance of securities, public tender offers, share repurchases, registration of public companies, and cancellation of public company status;

- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");  
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("the Company");
- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16");  
The Resolution of the General Meeting of Shareholders ("GMS") No. 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated July 02, 2026 approving the Plan for the public offering of additional shares to existing shareholders ("GMS Resolution 16");
- Biên bản họp Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công Ty số 28/2026-BB.HĐQT-NVLG ngày 18/07/2026.  
The Meeting Minutes of the Board of Directors ("BOD") No. 28/2026.BB.HĐQT-NVLG dated July 18, 2026.

## QUYẾT NGHỊ RESOLVE

**ĐIỀU 1:** Thông qua triển khai thực hiện Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16, chi tiết như sau:

**ARTICLE 1:** Approval of the implementation of the plan for the Public Offering of Additional Shares to Existing Shareholders pursuant to GMS Resolution 16, with details as follows:

- |                                                                                     |                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Tổ chức phát hành:<br>Issuer:                                                    | Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va<br>No Va Land Investment Group Corporation                                                                                                                     |
| 2. Tên cổ phiếu chào bán:<br>Name of share offered:                                 | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va<br>Share of No Va Land Investment Group Corporation                                                                                                   |
| 3. Mã chứng khoán:<br>Ticker:                                                       | NVL<br>NVL                                                                                                                                                                                                  |
| 4. Loại cổ phiếu chào bán:<br>Type of share offered:                                | Cổ phiếu phổ thông<br>Ordinary share                                                                                                                                                                        |
| 5. Mệnh giá cổ phiếu:<br>Par value:                                                 | 10.000 đồng/cổ phiếu<br>VND 10,000 per share                                                                                                                                                                |
| 6. Tổng số cổ phiếu đã phát hành:<br>Total Issued shares:                           | 2.402.067.972 cổ phiếu<br>2,402,067,972 shares                                                                                                                                                              |
| 7. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:<br>Outstanding shares:                          | 2.402.067.972 cổ phiếu<br>2,402,067,972 shares                                                                                                                                                              |
| 8. Số lượng cổ phiếu quỹ:<br>Treasury shares:                                       | 0 cổ phiếu<br>0 share                                                                                                                                                                                       |
| 9. Phương thức chào bán:<br>Method of offering:                                     | Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng hình thức phát hành quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu<br>Public offering of additional shares by way of issuing subscription rights to existing shareholders |
| 10. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán:<br>Number of shares expected to be offered: | 800.689.324 cổ phiếu<br>800,689,324 shares                                                                                                                                                                  |
| 11. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá dự                                          | 8.006.893.240.000 đồng                                                                                                                                                                                      |

- kiến: 8,006,893,240,000 VND  
*Total value expected to be offered (by par value):*
12. Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán/số lượng cổ phiếu đang lưu hành): 33,33%  
*Issuance ratio (Number of shares expected to be offered / Number of outstanding shares):* 33.33%
13. Tỷ lệ thực hiện quyền: 3:1 (Tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phiếu sẽ được hưởng 01 (một) quyền, cổ đông sở hữu 03 (ba) quyền sẽ được quyền mua thêm 01 (một) cổ phiếu mới)  
*Exercise ratio:* 3:1 (As at the record date for the exercise of rights, shareholders holding 01 (one) share will be entitled to 01 (one) right; shareholders holding 3 (three) rights will be entitled to purchase 01 (one) additional new shares).
14. Đối tượng chào bán: Toàn bộ cổ đông có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu do Tổng Công ty Lưu Ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") cung cấp.  
*Eligible recipients:* All shareholders named on the shareholder list as of the record date for the exercise of rights to purchase the additional shares offered to existing shareholders, as provided by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC").
15. Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phiếu  
*Offering price:* VND 10,000 per share
16. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho các đối tượng khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần và người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.  
*Transfer of subscription rights:* Existing shareholders named on the shareholder list as of the record date, to whom subscription rights are allocated, shall have the right to transfer their subscription rights to other parties within the prescribed period. Such rights may be transferred only once, and the transferee may not further transfer the rights to a third party. The transferor and transferee shall agree on the transfer price and settle payment between themselves.
17. Phương án làm tròn và phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết (nếu có): Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ cổ phần phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy bỏ, coi như không được phát hành.  
*Rounding method and treatment of fractional shares / undistributed remaining* Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua, cổ đông A sở hữu 1.000 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện quyền

shares (if any):

là 3:1, cổ đông A sẽ được quyền mua  $(1.000 \times 1):3 = 333,33$  cổ phiếu mới. Theo nguyên tắc làm tròn xuống, số lượng cổ phiếu cổ đông A được mua thêm là 333 cổ phiếu, phần cổ phiếu lẻ là 0,33 sẽ bị hủy bỏ.

*The number of shares offered to existing shareholders shall be rounded down to the nearest whole share; any resulting fractional share (if any) shall be cancelled and deemed not issued.*

*Example: As at the record date for the rights issue, shareholder A holds 1,000 shares. At an exercise ratio of 3:1, shareholder A would be entitled to purchase  $(1,000 \times 1):3 = 333.33$  new shares. Under the rounding-down principle, shareholder A is entitled to subscribe for 333 new shares, and the fractional 0.33 share shall be cancelled.*

Đối với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết do cổ đông không đăng ký mua hoặc không nộp tiền mua, HĐQT được quyền tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo thành công cho đợt chào bán với giá bán tối thiểu là 10.000 đồng/cổ phiếu. Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Nghị định số 155/2020/NĐ-CP và các quy định pháp luật liên quan, và các quy định pháp luật liên quan, bao gồm nhưng không hạn chế ở các điều kiện sau:

*For any remaining shares not fully distributed due to shareholders not registering to purchase or not paying for their shares, the Board of Directors shall be authorized to continue offering such shares to other investors, provided that the offering conditions are not more favorable than those offered to existing shareholders, in order to ensure the success of the offering, at a minimum offering price of VND 10,000 per share. The distribution of undistributed shares to other investors must satisfy the conditions under the Law on Enterprises, the Law on Securities, Decree No. 155/2020/ND-CP, and other relevant laws, including but not limited to the following conditions:*

+ Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp: "Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau."

*Compliance with Article 195 of the Law on Enterprises: "A subsidiary company may not invest in purchasing shares of, or contributing capital to, its parent company. Subsidiaries of the same parent company may not jointly contribute capital or purchase shares so as to hold cross-ownership of one another."*

+ Đảm bảo các nguyên tắc phân phối cổ phiếu do nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

*Compliance with the principles for distributing shares not*

registered/not paid for by investors, as stipulated in Article 42 of Decree No. 155/2020/ND-CP.

+ Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được chào bán tiếp cho các nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng trong thời gian 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

*Shares not registered for or not paid for by shareholders, which are subsequently offered to other investors, shall be subject to a transfer restriction for a period of 01 (one) year from the end of the offering.*

HĐQT sẽ quyết định lựa chọn danh sách nhà đầu tư và số lượng cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết được phân bổ cho từng nhà đầu tư trên cơ sở các tiêu chí cụ thể như sau:

*The Board of Directors shall decide on the selection of the list of investors and the allocation of the remaining undistributed shares among them, based on the following specific criteria:*

- ✓ Tổ chức, cá nhân khác có năng lực tài chính (không giới hạn cổ đông Tập đoàn);  
*Other organizations or individuals with financial capacity (not limited to the Group's shareholders);*
- ✓ Cán bộ nhân viên của Tập đoàn;  
*Officers and employees of the Group;*
- ✓ Có tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.  
*Compliance with foreign ownership ratio limits applicable to the Company under the law.*

18. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng:  
*Transfer restrictions conditions:*

- Cổ phiếu chào bán (không bao gồm cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết) không bị hạn chế chuyển nhượng. Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu của đợt chào bán này, Số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.

*The offered shares (excluding any unsubscribed shares) shall not be subject to transfer restrictions. Shareholders currently subject to transfer restrictions shall still be entitled to receive subscription rights under this offering, and the additional shares purchased through the exercise of such rights shall not be subject to transfer restrictions.*

- Cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết khi chào bán cho nhà đầu tư khác theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

*Any shares remaining unsubscribed and subsequently offered to other investors pursuant to a resolution of the Board of Directors shall be subject to transfer restrictions for a period of 01 (one) year from the closing date of the offering.*

19. Thời gian dự kiến phát hành:  
*Expected issuance timeline:*

Dự kiến trong Quý III hoặc Quý IV năm 2026, thời gian triển khai cụ thể do HĐQT quyết định sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ("UBCKNN") cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.

*Expected to take place in Q3 or Q4 of 2026, with the specific*

44472  
NG TY  
PHÂN  
DÂN Đ  
A OC  
NO VA  
HO HO

Nhà  
\*  
N  
C  
V  
H

18

implementation timing to be decided by the Board of Directors after the State Securities Commission ("SSC") issues the Certificate of Registration for the public offering of additional shares.

20. Thứ tự thực hiện các đợt phát hành cổ phiếu:

*Implementation sequence of share issuances:*

Thứ tự thực hiện các đợt phát hành cổ phiếu sẽ được thực hiện theo Điều 2 Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16, trong đó đợt phát hành cổ phiếu thêm ra công chúng cho cổ đông hiện hữu được thực hiện trước Phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ, Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động 2026 và/hoặc các đợt chào bán khác (nếu có).

*The implementation sequence of the share issuances shall be carried out in accordance with Article 2 of GMS Resolution 16, whereby this offering of additional shares to the public for existing shareholders shall be implemented prior to the Private Placement Plan, the 2026 Employee Stock Ownership Plan (ESOP), and/or any other offerings (if any).*

21. Đăng ký và niêm yết bổ sung:

*Additional registration and listing:*

Toàn bộ số cổ phiếu thực tế phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký thay đổi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ("HOSE") theo quy định.

*All newly issued shares shall be registered centrally with the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation ("VSDC") and shall undergo a listing change registration with the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") in accordance with applicable regulations.*

**ĐIỀU 2:** Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

**ARTICLE 2:** Approval of the detailed plan for the use of proceeds from the offering of shares to existing shareholders:

1. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 8.006.893.240.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) dự kiến sẽ được sử dụng cụ thể như sau:

*The total proceeds expected to be raised from the issuance, estimated at VND 8,006,893,240,000 (before deducting issuance expenses), are expected to be used specifically as follows:*

| STT<br>No. | Mục đích sử dụng vốn<br><i>Use of proceeds</i>                                                                                                                                                                                                                                                                 | Số tiền sử dụng dự<br>kiến (đồng)<br><i>Estimated Amount to<br/>be utilized (VND)</i> | Thời gian giải<br>ngân dự kiến<br><i>Estimated<br/>disbursement<br/>time</i> |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 1          | Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công Ty.<br><i>To repay the Company's overdue debts, financial obligations, and payables.</i>                                                                                                                                      | 5.953.335.640.368                                                                     | Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027<br><i>Estimated Q4/2026 – Q1/2027</i>       |
| 2          | Cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) vay để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.<br><i>To provide a loan to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary) for the</i> | 916.278.619.642                                                                       | Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027<br><i>Estimated Q4/2026 – Q1/2027</i>       |

6

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

*The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.*

| STT<br>No. | Mục đích sử dụng vốn<br><i>Use of proceeds</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Số tiền sử dụng dự<br>kiến (đồng)<br><i>Estimated Amount to<br/>be utilized (VND)</i> | Thời gian giải<br>ngân dự kiến<br><i>Estimated<br/>disbursement<br/>time</i> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
|            | <i>purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.</i>                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                       |                                                                              |
| 3          | Cho Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) vay để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền<br><i>To provide a loan to No Va Thao Dien Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.</i> | 1.137.278.979.990                                                                     | Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027<br><i>Estimated Q4/2026 – Q1/2027</i>       |
|            | <b>Tổng cộng/ Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>8.006.893.240.000</b>                                                              |                                                                              |

HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thời điểm và giá trị thanh toán cho từng mục đích.

*Depending on the actual circumstances at the time of payment for each intended use of the offering proceeds, the Board of Directors shall be authorized to adjust the timing and amount to be disbursed for each purpose.*

2. Thứ tự ưu tiên sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

*Order of priority for the use of proceeds from the offering*

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ sử dụng cho toàn bộ kế hoạch sử dụng nêu trên, số tiền bán thu được sẽ được sử dụng theo thứ tự ưu tiên như sau:

*In the event that the proceeds raised from the offering are insufficient to cover the entire plan of use set out above, the proceeds shall be used in the following order of priority:*

- + Ưu tiên 1: Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công Ty.

*Priority 1: To repay the Company's overdue debts, financial obligations, and payables.*

- + Ưu tiên 2: Cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) vay để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.

*Priority 2: To provide a loan to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.*

- + Ưu tiên 3: Cho Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) vay để thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền

*Priority 3: To provide a loan to No Va Thao Dien Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.*

HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thứ tự ưu tiên thanh toán cho phù hợp.

*Depending on the actual circumstances at the time of payment for each intended use of the offering proceeds, the Board of Directors shall be authorized to adjust the order of payment priority accordingly.*

3. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn:

*Plan in the event of a capital shortfall*

Trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến khi kết thúc thời gian chào bán theo quy định, HĐQT xem xét và quyết định các giải pháp phù hợp, bao gồm:

*In the event that the offering does not raise the full amount of proceeds as expected by the end of the offering period as prescribed, the Board of Directors shall consider and decide on appropriate solutions, including:*

- Thực hiện các thủ tục gia hạn hoặc các thủ tục cần thiết khác liên quan đến đợt chào bán theo quy định của pháp luật và chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có);  
*Carrying out extension procedures or other necessary procedures relating to the offering in accordance with applicable law and subject to approval by the competent authorities (if any);*
- Sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung, bao gồm nguồn vốn từ hoạt động sản xuất kinh doanh, nguồn vốn vay hoặc các nguồn huy động khác để bổ sung phần vốn còn thiếu nhằm thực hiện các mục đích sử dụng vốn nêu trên.  
*Utilizing additional funding sources, including funds from business operations, borrowed capital, or other capital-raising sources, to supplement the shortfall in order to carry out the above-stated purposes for the use of proceeds.*

**ĐIỀU 3:** Thông qua phương án đảm bảo đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty khi triển khai chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu như sau:

**ARTICLE 3:** *Approval of the plan to ensure compliance with the regulations on the maximum foreign ownership ratio in the Company upon implementation of the additional share issuance to existing shareholders, as follows:*

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty theo quy định pháp luật: 49% (theo văn bản số 1298/UBCK-PTTT ngày 17/03/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước).

*Maximum foreign ownership ratio at the Company in accordance with the law: 49% (pursuant to Official Letter No. 1298/UBCK-PTTT dated March 17, 2022 of the SSC).*

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công Ty hiện tại: 4,711% (theo danh cổ đông của Công Ty tại ngày 03/07/2026 do VSDC cung cấp).

*Current foreign ownership ratio at the Company: 4.711% (according to the shareholder list as of July 3, 2026, provided by VSDC).*

- Đối với đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu này của Công Ty, nếu tất cả các cổ đông hiện hữu đều thực hiện đầy đủ quyền mua theo tỷ lệ cổ phiếu sở hữu thì sẽ không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công Ty. Trường hợp phát sinh cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt chào bán này, HĐQT sẽ ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước, trong trường hợp có phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài, HĐQT cam kết sẽ bảo đảm tuân thủ tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công Ty không vượt quá 49% theo quy định.

*With respect to this offering of shares to the Company's existing shareholders, if all existing shareholders fully exercise their subscription rights in proportion to their shareholding ratio, the foreign ownership ratio at the Company will remain unchanged. In the event that any shares are left unpurchased by existing shareholders in this offering, the BOD shall give priority to distributing such shares to domestic investors. In the event that any shares are distributed to foreign investors, the BOD undertakes to ensure that the maximum foreign ownership ratio at the Company does not exceed the prescribed limit of 49%.*

**ĐIỀU 4:** HĐQT cam kết sẽ triển khai việc niêm yết toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm thành công của Công ty (mã chứng khoán: NVL) trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật.

**ARTICLE 4:** *The BOD undertakes to list all of the Company's successfully offered additional shares (ticker: NVL) on the securities trading system upon the completion of the offering, in compliance with applicable laws.*

**ĐIỀU 5:** HĐQT thống nhất trao quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc và/hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền tổ chức triển khai các công việc, ký kết các tài liệu, văn bản, hồ sơ có liên quan đến đợt chào bán bao gồm nhưng không giới hạn:

**ARTICLE 5:** The BOD authorizes the Chairman of the BOD and/or the Chief Executive Officer and/or the person authorized by the Chief Executive Officer to organize the implementation of, and to sign, all relevant documents, materials, and dossiers related to the offering, including but not limited to:

- Lập, phê duyệt, ký kết các hồ sơ, tài liệu khác có liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu bao gồm không giới hạn các hồ sơ gửi UBCKNN, hồ sơ thay đổi đăng ký chứng khoán tại VSDC, hồ sơ đăng ký niêm yết bổ sung chứng khoán tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE).

*Preparing, approving, and signing other documents and materials relating to the share issuance, including without limitation the dossiers to be submitted to the SSC, the dossier for the change of securities registration at VSDC, and the dossier for registration of additional listing of securities at the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE).*

- Quyết định cụ thể ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông và thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông tại VSDC để thực hiện phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sau khi được chấp thuận từ UBCKNN.

*Determining the specific record date for finalizing the list of shareholders and carrying out the procedures for finalizing the shareholder list at VSDC for the purpose of the public offering of shares to existing shareholders, following approval by the SSC.*

- Thực hiện các thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu.

*Carrying out the procedures to amend the Enterprise Registration Certificate in connection with the change in charter capital following the completion of the share issuance.*

- Các vấn đề khác có liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu.

*Other matters relating to the share issuance.*

**ĐIỀU 6:** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người được Tổng giám đốc ủy quyền và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

**ARTICLE 6:** This Resolution shall take effect from the date of signing. Members of the BOD, the Board of Management, and relevant Departments/Committees shall be responsible for the implementation of this Resolution.





CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
NO VA LAND INVESTMENT  
GROUP CORPORATION



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Dương Văn Bắc  
TỔNG GIÁM ĐỐC

Số/No.: 34...../2026-NQ.HDQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06.. tháng 8.. năm 2026  
Ho Chi Minh City, August..06...., 2026

## NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS

### Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17, 2020, amended and supplemented in 2022, 2025 and its implementation documents;
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26, 2019, amended and supplemented in 2024 and its implementation documents;
- Luật số 56/2024/QH15 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 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;  
The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law on Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29, 2024;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;  
The Decree No. 155/2020/ND-CP of the Government dated December 31, 2020 on elaboration of some Articles of the Law on Securities;
- Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;  
The Decree No. 245/2025/ND-CP of the Government dated September 11, 2025 amending and supplementing several articles of Decree No. 155/2020/ND-CP dated December 31, 2020, detailing the implementation of several articles of the Law on Securities;
- 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;  
The Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, of the Ministry of Finance on providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;

1

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.  
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

- Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng 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;  
The Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025, of the Ministry of Finance amending and supplementing several articles of Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, guiding several contents on offering and issuance of securities, public tender offers, share repurchases, registration of public companies, and cancellation of public company status;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");  
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("the Company");
- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16");  
The Resolution of the General Meeting of Shareholders ("GMS") No. 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated July 02, 2026 approving the Plan for the public offering of additional shares to existing shareholders ("GMS Resolution 16");
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị ("HĐQT") số 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/07/2026 thông qua triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("Nghị Quyết HĐQT 30");  
The Resolution of the Board of Directors ("BOD") No. 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated July 18, 2026 approving the implementation of the plan for the public offering of additional shares to existing shareholders ("BOD Resolution 30");
- Biên bản họp HĐQT Công Ty số 29/2026-BB.HĐQT-NVLG ngày 06.1.1./2026.  
The Meeting Minutes of the BOD No. 29/2026.BB.HĐQT-NVLG dated August 6, 2026.

## QUYẾT NGHỊ RESOLVE

**ĐIỀU 1:** Thông qua việc sửa đổi Điều 2 Nghị Quyết HĐQT 30 để điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với nội dung như sau:

**ARTICLE 1:** Approving the amendment of Article 2 of BOD Resolution 30, to adjust the detailed plan for using proceeds from the offering of shares to existing shareholders, with the following content:

1. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 8.006.893.240.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) dự kiến sẽ được sử dụng cụ thể như sau:

The total proceeds expected to be raised from the issuance, estimated at VND 8,006,893,240,000 (before deducting issuance expenses), are expected to be used specifically as follows:

| STT<br>No. | Mục đích sử dụng vốn<br>Use of proceeds                                                                                                                               | Số tiền sử dụng<br>dự kiến (đồng)<br>Estimated Amount<br>to be utilized (VND) | Thời gian giải<br>ngân dự kiến<br>Estimated<br>disbursement<br>time         |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1          | Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công Ty.<br>To repay the Company's overdue debts,<br>financial obligations, and payables. | 5.953.335.640.368                                                             | Dự kiến Quý<br>IV/2026 – Quý<br>I/2027<br>Estimated<br>Q4/2026 –<br>Q1/2027 |

2

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

3014  
 CÔNG  
 CỔ  
 P.Đ.Đ.  
 Đ.  
 N  
 4 PH

| STT<br>No. | Mục đích sử dụng vốn<br><i>Use of proceeds</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Số tiền sử dụng<br>dự kiến (đồng)<br><i>Estimated Amount<br/>to be utilized (VND)</i> | Thời gian giải<br>ngân dự kiến<br><i>Estimated<br/>disbursement<br/>time</i> |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 2          | Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.<br><i>To contribute capital to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.</i> | 916.278.619.642                                                                       | Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027<br><i>Estimated Q4/2026 – Q1/2027</i>       |
| 3          | Góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền.<br><i>To contribute capital to No Va Thao Dien Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.</i>                                               | 1.137.278.979.990                                                                     | Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027<br><i>Estimated Q4/2026 – Q1/2027</i>       |
|            | <b>Tổng cộng/ Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>8.006.893.240.000</b>                                                              |                                                                              |

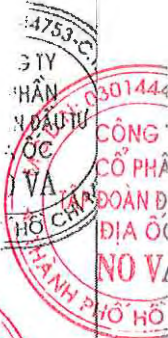
HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thời điểm và giá trị thanh toán cho từng mục đích.  
*Depending on the actual circumstances at the time of payment for each intended use of the offering proceeds, the Board of Directors shall be authorized to adjust the timing and amount to be disbursed for each purpose.*

2. Thứ tự ưu tiên sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán:

*Order of priority for the use of proceeds from the offering*

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ sử dụng cho toàn bộ kế hoạch sử dụng nêu trên, số tiền bán thu được sẽ được sử dụng theo thứ tự ưu tiên như sau:  
*In the event that the proceeds raised from the offering are insufficient to cover the entire plan of use set out above, the proceeds shall be used in the following order of priority:*

- + Ưu tiên 1: Thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công Ty.  
*Priority 1: To repay the Company's overdue debts, financial obligations, and payables.*
- + Ưu tiên 2: Góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.  
*Priority 2: To contribute capital to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.*
- + Ưu tiên 3: Góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền.  
*Priority 3: To contribute capital to No Va Thao Dien Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables.*



*[Handwritten signature]*

HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thứ tự ưu tiên thanh toán cho phù hợp.

*Depending on the actual circumstances at the time of payment for each intended use of the offering proceeds, the Board of Directors shall be authorized to adjust the order of payment priority accordingly.*

3. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn:

*Plan in the event of a capital shortfall*

Trong trường hợp đợt chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến khi kết thúc thời gian chào bán theo quy định, HĐQT xem xét và quyết định các giải pháp phù hợp, bao gồm:

*In the event that the offering does not raise the full amount of proceeds as expected by the end of the offering period as prescribed, the Board of Directors shall consider and decide on appropriate solutions, including:*

- Thực hiện các thủ tục gia hạn hoặc các thủ tục cần thiết khác liên quan đến đợt chào bán theo quy định của pháp luật và chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền (nếu có);  
*Carrying out extension procedures or other necessary procedures relating to the offering in accordance with applicable law and subject to approval by the competent authorities (if any);*
- Sử dụng các nguồn vốn tài trợ bổ sung, bao gồm nguồn vốn từ hoạt động sản xuất kinh doanh, nguồn vốn vay hoặc các nguồn huy động khác để bổ sung phần vốn còn thiếu nhằm thực hiện các mục đích sử dụng vốn nêu trên.

*Utilizing additional funding sources, including funds from business operations, borrowed capital, or other capital-raising sources, to supplement the shortfall in order to carry out the above-stated purposes for the use of proceeds.*

**ĐIỀU 2:**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người được Tổng giám đốc ủy quyền và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**ARTICLE 2:**

*This Resolution shall take effect from the date of signing. Members of the BOD, the Board of Management, and relevant Departments/Committees shall be responsible for the implementation of this Resolution.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
ON BEHALF OF THE BOD  
CHAIRMAN OF THE BOARD



BÙI CAO NHẬT QUÂN



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
NO VA LAND INVESTMENT  
GROUP CORPORATION



Dương Văn Bắc  
TỔNG GIÁM ĐỐC

Số/No.: .../2026-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 06.. tháng 8.. năm 2026  
Ho Chi Minh City, August.. 06..., 2026

## NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ RESOLUTION OF THE BOARD OF THE DIRECTORS

### Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17, 2020, amended and supplemented in 2022, 2025 and its implementation documents;
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26, 2019, amended and supplemented in 2024 and its implementation documents;
- Luật số 56/2024/QH15 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 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;  
The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law on Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29, 2024;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công ty");  
The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("the Company");
- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16");  
The Resolution of the General Meeting of Shareholders ("GMS") No. 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated July 2, 2026 approving the plan for the public offering of additional shares to existing shareholders ("GMS Resolution 16");
- Nghị quyết của Hội đồng quản trị ("HĐQT") số 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 06/08/2026 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu ("Nghị Quyết HĐQT 34");  
The Resolution of the Board of Directors ("BOD") No. 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated August 06, 2026

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.  
The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.

on the adjustment of the detailed plan for using proceeds from the offering of shares to existing shareholders ("BOD Resolution 34");

- Nghị quyết của HĐQT số 31/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/07/2026 về việc thông qua chủ trương cho bên có liên quan là Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con) và Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) vay vốn ("Nghị Quyết HĐQT 31");

The Resolution of the BOD No. 31/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated July 18, 2026 approving, in principle, the granting of loans to related parties, including Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary) and No Va Thao Dien Company Limited (a subsidiary) ("BOD Resolution 31");

- Biên bản họp HĐQT Công Ty số 29/2026-BB.HĐQT-NVLG ngày 06.1.8../2026.

The Meeting Minutes of the BOD No. 29/2026.BB.HĐQT-NVLG dated August. 06., 2026.

## QUYẾT NGHỊ RESOLVE

**ĐIỀU 1:** HĐQT thông qua việc hủy bỏ chủ trương cho Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal và Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con của Công Ty) vay vốn theo Nghị Quyết HĐQT 31.

**ARTICLE 1:** The BOD approves the cancellation of the policy on granting loans to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited and No Va Thao Dien Company Limited (subsidiaries of the Company) in accordance with BOD Resolution 31.

**ĐIỀU 2:** HĐQT thông qua chủ trương Công Ty góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal (công ty con của Công Ty), cụ thể như sau:

**ARTICLE 2:** The BOD approves, in principle, the Company's capital contribution to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited (a subsidiary of the Company), with details as follows:

Căn cứ phương án sử dụng vốn của đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHCĐ 16 và Nghị Quyết HĐQT 34, Công Ty dự kiến sẽ góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal như sau:

Pursuant to the capital use plan for the additional share issuance to existing shareholders as approved under GMS Resolution 16 and BOD Resolution 34, the Company intends to contribute capital to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited as follows:

- Tên công ty: Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal ("Nova Saigon Royal")

Name of the company: Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited ("Nova Saigon Royal")

- Giấy CNĐKDN: Số 0311931153 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần

đầu ngày 16/08/2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 29/07/2024.

*Enterprise Registration Certificate: No. 0311931153, first issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on August 16, 2012, and amended for the ninth time on July 29, 2024.*

- Mối quan hệ với Công Ty: Công ty con

*Relationship with the Company: Subsidiary*

- Tổng giá trị góp vốn dự kiến: 916.278.619.642 đồng

*Total expected capital contribution value: VND 916,278,619,642*

- Tỷ lệ sở hữu của Công Ty tại Nova Saigon Royal trước khi góp vốn: 99,999% vốn điều lệ.

*The Company's ownership percentage in Nova Saigon Royal before capital contribution: 99.999% of charter capital.*

- Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Nova Saigon Royal sau khi góp vốn dự kiến: 99,999% vốn điều lệ.

*The Company's ownership percentage in Nova Saigon Royal after capital contribution is expected to be: 99.999% of the charter capital.*

- Nguồn vốn: Công Ty dự kiến sử dụng một phần số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án chào bán đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHCĐ 16 và Nghị Quyết HĐQT 34 dự kiến là 916.278.619.642 đồng để góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal.

*Source: The Company intends to use a portion of the proceeds from the offering of shares to existing shareholders, as approved under GMS Resolution 16 and BOD Resolution 34, expected to amount to VND 916,278,619,642, to contribute capital to Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited.*

- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong Quý IV/2026 – Quý I/2027, sau khi Công Ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

*Implementation timeline: Expected in Q4/2026 – Q1/2027, following the completion of the Company's additional share issuance to existing shareholders.*

**ĐIỀU 3:** HĐQT thông qua chủ trương Công Ty góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con của Công Ty), cụ thể như sau:

**ARTICLE 3:** The BOD approves, in principle, the Company's capital contribute to No Va Thao Dien Company Limited (a subsidiary of the Company), with details as follows:

Căn cứ phương án sử dụng vốn của đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHCĐ 16 và Nghị Quyết HĐQT 34, Công Ty dự kiến sẽ góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền như sau:

444  
NG T  
PH  
AN D  
IA OC  
OV  
HO  
1744753  
ONG TY  
PHAN  
AN D  
IA OC  
OVA  
HO CHI

2

*Pursuant to the capital use plan for the additional share issuance to existing shareholders as approved under GMS Resolution 16 and BOD Resolution 34, the Company intends to contribute capital to No Va Thao Dien Company Limited as follows:*

- Tên công ty: Công ty TNHH No Va Thảo Điền ("No Va Thảo Điền")

*Name of the company: No Va Thao Dien Company Limited ("No Va Thao Dien")*

- Giấy CNĐKDN: Số 0305703102 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 12/05/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 03/02/2025.

*Enterprise Registration Certificate: No. 0305703102, first issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on May 12, 2008, and amended for the eighteenth time on February 3, 2025.*

- Mối quan hệ với Công Ty: Công ty con

*Relationship with the Company: Subsidiary*

- Tổng giá trị góp vốn dự kiến: 1.137.278.979.990 đồng

*Total expected capital contribution value: VND 1,137,278,979,990*

- Tỷ lệ sở hữu của Công Ty tại No Va Thảo Điền trước khi góp vốn: 99,994% vốn điều lệ.

*The Company's ownership percentage in No Va Thao Dien before capital contribution: 99.994% of charter capital.*

- Tỷ lệ sở hữu của Công ty tại No Va Thảo Điền sau khi góp vốn dự kiến: 99,995% vốn điều lệ.

*The Company's ownership percentage in No Va Thao Dien after capital contribution is expected to be: 99.995% of the charter capital.*

- Nguồn vốn: Công Ty dự kiến sử dụng một phần số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án chào bán đã được thông qua tại Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16 và Nghị Quyết HĐQT 34, dự kiến là 1.137.278.979.990 đồng để góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền.

*Source: The Company intends to use a portion of the proceeds from the offering of shares to existing shareholders, as approved under GMS Resolution 16 and BOD Resolution 34, expected to amount to VND 1,137,278,979,990, to contribute capital to No Va Thao Dien Company Limited.*

- Thời gian thực hiện: Dự kiến trong Quý IV/2026 – Quý I/2027, sau khi Công Ty kết thúc đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

*Implementation timeline: Expected in Q4/2026 – Q1/2027, following the completion of the Company's additional share issuance to existing shareholders.*

**ĐIỀU 3:** HĐQT giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc và/hoặc người được Tổng Giám đốc ủy quyền triển khai việc góp vốn vào công ty con theo quy định của Công Ty và quy định của pháp luật.

**ARTICLE 3:** The BOD assigns and delegates authority to the CEO and/or person(s) authorized by the CEO to implement the capital contribution into the subsidiary in accordance with the Company's regulations and applicable laws.

**ĐIỀU 4:** Các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người được Tổng Giám đốc ủy quyền và các cá nhân có liên quan của Công Ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**ARTICLE 4:** Members of the BOD, Board of Management, relevant Departments/Committees and individuals of the Company are responsible for the implementation of this Resolution.

**ĐIỀU 5:** Nghị quyết này thay thế Nghị Quyết HĐQT 31 và có hiệu lực kể từ ngày ký.

**ARTICLE 5:** This Resolution replaces BOD Resolution 31 and shall take effect from the date of signing.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
ON BEHALF OF THE BOD  
CHAIRMAN OF THE BOARD



BÙI CAO NHẬT QUÂN



12



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA  
NO VA LAND INVESTMENT  
GROUP CORPORATION



Dương Văn Bắc  
TỔNG GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

Số/No.: ...38.../2026-NQ.HĐQT-NVLG

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 08 năm 2026  
Ho Chi Minh City, August 17, 2026

## NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ RESOLUTION OF THE BOARD OF DIRECTORS

### Căn cứ/Pursuant to:

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020, được sửa đổi, bổ sung năm 2022, 2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 passed by the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated June 17, 2020, amended and supplemented in 2022, 2025 and its implementation documents;
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;  
The Law on Securities No. 54/2019/QH14 passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam dated November 26, 2019, amended and supplemented in 2024 and its implementation documents;
- Luật số 56/2024/QH15 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 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2024;  
The Law No. 56/2024/QH15 amendments to Law on Securities, Law on Accounting, Law on Independent Audit, Law on State budget, Law on Management and use of public property, Law on Tax administration, Law on Personal income tax, Law on National reserves, and Law on Penalties for administrative violations passed by The National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam on November 29, 2024;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;  
The Decree No. 155/2020/NĐ-CP of the Government dated December 31, 2020 on elaboration of some Articles of the Law on Securities;
- Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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;  
The Decree No. 245/2025/NĐ-CP of the Government dated September 11, 2025 amending and supplementing several articles of Decree No. 155/2020/NĐ-CP dated December 31, 2020, detailing the implementation of several articles of the Law on Securities;
- 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;  
The Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, of the Ministry of Finance on providing guidance on offering and issuance of securities, tender offer, share repurchase, registration and delisting of public companies;

1

Nội dung dịch sang tiếng Anh chỉ sử dụng cho mục đích thông tin và không dùng thay thế cho nội dung tiếng Việt. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Việt và nội dung tiếng Anh, nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

The English version is for reference only and shall not replace the Vietnamese contents. In case of any discrepancy between the Vietnamese and English versions, the Vietnamese version shall prevail.



12

- Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng 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;

The Circular No. 115/2025/TT-BTC dated December 15, 2025, of the Ministry of Finance amending and supplementing several articles of Circular No. 118/2020/TT-BTC dated December 31, 2020, guiding several contents on offering and issuance of securities, public tender offers, share repurchases, registration of public companies, and cancellation of public company status;

- Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va ("Công Ty");
- Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") số 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG ngày 02/07/2026 thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("Nghị Quyết ĐHĐCĐ 16");

The Charter of No Va Land Investment Group Corporation ("the Company");

The Resolution of the General Meeting of Shareholders ("GMS") No. 16/2026-NQ.ĐHĐCĐ-NVLG dated July 02, 2026 approving the Plan for the public offering of additional shares to existing shareholders ("GMS Resolution 16");

- Nghị quyết của Hội đồng quản trị ("HĐQT") số 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 18/07/2026 thông qua triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu ("Nghị Quyết HĐQT 30");

The Resolution of the Board of Directors ("BOD") No. 30/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated July 18, 2026 approving the implementation of the plan for the public offering of additional shares to existing shareholders ("BOD Resolution 30");

- Nghị quyết của HĐQT số 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG ngày 06/08/2026 thông qua điều chỉnh phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu ("Nghị Quyết HĐQT 34");

The Resolution of the BOD No. 34/2026-NQ.HĐQT-NVLG dated August 06, 2026 approving the adjustment of the detailed plan for using proceeds from the offering of shares to existing shareholders ("BOD Resolution 34");

- Biên bản họp HĐQT Công Ty số 30./2026-BB.HĐQT-NVLG ngày 17./08./2026.

The Meeting Minutes of the BOD No. 30./2026-BB.HĐQT-NVLG dated August 17., 2026.

## QUYẾT NGHỊ RESOLVE

**ĐIỀU 1:** Thông qua việc bổ sung; làm rõ phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã thông qua tại khoản 1 Điều 1 Nghị Quyết HĐQT 34 với nội dung như sau:

**ARTICLE 1:** Approving the supplementing and clarifying of the detailed plan for using proceeds from the offering of shares to existing shareholders, as approved in Clause 1, Article 1 of BOD Resolution 34, with the following content:

1. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 8.006.893.240.000 đồng (chưa trừ chi phí phát hành) dự kiến sẽ được sử dụng cụ thể như sau:

The total proceeds expected to be raised from the issuance, estimated at VND 8,006,893,240,000 (before deducting issuance expenses), are expected to be used specifically as follows:



| STT<br>No. | Mục đích sử dụng vốn<br><i>Use of proceeds</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Số tiền sử dụng<br>dự kiến (đồng)<br><i>Estimated Amount<br/>to be utilized (VND)</i> | Thời gian giải ngân<br>dự kiến<br><i>Estimated<br/>disbursement time</i> |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|            | <i>Paying part or all of the principal of bond code NSRCH2223001 of Nova Saigon Royal Real Estate Investment Company Limited, in accordance with the agreement with the Bondholder(s).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                       |                                                                          |
| 3          | Góp vốn vào Công ty TNHH No Va Thảo Điền (công ty con) để sử dụng cho mục đích thanh toán các khoản nợ, nghĩa vụ tài chính, các khoản phải trả quá hạn của Công ty TNHH No Va Thảo Điền, cụ thể:<br><br>Thanh toán một phần hoặc toàn bộ gốc trái phiếu NTDCH2227001 của Công ty TNHH No Va Thảo Điền theo thỏa thuận với Người Sở Hữu Trái Phiếu.<br><br><i>To contribute capital to No Va Thao Dien Investment Company Limited (a subsidiary) for the purpose of settling its overdue debts, financial obligations, and payables, as follows:<br/><br/>Paying part or all of the principal of bond code NTDCH2227001 of No Va Thao Dien Investment Company Limited, in accordance with the agreement with the Bondholder(s).</i> | 1.137.278.979.990                                                                     | Dự kiến Quý IV/2026 – Quý I/2027<br><i>Estimated Q4/2026 – Q1/2027</i>   |
|            | <b>Tổng cộng/ Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>8.006.893.240.000</b>                                                              |                                                                          |

HĐQT căn cứ tình hình thực tế của các mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tại thời điểm thanh toán để điều chỉnh thời điểm và giá trị thanh toán cho từng mục đích.

*Depending on the actual circumstances at the time of payment for each intended use of the offering proceeds, the Board of Directors shall be authorized to adjust the timing and amount to be disbursed for each purpose.*

Ngoài các nội dung bổ sung, làm rõ nêu trên, các nội dung còn lại của Nghị Quyết HĐQT 34 được giữ nguyên và tiếp tục thực hiện.

*Except for the supplementary and clarifying contents set out above, all other contents of BOD Resolution 34 shall remain unchanged and continue to be implemented.*

**ĐIỀU 2:**

Thông qua việc bổ sung Nghị quyết HĐQT này vào bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va để nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

**ARTICLE 2:**

*Approving the inclusion of this BOD Resolution into the application dossier for the public offering of additional shares to existing shareholders of No Va Land Investment Group Corporation for submission to the State Securities Commission.*

53-C  
CHỦ  
ĐẦU TƯ

**ĐIỀU 3:** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người được Tổng Giám đốc ủy quyền và các cá nhân có liên quan của Công Ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

**ARTICLE 3:** *This Resolution shall take effect from the date of signing. Members of the BOD, the Board of Management, and relevant Departments/Committees shall be responsible for the implementation of this Resolution./.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
ON BEHALF OF THE BOD  
CHAIRMAN OF THE BOARD



BÙI CAO NHẬT QUÂN



85

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA**



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

| MỤC LỤC                                       | Trang   |
|-----------------------------------------------|---------|
| 1. BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC              | 01 - 03 |
| 2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP                  | 04 - 05 |
| 3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG                 | 06 - 09 |
| 4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG | 10      |
| 5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG           | 11 - 12 |
| 6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG    | 13 - 73 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va lập báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 054350 cấp lần đầu ngày 13 tháng 9 năm 1992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 79 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 05 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024: 19.501.045.330.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (HOSE)

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 31 công ty con trực tiếp, 54 công ty con gián tiếp, 02 công ty liên kết trực tiếp và 05 Công ty con liên kết gián tiếp.

2. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng gồm có:

Hội đồng Quản trị

|     |                |                    | Bổ nhiệm   | Miễn nhiệm |
|-----|----------------|--------------------|------------|------------|
| Ông | Bùi Thành Nhơn | Chủ tịch HĐQT      | 03/02/2023 |            |
| Ông | Ng Teck Yow    | Thành viên         | 22/06/2023 |            |
| Ông | Hoàng Đức Hùng | Thành viên độc lập | 16/08/2023 |            |
| Ông | Phạm Tiến Văn  | Thành viên độc lập | 26/04/2019 |            |
| Bà  | Nguyễn Mỹ Hạnh | Thành viên độc lập | 21/10/2020 |            |

Ủy Ban Kiểm toán

|     |                |            | Bổ nhiệm   | Miễn nhiệm |
|-----|----------------|------------|------------|------------|
| Ông | Hoàng Đức Hùng | Chủ tịch   | 25/08/2023 |            |
| Bà  | Nguyễn Mỹ Hạnh | Thành viên | 25/08/2023 | 25/12/2024 |
| Ông | Ng Teck Yow    | Thành viên | 25/12/2024 |            |
| Ông | Phạm Tiến Văn  | Thành viên | 04/11/2020 |            |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

|     |                      |                                                 | Bổ nhiệm   | Miễn nhiệm |
|-----|----------------------|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ông | Ng Teck Yow          | Tổng Giám Đốc                                   | 17/03/2023 | 01/11/2024 |
| Ông | Dương Văn Bắc        | Tổng Giám Đốc                                   | 01/11/2024 |            |
| Ông | Dương Văn Bắc        | Phó Tổng Giám đốc<br>kiêm Giám đốc tài<br>chính | 06/09/2024 | 01/11/2024 |
| Ông | Cao Trần Duy Nam     | Phó Tổng Giám đốc                               | 15/11/2024 |            |
| Bà  | Trần Thị Thanh Vân   | Phó Tổng Giám đốc                               | 15/11/2024 |            |
| Ông | Huỳnh Minh Lâm       | Kế toán trưởng                                  | 17/12/2020 | 05/04/2024 |
| Bà  | Nguyễn Thùy Xuân Mai | Kế toán trưởng                                  | 05/04/2024 |            |

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng như sau:

|     |                |               | Bổ nhiệm   | Miễn nhiệm |
|-----|----------------|---------------|------------|------------|
| Ông | Bùi Thành Nhơn | Chủ tịch HĐQT | 08/02/2023 |            |
| Ông | Ng Teck Yow    | Tổng Giám Đốc | 25/08/2023 | 01/11/2024 |
| Ông | Dương Văn Bắc  | Tổng Giám Đốc | 01/11/2024 |            |

### 4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC được chỉ định thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### 5. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và các luồng lưu chuyển tiền tệ riêng của năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trong việc soạn lập các Báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính riêng được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán đúng đắn đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính riêng của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam được trình bày ở Thuyết minh của báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và hoặc nhầm lẫn.

Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có bất kỳ thông tin nào liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có thể có ảnh hưởng đến Công ty và liên quan đến Ban Tổng Giám đốc; Ban Giám đốc các đơn vị thành viên; những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### 6. Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của toàn Tập đoàn.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025



Chức vụ Ban Tổng Giám đốc

Dương Văn Bắc

Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật



Số: A1024362-R/MOORE AISC-DN4

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

KÍNH GỬI QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC NO VA

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 73, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)****Vấn đề cần nhấn mạnh**

Mặc dù không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi lưu ý người đọc đến Thuyết minh III.2 "Giả định hoạt động liên tục" của báo cáo tài chính riêng năm 2024. Công ty có các yếu tố ảnh hưởng đến giả định hoạt động liên tục như sau:

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.742.985.410.308 VND (Lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.911.706.096.072 VND), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.321.070.145.980 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 22.752.858.599.025 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay và trái phiếu.

Tại Thuyết minh III.2 của báo cáo tài chính riêng, Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng năm 2024 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (1) đàm phán với các bên cho vay và các chủ nợ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (2) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến (3) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được ở các dự án đang triển khai, (4) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng, và các cổ đông lớn cam kết sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết theo các thư cam kết của các cổ đông.

Từ các yếu tố trên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng. Do vậy báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục là phù hợp.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được Công ty kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần có đoạn nhấn mạnh cho báo cáo tài chính riêng này.

Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

**Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC**



**Huỳnh Tiên Phụng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 1269-2023-005-1

**Đỗ Thị Mai Hoa**

**Kiểm toán viên**

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề

kiểm toán số: 3559-2021-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN                                              | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024         | 01/01/2024        |
|------------------------------------------------------|-------|-------------|--------------------|-------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN<br>(100 = 110 + 130 + 140 + 150) | 100   |             | 11.884.231.975.068 | 4.871.589.237.632 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền                | 110   | V.1         | 958.973.102.914    | 415.429.744.623   |
| 1. Tiền                                              | 111   |             | 958.920.621.387    | 315.378.887.849   |
| 2. Các khoản tương đương tiền                        | 112   |             | 52.481.527         | 100.050.856.774   |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn                     | 130   |             | 8.527.998.284.283  | 2.059.113.390.491 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                  | 131   | V.3a        | 139.312.261.723    | 158.028.815.676   |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                  | 132   | V.4         | 327.580.702.916    | 346.452.545.721   |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác                            | 136   | V.6a        | 8.081.285.239.407  | 1.569.571.969.091 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi                | 137   | V.5a        | (20.779.919.763)   | (15.000.000.000)  |
| IV. Hàng tồn kho                                     | 140   | V.7         | 2.336.128.553.003  | 2.346.955.373.399 |
| 1. Hàng tồn kho                                      | 141   |             | 2.336.128.553.003  | 2.346.955.373.399 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác                             | 150   |             | 61.132.034.868     | 50.090.728.819    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                        | 151   | V.8a        | 26.546.566.154     | 28.062.781.070    |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                           | 152   | V.16b       | 30.920.219.377     | 18.362.698.412    |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước          | 153   | V.16b       | 3.665.249.337      | 3.665.249.337     |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| TÀI SẢN                                                                | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2024                | 01/01/2024                |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b><br>(200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260) | <b>200</b> |             | <b>78.117.343.505.545</b> | <b>84.337.661.234.601</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                                   | <b>210</b> |             | <b>5.874.163.332.784</b>  | <b>7.692.095.985.784</b>  |
| 1. Phải thu dài hạn khác                                               | 216        | V.6b        | 5.890.665.332.784         | 7.692.095.985.784         |
| 2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                                   | 219        | V.5b        | (16.502.000.000)          | -                         |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                             | <b>220</b> |             | <b>515.317.028.628</b>    | <b>537.876.148.834</b>    |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                                            | 221        | V.9         | 453.345.747.724           | 463.103.180.090           |
| - Nguyên giá                                                           | 222        |             | 604.993.568.600           | 610.947.910.869           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                               | 223        |             | (151.647.820.912)         | (142.844.730.779)         |
| 2. Tài sản cố định vô hình                                             | 227        | V.10        | 61.971.280.914            | 69.772.968.744            |
| - Nguyên giá                                                           | 228        |             | 169.887.346.122           | 169.887.346.122           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                               | 229        |             | (107.916.065.208)         | (100.114.377.378)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                                        | <b>230</b> | <b>V.11</b> | <b>328.099.042.176</b>    | <b>334.191.850.357</b>    |
| - Nguyên giá                                                           | 231        |             | 387.467.333.888           | 387.467.333.888           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                               | 232        |             | (59.368.291.712)          | (53.275.483.531)          |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                                     | <b>240</b> |             | <b>186.105.859.436</b>    | <b>188.449.681.517</b>    |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                        | 241        | V.12        | 181.998.060.395           | 181.998.060.395           |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                                     | 242        | V.13        | 4.107.799.041             | 6.451.621.122             |
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                           | <b>250</b> | <b>V.2</b>  | <b>71.209.851.262.744</b> | <b>75.580.899.016.143</b> |
| 1. Đầu tư vào công ty con                                              | 251        | V.2a        | 71.547.471.079.802        | 75.817.539.582.977        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết                             | 252        | V.2b        | 75.392.060.000            | 75.392.060.000            |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                      | 253        | V.2c        | 22.325.600.000            | 24.900.000.000            |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                                   | 254        |             | (435.337.477.058)         | (336.932.626.834)         |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                                        | <b>260</b> |             | <b>3.806.979.763</b>      | <b>3.548.551.960</b>      |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                                           | 261        | V.8b        | 3.771.029.165             | 2.572.678.394             |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                                      | 262        | VI.12.1     | 35.950.600                | 975.873.572               |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>                             | <b>270</b> |             | <b>90.001.575.480.611</b> | <b>89.208.650.471.933</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                              | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024         | 01/01/2024         |
|----------------------------------------|-------|-------------|--------------------|--------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ<br>(300 = 310 + 330)    | 300   |             | 67.191.913.586.293 | 66.567.709.263.379 |
| I. Nợ ngắn hạn                         | 310   |             | 38.205.302.121.048 | 27.624.447.836.357 |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn     | 311   | V.14        | 325.072.414.584    | 349.175.664.317    |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 312   | V.15        | 281.403.665.254    | 315.418.485.515    |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313   | V.16a       | 3.176.909.131      | 8.884.201.572      |
| 4. Phải trả người lao động             | 314   |             | 1.536.456.261      | 1.700.195.200      |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 315   | V.17a       | 5.407.835.233.567  | 3.171.864.296.792  |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 318   | V.18        | 1.372.105.248      | 1.372.105.236      |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác              | 319   | V.19a       | 6.455.452.790.362  | 2.981.377.570.196  |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn   | 320   | V.20a       | 25.724.617.839.292 | 20.789.820.610.180 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 322   |             | 4.834.707.349      | 4.834.707.349      |
| II. Nợ dài hạn                         | 330   |             | 28.986.611.465.245 | 38.943.261.427.022 |
| 1. Chi phí phải trả dài hạn            | 333   | V.17b       | 342.309.912.572    | -                  |
| 2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 336   | V.18        | 56.141.972.724     | 57.514.077.976     |
| 3. Phải trả dài hạn khác               | 337   | V.19b       | 18.647.409.000.000 | 23.419.119.798.205 |
| 4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn    | 338   | V.20b       | 9.938.338.203.399  | 15.459.511.205.583 |
| 5. Dự phòng phải trả dài hạn           | 342   | V.21        | 2.412.376.550      | 7.116.345.258      |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2024          | 01/01/2024          |
|-------------------------------------------------|-------|-------------|---------------------|---------------------|
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU                               | 400   |             | 22.809.661.894.318  | 22.640.941.208.554  |
| I. Vốn chủ sở hữu                               | 410   | V.22        | 22.809.661.894.318  | 22.640.941.208.554  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       | 411   |             | 19.501.045.380.000  | 19.501.045.380.000  |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a  |             | 19.501.045.380.000  | 19.501.045.380.000  |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                         | 412   |             | 5.051.601.924.626   | 5.051.601.924.626   |
| 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            | 421   |             | (1.742.985.410.308) | (1.911.706.096.072) |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a  |             | (1.911.706.096.072) | 1.957.564.638.700   |
| - LNST chưa phân phối năm này                   | 421b  |             | 168.720.685.764     | (3.869.270.734.772) |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)           | 440   |             | 90.001.575.480.611  | 89.208.650.471.933  |

Người lập biểu



Trần Thị Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thùy Xuân Mai

Tp. HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025



Tổng Giám đốc

Đương Văn Bắc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

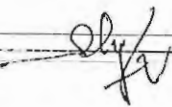
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                     | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024          | Năm 2023            |
|------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-------------------|---------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                    | 01    | VI.1        | 184.082.062.968   | 222.006.658.989     |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                              | 02    |             | -                 | -                   |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(10 = 01 - 02)         | 10    | VI.2        | 184.082.062.968   | 222.006.658.989     |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                          | 11    | VI.3        | 175.529.147.916   | 191.719.776.293     |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ<br>(20 = 10 - 11)           | 20    |             | 8.552.915.052     | 30.286.882.696      |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                                             | 21    | VI.4        | 5.587.920.217.928 | 1.199.904.775.197   |
| 7. Chi phí tài chính                                                         | 22    | VI.5        | 5.349.347.380.866 | 5.377.151.371.782   |
| 8. Trong đó: Chi phí lãi vay                                                 | 23    |             | 3.841.522.630.680 | 4.065.675.739.090   |
| 9. Chi phí bán hàng                                                          | 25    | VI.6        | 4.913.208.408     | 7.694.523.522       |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                             | 26    | VI.7        | 83.203.276.063    | 96.029.877.309      |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh<br>(30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26) | 30    |             | 159.009.267.643   | (4.250.684.114.720) |
| 12. Thu nhập khác                                                            | 31    | VI.8        | 11.861.821.294    | 383.256.155.557     |
| 13. Chi phí khác                                                             | 32    | VI.9        | 1.210.480.201     | 1.842.775.609       |
| 14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)                                            | 40    |             | 10.651.341.093    | 381.413.379.948     |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế<br>(50 = 30 + 40)                      | 50    |             | 169.660.608.736   | (3.869.270.734.772) |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                              | 51    | VI.11       | -                 | -                   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                               | 52    | VI.12.1     | 939.922.972       | -                   |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp<br>(60 = 50 - 51 - 52)          | 60    |             | 168.720.685.764   | (3.869.270.734.772) |

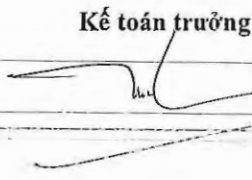
Tp.HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

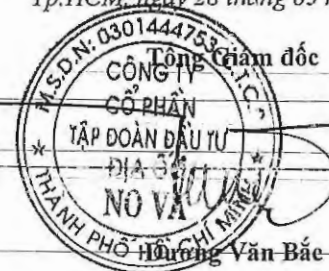
Kế toán trưởng



Trần Thị Nhung



Nguyễn Thùy Xuân Mai



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                                               | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024            | Năm 2023            |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                      |       |             |                     |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                | 01    |             | 169.660.608.736     | (3.869.270.734.772) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản :                                                          |       |             |                     |                     |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                      | 02    |             | 28.651.928.377      | 40.192.116.680      |
| - Các khoản dự phòng                                                                   | 03    |             | 115.982.801.279     | 351.932.626.834     |
| - Lợi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    |             | 750.875.944.723     | 480.168.523.002     |
| - Lãi từ hoạt động đầu tư                                                              | 05    |             | (4.557.317.620.602) | (52.843.290.652)    |
| - Chi phí lãi vay và chi phí phát hành trái phiếu                                      | 06    |             | 3.952.693.822.997   | 4.310.662.947.974   |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                       | 08    |             | 460.547.485.515     | 1.260.841.989.066   |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu                                                       | 09    |             | (3.268.766.158.036) | 4.226.399.996.099   |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho                                                             | 10    |             | 10.826.820.396      | (4.699.238.462)     |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)   | 11    |             | 1.784.860.991.974   | 569.646.542.216     |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước                                                        | 12    |             | 317.864.145         | 10.442.419.654      |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                  | 14    |             | (804.159.310.402)   | (2.230.293.300.372) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                          | 20    |             | (1.816.372.306.408) | 3.832.338.408.201   |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                         |       |             |                     |                     |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác                                 | 21    |             | -                   | (3.195.331.894)     |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác                              | 22    |             | 2.450.205.130       | 4.948.000.000       |
| 3. Tiền thu hồi cho vay (tiền gửi, cho vay), bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác    | 24    |             | -                   | 54.596.090.321      |
| 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                         | 26    |             | 3.666.726.400.000   |                     |
| 5. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                              | 27    |             | 77.254.927.566      | 193.852.868.109     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                              | 30    |             | 3.746.431.532.696   | 250.201.926.536     |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU                                                | Mã số | Thuyết minh | Năm 2024            | Năm 2023            |
|---------------------------------------------------------|-------|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>      |       |             |                     |                     |
| 1. Tiền thu từ đi vay                                   | 33    |             | 552.744.984.915     | 455.140.000.000     |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay                                  | 34    |             | (1.939.258.106.205) | (4.745.488.070.966) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính            | 40    |             | (1.386.513.121.390) | (4.290.348.070.966) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)     | 50    |             | 543.546.104.898     | (207.808.036.229)   |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm                        | 60    |             | 415.429.744.623     | 623.235.015.809     |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61    |             | (2.746.607)         | 2.761.843           |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60 + 61)   | 70    | V.1         | 958.973.102.914     | 415.429.744.623     |

Người lập biểu



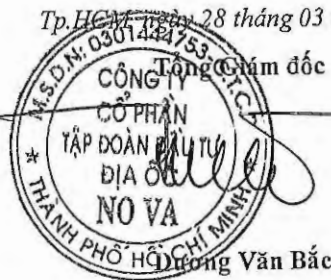
Trần Thị Nhung

Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Xuân Mai

Tp. HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY****I.1 Thành lập**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (gọi tắt là "Công ty") được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 054350 cấp lần đầu ngày 18 tháng 9 năm 1992 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Tiền thân là Công ty TNHH Thương mại Thành Nhơn được thành lập năm 1992 và hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh nêu trên.

Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty điều chỉnh lần thứ 70 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0301444753 ngày 05 tháng 11 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Vốn góp chủ sở hữu tại ngày 31/12/2024: 19.501.045.380.000 VND.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty là công ty cổ phần.

Tên tiếng anh: No Va Land Investment Group Corporation.

Tên viết tắt: No Va Land Group Corp.

Mã chứng khoán: NVL (HOSE)

Kể từ ngày 28 tháng 12 năm 2016, cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo quyết định số 500/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Trụ sở chính: Số 313B - 315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chi nhánh: 65 Nguyễn Du, P. Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

**I.2 Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh kinh doanh thương mại, dịch vụ, xây lắp và kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

**I.3 Hoạt động kinh doanh chính của Công ty**

Hoạt động chính của công ty kinh doanh bất động sản; xây dựng dân dụng và xây dựng công nghiệp; cung cấp hoạt động thiết kế và dịch vụ tư vấn quản lý; cung cấp dịch vụ môi giới bất động sản.

**I.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh thông thường của hoạt động mỗi dự án của Công ty kéo dài từ 36 tháng.

Chu kỳ sản xuất hoạt động kinh doanh khác như cho thuê bất động sản của Công ty kéo dài trong vòng 12 tháng.

**I.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng**

Năm 2024, tình hình tài chính của Công ty hiện đang ghi nhận nhiều chuyển biến tích cực, cơ bản đã hoàn thành tái cấu trúc phần lớn các khoản nợ vay và nợ trái phiếu. Nhiều gói vay của các đối tác ngân hàng, khoản vay nước ngoài cũng đã hoàn thành tái cấu trúc, việc này giúp Công ty giảm áp lực về tài chính trong ngắn hạn. Sau những chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ cùng các cơ quan ban ngành trung ương và địa phương trong khôi thông vướng mắc pháp lý, các dự án trọng điểm của các công ty con tại thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu và Phan Thiết của Công ty và các Công ty con đã triển khai được, đang tiếp tục xây dựng và bàn giao.

**I.6 Tổng số nhân viên của Công ty đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 31 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 35 nhân viên).****I.7 Cấu trúc Công ty**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 31 Công ty con sở hữu trực tiếp, 54 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 05 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 có 31 Công ty con sở hữu trực tiếp, 55 Công ty con sở hữu gián tiếp, 02 Công ty liên kết sở hữu trực tiếp và 05 Công ty liên kết sở hữu gián tiếp).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

I.7 Cấu trúc doanh nghiệp

I.7.1 Danh sách các công ty con trực tiếp

| STT | Tên                                                    | Năm thành lập | Địa điểm                                  | Hoạt động chính         | 31/12/2024       |                            | 01/01/2024       |                            |
|-----|--------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------|-------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
|     |                                                        |               |                                           |                         | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |
| 1   | Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc No Va                    | 2004          | Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 98,09            | 99,97                      | 98,09            | 99,97                      |
| 2   | Công ty Cổ phần Địa ốc Thành Nhơn                      | 2005          | Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 42,42            | 42,42                      | 42,42            | 42,42                      |
| 3   | Công ty TNHH No Va Thảo Điền                           | 2008          | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 4   | Công ty TNHH Địa ốc No Va Mỹ Đình                      | 2010          | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 67,15            | 67,15                      | 99,99            | 99,99                      |
| 5   | Công ty Cổ phần The Prince Residence                   | 2010          | Phường 12, Quận Phú Nhuận, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 99,96            | 99,96                      | 99,96            | 99,96                      |
| 6   | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Nova Saigon Royal           | 2012          | Phường 13, Quận 4, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 7   | Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Kỳ Nguyên            | 2012          | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 0,01             | 0,01                       | 0,01             | 0,01                       |
| 8   | Công ty Cổ phần Ngôi Nhà Mega                          | 2013          | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 98,60            | 98,60                      | 98,60            | 98,60                      |
| 9   | Công ty TNHH Đầu tư và Bất động sản Tường Minh         | 2014          | Xã Long Hưng, TP. Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 10  | Công ty TNHH Bất động sản Bách Hợp                     | 2014          | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 99,77            | 99,77                      | 99,77            | 99,77                      |
| 11  | Công ty TNHH Nova Rivergate                            | 2014          | Phường 06, Quận 4, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản | 99,77            | 99,77                      | 99,77            | 99,77                      |
| 12  | Công ty Cổ phần Nova Princess Residence                | 2014          | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 99,90            | 99,90                      | 99,90            | 99,90                      |
| 13  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Địa ốc Gia Huy       | 2014          | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 51,00            | 51,00                      | 51,00            | 51,00                      |
| 14  | Công ty Cổ phần Nova Festival                          | 2014          | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 94,02            | 94,02                      | 94,02            | 94,02                      |
| 15  | Công ty TNHH Nova Lucky Palace                         | 2014          | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 16  | Công ty Cổ phần Nova Hospitality                       | 2015          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 17  | Công ty TNHH Bất động sản Khải Hưng                    | 2015          | Phường 12, Quận Phú Nhuận, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 18  | Công ty TNHH Nova Sasco                                | 2015          | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 19  | Công ty TNHH Nova Nam Á                                | 2015          | Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 92,70            | 92,70                      | 92,70            | 92,70                      |
| 20  | Công ty TNHH Nova Sagel                                | 2015          | Phường 09, Quận Phú Nhuận, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 73,00            | 73,00                      | 73,00            | 73,00                      |
| 21  | Công ty TNHH Nova An Phú                               | 2015          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 92,27            | 92,27                      | 92,27            | 92,27                      |
| 22  | Công ty TNHH Một thành viên Novaland Agent             | 2015          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 100,00           | 100,00                     | 100,00           | 100,00                     |
| 23  | Công ty TNHH Bất động sản Gia Đức                      | 2016          | Phường Tam Phước, TP. Biên Hoà, Đồng Nai  | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 24  | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Unity                 | 2016          | Phường 01, Quận 4, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản | 99,98            | 99,98                      | 99,98            | 99,98                      |
| 25  | Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Valley                | 2017          | Xã Long Hưng, TP. Biên Hoà, Đồng Nai      | Kinh doanh bất động sản | 72,62            | 72,62                      | 72,62            | 72,62                      |
| 26  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển BĐS Nova Phúc Nguyên | 2017          | Phường 13, Quận 4, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản | 99,97            | 99,97                      | 99,97            | 99,97                      |
| 27  | Công ty TNHH Nova Property Management                  | 2017          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 28  | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Kim Yến           | 2019          | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 29  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản An Phát | 2020          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 30  | Công ty TNHH Đầu tư bất động sản Cao Nguyên Xanh       | 2021          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 31  | Công ty TNHH Đầu tư Địa ốc Novaland Đất Tâm            | 2022          | Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM        | Kinh doanh bất động sản | 51,00            | 51,00                      | 51,00            | 51,00                      |

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

## L7.2. Các công ty con gián tiếp

| STT | Tên                                                          | Năm<br>thành lập | Địa điểm                                          | Hoạt động chính                              | 31/12/2024          |                               | 01/01/2024          |                               |
|-----|--------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|
|     |                                                              |                  |                                                   |                                              | Tỷ lệ sở<br>hữu (%) | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở<br>hữu (%) | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết (%) |
| 1   | Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp                             | 2001             | Xã Phước Thuận, Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu      | Kinh doanh bất động sản                      | 99,98               | 99,99                         | 99,98               | 99,99                         |
| 2   | Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Trùng Dương                   | 2001             | Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận    | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                    | 99,50               | 99,50                         | 99,50               | 99,50                         |
| 3   | Công ty Cổ phần Dịch vụ Du lịch Hòa Thắng                    | 2003             | Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, Bình Thuận       | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                    | 95,79               | 95,80                         | 95,79               | 95,80                         |
| 4   | Công ty Cổ phần Huỳnh Gia Huy                                | 2005             | Phường Mũi Né và Phường Hàm Tiến, TP. Phan Thiết, | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                    | 0,00                | 0,00                          | 99,98               | 99,98                         |
| 5   | Công ty Cổ phần Nova Richstar                                | 2006             | Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, TP. HCM            | Kinh doanh bất động sản, thuê nhà xưởng, kho | 99,99               | 99,99                         | 99,99               | 99,99                         |
| 6   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Nhà Rộng                | 2007             | Phường 13, Quận 4, TP. HCM                        | Kinh doanh bất động sản                      | 99,99               | 99,99                         | 99,99               | 99,99                         |
| 7   | Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư KM                              | 2007             | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM                  | Tư vấn đầu tư                                | 99,85               | 99,85                         | 99,85               | 99,85                         |
| 8   | Công ty Cổ phần Đức Tân                                      | 2007             | Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận    | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                    | 99,99               | 99,99                         | 99,99               | 99,99                         |
| 9   | Công ty TNHH Du lịch Bình An                                 | 2008             | Phường 2, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu    | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                    | 99,97               | 99,97                         | 99,97               | 99,97                         |
| 10  | Công ty Cổ phần Hoàn Vũ                                      | 2008             | Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu   | Kinh doanh bất động sản                      | 99,85               | 99,88                         | 99,85               | 99,88                         |
| 11  | Công ty TNHH Thành phố Aqua                                  | 2008             | Xã Long Hưng, Tp. Biên Hoà, Đồng Nai              | Kinh doanh bất động sản                      | 69,98               | 70,00                         | 69,98               | 70,00                         |
| 12  | Công ty TNHH The Forest City                                 | 2008             | Xã Bình Châu, Xuyên Mộc, Bà Rịa - Vũng Tàu        | Kinh doanh bất động sản                      | 99,88               | 99,90                         | 99,88               | 99,90                         |
| 13  | Công ty TNHH Phát triển Quốc tế Thế Kỳ 21                    | 2008             | Phường An Khánh, Tp. Thủ Đức, TP. HCM             | Kinh doanh bất động sản                      | 98,97               | 98,97                         | 98,97               | 98,97                         |
| 14  | Công ty Cổ phần Cao ốc Phương Đông                           | 2008             | Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM               | Kinh doanh bất động sản                      | 99,89               | 99,89                         | 99,89               | 99,89                         |
| 15  | Công ty Cổ phần Đầu tư Thư Minh Nguyễn                       | 2008             | Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận  | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày                    | 96,14               | 96,15                         | 96,14               | 96,15                         |
| 16  | Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận                       | 2008             | Xã Tiến Thành, TP. Phan Thiết, Bình Thuận         | Kinh doanh bất động sản                      | 99,85               | 99,99                         | 99,85               | 99,99                         |
| 17  | Công ty TNHH Bất động sản Gia Phú                            | 2009             | Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 99,99               | 99,99                         | 99,99               | 99,99                         |
| 18  | Công ty Cổ phần bất động sản Nova Lexington                  | 2009             | Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh | Kinh doanh bất động sản                      | 99,95               | 99,97                         | 99,95               | 99,97                         |
| 19  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Phước Long                 | 2010             | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 99,99               | 99,99                         | 99,99               | 99,99                         |
| 20  | Công ty Cổ phần Địa ốc Nhật Hoa                              | 2010             | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM                  | Kinh doanh bất động sản                      | 99,80               | 99,80                         | 99,80               | 99,80                         |
| 21  | Công ty TNHH Thương mại Đầu tư Địa Ốc 38                     | 2010             | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 99,99               | 99,99                         | 99,99               | 99,99                         |
| 22  | Công ty Cổ phần Thanh Mỹ Lợi                                 | 2011             | Phường 09, Quận 3, TP. HCM                        | Kinh doanh bất động sản                      | 51,48               | 70,00                         | 69,75               | 70,00                         |
| 23  | Công ty Cổ phần Bất động sản Thịnh Vượng                     | 2013             | Phường 5, Quận Bình Thạnh, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 99,98               | 99,98                         | 99,98               | 99,98                         |
| 24  | Công ty Cổ phần Đầu tư Tổng hợp Mũi Né                       | 2013             | Phường Mũi Né, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận    | Xây dựng khu du lịch                         | 99,37               | 99,99                         | 99,37               | 99,99                         |
| 25  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Ngọc Uyên             | 2014             | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 99,99               | 99,99                         | 99,99               | 99,99                         |
| 26  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thuận Phát | 2015             | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh        | Kinh doanh bất động sản                      | 99,99               | 99,99                         | 99,99               | 99,99                         |
| 27  | Công ty TNHH Bất động sản Nova Riverside                     | 2015             | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM                  | Kinh doanh bất động sản                      | 99,97               | 99,98                         | 99,97               | 99,98                         |
| 28  | Công ty TNHH Mega Tie                                        | 2015             | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 98,59               | 99,99                         | 98,59               | 99,99                         |
| 29  | Công ty TNHH Merufa-Nova                                     | 2015             | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 99,89               | 99,90                         | 99,89               | 99,90                         |
| 30  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản 350           | 2015             | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 67,14               | 99,99                         | 99,97               | 99,99                         |
| 31  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản CQ89          | 2015             | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 66,86               | 99,59                         | 99,56               | 99,59                         |
| 32  | Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc Vạn Phát            | 2015             | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 99,98               | 99,98                         | 99,98               | 99,98                         |
| 33  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản An Huy        | 2015             | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 99,99               | 99,99                         | 99,99               | 99,99                         |
| 34  | Công ty TNHH Bất động sản Đăng Khánh                         | 2015             | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM                | Kinh doanh bất động sản                      | 99,39               | 99,41                         | 99,39               | 99,41                         |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I.7.2. Các công ty con gián tiếp

| STT | Tên                                                                                      | Năm thành lập | Địa điểm                             | Hoạt động chính                       | 31/12/2024       |                            | 01/01/2024       |                            |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
|     |                                                                                          |               |                                      |                                       | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |
| 35  | Công ty Cổ phần Bất động sản Đình Phát                                                   | 2016          | Phường 07, Quận 3, TP. HCM           | Kinh doanh bất động sản               | 67,13            | 99,96                      | 99,95            | 99,96                      |
| 36  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cửu Long                                  | 2016          | Phường Bến Thành, Quận 1, TP. HCM    | Kinh doanh bất động sản               | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 37  | Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình                                        | 2016          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM     | Kinh doanh bất động sản               | 99,95            | 99,96                      | 99,95            | 99,96                      |
| 38  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Tây                                           | 2016          | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM   | Kinh doanh bất động sản               | 99,97            | 99,98                      | 99,97            | 99,98                      |
| 39  | Công ty TNHH Bất động sản Bảo Phúc                                                       | 2016          | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM     | Kinh doanh bất động sản               | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 40  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Trường Thành                                         | 2016          | Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP. HCM   | Kinh doanh bất động sản               | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 41  | Công ty TNHH Bất động sản Thế Kỷ Hoàng Kim                                               | 2016          | Phường 13, Quận 4, TP. HCM           | Kinh doanh bất động sản               | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 42  | Công ty Cổ phần Nova Final Solution                                                      | 2016          | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM     | Kinh doanh bất động sản               | 99,98            | 99,98                      | 99,98            | 99,98                      |
| 43  | Công ty TNHH Bất động sản Đà Lạt Lake                                                    | 2016          | Phường Tân Hưng, Quận 7, TP. HCM     | Kinh doanh bất động sản               | 99,97            | 99,99                      | 99,97            | 99,99                      |
| 44  | Công ty Cổ phần Đầu tư Ngọc Linh Hoa                                                     | 2017          | Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. HCM   | Kinh doanh bất động sản               | 99,82            | 99,83                      | 99,82            | 99,83                      |
| 45  | Công ty TNHH Bất động sản Phúc Hòa                                                       | 2017          | Phường 12, Quận 10, TP. HCM          | Kinh doanh bất động sản               | 69,97            | 99,99                      | 69,97            | 99,99                      |
| 46  | Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Long Hưng Phát                                          | 2018          | Xã Long Hưng, Tp. Biên Hoà, Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản               | 79,98            | 99,99                      | 79,98            | 99,99                      |
| 47  | Công ty TNHH Tư vấn Long Hưng Phát                                                       | 2018          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM     | Hoạt động tư vấn quản lý              | 79,98            | 80,00                      | 79,98            | 80,00                      |
| 48  | Công ty Cổ phần Dịch vụ Đầu tư Lucky House                                               | 2018          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM     | Kinh doanh bất động sản               | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 49  | Công ty Cổ phần Đầu tư Liberty                                                           | 2018          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM     | Tư vấn, môi giới, đầu tư bất động sản | 99,98            | 99,98                      | 99,98            | 99,98                      |
| 50  | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Bất động sản An Phú Đông                                  | 2019          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM     | Kinh doanh bất động sản               | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 51  | Công ty Cổ phần Nova Holiday (i)                                                         | 2020          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM     | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày             | 99,98            | 99,98                      | 99,98            | 99,98                      |
| 52  | Công ty Cổ phần Global Membership (tên gọi trước đây là Công ty Cổ phần Big Ben Holiday) | 2020          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM     | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày             | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 53  | Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển bất động sản Green Land                                | 2021          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM     | Kinh doanh bất động sản               | 69,97            | 99,99                      | 69,97            | 99,99                      |
| 54  | Công ty TNHH Đầu tư Trúc Quỳnh                                                           | 2021          | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM   | Kinh doanh bất động sản               | 99,99            | 99,99                      | 99,99            | 99,99                      |
| 55  | Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt                                                      | 2007          | Phường Cô Giang, Quận 1, TP. HCM     | Kinh doanh bất động sản               | 99,67            | 99,69                      | 99,67            | 99,69                      |

I.7.3. Danh sách các công ty liên kết sở hữu gián tiếp và trực tiếp

| STT | Tên                                                    | Năm thành lập | Địa điểm                                     | Hoạt động chính                                    | Tỷ lệ sở hữu (%) |                            | Tỷ lệ sở hữu (%) |                            |
|-----|--------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------|----------------------------|------------------|----------------------------|
|     |                                                        |               |                                              |                                                    | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tỷ lệ quyền biểu quyết (%) |
| 1   | Công ty Cổ phần Điện tử và Dịch vụ Công nghiệp Sài Gòn | 2007          | Phường 11, Quận Phú Nhuận, TP. HCM           | Kinh doanh thiết bị, linh kiện điện tử, viễn thông | 33,31            | 33,31                      | 33,31            | 33,31                      |
| 2   | Công ty TNHH Sài Gòn Gốm                               | 2007          | Phường An Phú, Quận 2, TP. HCM               | Kinh doanh bất động sản                            | 50,00            | 50,00                      | 50,00            | 50,00                      |
| 3   | Công ty Cổ phần TM Đầu tư Bất động sản Phú Trí         | 2010          | Phường 01, Quận 4, TP. HCM                   | Kinh doanh bất động sản                            | 48,98            | 48,98                      | 48,98            | 48,98                      |
| 4   | Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành    | 2010          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM             | Kinh doanh bất động sản                            | 25,00            | 25,00                      | 25,00            | 25,00                      |
| 5   | Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 1         | 2019          | Xã An Phước, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai | Kinh doanh bất động sản                            | 48,89            | 48,89                      | 48,89            | 49,00                      |
| 6   | Công ty TNHH Đô thị Dịch vụ Amata Long Thành 2         | 2019          | Xã Tam An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai   | Kinh doanh bất động sản                            | 49,00            | 49,00                      | 49,00            | 49,00                      |
| 7   | Công ty Cổ phần Hùng Ngự Security                      | 2020          | Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM             | Hoạt động bảo vệ cá nhân                           | 24,00            | 24,00                      | 24,00            | 24,00                      |

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**I.7 Cấu trúc Công ty (tiếp theo)****I.7.4 Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc**

Các đơn vị trực thuộc đang hoạt động

Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va - Novaland quận 1.

Địa chỉ: 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**I.8 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****II.1 Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

**II.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Đồng Việt Nam ("VND" hoặc "Đồng") được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

**III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG****III.1 Cơ sở của việc lập báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng được lập theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều thông tư số 200/2014/TT-BTC và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng được lập theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác so với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính riêng hợp nhất của Công ty mẹ và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn.

**III.2 Giả định hoạt động liên tục**

Khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.742.985.410.308 VND (Lỗ lũy kế ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.911.706.096.072 VND), nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 26.321.070.145.980 VND (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 22.752.858.599.025 VND). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty chưa thực hiện một số cam kết nghĩa vụ nợ ngắn hạn đến hạn trả liên quan đến các khoản vay và trái phiếu.

Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Công ty có thể có khả năng không thực hiện thành công một hoặc nhiều kế hoạch của Công ty, kết hợp với các sự kiện và điều kiện khác trong tương lai, có thể khiến Công ty không thể tiếp tục hoạt động liên tục. Trong trường hợp đó, Công ty có thể không thu hồi được giá trị tài sản và thanh toán được các khoản nợ phải trả của mình trong điều kiện kinh doanh bình thường của Công ty trong ít nhất 12 tháng tới kể từ ngày của báo cáo tài chính riêng này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**III.2 Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)**

Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 trên giả định hoạt động liên tục. Giả định này phụ thuộc chủ yếu vào việc Công ty có thể (i) đàm phán với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn, (ii) bán các tài sản theo mức giá bán dự kiến, (iii) thu được tiền từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán thuộc các dự án đang triển khai, (iv) nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng, và các cổ đông lớn cam kết sẽ hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết.

Các giả định chính và yếu tố không chắc chắn mang tính trọng yếu về hoạt động liên tục bao gồm:

(i) Đàm phán thành công với các bên cho vay và các trái chủ để tái cấu trúc lại các khoản nợ gốc và nợ lãi khi đến hạn.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số nợ vay và nợ trái phiếu của Công ty là 35.662 tỷ Đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 35.249 tỷ Đồng). Cho đến ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này, Công ty đã hoàn tất mua lại trước hạn 20 gói trái phiếu NVL2020 với tổng giá trị 6.660 tỷ đồng. Công ty đang trong quá trình đàm phán việc thanh toán các số dư còn lại như sau:

- Ngân hàng trong nước: cơ cấu lại thời hạn trả gốc, lãi hoặc giãn nợ đối với các khoản vay trong nước lên đến 12 tháng kể từ ngày đáo hạn ban đầu theo quy định tại Thông tư số 06/2024/TT-NHNN do Ngân hàng Nhà nước ban hành; tái cấp vốn cho các khoản nợ ngân hàng và/hoặc thực hiện bán các tài sản không hiệu quả; cung cấp tín dụng để phát triển dự án và tài trợ khoản vay cho người mua nhà của Công ty. Ngoài ra, việc bán tài sản sẽ bao gồm thanh lý các tài sản không hiệu quả và không cốt lõi nhằm tạo ra nguồn tiền để trả nợ ngân hàng.

- Trái phiếu bán lẻ và trái phiếu đại chúng: đề xuất các điều khoản tái cơ cấu trái phiếu theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP do Chính phủ Việt Nam ban hành tháng 3 năm 2023 bao gồm: gia hạn thời gian đáo hạn thêm hai (2) năm kể từ ngày đáo hạn ban đầu và lãi suất áp dụng 11,5%/năm (20% trả định kỳ vào ngày trả lãi và 80% trả khi đáo hạn) nhằm ổn định tình hình. Ngoài ra, người nắm giữ có quyền chuyển đổi trái phiếu của mình thành cổ phiếu. Công ty cũng cung cấp cho trái chủ lựa chọn hoán đổi với các sản phẩm bất động sản như là một trong các giải pháp cho việc tái cơ cấu.

Các bên cho vay chưa có hành động nào đối với Công ty, Ban Tổng Giám đốc đã và đang tiến hành thảo luận tái cấu trúc với các bên cho vay này để duy trì sự ổn định và tránh làm suy yếu thêm vị thế của Công ty và các bên liên quan. Việc trả nợ bằng tiền thu được từ việc bán tài sản và việc trả nợ dự án/khoản nợ được bảo lãnh dự án bằng tiền mặt có được từ các dự án liên quan.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty đã đạt được một số thỏa thuận tái cấu trúc ban đầu với chủ nợ và trái chủ với tổng số tiền là 12.693 tỷ Đồng, và đang trong quá trình thực hiện các điều kiện tiên quyết để phương án tái cấu trúc có hiệu lực. Các chủ nợ vẫn sẵn sàng thương thảo về việc chấp thuận gia hạn và cho phép Công ty thời gian để khắc phục. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng khả năng đạt được các điều kiện tiên quyết là khả thi, do đó các bên cho vay sẽ không thực hiện hoặc chỉ đạo Đại lý-bảo-đảm-thực hiện bất kỳ hoặc tất cả các quyền, biện pháp khắc phục, quyền hạn và quyền quyết định của bên cho vay theo điều khoản hợp đồng.

Tại ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang đàm phán với các trái chủ có thời hạn đáo hạn trong vòng 12 tháng sắp tới và các khoản nợ quá hạn để gia hạn thời gian đáo hạn và hoán đổi với bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ đạt được các thỏa thuận tương tự với các chủ nợ còn lại.

(ii) Công ty đã lên kế hoạch bán tài sản với tổng số tiền là 26.542 tỷ Đồng để hoàn thành nghĩa vụ trong khung thời gian đã đề ra. Có 21 tài sản được chào bán trong năm 2024 và 2025. Hai tài sản đã được bán thành công và thu về 8.059 tỷ Đồng. Công ty đã ký các hợp đồng nguyên tắc cho việc bán 7 tài sản với tổng giá trị 7.433 tỷ Đồng. Công ty cũng đã ký các biên bản ghi nhớ cho việc bán 5 tài sản với tổng giá trị 6.682 tỷ Đồng. Công ty đã nhận được các thư đề nghị không ràng buộc từ người mua cho việc bán 3 tài sản với tổng giá trị 2.603 tỷ Đồng. Công ty chưa có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào cho việc bán tài sản còn lại với giá trị 1.765 tỷ Đồng. Ban Tổng Giám đốc đang tích cực tìm kiếm người mua tiềm năng cho những tài sản chưa có thỏa thuận chính thức, và tin tưởng rằng Công ty sẽ có thể hoàn tất việc bán trong 12 tháng tới.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**III.2. Giả định hoạt động liên tục (tiếp theo)**

(iii) Thu tiền thành công từ các sản phẩm đã bán và dự kiến bán được ở các dự án đang triển khai.

Công ty kỳ vọng sẽ đạt được các mốc pháp lý nhất định trong năm 2025 cho mục tiêu bán hàng của mình trong 12 tháng tiếp theo góp phần đảm bảo cho việc thu tiền từ các hợp đồng đã ký với khách hàng và việc tiếp tục bán ra các sản phẩm mới theo kế hoạch. Nguồn tiền thu được sẽ được Công ty sử dụng tài trợ cho các dự án đang phát triển và duy trì các hoạt động kinh doanh thông thường trong 12 tháng tiếp theo.

(iv) Nhận được nguồn tín dụng bổ sung từ các ngân hàng

Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đặt ra nhiều giải pháp chính sách tiền tệ (CSTT) trong năm 2025, hướng tới mục tiêu GDP tăng trên 8%, kiểm soát lạm phát và thúc đẩy phát triển bền vững. NHNN đã ban hành Chỉ thị 01/CT-NHNN năm 2025, tập trung vào một số giải pháp trọng tâm. Để thúc đẩy tăng trưởng tín dụng hợp lý, mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2025 dự kiến đạt 15% NHNN sẽ chủ động điều chỉnh chỉ tiêu tín dụng cho các ngân hàng, đảm bảo dòng vốn chảy mạnh vào sản xuất kinh doanh, đồng thời kiểm soát chặt tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro. Các ngân hàng trong nước cam kết tiếp tục nỗ lực tài chính để triển khai các dự án của Công ty và thanh toán cho các khoản nợ nhà cung cấp khi đến hạn.

(v) Các cổ đông lớn sẽ cung cấp hỗ trợ tài chính cho Công ty khi cần thiết như trong các thư cam kết hỗ trợ tài chính đã ký nhằm giúp Công ty thanh toán các khoản nợ đến hạn khi cần thiết và để Công ty duy trì hoạt động liên tục ít nhất trong 12 tháng tiếp theo kể từ ngày báo cáo tài chính riêng này được phê chuẩn. Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng các cam kết hỗ trợ tài chính này sẽ được thực hiện kịp thời khi Công ty cần đến sự hỗ trợ tài chính từ các cổ đông lớn.

(vi) Các giả định khác:

- Số dư phải trả ngắn hạn khác cho bên thứ ba và phải trả Nhà nước sẽ được gia hạn

- Công ty đã ký thỏa thuận với các bên về việc tiếp tục gia hạn thời hạn hợp đồng thêm một năm hoặc hơn kể từ ngày đến hạn đối với số dư nợ ngắn hạn. Số dư còn lại đang trong quá trình đàm phán với các bên để xin gia hạn hoặc thanh toán một phần bằng hình thức hoán đổi bất động sản.

- Các biện pháp cụ thể của Chính phủ nhằm hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản.

- Chính phủ đã ban hành các quy định pháp luật cụ thể như Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18 tháng 6 năm 2024 tạo điều kiện cho Công ty có khuôn khổ để đàm phán với các bên cho vay và trái chủ nhằm giảm bớt áp lực thanh khoản trong ngắn hạn. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 8 năm 2024 với kỳ vọng hỗ trợ phục hồi thị trường bất động sản và giúp thị trường trở nên minh bạch hơn;

- Chính phủ cũng thành lập tổ công tác bao gồm nhiều cơ quan địa phương có liên quan để giúp giải quyết tình trạng pháp lý của các dự án bất động sản. Ban Tổng Giám đốc tin rằng sự hỗ trợ từ Chính phủ sẽ tiếp tục mạnh mẽ để giúp công ty hoàn thành các dự án để bán.

Từ các yếu tố nêu trên, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc tin rằng Công ty sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Công ty và có khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Công ty trong 12 tháng tới kể từ ngày phê chuẩn báo cáo tài chính riêng này. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được lập trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục là phù hợp.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**III.3 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán.**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính riêng đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính riêng được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày báo cáo tài chính".

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU ÁP DỤNG****IV.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh:**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm hiện hành được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính trước.

**IV.2 Các giao dịch bằng ngoại tệ**

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

**Xác định tỷ giá quy đổi các giao dịch phát sinh**

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.

Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

**Xác định tỷ giá tại ngày kết thúc kỳ kế toán**

Số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ (tiền, tương đương tiền, các khoản phải thu và phải trả, ngoại trừ các khoản mục khoản trả trước cho người bán, người mua trả tiền trước, chi phí trả trước, các khoản đặt cọc và các khoản doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế công bố tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng:

~~Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản: áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá mua quy đổi tại ngày 31/12/2024: 25.251 VND/USD.~~

~~Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: áp dụng theo tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng Ngoại Thương Việt Nam, tỷ giá bán quy đổi tại ngày 31/12/2024: 25.551 VND/USD.~~

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**Xác định tỷ giá ghi sổ kế toán**

Khi thu hồi các khoản nợ phải thu, các khoản ký cược, ký quỹ hoặc thanh toán các khoản nợ phải trả bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh.

Khi thanh toán tiền bằng ngoại tệ, Công ty sử dụng tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền di động.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.3 Ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn, tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**IV.4 Kế toán các khoản đầu tư tài chính****Kế toán các khoản đầu tư vào Công ty con**

Công ty con là những doanh nghiệp mà Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó, thường đi kèm là việc nắm giữ hơn một nửa quyền biểu quyết. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc được chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Công ty có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

Đầu tư vào Công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, trừ cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi mua. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

**Kế toán các khoản đầu tư vào Công ty liên kết.**

Khoản đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các Công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không nắm quyền kiểm soát trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các Công ty này.

Đầu tư vào Công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc giá trị góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, trừ cổ tức, lợi nhuận của các kỳ trước khi mua. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

**Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau đó, Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

**Dự phòng tổn thất đầu tư vào Công ty con, Công ty liên kết, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Dự phòng tổn thất đầu tư: Là khoản dự phòng tổn thất do công ty nhận vốn góp đầu tư (công ty con, liên kết, đầu tư đơn vị khác) bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết. Ban Tổng Giám đốc thực hiện việc rà soát đánh giá đối với tất cả các khoản đầu tư để ghi nhận dự phòng vào cuối năm tài chính.

Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được tính căn cứ khoản lỗ lũy kế của báo cáo tài chính hợp nhất của bên được đầu tư (nếu công ty có báo cáo tài chính hợp nhất). Trường hợp không phải là lỗ từ hoạt động đầu tư, nếu bên nhận góp vốn đầu tư có bằng chứng cho thấy không có khả năng mất vốn hoặc giá trị khoản đầu tư vào bên nhận góp vốn không có dấu hiệu bị suy giảm thì bên đầu tư không thực hiện trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết.

Dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính dựa trên giá trị thị trường nếu giá trị thị trường được xác định một cách đáng tin cậy. Nếu giá trị thị trường không thể được xác định một cách tin cậy, dự phòng giảm giá đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được tính tương tự như dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con; công ty liên kết.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí tài chính trong năm tài chính. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.5 Ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

**Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.

**Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ.

**Dự phòng các khoản phải thu khó đòi** được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau: Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên); Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào mức dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng. Các khoản phải thu được xác định không thể thu hồi sẽ được xóa sổ.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày bảng cân đối kế toán ngày đến hạn thu hồi.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp. Khoản dự phòng được hoàn nhập không vượt quá giá trị ghi sổ ban đầu.

**IV.6 Ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

**Giá gốc hàng tồn kho** được xác định như sau:

*Hàng tồn kho bất động sản*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải cho thuê để chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa hoặc hàng tồn kho của bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau: Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; Chi phí xây dựng hoàn trả cho nhà thầu; và chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp thực tế đích danh.

*Hàng tồn kho thương mại và hàng tồn kho khác*

**Hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

**Thành phẩm:** bao gồm chi phí vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng thành phẩm bất động sản.

**Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** chi phí quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, chi phí trực tiếp và chi phí khác...

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.6 Ghi nhận hàng tồn kho (Tiếp theo)**

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày kết thúc kế toán giữa niên độ, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Khi cần thiết thì dự phòng được lập cho hàng tồn kho bị lỗi thời, chậm luân chuyển, bị hỏng và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện.

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**IV.7 Ghi nhận và khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ")****IV.7.1 Ghi nhận TSCĐ hữu hình**

TSCĐ được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá TSCĐ nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi TSCĐ được bán hoặc thanh lý nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

**Tài sản cố định hữu hình mua sắm**

Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá, các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng**

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

**IV.7.2 Ghi nhận TSCĐ vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,.... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.7.3 Ghi nhận thuê tài sản**

**Thuê tài sản:** Là sự thoả thuận giữa bên cho thuê và bên thuê về việc bên cho thuê chuyển quyền sử dụng tài sản cho bên thuê trong một khoảng thời gian nhất định để được nhận tiền cho thuê một lần hoặc nhiều lần.

**Thuê hoạt động:** Là loại hình thuê tài sản mà trong nội dung hợp đồng thuê tài sản không thể hiện sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê: Các khoản thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê: Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư hoặc tài sản cố định hữu hình trên Bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

**IV.7.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ**

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản. Thời gian sử dụng hữu ích là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian sử dụng hữu ích của các TSCĐ như sau:*

|                                 |             |
|---------------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 05 - 50 năm |
| Máy móc, thiết bị               | 03 - 20 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 04 - 08 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 03 - 08 năm |
| Phần mềm, bản quyền             | 03 - 07 năm |
| Các tài sản khác                | 02 - 03 năm |

*Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.*

**Thanh lý**

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán TSCĐ được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thụ thuần do thanh lý với giá trị còn lại của TSCĐ và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**IV.8 Ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện giá trị của tài sản trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê hoặc quản trị, hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới; chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện; chi phí máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê; chi phí bồi thường, hỗ trợ tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn xây dựng; chi phí lãi vay được vốn hóa đối với các tài sản đủ điều kiện phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khấu hao của những tài sản này, cũng giống như các loại TSCĐ khác, sẽ bắt đầu được trích khi tài sản đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng và lắp đặt.

**IV.9 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.9 Ghi nhận và khấu hao bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Nguyên giá Bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê: bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến bởi Ban điều hành. Chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư nắm giữ để cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng bất động sản đầu tư nắm giữ cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư.

**Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê:** Khấu hao được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư đó.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư sử dụng cho thuê như sau:*

Nhà cửa, vật kiến trúc

6 - 50 năm

*Quyền sử dụng đất lâu dài không được trích khấu hao.*

**Thanh lý**

Lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý, nhượng bán BĐSĐT được xác định bằng số chênh lệch giữa số tiền thu thuần do thanh lý với giá trị còn lại của BĐSĐT và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**IV.10 Hợp đồng hợp tác kinh doanh ("BCC")**

Hợp đồng hợp tác kinh doanh là hợp đồng được ký giữa các nhà đầu tư nhằm hợp tác kinh doanh, phân chia lợi nhuận, phân chia sản phẩm theo quy định của pháp luật mà không thành lập tổ chức kinh tế.

Công ty ghi nhận các khoản mang đi góp vốn vào BCC ban đầu theo giá gốc và phản ánh là nợ phải thu khác.

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

**10.3. BCC phân chia lợi nhuận****Công ty thực hiện phân chia lợi nhuận BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh tương ứng với phần được chia theo thỏa thuận của BCC.

**Công ty nhận lợi nhuận được chia từ BCC**

Nếu BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ, Công ty ghi nhận phần doanh thu, chi phí tương ứng với phần mình được chia từ BCC.

Khoản lợi nhuận được tạm chia trong năm khi dự án chưa kết thúc hoặc kéo dài do nhiều nguyên nhân pháp lý và tiến độ sẽ được ghi nhận như khoản doanh thu tài chính từ việc sử dụng vốn của bên nhận góp vốn BCC và sẽ được tính toán bù trừ hoặc tùy vào thỏa thuận phân chia khoản lợi nhuận cuối cùng hợp đồng BCC sao cho các bên đi góp vốn không bị thiệt hại.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.11 Ghi nhận chi phí trả trước**

Chi phí trả trước tại Công ty bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

**Công cụ, dụng cụ và chi phí cải tạo văn phòng:** Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

**Chi phí bán hàng chờ phân bổ theo doanh thu bất động sản:** Chi phí bán hàng phát sinh liên quan trực tiếp doanh thu dự án chưa ghi nhận được phân bổ vào chi phí tương ứng với doanh thu khi Công ty chuyển giao phần lớn rủi ro cho người mua.

**IV.12 Ghi nhận nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

**Phải trả người bán** phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

**Phải trả khác** phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày bảng cân đối kế toán riêng tới ngày đến hạn thanh toán.

**IV.13 Ghi nhận vay**

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, Công ty tài chính và các đối tượng khác.

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Các khoản vay được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản vay tại ngày bảng cân đối kế toán riêng đến ngày tới hạn thanh toán.

**IV.14 Ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.15 Ghi nhận Trái phiếu****IV.15.1 Trái phiếu thường**

Trái phiếu là loại chứng khoán xác nhận nghĩa vụ nợ của đơn vị phát hành doanh nghiệp với người nắm giữ trái phiếu (người cho vay) với một khoản tiền trong một thời gian xác định. Tổ chức phát hành phải trả lợi tức (là khoản tiền lãi được trả cố định trong hợp đồng phát hành trái phiếu không phụ thuộc vào tình hình kinh doanh của tổ chức phát hành) cho người sở hữu trái phiếu và hoàn trả khoản tiền vay khi trái phiếu đáo hạn.

Trái phiếu thường là trái phiếu không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu.

**IV.15.2 Trái phiếu chuyển đổi**

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông do Công ty phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Công ty kế toán trái phiếu chuyển đổi như trái phiếu thường vì trái phiếu có thể chuyển đổi thành một lượng cổ phiếu không xác định tại ngày đáo hạn do phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu tại ngày đáo hạn.

**IV.16 Ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Các khoản chi phí phải trả của Công ty chủ yếu gồm: Trích trước chi phí xây dựng bất động sản; Trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán; Trích trước chi phí lãi tiền vay phải trả trong trường hợp vay trả lãi sau và chưa trả; Chi phí lãi phải trả cho các hợp đồng hợp tác đầu tư; Trích trước chi phí bảo trì, sửa chữa; Trích trước chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khác; Lãi trái phiếu trả sau (khi trái phiếu đáo hạn).

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí kinh doanh trong kỳ phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí kinh doanh được phản ánh là dự phòng phải trả. Các khoản chi phí trích trước sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

**IV.17 Ghi nhận chi phí tiền lương**

Tiền lương được tính toán và trích lập đưa vào chi phí trong kỳ theo Hợp đồng lao động và Quy chế tiền lương của Công ty. Theo đó, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp cũng được trích lập với tỷ lệ là 25,5%, 4,5% và 2% tương ứng với tiền lương của người lao động. Tỷ lệ 21,5% sẽ được đưa vào chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp trong kỳ; và 10,5% sẽ được trích từ lương cơ bản của người lao động.

**IV.18 Ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Chênh lệch giữa khoản dự phòng lập ở cuối năm tài chính này và khoản dự phòng đã lập chưa sử dụng ở cuối năm tài chính trước được ghi nhận tăng hoặc giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Dự phòng chi phí bảo hành cho bất động sản đã bán: Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên doanh thu và các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản đã bán trong quá khứ.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.19 Ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản. Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

**IV.20 Ghi nhận vốn chủ sở hữu****Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông và được phản ánh theo mệnh giá của cổ phiếu.

**Thặng dư vốn cổ phần:** Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

**Ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Phân phối các quỹ và cổ tức trả cho cổ đông được xác định căn cứ vào số lợi nhuận ròng đã thực hiện và khoản chi trả cổ tức được trích từ nguồn lợi nhuận giữ lại của công ty. Mức chi trả cổ tức của từng loại cổ phần do Hội đồng quản trị kiến nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định thông qua phương án phân phối lợi nhuận và ra quyết định mức cổ tức của từng loại cổ phần. Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị sẽ quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức.

Việc thực hiện quyền của công ty mẹ để chi trả cổ tức căn cứ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Nếu kết quả kinh doanh trên báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ nhỏ hơn trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất thì căn cứ trên báo cáo kết quả kinh doanh của công ty mẹ và nếu số lợi nhuận quyết định phân phối vượt quá số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính riêng thì công ty mẹ chỉ thực hiện phân phối sau khi đã được chuyển lợi nhuận từ các công ty con về công ty mẹ.

**IV.21 Ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác****Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ trước căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện:

1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Ghi nhận doanh thu bán bất động sản**

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Công ty là chủ đầu tư: Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện:

1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
2. Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
4. Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

**Ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó;
2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi cho vay, lãi tiền gửi, cổ tức, lợi nhuận được chia từ hợp đồng BCC, lãi chuyển nhượng vốn, lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái và doanh thu hoạt động tài chính khác.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Lợi nhuận được chia từ BCC được ghi nhận dựa trên các điều khoản hợp đồng và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn thu được tiền.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/hoặc (được ghi nhận theo mệnh giá).

Thu nhập từ chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là chuyển nhượng được thực hiện cho dù có thu hay chưa thu được tiền và doanh thu xác định tương đối chắc chắn.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

**IV.22. Ghi nhận giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

**IV.23. Ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí liên quan khoản vay và chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu, dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.24 Ghi nhận chi phí bán hàng và chi phí quản lý**

Chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ chi phí mà Công ty phải bỏ ra để duy trì và quản lý các hoạt động sản xuất và kinh doanh phát sinh trong mọi hoạt động hàng ngày và liên quan đến các hoạt động vận hành của Công ty. Các chi phí quản lý chủ yếu gồm chi phí trực tiếp mang tính chất thường xuyên mỗi tháng (chi phí nhân viên quản lý, chi phí vật liệu quản lý, chi phí khấu hao tài sản, chi phí đồ dùng văn phòng...), chi phí gián tiếp (dự phòng phải thu khó đòi, thuế, phí và lệ phí, chi phí khác: du lịch, hội nghị, tiếp khách, đi lại,...)

Chi phí bán hàng là các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí nhân viên bán hàng, chi phí chương trình bán hàng, chi phí khấu hao TSCĐ, công cụ, dụng cụ, vật liệu bao bì dùng cho bộ phận bán hàng, chi phí quảng cáo sản phẩm, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bán hàng khác.

Khoản chi phí được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

**IV.25 Ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính hiện hành.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế suất Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế; đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2019.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước Công ty sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**IV.26 Bên liên quan**

Theo chuẩn mực kế toán số 26 - Thông tin về các bên liên quan tại công ty như sau:

(i) Những công ty kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với công ty báo cáo (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các công ty liên kết;

(iii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các công ty báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới công ty này, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với công ty như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iv) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của công ty báo cáo, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

(v) Các công ty do các cá nhân được nêu ở trường hợp (iii) hoặc trường hợp (iv) nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới công ty. Trường hợp này bao gồm những công ty được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của công ty báo cáo và những công ty có chung một thành viên quản lý chủ chốt với công ty báo cáo.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**IV.27 Báo cáo bộ phận**

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính riêng hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

**IV.28 Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo 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 riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

|                                                | 31/12/2024             | 01/01/2024             |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Tiền</b>                                    | <b>958.920.621.387</b> | <b>315.378.887.849</b> |
| Tiền mặt                                       | -                      | 173.823.680            |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn                | 958.920.621.387        | 315.205.064.169        |
| VND - Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng - CN HCM  | 923.514.052.154        | 669.602.411            |
| VND- Ngân hàng khác                            | 35.406.569.233         | 314.535.461.758        |
| <b>Các khoản tương đương tiền</b>              | <b>52.481.527</b>      | <b>100.050.856.774</b> |
| Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng) | 52.481.527             | 100.050.856.774        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>958.973.102.914</b> | <b>415.429.744.623</b> |

Các khoản tương đương tiền thể hiện các khoản gửi bằng đồng Việt Nam tại Ngân hàng Thương mại có thời gian đáo hạn ban đầu không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 3,3%/năm (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 1,9%/năm đến 3,5%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 không có các khoản tương đương tiền được dùng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay và bảo lãnh.

**V.2 Các khoản đầu tư tài chính**

|                                   | 31/12/2024                |                          | 01/01/2024                |                          |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|                                   | Giá trị                   | Dự phòng                 | Giá trị                   | Dự phòng                 |
| a. Đầu tư Công ty con             | 71.547.471.079.802        | (431.033.348.017)        | 75.817.539.582.977        | (336.932.626.834)        |
| b. Đầu tư Công ty liên kết        | 75.392.060.000            | -                        | 75.392.060.000            | -                        |
| c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 22.325.600.000            | (4.304.129.041)          | 24.900.000.000            | -                        |
| <b>Cộng</b>                       | <b>71.645.188.739.802</b> | <b>(435.337.477.058)</b> | <b>75.917.831.642.977</b> | <b>(336.932.626.834)</b> |