

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

Số: 74../2025/CBTT-CENLAND
No: 74../2025/CBTT-CENLAND

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2025
Hanoi, April 29th, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

To:

- *The State Securities Commission;*
- *Hochiminh Stock Exchange.*

1. **Tên tổ chức/*Name of organization*:** CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ
(“Công ty”)/*CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY (“Company”)*.
- Mã chứng khoán/*Stock symbol*: CRE.
 - Trụ sở chính: Tầng 1, tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam/*1st floor, Building B - Sky City, 88 Lang Ha street, Lang Ha ward, Dong Da district, Hanoi, Vietnam.*
 - Điện thoại liên hệ/*Telephone*: +84 24 6263 6688.
 - Email: ir@cenland.vn.

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

Ngày 28/4/2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty đã thông qua Biên bản cuộc họp và Nghị quyết về một số nội dung tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, nội dung chi tiết có trong các văn bản đính kèm theo sau đây/*On April 28th, 2025, the Company's General Meeting of Shareholders approved the Minutes of the meeting and Resolution on a number of contents at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders, the detailed contents are in the following attached documents:*

- + Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025/*Minutes of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders*;
 - + Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ về việc thông qua một số nội dung tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025/*Resolution No. 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ on the approval of contents at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders*.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 28/4/2025 tại đường dẫn: <https://cenland.vn>, mục “Quan hệ cổ đông/Đại hội cổ đông”/*This information was published on the Company’s website on April 28th, 2025, as in the link: https://cenland.vn, section "Investor Relations/General Meeting of Shareholders".*



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.*

Nơi nhận/Recipients:

- Như Kính gửi/*As sent*;
- Lưu/*Archived*: VP/Office.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
/ORGANIZATION
REPRESENTATIVE**

**Người UQ CBTT/Person authorized
to disclose information**



**Mau Minh Tuyền
Mau Minh Tuyen**





**BIÊN BẢN
CUỘC HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

Tên Công ty : Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ.
GCNĐKDN : 0101160306, do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/08/2001, cấp thay đổi lần thứ 23 ngày 12/10/2023.
Trụ sở chính : Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP. Hà Nội.
Thời gian họp : 14 giờ 30 phút, thứ Hai ngày 28/04/2025.
Địa điểm họp : Trung tâm tổ chức sự kiện, Tầng 3, Tòa nhà Golden Palace, số 54 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

A. THÀNH PHẦN THAM DỰ

- **Hội đồng quản trị (“HĐQT”)**: Các thành viên HĐQT có mặt tại Đại hội, bao gồm:
 - + Ông Nguyễn Trung Vũ - Chủ tịch HĐQT.
 - + Ông Phạm Thanh Hưng - Phó Chủ tịch HĐQT.
 - + Bà Nguyễn Minh Hồi - Phó Chủ tịch HĐQT.
 - + Ông Nguyễn Đức Vui - Thành viên HĐQT.
 - + Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh - Thành viên HĐQT.
- **Ủy ban kiểm toán**: Các thành viên Ủy ban kiểm toán có mặt tại Đại hội:
 - + Ông Nguyễn Đức Vui - Chủ tịch Ủy ban kiểm toán.
 - + Bà Nguyễn Hoàng Oanh - Thành viên Ủy ban kiểm toán.
- **Ban Điều hành**: Các thành viên Ban Điều hành của Công ty có mặt tại Đại hội:
 - + Ông Phạm Đức Hùng - Tổng Giám đốc.
 - + Bà Nguyễn Minh Hồi - Phó Tổng Giám đốc.
 - + Bà Vũ Thị Xuân Giang - Phó Tổng Giám đốc.
- **Đại biểu**: Các cổ đông có tên trong Danh sách người sở hữu chứng khoán được Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam chốt ngày 26/03/2025 và đại diện theo ủy quyền hợp lệ của cổ đông.

B. DIỄN BIẾN ĐẠI HỘI

I. Thủ tục tiến hành khai mạc Đại hội

1. Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 (“ĐHĐCĐ”) tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu tham dự.
2. Ban tổ chức thay mặt Ban kiểm tra tư cách đại biểu công bố kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tham dự như sau:
 - Số lượng đại biểu tham gia trực tiếp: **109** (bao gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông).

- Số lượng cổ đông ủy quyền: **36**
- Đại diện cho: **419.738.384** cổ phần, tương đương: **419.738.384** phiếu biểu quyết (01 cổ phần phổ thông có 01 phiếu biểu quyết), chiếm: **90,5236%** tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty.

Căn cứ theo Khoản 1, Điều 145 Luật Doanh nghiệp 2020 và Khoản 1 Điều 19 Điều lệ Công ty, cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ với thành phần tham dự như trên là hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

3. Ông Phạm Thanh Hưng tiến hành khai mạc Đại hội.
4. Ban Tổ chức ĐHĐCĐ giới thiệu thành viên Đoàn Chủ tịch:
 - Ông Nguyễn Trung Vũ - Chủ tịch HĐQT - Chủ tọa.
 - Ông Phạm Thanh Hưng - Phó Chủ tịch HĐQT.
 - Bà Nguyễn Minh Hồi - Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGD.
 - Ông Phạm Đức Hùng - Tổng Giám đốc.
5. Chủ tọa Đại hội giới thiệu thành viên Ban Thư ký:
 - Ông Đào Đức Đại - Trưởng ban.
 - Ông Mậu Minh Tuyển - Thành viên.
 - Bà Nguyễn Thị Lan - Thành viên.
6. Chủ tọa Đại hội đề cử Ban Kiểm phiếu gồm:
 - Bà Trần Thị Nhượng - Trưởng ban.
 - Bà Trần Thị Thảo - Thành viên.
 - Bà Lương Thị Huệ - Thành viên.

Đại hội biểu quyết và thông qua thành phần Ban Kiểm phiếu.

7. Đoàn Chủ tịch trình ĐHĐCĐ Chương trình họp và được Đại hội biểu quyết nhất trí thông qua, bao gồm:
 - (i) Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025;
 - (ii) Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025;
 - (iii) Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán năm 2024 và kế hoạch năm 2025;
 - (iv) Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán;
 - (v) Tờ trình thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và các nội dung về việc trả thù lao, phụ cấp cho các thành viên HĐQT, UBKT và tiền lương Ban TGD;
 - (vi) Tờ trình thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2025;
 - (vii) Tờ trình thông qua việc bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028.
8. Ông Mậu Minh Tuyển – Người phụ trách quản trị Công ty trình bày Quy chế tổ chức và hoạt động tại Đại hội và được Đại hội biểu quyết nhất trí thông qua.

II. Trình bày các Báo cáo và tờ trình

1. Ông Phạm Thanh Hưng – Phó Chủ tịch HĐQT thay mặt Hội đồng Quản trị trình bày Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025.

(Báo cáo đính kèm).

2. Ông Phạm Đức Hùng – Tổng Giám đốc Công ty thay mặt Ban Tổng Giám đốc trình bày Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025.

(Báo cáo đính kèm).

3. Bà Trần Thị Nhung – Trưởng phòng Kiểm toán nội bộ thay mặt Ủy ban Kiểm toán trình bày Báo cáo của Ủy ban kiểm toán năm 2024 và kế hoạch năm 2025.

(Báo cáo đính kèm).

4. Bà Lê Thị Lan – Kế toán trưởng trình bày các Tờ trình sau:

- 4.1. Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán (Tờ trình đính kèm):

Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC bao gồm các nội dung cơ bản như sau:

1. Báo cáo của Ban Tổng giám đốc.
2. Báo cáo kiểm toán độc lập.
3. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024.
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024.
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2024.
6. Thuyết minh báo cáo tài chính.

Trong đó, một số chỉ tiêu cơ bản trong Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2024 như sau:

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	ĐVT	Báo cáo tài chính hợp nhất	Báo cáo tài chính riêng
1	Tổng tài sản	đồng	7.180.709.861.791	6.851.917.768.776
2	Doanh thu thuần	đồng	1.538.002.600.367	1.392.614.378.632
3	Lợi nhuận trước thuế	đồng	57.294.062.398	58.891.720.855
4	Lợi nhuận sau thuế	đồng	41.786.503.553	44.672.886.698

- 4.2. Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và các nội dung về việc trả thù lao, phụ cấp cho các thành viên HĐQT, UBKT và tiền lương Ban TGD (Tờ trình đính kèm):

Phương án phân phối lợi nhuận 2024 (Xác định trên kết quả kinh doanh Công ty mẹ):

ĐVT: đồng

STT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ
I	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2024 trên BCTC hợp nhất	41.786.503.553
II	Lợi nhuận sau thuế thuộc về Công ty mẹ năm 2024 trên BCTC hợp nhất	41.048.046.349
III	Lợi nhuận các năm trước còn để lại	593.887.660.454
IV	Lợi nhuận cộng dồn (IV=II+III)	634.935.706.803

Mặc dù lợi nhuận đạt được năm 2024 đã có sự tăng trưởng mạnh so với nền lợi nhuận thấp 2023 nhưng giá trị đạt được chưa lớn và Cen Land mới đang trong giai đoạn đầu của quá trình phục hồi. Để tập trung nguồn lực phục vụ cho hoạt động kinh doanh trong giai đoạn tiếp tục phục hồi và tăng trưởng sắp tới, HĐQT kính trình ĐHCĐ xem xét, thông qua phương án (i) không trích lập Lợi nhuận sau thuế năm 2024 vào các Quỹ đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng phúc lợi; và (ii) giữ lại Lợi nhuận sau thuế năm 2024 tại Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Việc chia cổ tức năm 2024 cho cổ đông sẽ được HĐQT xem xét và sẽ xin ý kiến cổ đông để triển khai vào thời điểm thích hợp.

Thù lao, phụ cấp cho các thành viên HĐQT, UBKT và tiền lương của Ban Tổng Giám đốc:

Tổng số tiền thù lao, phụ cấp chi trả cho các thành viên HĐQT, UBKT và thu nhập Ban Tổng Giám đốc trong năm 2024 là **5.137.754.417** đồng. Việc chi trả thù lao của HĐQT, UBKT và tiền lương của Ban Tổng Giám đốc tuân thủ theo đúng phương án đã được ĐHCĐ thường niên năm 2024 thông qua, chi tiết như sau:

ĐVT: đồng

STT	Nội dung	Chức vụ	Số tiền
I	Thù lao HĐQT, phụ cấp cho thành viên UBKT		462.000.000
1	Ông Nguyễn Trung Vũ	Chủ tịch HĐQT	256.000.000
2	Ông Phạm Thanh Hưng	Phó Chủ tịch HĐQT	206.000.000
3	Bà Nguyễn Minh Hôi	Phó Chủ tịch HĐQT	
4	Ông Nguyễn Đức Vui	Thành viên HĐQT độc lập - Chủ tịch UBKT	
5	Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh	Thành viên HĐQT độc lập - Thành viên UBKT	



STT	Nội dung	Chức vụ	Số tiền
6	Ông Chu Hữu Chiến	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 25/04/2024)	
II	Tiền lương và thu nhập Ban Tổng Giám đốc		4.675.754.417
1	Ông Phạm Đức Hùng	Tổng Giám đốc	1.636.151.663
2	Bà Nguyễn Minh Hồi	Phó Tổng Giám đốc	2.782.376.173
3	Bà Vũ Thị Xuân Giang	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 22/02/2024)	224.479.167
4	Ông Nguyễn Anh Hương	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 26/6/2024)	32.747.414
	Tổng		5.137.754.417

Tiền thù lao chi trả cho các thành viên HĐQT, UBKT trong năm 2025 dự kiến là 1.000.000.000 đồng.

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc được Công ty chi trả trên cơ sở hợp đồng lao động và căn cứ theo thời gian đảm nhiệm chức vụ thực tế của từng thành viên.

4.3. Tờ trình thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2025:

Sau khi nhận được đề nghị của Ủy ban Kiểm toán, Hội đồng quản trị trình Đại hội cổ đông xem xét và thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán và soát xét các Báo cáo tài chính trong năm tài chính 2025 của Công ty như sau:

Giao/ủy quyền cho HĐQT chủ động lựa chọn công ty kiểm toán độc lập đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức niêm yết, trong đó ưu tiên các công ty sau:

- + Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC.
- + Công ty TNHH Kiểm toán VACO.
- + Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY.
- + Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế.
- + Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

5. Ông Mậu Minh Tuyến – Người phụ trách quản trị Công ty, thay mặt Hội đồng quản trị đọc Tờ trình thông qua việc bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028.

Theo kiến nghị của Cổ đông - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu Tư I.P.A, xét cơ cấu thành viên HĐQT và căn cứ tình hình hoạt động trong thời gian tới, để đáp ứng được thực tiễn quản trị, điều hành, giám sát và tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành, HĐQT trình ĐHCĐ xem xét về việc bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028 như sau:

- + Số lượng thành viên HĐQT được bầu bổ sung: 01 (một) thành viên.

- + Nhiệm kỳ: thời gian còn lại của nhiệm kỳ 2023 - 2028.
- + Số lượng ứng viên tối đa: Không hạn chế.
- + Tiêu chuẩn ứng cử viên tham gia HĐQT: đáp ứng theo nội dung được quy định tại Khoản 1, Điều 155 Luật Doanh Nghiệp số 59/2020/QH14 và Khoản 4 Điều 25 Điều lệ Công ty.

Sau khi bầu bổ sung, số lượng thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ là 06 (sáu) thành viên.

III. Thảo luận

Các cổ đông tích cực tham gia đóng góp ý kiến về nội dung các Tờ trình, Báo cáo cũng như các vấn đề được nêu tại Đại hội. Đoàn Chủ tịch và Ban Điều hành Công ty đã trả lời, trao đổi và giải đáp đầy đủ tất cả các câu hỏi và yêu cầu của cổ đông.

(Các nội dung thảo luận được lập kèm theo Biên bản này).

IV. Biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình ĐHĐCĐ và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028

Trên cơ sở các Báo cáo, Tờ trình và qua quá trình thảo luận, Đại hội đã tiến hành biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình tại Chương trình Đại hội và bầu bổ sung thành viên HĐQT bằng hình thức bỏ phiếu điện tử.

Ban tổ chức hướng dẫn Đại hội biểu quyết và bầu cử. Việc kiểm phiếu có sự hỗ trợ của Đơn vị tư vấn là Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT.

Tính đến lúc 17 giờ 00 phút thời điểm kết thúc thực hiện biểu quyết, bầu cử theo điều hành của Chủ tọa Đại hội:

- + Số lượng đại biểu tham gia trực tiếp: **132** (gồm cổ đông và người đại diện theo ủy quyền của cổ đông).
- + Số lượng cổ đông ủy quyền: **39** cổ đông.

Đại diện cho: **419.907.640** cổ phần, tương đương **419.907.640** phiếu biểu quyết (01 cổ phần phổ thông có 01 phiếu biểu quyết), chiếm: **90,5601%** tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty.

1. Biểu quyết thông qua các Báo cáo, Tờ trình ĐHĐCĐ

Kết quả kiểm phiếu như sau:

- + Tổng số tờ phiếu phát ra: **132** đại diện cho **419.907.640** phiếu biểu quyết, chiếm **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- + Tổng số tờ phiếu thu về: **113** đại diện cho **419.629.116** phiếu biểu quyết, chiếm **99,9337%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- + Tổng số tờ phiếu không thu về: **19** đại diện cho **278.524** phiếu biểu quyết, chiếm **0,0663%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Kết quả biểu quyết chi tiết theo từng nội dung như sau:

1.1 Nội dung 01: Thông qua Báo cáo hoạt động của HĐQT năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **113** đại diện cho: **419.629.116** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:

- + Tổng số tờ phiếu tán thành: **112** đại diện cho: **419.628.886** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **230** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Kết quả: Nội dung 01 đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 99,9999%.

1.2 Nội dung 02: Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh 2025

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **113** đại diện cho: **419.629.116** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
 - + Tổng số tờ phiếu tán thành: **112** đại diện cho: **419.628.886** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **230** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Kết quả: Nội dung 02 đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 99,9999%.

1.3 Nội dung 03: Thông qua Báo cáo của Ủy ban Kiểm toán năm 2024 và kế hoạch năm 2025

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **113** đại diện cho: **419.629.116** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
 - + Tổng số tờ phiếu tán thành: **109** đại diện cho: **419.386.274** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9421%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **2** đại diện cho: **240.312** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0573%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **2** đại diện cho: **2.530** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0006%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Kết quả: Nội dung 03 đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 99,9421%.



1.4 Nội dung 04: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **113** đại diện cho: **419.629.116** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
 - + Tổng số tờ phiếu tán thành: **109** đại diện cho: **419.570.444** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9860%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **1** đại diện cho: **56.012** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0133%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **3** đại diện cho: **2.660** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0006%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Kết quả: Nội dung 04 đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 99,9860%.

1.5 Nội dung 05: Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và các nội dung về việc trả thù lao, phụ cấp cho các thành viên HĐQT, UBKT và tiền lương Ban TGD

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **113** đại diện cho: **419.629.116** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
 - + Tổng số tờ phiếu tán thành: **108** đại diện cho: **419.382.364** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9412%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **2** đại diện cho: **59.922** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0143%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **3** đại diện cho: **186.830** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0445%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Kết quả: Nội dung 05 đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 99,9412%.

1.6 Nội dung 06: Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập năm 2025.

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **113** đại diện cho: **419.629.116** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
 - + Tổng số tờ phiếu tán thành: **110** đại diện cho: **419.628.656** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,9999%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **0** đại diện cho: **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **3** đại diện cho: **460** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Kết quả: Nội dung 06 đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 99,9999%.

1.7 Nội dung 07: Thông qua việc bầu bổ sung 01 (một) thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028

- Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **113** đại diện cho: **419.629.116** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết, trong đó:
 - + Tổng số tờ phiếu tán thành: **110** đại diện cho: **419.104.976** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,8751%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không tán thành: **2** đại diện cho: **523.910** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,1249%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
 - + Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: **1** đại diện cho: **230** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,0001%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Kết quả: Nội dung 07 đã được ĐHĐCĐ thông qua với tỷ lệ 99,8751%.

2. Bầu bổ sung 01 (một) thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 - 2028

Kết quả kiểm phiếu như sau:

- + Tổng số tờ phiếu phát ra: **132** đại diện cho: **419.907.640** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- + Tổng số tờ phiếu thu về: **113** đại diện cho: **419.218.833** phiếu biểu quyết, chiếm: **99,8360%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- + Tổng số tờ phiếu không thu về: **19** đại diện cho: **688.807** phiếu biểu quyết, chiếm: **0,1640%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.
- + Tổng số tờ phiếu hợp lệ: **113** đại diện cho: **419.218.833** phiếu biểu quyết, chiếm: **100,0000%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.
- + Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: **0** đại diện cho **0** phiếu biểu quyết, chiếm: **0%** tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết.

Kết quả bầu cử chi tiết như sau:

Họ và tên ứng viên	Số tờ phiếu tán thành	Số phiếu bầu	Tỷ lệ trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết
Mai Hữu Đạt	105	419.103.570	99,9725%

Vậy, ông **Mai Hữu Đạt** đã trúng cử thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023 – 2028 của Công ty.

C. THÔNG QUA BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT VÀ BẾ MẠC ĐẠI HỘI

1. Ông Đào Đức Đại – Thư ký đại hội trình bày dự thảo Biên bản, dự thảo Nghị quyết Đại hội.
2. Sau khi biểu quyết, Đại hội đã thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội.
3. Ban Tổ chức tuyên bố bế mạc ĐHĐCĐ.

ĐHĐCĐ kết thúc vào hồi 17 giờ 30 phút ngày 28 tháng 04 năm 2025.

THƯ KÝ



Đào Đức Đại

CHỦ TỌA



Nguyễn Trung Vũ

THƯ KÝ

NỘI DUNG THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI

(Kèm theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 28/04/2025 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ)

Đoàn Chủ tịch nhận được các câu hỏi từ các cổ đông, đại diện cổ đông và đã giải đáp, trao đổi về tất cả các câu hỏi này. Tóm tắt như sau:

TT	Câu hỏi	Trả lời
1.	<p>Đại biểu NGUYỄN THỊ HỒNG NHUNG</p> <p>Mã đại biểu: CRE.006336</p> <p>Nội dung câu hỏi: “<i>Tại ĐHĐCĐ 2024, Chủ tịch CenLand từng chia sẻ bản thân là người sợ rủi ro nên chỉ phát triển Công ty theo hướng môi giới bất động sản chứ tuyệt đối không đi theo hướng trở thành chủ đầu tư bất động sản. Thế nhưng tại định hướng năm nay, Công ty dự kiến đầu tư vào xây dựng NOXH, BĐS điều dưỡng. Công ty dự kiến tham gia phát triển các sản phẩm bất động sản trên theo tư cách là chủ đầu tư hay môi giới phân phối sản phẩm?</i>”</p>	<p>Ông NGUYỄN TRUNG VŨ - Chủ tịch HĐQT trả lời:</p> <p>Việc thay đổi định hướng kinh doanh xuất phát từ các lý do chính như sau:</p> <p>Thứ nhất:</p> <ul style="list-style-type: none">- Tình hình kinh tế xã hội ở Việt Nam từ những năm 2018 đến nay đã trải qua rất nhiều biến động. Giai đoạn 2020 – 2021 cho thấy nền kinh tế có tín hiệu tăng trưởng rất tốt nhưng tăng trưởng ảo và chưa thực chất.- Trong giai đoạn thanh lọc mạnh mẽ như hiện nay, các nhà phát triển bất động sản có quy mô vừa/nhỏ với nội lực yếu sẽ dễ dàng bị đào thải do tính cạnh tranh khốc liệt của thị trường. Trong khi đó, các chủ đầu tư lớn có đầy đủ tiềm lực tài chính vẫn triển khai rất mạnh mẽ các đại dự án, điển hình phải kể đến Chủ đầu tư VinGroup với Dự án Vinhomes Global Gate tại Đông Anh, Hà Nội hay Chủ đầu tư Sun Group với Dự án Sun Urban City tại Hà Nam.- Nhờ kiên trì bền bỉ và nỗ lực không ngừng nghỉ, Cen Land đã vượt qua rất nhiều khó khăn để duy trì hoạt động và trụ vững tới ngày hôm nay. Điều này chứng tỏ sức mạnh nội tại và khả năng ứng biến linh hoạt với xu thế thị trường. Những doanh nghiệp trụ lại được sau khủng hoảng đều sẽ đặt ra những kế hoạch tham vọng hơn, và Cen Land không phải là ngoại lệ. Trước tình hình này, Cen Land mong muốn thực hiện hướng đi mới khi quyết định thay đổi tư duy trở thành Đơn vị phát triển bất động sản chuyên nghiệp. <p>Thứ hai:</p> <p>Đầu tư hiển nhiên là một hoạt động chứa đầy rủi ro và khó có thể triệt tiêu hoàn toàn rủi ro, bất kể là</p>

TT	Câu hỏi	Trả lời
		<p>tham gia thị trường theo hình thức đầu tư sơ cấp hay đầu tư thứ cấp. Tuy nhiên, bằng kinh nghiệm thực tế đã trải qua trong nhiều năm qua, Cen Land nhận thấy, việc trở thành Đơn vị phát triển bất động sản chuyên nghiệp là lựa chọn sáng suốt hơn cả, bởi vì trở thành Chủ đầu tư không những tạo tính chủ động và quyền tự quyết trong tất cả các hoạt động đầu tư mà còn kiểm soát chặt chẽ nguồn vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động, hạn chế tối đa rủi ro bị chiếm dụng vốn sai mục đích.</p> <p>Thứ ba:</p> <p>Thủ tướng Chính phủ đã giao Bộ Xây dựng nghiên cứu, đề xuất thành lập Quỹ Nhà ở. Trong bối cảnh Chính phủ dành sự quan tâm đặc biệt đến việc phát triển nhà ở xã hội và nhà ở giá rẻ cho người trẻ, Cen Land mong muốn chủ động tham gia để chung tay giải quyết vấn đề chung của xã hội theo đúng đường lối, định hướng của Nhà nước.</p>
2.	<p>Đại biểu NGUYỄN THỊ HỒNG NHUNG</p> <p>Mã đại biểu: CRE.006336</p> <p>Nội dung câu hỏi: “<i>Ban lãnh đạo Công ty hãy chia sẻ về kết quả kinh doanh của Quý I/2025 của Công ty. Năm nay, Công ty đặt ra kế hoạch kinh doanh rất tham vọng, vậy Công ty có tự tin sẽ đạt được mục tiêu này hay không?</i>”</p>	<p>Ông NGUYỄN TRUNG VŨ - Chủ tịch HĐQT trả lời:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Doanh thu bán hàng thực tế của Quý I/2025 là khá tốt nhưng chưa đủ điều kiện để ghi nhận đầy đủ trên sổ sách. Cen Land kỳ vọng kết quả doanh thu sẽ được cải thiện rõ rệt từ Quý II/2025, đặc biệt nhờ nguồn hàng rất lớn tại các dự án của SunGroup, VinGroup và MIK Group. - Bên cạnh doanh thu môi giới, Cen Land cũng sẽ thu được doanh thu từ các hoạt động khác, trong đó phải kể đến việc ra mắt và vận hành Trường cao đẳng với dự kiến mức doanh thu đạt được khoảng 160-200 tỷ đồng trong năm 2025. - Về vướng mắc pháp lý tại các Dự án Louis City Hoàng Mai và Hoa Tiên Paradise, Cen Land đã và đang xử lý quyết liệt. Đối với Dự án Louis City Hoàng Mai, Chủ đầu tư dự kiến sẽ thu xếp số tiền còn thiếu để nộp đủ Tiền sử dụng đất cho nhà nước trong tháng 5/2025. Các khó khăn về cơ bản đã được tháo gỡ và không còn ảnh hưởng tới tình hình kinh doanh của Cen Land.

TT	Câu hỏi	Trả lời
		<p>Bà NGUYỄN MINH HÒI – Phó Chủ tịch HĐQT trả lời:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Từ cuối năm 2024 đến đầu năm 2025, các chủ đầu tư đều thay đổi chiến lược phân phối quỹ hàng bằng việc chia sẻ nguồn hàng cho 20-30 đơn vị môi giới, thay vì chỉ lựa chọn 01 đơn vị đại lý độc quyền như trước đây. Một mặt, Cen Land đã rất tích cực đặt cọc/ký quỹ để lấy giỏ hàng về, mặt khác, chúng tôi tỏ ra thận trọng trong việc lựa chọn giỏ hàng, lựa chọn chiến lược triển khai sao cho hiệu quả nhất và đảm bảo phù hợp với đặc thù của từng Dự án.
3.	<p>Đại biểu LÊ HIẾU Mã đại biểu: CRE.005010</p> <p>Nội dung câu hỏi: “<i>Tại sao trong báo cáo thường niên năm nay không thấy Công ty chia sẻ về danh mục bất động sản đang phân phối như các năm trước? Công ty có thể chia sẻ thêm được không?</i>”</p>	<p>Ông NGUYỄN TRUNG VŨ - Chủ tịch HĐQT trả lời:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiện nay, chủ trương của Nhà nước về khai thông, đẩy mạnh công tác pháp lý và khuyến khích đầu tư đã và đang tạo tiền đề gia nhập thị trường mạnh mẽ, cũng như tạo khí thế hào hứng, lạc quan cho Nhà đầu tư tham gia thị trường bất động sản. - Trong giai đoạn tới, như đã đề cập ở trên, Cen Land sẽ tập trung khai thác nội lực, tiềm năng, xu hướng của thị trường để ứng biến linh hoạt trong việc lựa chọn các dự án tham gia môi giới. Do đó, chúng tôi không quá tập trung vào việc công bố danh mục bất động sản đã/đang/sẽ phân phối như các năm trước. Nói như vậy có nghĩa là, cơ hội đang mở ra rất nhiều, nguồn hàng rất phong phú, vì thế, Cen Land sẵn sàng môi giới cạnh tranh tại bất kỳ dự án tiềm năng nào phù hợp với định hướng phát triển của Cen Land.
4.	<p>Đại biểu PHAN THANH HÈ Mã đại biểu: CRE.000312</p> <p>Nội dung câu hỏi: “<i>Vai trò của thành viên Hội đồng quản trị bầu bổ sung (đại diện cho cổ đông lớn IPA) trong phát triển kinh doanh</i>”</p>	<p>Ông PHẠM THANH HÙNG – Phó Chủ tịch HĐQT trả lời:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cen Land trân trọng và cảm ơn sâu sắc về sự đồng hành và hợp tác của I.P.A trong suốt thời gian vừa qua, đặc biệt là trong bối cảnh kinh tế khó khăn và nhiều biến động. Trước đây, cổ đông I.P.A chưa tham gia quản trị điều hành trực tiếp. Đến nay, việc bầu bổ sung 01 thành viên hội đồng quản trị (đại diện cho I.P.A) sẽ tạo điều kiện để I.P.A trực tiếp tham vấn ý kiến cũng như tham gia định hướng

TT	Câu hỏi	Trả lời
		chiến lược phát triển cho Cen Land trong giai đoạn mới.
5.	<p>Đại biểu NGUYỄN MAI LAN</p> <p>Trích dẫn đại ý câu hỏi như sau:</p> <p><i>“Tôi có vài câu hỏi về mảng giáo dục (lúc này Công ty có đề cập là Cenland chuẩn bị ra mắt 1 Trường cao đẳng):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Tổng vốn đầu tư mà Cenland bỏ ra để đầu tư vào trường cao đẳng này là bao nhiêu và dự kiến Cenland sở hữu bao nhiêu phần trăm tại trường cao đẳng này? - Mục tiêu tuyển sinh của trường cao đẳng là bao nhiêu sinh viên 1 năm và mức học phí 1 năm trên mỗi sinh viên dự kiến là bao nhiêu? - Trong kế hoạch doanh thu 480 tỷ từ mảng giáo dục thì đóng góp từ mảng tư vấn du học nghề Đức là bao nhiêu và từ trường cao đẳng này là bao nhiêu?” 	<p>Ông PHẠM THANH HÙNG – Phó Chủ tịch HĐQT trả lời:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trong giai đoạn đầu, Cen Land chủ trương tận dụng các nguồn lực sẵn có để đầu tư hợp lý cho Nhà trường, ví dụ như việc sử dụng tài sản sẵn có để thiết lập cơ sở vật chất ban đầu cho Nhà trường. Vốn đầu tư ban đầu phần lớn sẽ thực chi cho việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý, chi vận hành, chi phí chương trình đào tạo, chi lương cho cán bộ nhân viên. Mức dự chi cho tới khi ra mắt Trường cao đẳng là 50 tỷ đồng. - Về cơ cấu cổ đông, Cen Land sẽ là cổ đông lớn nắm quyền chi phối hoạt động, tuy nhiên, Cen Land cũng sẽ hợp tác chiến lược với các đối tác có uy tín nhằm tận dụng và phát huy tối đa các nguồn lực sẵn có và thế mạnh của các bên. - Về chiến lược: Tập trung đầu tư phát triển nguồn nhân lực chất lượng theo nhu cầu của thị trường, với hệ thống cơ sở vật chất hiện đại cùng chương trình đào tạo đạt chuẩn quốc tế. - Về chỉ tiêu: Dự kiến đạt 10.000 chỉ tiêu tuyển sinh cho năm đầu tiên, trong đó 2000 chỉ tiêu cho chương trình đào tạo dài hạn (bậc học Trung cấp và cao đẳng), 8.000 chỉ tiêu cho các khóa đào tạo ngắn hạn. - Về kế hoạch kinh doanh: Doanh thu mục tiêu của Nhà Trường đạt 100-200 tỷ đồng.
6.	<p>Một đại biểu khác đặt câu hỏi về tiến độ triển khai bất động sản điều dưỡng tại Dự án Hoa Tiên Paradise và Đại Lải Paradise</p>	<p>Ông NGUYỄN TRUNG VŨ - Chủ tịch HĐQT trả lời:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Theo kế hoạch thì đáng lẽ ra chúng tôi sẽ khai trương các chương trình tại hai dự án này trước 30/4/2025. Tuy nhiên, do nguồn lực chưa đáp ứng kịp thời nên chúng tôi đang trong quá trình tìm kiếm các đối tác có kinh nghiệm vận hành và quản lý trong lĩnh vực này. Về định hướng chung, Cen Land vẫn tiếp tục duy trì mô hình bất động sản điều dưỡng nhưng không đặt nặng áp lực doanh thu

TT	Câu hỏi	Trả lời
		ngắn hạn, mà hướng tới việc phát triển các khu nghỉ dưỡng có sinh khí và sức sống phục vụ du khách.
7.	Đại biểu LÊ HIẾU đặt câu hỏi: <i>“Về tiêu chuẩn môi giới có chứng chỉ, Cen Land có thể chia sẻ thêm về lợi thế, cơ hội hoặc khó khăn công ty không?”</i>	Ông PHẠM ĐỨC HÙNG – Tổng Giám đốc trả lời: <ul style="list-style-type: none"> - Từ Quý II/2024 trở đi, Cen Land yêu cầu 100% đội ngũ môi giới phải đạt chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản. - Tuy nhiên, trong hai năm gần đây, Bộ Xây dựng chưa tổ chức kỳ thi sát hạch cấp chứng chỉ môi giới. Do đó, nếu Bộ Xây dựng dự kiến tổ chức thi sát hạch trong năm 2025 thì Cen Land sẽ tiếp tục đôn đốc các nhân viên hoàn tất việc cấp chứng chỉ hành nghề đảm bảo tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật.
8.	Đại biểu TRẦN THỊ THU TRANG đặt câu hỏi: <i>“Rủi ro khi đầu tư thứ cấp là đưa tiền cdt đi tiêu mất vậy giải pháp để ngăn ngừa là gì?”</i>	Ông NGUYỄN TRUNG VŨ - Chủ tịch HĐQT trả lời: <ul style="list-style-type: none"> - Như tôi đã nói ở trên, rủi ro trong kinh doanh là không thể tránh khỏi. Tuy nhiên, Cen Land hiện đang củng cố chặt chẽ bộ máy kiểm soát nội bộ nhằm chủ động nhận diện và quản trị rủi ro hiệu quả. Đồng thời, Ban lãnh đạo Cen Land có tầm nhìn chiến lược, đánh giá đúng tiềm năng các dự án và đang vận hành theo mô hình mới — trong đó công ty, đội ngũ sales và khách hàng cùng tham gia góp vốn vào dự án nhằm nâng cao tinh thần trách nhiệm về việc quản trị vốn. Bên cạnh đó, các cơ quan chức năng cũng đã có những biện pháp hỗ trợ mạnh mẽ, quyết liệt nhằm hạn chế rủi ro pháp lý trên thị trường. - Hiện nay, các dự án mà Cen Land tham gia đặt cọc/kỹ quỹ đều là những dự án lớn, được phát triển bởi các Chủ đầu tư uy tín, có tiềm lực vững chắc. Với định hướng rõ ràng và hệ thống kiểm soát hiệu quả, Cen Land sẽ tiếp tục củng cố vị thế là đơn vị môi giới bất động sản hàng đầu thị trường.
9.	Đại biểu NGUYỄN MAI LAN Mã đại biểu: CRE.006333 Nội dung câu hỏi: <i>“Để phục vụ cho việc đầu tư vào phát triển nhà ở xã hội thì trong vòng 1-3 năm</i>	Ông NGUYỄN TRUNG VŨ - Chủ tịch HĐQT trả lời: <ul style="list-style-type: none"> - Cen Land chưa có kế hoạch tăng vốn trong vòng 1-3 năm tới. Cen Land sẽ chờ đến Quý III/2025 để đánh giá lại tình hình thị trường, đặc biệt là khi cổ phiếu CRE phục hồi tốt hơn nhằm thu hút nhà đầu

TT	Câu hỏi	Trả lời
	<i>tới Cenland có kế hoạch phát hành tăng vốn không?"</i>	<p>tư. Dự kiến cổ phiếu CRE sẽ thoát khỏi diện bị cắt margin trong tháng 6 tới và có khả năng sẽ tăng trưởng tốt trong tương lai.</p> <p>Tuy nhiên, việc tăng vốn hay không không ảnh hưởng tới chiến lược đầu tư và phát triển Nhà ở xã hội của chúng tôi trong thời gian tới.</p>
10.	Một đại biểu khác đặt câu hỏi: <i>“Việc sắp xếp lại bộ máy hành chính các tỉnh thành, từ 63 tỉnh còn 34 tỉnh, liệu có tác động gì đến chiến lược phát triển quỹ đất, sản phẩm, cũng như mạng lưới phân phối của Cen Land? Cen Land có kế hoạch gì để thích ứng hoặc đón đầu những thay đổi hành chính và quy hoạch sau quá trình sáp nhập này?”</i>	<p>Ông NGUYỄN TRUNG VŨ - Chủ tịch HĐQT trả lời:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hiện nay, Chính phủ đang tạo ra nhiều cơ hội thuận lợi cho thị trường, vì vậy, Cen Land sẽ đẩy mạnh công tác hoàn thiện pháp lý cho các dự án đầu tư. Đồng thời, Cen Land cũng nhận được sự chào đón tích cực từ Chính quyền các địa phương khi mở rộng về các tỉnh. - Tôi xin nhấn mạnh: <i>“Đến sớm hay muộn không quan trọng bằng việc đến đúng thời điểm”</i>. Do đó, tôi bày tỏ mong muốn và kỳ vọng rằng các cổ đông sẽ tiếp tục đồng hành, ủng hộ Cen Land trong giai đoạn phát triển mới này.
11.	Một đại biểu khác đặt câu hỏi: <i>“Khi thị trường đã qua thời “tăng trưởng nóng” và bước vào giai đoạn lọc sạch, tư duy bán hàng của đội ngũ Cen Land sẽ được tái lập theo định hướng nào để giữ vững và khẳng định vị thế số 1 trong lĩnh vực phân phối? Đặc biệt khi việc bán hàng ngày càng cạnh tranh và không còn độc quyền như trước nữa?”</i>	<p>Ông PHẠM ĐỨC HÙNG – Tổng Giám đốc trả lời:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hoạt động môi giới bất động sản hiện đang bước vào giai đoạn cạnh tranh khốc liệt. Cen Land sẽ tiếp tục đẩy mạnh chiến lược môi giới cạnh tranh để khẳng định vị thế vững chắc trên thị trường theo nguyên tắc: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Nỗ lực tìm kiếm, tiếp cận với các dự án tiềm năng của các Chủ đầu tư lớn có tiềm lực; ✓ Cơ cấu tinh gọn đội quân bán hàng chủ lực nhằm tối ưu hóa nguồn lực và hiệu quả kinh doanh. Nói cách khác là chúng tôi tập trung đi về chiều sâu, chứ không quá chú trọng chiều rộng ✓ Nâng cao chất lượng đội ngũ bán hàng bằng việc tập trung đào tạo và bồi dưỡng chuyên môn, kỹ năng, nghiệp vụ cần thiết. <p>Dù thị trường nhiều biến động, Cen Land vẫn giữ vững vị thế và thương hiệu trong lĩnh vực phân phối, đặc biệt là với các chủ đầu tư lớn.</p>

TT	Câu hỏi	Trả lời
12.	<p>Một đại biểu khác đặt câu hỏi: “Ngoài BĐS, Cen Land còn tham gia vào lĩnh vực đào tạo và cung ứng nguồn nhân lực. Thực tế rất nhiều doanh nghiệp lớn và kì cựu trong lĩnh vực này đã từ bỏ vậy đâu là lý do Cen tham gia vào lĩnh vực này?</p> <p>Cen có chiến lược gì để đưa lĩnh vực này phát triển bứt phá, trở thành một mũi nhọn mạnh mẽ như Cen Land đã làm được với bất động sản?”</p>	<p>Ông NGUYỄN TRUNG VŨ - Chủ tịch HĐQT trả lời:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cen Land đang phát triển nguồn nhân lực thông qua việc hợp tác với các đối tác quốc tế lớn có uy tín và tên tuổi lâu năm, đồng thời mở rộng hợp tác cung ứng nguồn nhân lực gắn liền với chuỗi giá trị cốt lõi trong lĩnh vực bất động sản. Cen Land đặt mục tiêu trong 5 năm tới sẽ nằm trong Top 10 đơn vị đào tạo uy tín hàng đầu.

**THE MINUTES OF
2025 ANNUAL GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS**

Company Name: Century Land Joint Stock Company.

Business Registration Certificate No.: 0101160306, first issued by the Business Registration Office - Hanoi Department of Planning and Investment on August 20, 2001, 23rd change issued on October 12, 2023.

Head office: 1st Floor, Building B Sky City, No. 88 Lang Ha, Lang Ha Ward, Dong Da District, Hanoi City.

Meeting time: 2:30 PM, Monday, April 28, 2025.

Meeting Venue: Event Center, 3rd Floor, Golden Palace Building, 54 Le Van Luong Street, Nhan Chinh Ward, Thanh Xuan District, Hanoi City, Vietnam.

A. PARTICIPANTS

- **Board of Directors (“BOD”):** The members of the BOD presented at the Meeting, including:
 - + Mr. Nguyen Trung Vu - Chairman of the BOD.
 - + Mr. Pham Thanh Hung - Vice Chairman of BOD.
 - + Ms. Nguyen Minh Hoi - Vice Chairman of BOD.
 - + Mr. Nguyen Duc Vui - Member of BOD.
 - + Ms. Nguyen Thi Hoang Oanh - Member of BOD.
- **Audit Committee:** Audit Committee members presented at the Meeting:
 - + Mr. Nguyen Duc Vui - Chairman of the Audit Committee.
 - + Ms. Nguyen Hoang Oanh - Member of Audit Committee.
- **Board of Management:** Members of the BOM presented at the Meeting:
 - + Mr. Pham Duc Hung - General Director.
 - + Ms. Nguyen Minh Hoi - Deputy General Director.
 - + Ms. Vu Thi Xuan Giang - Deputy General Director.
- **Attendees:** Shareholders whose names are on the List of Securities Owners finalized by the Vietnam Securities Depository and Clearing Corporation on March 26, 2025 and their duly representatives authorized.

B. MEETING PROCEEDINGS

I. Procedures for opening the Meeting

1. The Organizing Committee of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders (“AGM”) announced the reason and introduced the participants.
2. The Organizing Committee, on behalf of the Attendees’ Eligibility Examination Committee, announced the Report on examining the qualifications of Attendees as follows:

- Number of Attendees participating in person: **109** (including shareholders and authorized representatives of shareholders).
- Number of Shareholders attending by proxy: **36**
- Represented **419,738,384** shares, equivalent to: **419,738,384** votes (01 common share has 01 votes), accounting for: **90.5236 %** of the total number of votes of all shareholders with voting rights of the Company.

Pursuant to Clause 1, Article 145 of the Law on Enterprises 2020 and Clause 1, Article 19 of the Company Charter, the 2025 AGM of Century Land Joint Stock Company with the above participants is valid and eligible to proceed.

3. Mr. Pham Thanh Hung commenced the opening of the Meeting.
4. The Organizing Committee of the AGM introduced the members of the Presidium:
 - Mr. Nguyen Trung Vu - Chairman of the BOD - Chairman.
 - Mr. Pham Thanh Hung - Vice Chairman of the BOD.
 - Ms. Nguyen Minh Hoi - Vice Chairman of the BOD cum Deputy General Director.
 - Mr. Pham Duc Hung - General Director.
5. The Chairman of the Meeting introduced the members of the Secretariat:
 - Mr. Dao Duc Dai - Head.
 - Mr. Mau Minh Tuyen - Member.
 - Ms. Nguyen Thi Lan - Member.
6. The Chairman of the Meeting nominated the Vote Counting Committee including:
 - Ms. Tran Thi Nhung - Head.
 - Ms. Tran Thi Thao - Member.
 - Ms. Luong Thi Hue - Member.

The Meeting voted and approved the Vote Counting Committee.

7. The Presidium presented the Meeting Agenda to the AGM which was unanimously approved by the General Meeting, including:
 - (i) Report on the Board of Directors' activities in 2024 and the operation plan for 2025;
 - (ii) Report of the Board of Management on business performance in 2024 and business plan for 2025;
 - (iii) Report of the Audit Committee in 2024 and plan for 2025;
 - (iv) Proposal to approve the audited 2024 Financial Statements;
 - (v) Proposal to approve the 2024 profit distribution plan and the remuneration and allowances for members of the Board of Directors, Audit Committee and salaries of the Board of Management;
 - (vi) Proposal to approve the selection of an independent auditor in 2025;
 - (vii) Proposal to approve the election of additional members of the Board of Directors for the 2023 - 2028 term.

8. Mr. Mau Minh Tuyen, Corporate Governance Officer, presented the Regulations on organization and operation at the Meeting and was unanimously approved by the Meeting.

II. Reports and Proposals presentations

1. Mr. Pham Thanh Hung - Vice Chairman of the BOD, on behalf of the BOD, presented the Report on the Board of Directors' activities in 2024 and the operation plan for 2025.
(Report attached).
2. Mr. Pham Duc Hung - General Director, on behalf of the BOM, presented the Report of the Board of Management on business performance in 2024 and business plan for 2025.
(Report attached).
3. Ms. Tran Thi Nhung - Head of Internal Audit Department, on behalf of the Audit Committee, presented the Report of the Audit Committee in 2024 and plan for 2025.
(Report attached).
4. Ms. Le Thi Lan - Chief Accountant presented the following proposals:
 - 4.1. Proposal to approve the audited 2024 Financial Statements (Proposal attached):

The 2024 Financial Statements which were audited by AASC Auditing Firm Company Limited, including the following contents:

1. Report of the Board of Management.
2. Independent audit report.
3. Balance sheet as of December 31, 2024.
4. 2024 Income Statement.
5. 2024 Cash flow Statement.
6. Notes to Financial statements.

In particular, some key items in the Audited Separate Financial Statements and Audited Consolidated Financial Statements for 2024 are as follows:

No.	Key Items	Unit	Consolidated financial statements	Separate financial statements
1	Total assets	VND	7,180,709,861,791	6,851,917,768,776
2	Net revenue	VND	1,538,002,600,367	1,392,614,378,632
3	Profit before tax	VND	57,294,062,398	58,891,720,855
4	Profit after tax	VND	41,786,503,553	44,672,886,698

- 4.2. Proposal to approve the 2024 profit distribution plan and the remuneration and allowances for members of the BOD, Audit Committee and salaries of the Board of Management (Proposal attached):

2024 Profit distribution plan (Determined based on parent company's business results):



Unit: VND

No.	ITEMS	VALUE
I	Profit after tax in 2024 on consolidated financial statements	41,786,503,553
II	Profit after tax of the parent company in 2024 on the consolidated financial statements	41,048,046,349
III	Retained profits from previous years	593,887,660,454
IV	Cumulative profit (IV=II+III)	634,935,706,803

While the profit gained in 2024 has considerably increased from the lower profit level of 2023, the absolute profit figure remains modest, and Cen Land is at the beginning of its recovery. To concentrate resources for business operations during the upcoming recovery and growth phase, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval the plan to: (i) not allocate the 2024 profit after tax to the Development Investment Fund and the Welfare and Bonus Fund; and (ii) retain the 2024 profit after tax in undistributed retained earnings. The distribution of dividends for 2024 to shareholders will be considered by the Board of Directors and will seek shareholder opinions for implementation at an appropriate time.

Remuneration and allowances for members of the BOD, Audit Committee and salaries of the BOM:

The total amount of remuneration and allowances paid to members of the Board of Directors (BOD), the Audit Committee and salaries of the Board of Management in 2024 is **5,137,754,417 VND**. The disbursement of the aforementioned remuneration, allowances, and salaries was conducted in strict adherence to the plan approved by the 2024 Annual General Meeting of Shareholders, as detailed below:

Unit: VND

No.	Contents	Position	Amount (VND)
I	Remuneration for members of the BOD, allowances for Audit Committee		462,000,000
1	Mr. Nguyen Trung Vu	Chairman of the BOD	256,000,000
2	Mr. Pham Thanh Hung	Vice Chairman of the BOD	206,000,000
3	Ms. Nguyen Minh Hoi	Vice Chairman of the BOD	
4	Mr. Nguyen Duc Vui	Independent Member of the BOD, Chairman of Audit Committee	
5	Ms. Nguyen Thi Hoang Oanh	Independent Board Member - Audit Committee Member	



No.	Contents	Position	Amount (VND)
6	Mr. Chu Huu Chien	Member of the BOD (Dismissed from April 25, 2024)	
II	Salary and income Board of Management		4,675,754,417
1	Mr. Pham Duc Hung	General Director	1,636,151,663
2	Ms. Nguyen Minh Hoi	Deputy General Director	2,782,376,173
3	Ms. Vu Thi Xuan Giang	Deputy General Director (Appointed on February 22, 2024)	224,479,167
4	Mr. Nguyen Anh Huong	Deputy General Manager (Dismissed from June 26, 2024)	32,747,414
	Total		5,137,754,417

The remuneration and allowances paid to members of the Board of Directors and the Audit Committee in 2025 are expected to be 1,000,000,000 VND.

The income of the Board of Management shall be paid by the Company based on the labor contract and based on the actual time in office of each member.

4.3. Proposal to approve the selection of an independent auditor in 2025:

After receiving the proposal of the Audit Committee, the BOD submitted to the AGM for consideration and approval of the selection of an independent auditor to conduct the audit and review of the Company's Financial Statements in fiscal year 2025 as follows:

Assign/ authorize the BOD to proactively select an independent auditing company approved by the State Securities Commission to be qualified to audit listed organizations, with priority given to the following companies:

- AASC Auditing Firm Company Limited.
- VACO Auditing Company Limited.
- UHY Auditing and Consulting Company Limited.
- International Auditing and Valuation Company Limited.
- AN VIET Auditing Company Limited.

5. Mr. Mau Minh Tuyen, Corporate Governance Officer, on behalf of the BOD, read the Proposal to approve the election of additional members of the BOD for the 2023 - 2028 term.

Pursuant to the recommendation of the Shareholder IPA Investment Group Joint Stock Company, in consideration of the Board of Directors' structure and the operational circumstances in the forthcoming period, in order to meet the practical requirements of corporate governance, management, supervision, and compliance with current legal

regulations, the Board of Directors hereby submits to the General Meeting of Shareholders for the election of additional members to the Board of Directors for the 2023 - 2028 term as follows:

- Number of additional members of the BOD to be elected: 01 (one) member.
- Term: The remainder of the 2023 - 2028 term.
- Maximum number of applicants: Unlimited.
- Criteria for candidates to join the Board of Directors: as specified in Clause 1, Article 155 of the Enterprise Law No. 59/2020/QH14 and Clause 4, Article 25 of the Company's Charter.

After the additional election, the number of Board members of Century Land Joint Stock Company is 06 (six) members.

III. Discussion

Shareholders actively participated in contributing opinions on the content of the Proposals, Reports as well as issues raised at the Meeting. The Presidium and the Board of Management answered, discussed and fully resolved all questions and requests of shareholders.

(The discussion contents were attached to this Minutes).

IV. Voting to approve the Reports, Proposals of the AGM and to elect additional members of the BOD for the 2023 - 2028 term

Based on the Reports, Proposals and through the discussion, the Meeting voted to approve the Reports and Proposals and elected additional members of the BOD by electronic voting.

The Organizing Committee guided the Meeting in voting and election. The vote counting was supported by FPT Securities Joint Stock Company, the Consultant.

As of 5:00 PM, the end time of voting and election according to the direction of the Chairman of the Meeting:

- + Number of Attendees participating in person: **132** (including shareholders and authorized representatives of shareholders).
- + Number of Shareholders attending by proxy: **39** shareholders.
- + Represented **419,907,640** shares, equivalent to: **419,907,640** votes (01 common share has 01 votes), accounting for: **90.5601 %** of the total number of votes of all shareholders with voting rights of the Company.

1. Voting to approve Reports and Proposals of the General Meeting of Shareholders

The vote results are as follows:

- + Total number of ballots issued: **132**, representing **419,907,640** votes, accounting for **100%** of the total number of votes of shareholders attending the meeting.
- + Total number of ballots collected: **113**, representing **419,629,116** votes, accounting for **99.9337%** of the total number of votes of shareholders attending the meeting.
- + Total number of ballots uncollected: **19**, representing **278,524** votes, accounting for **0.0663%** of the total number of votes of shareholders attending the meeting.

Detailed voting results for each content were as follows:



1.1 Content 01: Approval of the Report on the Board of Directors' activities in 2024 and the operation plan for 2025

- Total number of valid ballots: **113** representing **419,629,116** votes, accounting for **100%** calculated on the total number of votes of shareholders attending and voting, of which:
 - + Total number of approval ballots: **112** represents **419,628,886** votes, accounting for: **99.9999%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
 - + Total number of disapproval ballots: **0** representing **0** votes, accounting for: **0%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
 - + Total number of absention ballots: **1** representing **230** votes, accounting for: **0.0001%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
- Total number of invalid ballots: **0** represents **0** votes, accounting for: **0%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.

Result: Content 01 was approved by the AGM with a rate of 99.9999%.

1.2 Content 02: Approval of the Report of the Board of Management on business performance in 2024 and business plan for 2025

- Total number of valid ballots: **113** representing **419,629,116** votes, accounting for **100%** calculated on the total number of votes of shareholders attending and voting, of which:
 - + Total number of approval ballots: **112** represents **419,628,886** votes, accounting for: **99.9999%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
 - + Total number of disapproval ballots: **0** representing **0** votes, accounting for: **0%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
 - + Total number of absention ballots: **1** representing **230** votes, accounting for: **0.0001%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
- Total number of invalid ballots: **0** represents **0** votes, accounting for: **0%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.

Result: Content 01 was approved by the AGM with a rate of 99.9999%.

1.3 Content 03: Approval of Report of the Audit Committee in 2024 and plan for 2025.

- Total number of valid ballots: **113** representing **419,629,116** votes, accounting for **100%** calculated on the total number of votes of shareholders attending and voting, of which:
 - + Total number of approval ballots: **109** represents **419,386,274** votes, accounting for: **99.9421%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
 - + Total number of disapproval ballots: **2** representing **240,312** votes, accounting for: **0.0573%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
 - + Total number of absention ballots: **2** representing **2,530** votes, accounting for: **0.0006%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
- Total number of invalid ballots: **0** represents **0** votes, accounting for: **0%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.

Result: Content 01 was approved by the AGM with a rate of 99.9421%.

1.4 Content 04: Approval of the audited 2024 Financial Statements.

- Total number of valid ballots: **113** representing **419,629,116** votes, accounting for **100%** calculated on the total number of votes of shareholders attending and voting, of which:

- + Total number of approval ballots: **109** represents **419,570,444** votes, accounting for: **99.9860%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
- + Total number of disapproval ballots: **1** representing **56,012** votes, accounting for: **0.0133%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
- + Total number of absention ballots: **3** representing **2.660** votes, accounting for: **0.0006%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
- Total number of invalid ballots: **0** represents **0** votes, accounting for: **0%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.

Result: Content 01 was approved by the AGM with a rate of 99.9860%.

1.5 Content 05: Approval of the 2024 profit distribution plan and the remuneration and allowances for members of the Board of Directors, Audit Committee and salaries of the Board of Management

- Total number of valid ballots: **113** representing **419,629,116** votes, accounting for **100%** calculated on the total number of votes of shareholders attending and voting, of which:
 - + Total number of approval ballots: **108** represents **419,382,364** votes, accounting for: **99.9412%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
 - + Total number of disapproval ballots: **2** representing **59,922** votes, accounting for: **0.0143%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
 - + Total number of absention ballots: **3** representing **186,830** votes, accounting for: **0.0445%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
- Total number of invalid ballots: **0** represents **0** votes, accounting for: **0%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.

Result: Content 01 was approved by the AGM with a rate of 99.9412%.

1.6 Content 06: Approval of the selection of an independent auditor for 2025.

- Total number of valid ballots: **113** representing **419,629,116** votes, accounting for **100%** calculated on the total number of votes of shareholders attending and voting, of which:
 - + Total number of approval ballots: **110** represents **419,628,656** votes, accounting for: **99.9999%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
 - + Total number of disapproval ballots: **0** representing **0** votes, accounting for: **0%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
 - + Total number of absention ballots: **3** representing **460** votes, accounting for: **0.0001%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
- Total number of invalid ballots: **0** represents **0** votes, accounting for: **0%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.

Result: Content 01 was approved by the AGM with a rate of 99.9999%.

1.7 Content 07: Approval of the election of 01 (one) additional member to the Board of Directors for the 2023 - 2028 term

- Total number of valid ballots: **113** representing **419,629,116** votes, accounting for **100%** calculated on the total number of votes of shareholders attending and voting, of which:
 - + Total number of approval ballots: **110** represents **419,104,976** votes, accounting for: **99.8751%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
 - + Total number of disapproval ballots: **2** representing **523,910** votes, accounting for: **0.1249%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.

- + Total number of absention ballots: **1** representing **230** votes, accounting for: **0.0001%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.
- Total number of invalid ballots: **0** represents **0** votes, accounting for: **0%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.

Result: Content 01 was approved by the AGM with a rate of 99.8751%.

2. Election 01 (one) additional member of the Board of Directors for the 2023 - 2028 term

The voting results were as follows:

- + Total number of ballots issued: **132**, representing **419,907,640** votes, accounting for **100%** of the total number of votes of shareholders attending the meeting.
- + Total number of ballots collected: **113**, representing **419,218,833** votes, accounting for **99.8360%** of the total number of votes of shareholders attending the meeting.
- + Total number of ballots uncollected: **19** , representing **688,807** votes, accounting for **0.1640%** of the total number of votes of shareholders attending the meeting.
- + Total number of valid ballots: **113** representing **419,218,833** votes, accounting for **100%** of the total number of votes of shareholders attending and voting,
- + Total number of invalid ballots: **0** represents **0** votes, accounting for: **0%** of the total number of votes of shareholders attending and voting.

Detailed election results were as follows:

Candidate	Number of approval ballots	Number of votes	Percentage of total votes of shareholders attending and voting
Mai Huu Dat	105	419,103,570	99.9725%

Thus, Mr. **Mai Huu Dat** was elected as a member of the Board of Directors for the 2023 - 2028 term of the Company.

C. APPROVAL OF MINUTES, RESOLUTIONS AND CLOSING OF THE CONGRESS

1. Mr. Dao Duc Dai – Head of Secreteriat presented the draft Minutes and Resolution of the Meeting.
2. After voting, the Meeting approved the Minutes and Resolution of the AGM.
3. The Organizing Committee declared the General Meeting of Shareholders closed.

The General Meeting of Shareholders ends at 5:30 PM on April 28, 2025.

**SECRETARIAT
HEAD**

**THE CHAIRMAN
OF THE MEETING**

(signed)

(signed)

Dao Duc Dai

Nguyen Trung Vu



DISCUSSION AT THE MEETING

(Attached to the Minutes of the 2025 Annual General Meeting of Shareholders dated April 28th, 2025 of Century Land Joint Stock Company)

The Presidium received questions from shareholders/ their representatives, answered and discussed all of these questions. The following is a summary:

No.	Question	Reply
1.	<p>Ms. NGUYEN THI HONG NHUNG</p> <p>Attendee Code: CRE.006336</p> <p>Question: “ <i>At the 2024 AGM, the Chairman of CenLand shared that he is a risk-averse person, so he only develops the Company in the direction of real estate brokerage and absolutely does not follow the direction of becoming a real estate investor. However, the Company’s orientation for this year includes plans to invest in the development of social housing and healthcare real estate. Is the Company’s intended role in these real estate ventures that of a primary investor or as a broker/ distributor of the products?</i>”</p>	<p>Mr. NGUYEN TRUNG VU - Chairman of the BOD replied:</p> <p>The change in business orientation comes from the following main reasons:</p> <p>Firstly,</p> <ul style="list-style-type: none"> - The socio-economic situation in Vietnam from 2018 to present has undergone many fluctuations. The period 2020 - 2021 shows that the economy has very good growth signals but the growth is virtual and not substantial. - In the current period of strong purification, small/ medium-sized real estate developers with weak internal resources will easily be eliminated due to the fierce competition of the market. Meanwhile, large investors with full financial potential are still strongly implementing large-scale projects, typically including VinGroup with Vinhomes Global Gate Project in Dong Anh, Hanoi or Sun Group with Sun Urban City Project in Ha Nam. - It is through consistent perseverance and tireless endeavor that Cen Land has navigated numerous hardships to sustain its operations and remain steadfast until now. This underscores its internal fortitude and flexible adaptability to market trends. Businesses that have endured the downturn will invariably formulate more ambitious plans, and Cen Land is no exception. Faced with this scenario, Cen Land intends to implement a new direction by choosing to transform its thinking and become a professional real estate developer. <p>Secondly,</p> <p>Investment is obviously a risky activity and it is difficult to completely eliminate risks, regardless of whether participating in the market in the form of primary or secondary investment. However, with practical experience gained over many years, Cen Land has realized that becoming a</p>

No.	Question	Reply
		<p>professional real estate developer is the wisest choice. This is due to the fact that being a Developer provides not only initiative and autonomy in all investment operations but also tight control over its own capital and mobilized funds, thereby maximally limiting the risk of capital being used for unintended purposes.</p> <p>Thirdly:</p> <p>The Prime Minister has assigned the Ministry of Construction to study and propose the establishment of a Housing Fund. In the context of the Government paying special attention to the development of social housing and affordable housing for young people, Cen Land wishes to proactively participate in solving common social problems in accordance with the State's policies and orientations.</p>
2.	<p>Ms. NGUYEN THI HONG NHUNG</p> <p>Attendee code: CRE.006336</p> <p>Question: <i>"The Board of Directors, please share the Company's business results for the first quarter of 2025. This year, the Company has set a very ambitious business plan, so is the Company confident that it will achieve this goal?"</i></p>	<p>Mr. NGUYEN TRUNG VU - Chairman of the BOD replied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Actual sales revenue in Q1, 2025 is quite good but not enough to be fully recorded in the book value. Cen Land expects revenue results to improve significantly from Q2, 2025, especially thanks to the huge supply of goods at projects of SunGroup, VinGroup and MIK Group. - In addition to brokerage revenue, Cen Land will also earn revenue from other activities, including the launch and operation of the College with expected revenue of about VND 160-200 billion in 2025. - Louis City Hoang Mai and Hoa Tien Paradise projects, Cen Land has been handling them resolutely. For the Louis City Hoang Mai project, the investor plans to arrange the remaining amount to pay the full Land Use Fee to the State in May 2025. The difficulties have basically been resolved and no longer affect Cen Land's business situation. <p>Ms. NGUYEN MINH HOI - Vice Chairman of the BOD replied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - From the end of 2024 to the beginning of 2025, investors have changed their product distribution strategy by sharing the product source with 20-30 brokerage units, instead of choosing only 01 exclusive agent unit as before. On the one hand, Cen Land has been very active in depositing/

No.	Question	Reply
		<p>escrowing to get the product basket, on the other hand, we are cautious in choosing the product basket, choosing the most effective implementation strategy and ensuring that it is suitable for the characteristics of each project.</p>
3.	<p>Mr. LE HIEU Attendee code: CRE.005010</p> <p>Question: <i>"Why in this year 's annual report does the Company not share the real estate portfolio being distributed like previous years? Can the Company share more ?"</i></p>	<p>Mr. NGUYEN TRUNG VU - Chairman of the BOD replied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Currently, the State's policy of opening up, promoting legal work and encouraging investment has been creating a premise for strong market entry, as well as creating an exciting and optimistic atmosphere for investors to participate in the real estate market. - In the coming period, as mentioned above, Cen Land will focus on exploiting internal resources, potentials, and market trends to flexibly respond in selecting projects to participate in brokerage. Therefore, we are not focusing as much on announcing the portfolio of real estate that has been/is being/will be distributed as in previous years. This implies that numerous opportunities are opening up, and the supply of properties is very abundant. As a result, Cen Land is ready to competitively broker any potential project that aligns with Cen Land's development orientation.
4.	<p>Mr. PHAN THANH HE Attendee code: CRE.000312</p> <p>Question: <i>"The role of the additional elected Board member (representing major IPA shareholder) in business development"</i></p>	<p>Mr. PHAM THANH HUNG - Vice Chairman of the BOD replied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cen Land sincerely appreciates and thanks I.P.A for its companionship and cooperation during the past time, especially in the context of economic difficulties and many fluctuations. Previously, IPA have not participated in direct management and administration. Up to now, the election of 01 additional member of the BOD (representing IPA) will create conditions for IPA to directly consult and participate in orienting the development strategy for Cen Land in the new period.
5.	<p>Ms. NGUYEN MAI LAN The quote of the question is as follows: <i>"I have a few questions about the education sector (the Company mentioned earlier that Cenland is preparing to launch a College)."</i></p>	<p>Mr. PHAM THANH HUNG - Vice Chairman of the Board of Directors replied :</p> <ul style="list-style-type: none"> - In the initial stage, Cen Land advocates taking advantage of available resources to invest appropriately in the college, for example, using available assets to establish initial facilities. The initial investment capital will mostly be spent on completing legal procedures, operating costs,

No.	Question	Reply
	<p>- <i>What is the total investment capital that Cenland has invested in this college and what percentage of this college does Cenland expect to own?</i></p> <p>- <i>What is the college's enrollment target for the year and what is the expected annual tuition per student?</i></p> <p>- <i>In the revenue plan of 480 billion from the education sector, how much is the contribution from the German vocational study abroad consulting sector and how much is from this college?</i></p>	<p>training program costs, and salaries for staff. The estimated expenditure until the launch of the College is 50 billion VND .</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regarding shareholder structure, Cen Land will be the major shareholder holding the controlling power in operations. However, Cen Land will also cooperate strategically with reputable partners to take advantage of and maximize the available resources and strengths of the parties. - Regarding the strategy: Focus on investing in developing quality human resources according to market needs , with a modern infrastructure system and international standard training programs. - Regarding the target: Expected to reach 10,000 enrollment targets for the first year, of which 2,000 targets for long-term training programs (intermediate and college levels), 8,000 targets for short-term training courses. - Regarding business plan: The College's target revenue is 100-200 billion VND.
6.	<p>Another attendee asked about the progress of implementing nursing real estate at Hoa Tien Paradise and Dai Lai Paradise Projects.</p>	<p>Mr. NGUYEN TRUNG VU - Chairman of the BOD replied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - According to the plan, we were supposed to launch the programs at these two projects before April 30, 2025. However, due to the lack of resources, we are in the process of looking for partners with experience in operations and management in this field. In terms of general orientation, Cen Land will continue to maintain the healthcare real estate model but will not prioritize short-term revenue pressure. Instead, the focus will be on developing vibrant and lively resorts that cater to tourists.
7.	<p>Attendee LE HIEU asked:</p> <p><i>“Regarding the certified brokerage standards, can Cen Land share more about the company's advantages, opportunities or difficulties?”</i></p>	<p>Mr. PHAM DUC HUNG – General Director replied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - From the second quarter of 2024, Cen Land required 100% of the brokerage team to have a real estate brokerage practice certificate. - However, in the past two years, the Ministry of Construction has not organized a real estate brokerage certification exam. Therefore, if the Ministry of Construction plans to organize the exam in 2025, Cen Land will continue to urge employees to complete the issuance of practice

No.	Question	Reply
		certificates to ensure full compliance with legal regulations.
8.	<p>Ms. TRAN THI THU TRANG asked: <i>"The risk when investing in the secondary market is that the initial developer might misappropriate the funds. So, what are the solutions to prevent this"</i></p>	<p>Mr. NGUYEN TRUNG VU - Chairman of the BOD replied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - As I said above, risks in business are inevitable. However, Cen Land is currently strengthening its internal control system to proactively identify and effectively manage risks. At the same time, the BOD has a strategic vision, correctly assesses the potential of projects and is operating under a new model, in which the company, sales team and customers contribute capital to the project to enhance the sense of responsibility for capital management. In addition , the authorities have also taken strong and drastic support measures to limit legal risks in the market. - Currently, the projects that Cen Land participates in depositing/ escrow are all large projects, developed by reputable investors with strong potential. With a clear direction and effective control system, Cen Land will continue to consolidate its position as the leading real estate brokerage unit in the market.
9.	<p>Ms. NGUYEN MAI LAN Attendee code : CRE.006333</p> <p>Question content: <i>"To serve the investment in social housing development, does Cenland have a plan to issue shares to increase capital in the next 1-3 years?"</i></p>	<p>Mr. NGUYEN TRUNG VU - Chairman of the Board of Directors replied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cen Land has no plans to increase capital in the next 1-3 years. Cen Land will wait until the third quarter of 2025 to re -evaluate the market situation, especially when CRE shares recover better to attract investors. CRE shares are expected to escape the margin cut in June, 2025 and are likely to grow well in the future. <p>However, whether or not to increase capital does not affect our investment and development strategy for social housing in the coming time.</p>
10.	<p>Another attendee asked: <i>"Will the restructuring of the provincial administrative apparatus, from 63 provinces to 34 provinces, have any impact on the development strategy of land funds , products , as well as the distribution network of Cen Land? Does Cen Land have any plans to adapt to or anticipate</i></p>	<p>Mr. NGUYEN TRUNG VU - Chairman of the BOD replied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Currently, the Government is creating many favorable opportunities for the market, so Cen Land will promote the completion of legal procedures for investment projects. At the same time, Cen Land also receives a positive welcome from local authorities when expanding to the provinces.

No.	Question	Reply
	<i>administrative and planning changes after this merger?"</i>	<p>- I would like to emphasize: <i>"Coming early or late is not as important as coming at the right time"</i>. Therefore, I express my wish and expectation that shareholders will continue to accompany and support Cen Land in this new development stage.</p>
11.	<p>Another attendee asked: <i>"As the market transitions from a period of "heated growth" into a phase of consolidation, what strategic reorientation of the Cen Land sales team's mindset will be implemented to sustain and solidify its leading position in the distribution domain? This is particularly pertinent in light of the escalating competition in sales and the cessation of exclusive arrangements?"</i></p>	<p>Mr. PHAM DUC HUNG – General Director replied:</p> <p>- Real estate brokerage is currently entering a period of fierce competition. Cen Land will continue to promote competitive brokerage strategy to affirm its solid position in the market according to the following principles:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Efforts to search for and approach potential projects of large and potential investors; ✓ Streamlined sales force structure to optimize resources and business efficiency. In other words, we focus on depth, not too much on breadth. ✓ Improve the quality of the sales team by focusing on training and developing necessary expertise, skills and tools. <p>Despite the volatile market, Cen Land still maintains its position and brand in the distribution sector, especially with large investors.</p>
12.	<p>Another attendee asked: <i>"In addition to real estate, Cen Land also participates in the field of training and supplying human resources. In fact, many large and long-established enterprises in this sector have withdrawn. So, what is Cen's reason for entering this field?"</i></p> <p><i>What strategy does Cen have to develop this field to become a strong spearhead like Cen Land has done with real estate ?</i></p>	<p>Mr. NGUYEN TRUNG VU - Chairman of the BOD replied:</p> <p>- Cen Land is developing human resources through cooperation with large, reputable and long-standing international partners, while expanding cooperation in providing human resources associated with the core value chain in the real estate sector. Cen Land aims to be in the Top 10 prestigious training units in the next 5 years.</p>

Số: ...01/2025/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 28 tháng 04 năm 2025

NGHỊ QUYẾT
Về việc thông qua một số nội dung
tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, sửa đổi bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam, sửa đổi bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;
- Căn cứ Điều lệ hiện hành của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ("Công ty");
- Trên cơ sở các Báo cáo và Tờ trình được trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 28/04/2025 của Công ty;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ngày 28/04/2025,

QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1.** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 và kế hoạch hoạt động năm 2025.
- Điều 2.** Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025.
- Điều 3.** Thông qua Báo cáo của Ủy ban kiểm toán năm 2024 và kế hoạch năm 2025.
- Điều 4.** Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán.
- Điều 5.** Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 và các nội dung về việc trả thù lao, phụ cấp cho các thành viên HĐQT, UBKT và tiền lương Ban Tổng Giám đốc.
- Điều 6.** Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán và soát xét các Báo cáo tài chính trong năm tài chính 2025 của Công ty như sau:

Giao/ủy quyền cho HĐQT chủ động lựa chọn công ty kiểm toán độc lập đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức niêm yết, trong đó ưu tiên các công ty sau:

1. Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.
2. Công ty TNHH Kiểm toán VACO.
3. Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY.
4. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc Tế.

5. Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

Điều 7. Thông qua việc bầu bổ sung 01 (một) thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2023 - 2028 đối với ông **Mai Hữu Đạt**. Thông tin cụ thể như sau:

Họ tên: **Mai Hữu Đạt**.

Năm sinh: 1974.

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Luật.

Hội đồng quản trị công ty nhiệm kỳ 2023 - 2028 hoạt động với 06 (sáu) thành viên kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực.

Điều 8. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các phòng/ban chức năng liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 8;
- Toàn thể cổ đông;
- Lưu VP.

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



Nguyễn Trung Vũ



RESOLUTION
On the approval of contents
at the 2025 Annual General Meeting of Shareholders

GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
CENTURY LAND JOINT STOCK COMPANY

- Pursuant to the Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated June 17th, 2020 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam, amended by Law No. 03/2022/QH15 dated January 11th, 2022;
- Pursuant to the Securities Law No. 54/2019/QH14 dated November 26th, 2019 of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam, amended by Law No. 56/2024/QH15 dated November 29th, 2024;
- Pursuant to the current Charter of Century Land Joint Stock Company ("Company");
- Pursuant to the Reports and Proposals presented at the Company's 2025 Annual General Meeting of Shareholders on April 28th, 2025;
- Pursuant to the Minutes of the Annual General Meeting of Shareholders of Century Land Joint Stock Company dated April 28th, 2025,

RESOLVED:

- Article 1.** Approval of the Report on the Board of Directors' activities in 2024 and the operation plan for 2025.
- Article 2.** Approval of the Report of the Board of Management on business performance in 2024 and business plan for 2025.
- Article 3.** Approval of Report of the Audit Committee in 2024 and plan for 2025.
- Article 4.** Approval of the audited 2024 Financial Statements.
- Article 5.** Approval of the 2024 profit distribution plan and the remuneration and allowances for members of the Board of Directors, Audit Committee and salaries of the Board of Management.
- Article 6.** Approval of the selection of an independent auditor to conduct the audit and review of the Company's Financial Statements in fiscal year 2025 as follows:
- Assign/ Authorize the Board of Directors to proactively select an independent auditing company approved by the State Securities Commission to be qualified to audit listed organizations, with priority given to the following companies:
1. AASC Auditing Firm Company Limited.
 2. VACO Auditing Company Limited.
 3. UHY Auditing and Consulting Company Limited.
 4. International Auditing and Valuation Company Limited.

5. AN VIET Auditing Company Limited.

Article 7. Approval of the election of 01 (one) additional member to the Board of Directors for the 2023 - 2028 term for **Mr. Mai Huu Dat**. Specific information as follows:

Full name: Mai Huu Dat.

Year of birth: 1974.

Professional qualifications: Doctor of Law.

The Board of Directors for the 2023 - 2028 term of the Company will operate with 06 members from the effective date of this Resolution.

Article 8. This Resolution shall take effect from the date of its signing.

The Board of Directors, the Board of Management, and relevant departments/divisions shall be responsible for the implementation of this Resolution.

Recipient:

- As Article 8;
- Shareholders;
- Archived: Office.

**ON BEHALF OF GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS
CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS**

(Signed)

Nguyen Trung Vu

