

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG BÁCH HÓA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 27/2025/CBTT-TBH

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hà Nội

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG BÁCH HÓA (“Công ty”)
- Mã chứng khoán: TBH
- Địa chỉ trụ sở chính: 38 Phan Đình Phùng, Phường Quán Thánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (84 24) 37349127 - Fax: (84 24) 37349127
- Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Hồng Linh
- Loại thông tin công bố: ☒ 24 giờ, ☐ 72 giờ, ☐ Yêu cầu, ☐ Bất thường, ☐ Định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

- Biên bản kiểm phiếu số 27/2025/BB-ĐHĐCĐ-TBH lấy ý kiến Cổ đông bằng văn bản ngày 27/12/2025 và Nghị quyết số 27/2025/NQ-ĐHĐCĐ-TBH của Đại hội đồng cổ đông của Công ty ngày 27/12/2025.

Thông tin này được công bố trên trang thông tin điện tử Công ty: <http://tongbachhoa.vn>

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VP.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN



NGUYỄN HỒNG LINH

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TỔNG BÁCH HÓA**

Số: ~~27~~12../BB-ĐHĐCĐ-TBH

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

Hà Nội, ngày ~~27~~ tháng 12 năm 2025

**BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT CỦA CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG BÁCH HÓA**

(Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Tổng Bách Hóa thông qua ngày 16/04/2021;

Hôm nay, tại trụ sở chính Công ty cổ phần Tổng Bách Hóa, địa chỉ Số 38 Phan Đình Phùng, Phường Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam, đã tiến hành kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông như sau:

I. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG BÁCH HÓA**
Địa chỉ trụ sở chính : Số 38 Phan Đình Phùng, Phường Ba Đình, Thành phố Hà Nội,
Việt Nam
Điện thoại : 02437349127
Giấy CNĐKDN : Số 0101527970 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và
Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 08 năm 2004,
được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

II. THÀNH PHẦN THAM GIA

Thành phần Ban kiểm phiếu bao gồm:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Chức danh trong Ban kiểm phiếu
1.	Ông Mạnh Hoàng Thao	Chủ tịch HĐQT	Trưởng ban kiểm phiếu
2.	Trần Hồng Sơn	Đại diện cổ đông - Công ty TNHH đầu tư xây dựng Thái Sơn	Giám sát kiểm phiếu
3.	Phạm Thị Thu Hoài	Thư ký thực hiện việc kiểm phiếu	Thư ký ban kiểm phiếu

III. MỤC ĐÍCH VÀ CÁC VẤN ĐỀ LẤY Ý KIẾN

1. Mục đích lấy ý kiến

HĐQT tổ chức lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản để thông qua một số vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

2. Vấn đề lấy ý kiến

a. Vấn đề 1:

Thông qua phương án đầu tư dự án: “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội”, có tên thương mại là Greenera Southmark và phương án xin cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1 với chi tiết cụ thể như sau:

- Hạn mức cho vay: **1.450.000.000.000 đồng** (bằng chữ: một nghìn bốn trăm năm mươi tỷ đồng);
- o Mục đích sử dụng: Cấp tín dụng để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội” có tên thương mại là Greenera Southmark Ngọc Hồi do Công ty cổ phần Tổng Bách Hóa làm chủ đầu tư;
- Hạn mức bảo lãnh: **2.000.000.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Hai nghìn tỷ đồng);
- o Mục đích sử dụng: Phát hành bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo khoản tiền ứng trước của Người mua nhà khi Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng theo cam kết đã quy định trong Hợp đồng/ Phụ lục Hợp đồng mua bán căn hộ/nhà ở kèm theo của Dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội” có tên thương mại là Greenera Southmark Ngọc Hồi.
- Tài sản đảm bảo:
- + Tài sản đảm bảo hình thành từ dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội” có tên thương mại là Greenera Southmark Ngọc Hồi thuộc sở hữu của Công ty, được đảm bảo chung cho nghĩa vụ tại phương án này.
- + Toàn bộ số cổ phần của Công ty cổ phần Tổng Bách Hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH đầu tư xây dựng Phú Thanh và quyền tài sản phát sinh từ số cổ phần này.
- Sử dụng (các) tài sản đảm bảo trên để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Ròng Đỏ, Công ty TNHH Thương mại Linh Lang, Công ty cổ phần Tổng Bách Hóa theo (các) Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết với Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1.

b. Vấn đề 2:

Giao và ủy quyền cho ông Hoàng Trung Kiên - Chức vụ: Tổng Giám đốc, đại diện cho Công ty Cổ phần Tổng Bách Hóa thực hiện ký kết hợp đồng và các văn bản sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng, giấy tờ khác có liên quan đến việc vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng bảo đảm; Hợp đồng cầm cố tài sản; Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ; Phương án vay vốn; Đề nghị giải ngân và các giấy tờ khác liên quan đến việc vay vốn và thế chấp quyền tài sản là tài sản đảm bảo nêu trên.

IV. SỐ LƯỢNG CỔ PHẦN VÀ SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG LẤY Ý KIẾN

1. Tổng số phiếu lấy ý kiến gửi đến cổ đông: 188 phiếu, tương ứng 93.117.800 cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty, tương đương 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
2. Số Phiếu lấy ý kiến được Cổ đông gửi về Công ty:
 - a. Tổng số Phiếu gửi về Công ty: 01 phiếu, tương ứng với số lượng 90.000.000 cổ phần, chiếm 96,65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
 - b. Số Phiếu gửi đúng thời hạn: 01 phiếu, tương ứng với số lượng 90.000.000 cổ phần, chiếm 96,65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

101
CỔ
CÍ
TÔNG
BA Đ
102
CỔ
AUT
TI
ĐANG

- Số phiếu hợp lệ: 01 phiếu, tương ứng với số lượng 90.000.000 cổ phần, chiếm 96,65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- Số phiếu không hợp lệ: 0 phiếu, tương ứng với số lượng 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- c. Số Phiếu gửi trễ hạn: 0 phiếu, tương ứng với số lượng 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.
- d. Số Phiếu không được gửi về Công ty: 187 phiếu, tương ứng với số lượng 3.117.800 cổ phần, chiếm 3,35% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

V. KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT

1. **Vấn đề 1:** Thông qua phương án đầu tư dự án: “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội”, có tên thương mại là Greenera Southmark và phương án xin cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1 (Chi tiết như quy định tại mục III.2 của Biên bản này)

Ý kiến	Số phiếu	Tổng số cổ phần sở hữu/đại diện	Tỷ lệ/Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ/Tổng số phiếu tham gia biểu quyết gửi về Công ty
Tán thành	01	90.000.000	96,65%	100%
Không tán thành	0	0	0%	0%
Không có ý kiến	0	0	0%	0%

2. **Vấn đề 2:** Giao và ủy quyền cho ông Hoàng Trung Kiên - Chức vụ: Tổng Giám đốc, đại diện cho Công ty Cổ phần Tổng Bách Hóa thực hiện ký kết hợp đồng và các văn bản sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng, giấy tờ khác có liên quan đến việc vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng bảo đảm; Hợp đồng cầm cố tài sản; Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ; Phương án vay vốn; Đề nghị giải ngân và các giấy tờ khác liên quan đến việc vay vốn và thế chấp quyền tài sản là tài sản đảm bảo nêu trên.

Ý kiến	Số phiếu	Tổng số cổ phần sở hữu/đại diện	Tỷ lệ/Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết	Tỷ lệ/Tổng số phiếu tham gia biểu quyết gửi về Công ty
Tán thành	01	90.000.000	96,65%	100%
Không tán thành	0	0	0%	0%
Không có ý kiến	0	0	0%	0%

VI. CÁC VẤN ĐỀ ĐÃ ĐƯỢC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THÔNG QUA

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020, Điều lệ hiện hành của Công ty và kết quả biểu quyết nêu trên, Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tổng Bách Hóa thông qua quyết định bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản như sau:

1. **Vấn đề 1:** Thông qua phương án đầu tư dự án: “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội”, có tên thương mại là Greenera Southmark và phương án xin cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1 với chi tiết cụ thể như sau:
- Hạn mức cho vay: **1.450.000.000.000 đồng** (bằng chữ: một nghìn bốn trăm năm mươi tỷ đồng);
 - o Mục đích sử dụng: Cấp tín dụng để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội” có tên thương mại là Greenera Southmark Ngọc Hồi do Công ty cổ phần Tổng Bách Hóa làm chủ đầu tư;
 - Hạn mức bảo lãnh: **2.000.000.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Hai nghìn tỷ đồng);
 - o Mục đích sử dụng: Phát hành bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo khoản tiền ứng trước của Người mua nhà khi Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng theo cam kết đã quy định trong Hợp đồng/ Phụ lục Hợp đồng mua bán căn hộ/nhà ở kèm theo của Dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội” có tên thương mại là Greenera Southmark Ngọc Hồi.
 - Tài sản đảm bảo:
 - + Tài sản đảm bảo hình thành từ dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội” có tên thương mại là Greenera Southmark Ngọc Hồi thuộc sở hữu của Công ty, được đảm bảo chung cho nghĩa vụ tại phương án này.
 - + Toàn bộ số cổ phần của Công ty cổ phần Tổng Bách Hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH đầu tư xây dựng Phú Thanh và quyền tài sản phát sinh từ số cổ phần này.
 - Sử dụng (các) tài sản đảm bảo trên để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Ròng Đỏ, Công ty TNHH Thương mại Linh Lang, Công ty cổ phần Tổng Bách Hóa theo (các) Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết với Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1.

Tỷ lệ tán thành: 96,65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

2. **Vấn đề 2:** Giao và ủy quyền cho ông Hoàng Trung Kiên - Chức vụ: Tổng Giám đốc, đại diện cho Công ty Cổ phần Tổng Bách Hóa thực hiện ký kết hợp đồng và các văn bản sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng, giấy tờ khác có liên quan đến việc vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng bảo đảm; Hợp đồng cầm cố tài sản; Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ; Phương án vay vốn; Đề nghị giải ngân và các giấy tờ khác liên quan đến việc vay vốn và thế chấp quyền tài sản là tài sản đảm bảo nêu trên.

Tỷ lệ tán thành: 96,65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

VII. KẾT THÚC BIÊN BẢN

1. Các thành viên HĐQT, Ban kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu 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.
2. Việc kiểm phiếu kết thúc vào lúc 17 giờ ngày 27 tháng 12 năm 2025.

3. Biên bản này được lập thành 02 bản và được lưu trữ theo quy định của Công ty.

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Mạnh Hoàng Thao

TM. BAN KIỂM PHIẾU

TRƯỞNG BAN

Mạnh Hoàng Thao



NGƯỜI CHÁM SÁT KIỂM PHIẾU
Tham Hồng Sơn

THƯ KÝ

Người thực hiện việc kiểm phiếu

Phạm Thị Thu Hương



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TỔNG BÁCH HÓA**

Số: 2712/2025/NQ-ĐHĐCĐ-TBH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2025

**NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG BÁCH HÓA**

(Lấy ý kiến bằng văn bản)

Nghị quyết này của Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) Công ty Cổ phần Tổng Bách Hóa (“Công ty”) được lập theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG BÁCH HÓA

Địa chỉ trụ sở chính: 38 Phan Đình Phùng, Phường Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101527970 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 16 tháng 08 năm 2004, được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.

Căn cứ vào kết quả kiểm phiếu tại Biên bản kiểm phiếu lập ngày 27 tháng 12 năm 2025, ĐHĐCĐ thông qua và ban hành các Nghị quyết sau đây:

NGHỊ QUYẾT THỨ NHẤT

ĐHĐCĐ thông qua Phương án đầu tư dự án: “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội”, có tên thương mại là Greenera Southmark và phương án xin cấp tín dụng tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1 với chi tiết cụ thể như sau:

- Hạn mức cho vay: **1.450.000.000.000 đồng** (bằng chữ: một nghìn bốn trăm năm mươi tỷ đồng);
- o Mục đích sử dụng: Cấp tín dụng để thực hiện dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội” có tên thương mại là Greenera Southmark Ngọc Hồi do Công ty cổ



phần Tổng Bách Hóa làm chủ đầu tư;

- Hạn mức bảo lãnh: **2.000.000.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Hai nghìn tỷ đồng)
- o Mục đích sử dụng: Phát hành bảo lãnh cho người mua nhà ở hình thành trong tương lai để đảm bảo khoản tiền ứng trước của Người mua nhà khi Chủ đầu tư không bàn giao nhà ở đúng theo cam kết đã quy định trong Hợp đồng/ Phụ lục Hợp đồng mua bán căn hộ/nhà ở kèm theo của Dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội” có tên thương mại là Greenera Southmark Ngọc Hồi.
- Tài sản đảm bảo:
 - + Tài sản đảm bảo hình thành từ dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở tại số 486 đường Ngọc Hồi, thành phố Hà Nội” có tên thương mại là Greenera Southmark Ngọc Hồi thuộc sở hữu của Công ty, được đảm bảo chung cho nghĩa vụ tại phương án này.
 - + Toàn bộ số cổ phần của Công ty cổ phần Tổng Bách Hóa thuộc sở hữu của Công ty TNHH đầu tư xây dựng Phú Thanh và quyền tài sản phát sinh từ số cổ phần này.
- Sử dụng (các) tài sản đảm bảo trên để đảm bảo cho các nghĩa vụ của Công ty TNHH Đầu tư và Dịch vụ Ròng Đò, Công ty TNHH Thương mại Linh Lang, Công ty cổ phần Tổng Bách Hóa theo (các) Hợp đồng cấp tín dụng được ký kết với Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1.

Nghị quyết này được thông qua với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 96,65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết và có hiệu lực thi hành ngay.

NGHỊ QUYẾT THỨ HAI

ĐHĐCĐ thông qua việc giao và ủy quyền cho ông Hoàng Trung Kiên - Chức vụ: Tổng Giám đốc, đại diện cho Công ty Cổ phần Tổng Bách Hóa thực hiện ký kết hợp đồng và các văn bản sửa đổi, bổ sung, phụ lục hợp đồng, giấy tờ khác có liên quan đến việc vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Sở giao dịch 1, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Hợp đồng thế chấp tài sản; Hợp đồng bảo đảm; Hợp đồng cầm cố tài sản; Hợp đồng tín dụng; Khế ước nhận nợ; Phương án vay vốn; Đề nghị giải ngân và các giấy tờ khác liên quan đến việc vay vốn và thế chấp quyền tài sản là tài sản đảm bảo nêu trên.

Nghị quyết này được thông qua với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 96,65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết và có hiệu lực thi hành ngay.

279.

NG T'
PHÂN
BÁCH H

VH - TP

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

1. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Các thành viên HĐQT, Ban Giám đốc và các Phòng/Ban/Đơn vị liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- Các thành viên HĐQT;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu VP Công ty.

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



MẠNH HOÀNG THAO

