

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐÔNG SƠN HOLDINGS**

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

Số: 199/2026/DSH

Hà Nội, ngày 29 tháng 09 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC;
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI.**

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings
 - Mã chứng khoán: DSH
 - Địa chỉ: Số 2 Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội
 - Điện thoại liên hệ: 024 3556779 Fax:
 - E-mail: dsh@htds.vn
- Nội dung thông tin công bố:
 - Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 28/09/2026.
 - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2026/NQ/ĐHĐCĐ/DSH ngày 28/09/2026.
- Các Thông tin trên đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/09/2026 tại đường dẫn:

<https://htds.vn/category/quan-he-co-dong/dai-hoi-dong-co-dong/>

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 nêu trên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS
NGƯỜI ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



NGUYỄN THỊ THU THÙY

Hà Nội, ngày 28 tháng 09 năm 2026

BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU
LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG BẰNG VĂN BẢN

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đông Sơn Holdings;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 11.09.1/2026/QĐ-HĐQT/DSH ngày 11 tháng 09 năm 2026 về việc thành lập Ban kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản;

- + Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings**
- + Địa chỉ trụ sở chính: Số 2, Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0104291191 do Sở tài chính TP Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 19/08/2026.
- + Điện thoại: 024 39335708
- + Website: <https://htds.vn/>
- + Thời gian lấy ý kiến: Từ ngày 14/09/2026 đến 09h00 ngày 28/09/2026
- + Thời gian kiểm phiếu: Từ 09h30 ngày 28/09/2026 đến 11h30 ngày 28/09/2026

Hôm nay, ngày 28/09/2026, tại trụ sở Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings, chúng tôi gồm:

1. Ban kiểm phiếu:

- Bà Nguyễn Thị Minh Huệ – Chủ tịch HĐQT: Trưởng Ban
- Bà Nguyễn Thị Thu Thùy – Người phụ trách quản trị công ty: Thành viên
- Ông Nguyễn Tiến Huy – Chuyên viên VP HĐQT: Thành viên

2. Giám sát kiểm phiếu:

- Bà Lương Thị Thu Hà – Trưởng ban kiểm soát
- Bà Đỗ Thị Thùy Dương – Thành viên Ban kiểm soát
- Bà Nguyễn Thị Hường – Thành viên Ban kiểm soát

Cùng tiến hành kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản lần 2 với nội dung cụ thể như sau:

I. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings (DSH) tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua vấn đề sau đây:

- Thông qua Tờ trình số 10/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH ngày 11/09/2026 về việc thông qua chủ trương mua bất động sản làm văn phòng/trụ sở làm việc của Công ty (Tờ trình đính kèm).
- Thông qua Tờ trình số 11/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH ngày 11/09/2026 về việc thông qua Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (Tờ trình đính kèm).

II. Kết quả biểu quyết

1. Thông qua Tờ trình số 10/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH ngày 11/09/2026 về việc thông qua chủ trương mua bất động sản làm văn phòng/trụ sở làm việc của Công ty (chi tiết theo Tờ trình kèm theo).

Kết quả kiểm phiếu:

Chỉ tiêu	Số cổ đông tương ứng	Số phiếu biểu quyết tương ứng	Tỷ lệ (tính trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của Công ty)
Tổng số phiếu đã được gửi cho cổ đông để lấy ý kiến	639	35.000.000	100%
Số phiếu biểu quyết không hợp lệ	01	1.600	0,005%
Số phiếu biểu quyết hợp lệ	39	27.243.330	77,84%
Trong đó:			
Số phiếu tán thành	35	26.973.130	77,07%
Số phiếu không tán thành	04	270.200	0,77%
Số phiếu không có ý kiến	0	0	0%

Phương thức gửi Phiếu lấy ý kiến của cổ đông:

- Gửi thư tới Văn phòng Hội đồng quản trị DSH, Tầng 11, tòa CIC, số 2 phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội.
- Gửi bản scan Toàn văn Phiếu lấy ý kiến trả lời của Cổ đông về địa chỉ thư điện tử (email): dsh@htds.vn

Căn cứ theo Điều 22 Điều lệ Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings và Điều 149 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là **26.973.130** phiếu, chiếm tỷ lệ 77,07% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty tức là **ĐÃ ĐẠT** tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

2. Thông qua Tờ trình số 11/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH ngày 11/09/2026 về việc thông qua Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (chi tiết theo Tờ trình kèm theo).

Kết quả kiểm phiếu:

Chỉ tiêu	Số cổ đông tương ứng	Số phiếu biểu quyết tương ứng	Tỷ lệ (tính trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết của Công ty)
Tổng số phiếu đã được gửi cho cổ đông để lấy ý kiến	639	35.000.000	100%
Số phiếu biểu quyết không hợp lệ	01	1.600	0,005%
Số phiếu biểu quyết hợp lệ	39	27.243.330	77,84%
Trong đó:			
Số phiếu tán thành	35	26.973.130	77,07%
Số phiếu không tán thành	04	270.200	0,77%
Số phiếu không có ý kiến	0	0	0%

Phương thức gửi Phiếu lấy ý kiến của cổ đông:

- Gửi thư tới Văn phòng Hội đồng quản trị DSH, Tầng 11, tòa CIC, số 2 phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội.
- Gửi bản scan Toàn văn Phiếu lấy ý kiến trả lời của Cổ đông về địa chỉ thư điện tử (email): dsh@htds.vn

Căn cứ theo Điều 22 Điều lệ Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings và Điều 149 Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14, nội dung này với tổng số phiếu biểu quyết tán thành là **26.973.130** phiếu, chiếm tỷ lệ 77,07% tổng số phiếu biểu quyết của Công ty tức là **ĐÃ ĐẠT** tỷ lệ được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

III. Các quyết định đã được thông qua

Căn cứ các quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua quyết định sau bằng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản:

1. Thông qua Tờ trình số 10/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH ngày 11/09/2026 về việc thông qua chủ trương mua bất động sản làm văn phòng/trụ sở làm việc của Công ty (Tờ trình đính kèm).
2. Thông qua Tờ trình số 11/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH ngày 11/09/2026 về việc thông qua Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (Tờ trình đính kèm).

IV. Kết thúc kiểm phiếu

Việc kiểm phiếu được kết thúc vào hồi 11 giờ 30 phút ngày 28 tháng 09 năm 2026.

Chúng tôi cam kết về tính chính xác của việc kiểm phiếu trên.

Biên bản kiểm phiếu này được công bố và lưu tại Trụ sở chính của Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings.

THÀNH VIÊN



NGUYỄN TIÊN HUY

BAN KIỂM PHIẾU

THÀNH VIÊN



NGUYỄN THỊ THU THỦY



NGUYỄN THỊ MINH HUỆ

GIÁM SÁT KIỂM PHIẾU



LƯƠNG THỊ THU HÀ



ĐỖ THỊ THÙY DƯƠNG



NGUYỄN THỊ HƯƠNG

Hà Nội, ngày 28 tháng 09 năm 2026

NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔNG SƠN HOLDINGS

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings;
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản ngày 28 tháng 09 năm 2026.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua Tờ trình số 10/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH ngày 11/09/2026 về việc thông qua chủ trương mua bất động sản làm văn phòng/trụ sở làm việc của Công ty (Tờ trình đính kèm).

Điều 2: Thông qua Tờ trình số 11/2026/TTr/ĐHĐCĐ/DSH ngày 11/09/2026 về việc thông qua Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (Tờ trình đính kèm).

Điều 3: Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và các phòng, ban có liên quan chịu trách nhiệm triển khai thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ khác của Công ty.

Nơi gửi:

- Cổ đông Công ty;
- Hội đồng quản trị; Ban Kiểm soát;
- UBCK; SGDCK;
- Lưu VP HĐQT.



NGUYỄN THỊ MINH HUỆ

Hà Nội, ngày 11 tháng 09 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua chủ trương mua bất động sản làm văn phòng/trụ sở làm việc của Công ty

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành, bao gồm Luật số 76/2025/QH15;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings;
- Nhu cầu bố trí địa điểm làm việc ổn định, phù hợp với quy mô hoạt động và định hướng phát triển dài hạn của Công ty;
- Nhu cầu sử dụng vốn và phương án huy động vốn của Công ty trong tình thời kỳ.

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét, thông qua chủ trương mua bất động sản làm văn phòng/trụ sở làm việc của Công ty với các nội dung như sau:

I. SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU

1. Hiện nay, cùng với quá trình mở rộng quy mô hoạt động, gia tăng nhân sự và nhu cầu tổ chức làm việc tập trung, Công ty cần có địa điểm làm việc ổn định, đáp ứng yêu cầu vận hành, quản trị, tiếp đón đối tác và định hướng phát triển trong dài hạn.

2. Việc sở hữu bất động sản làm văn phòng/trụ sở có thể giúp Công ty chủ động về địa điểm hoạt động, giảm phụ thuộc vào việc thuê mặt bằng, hạn chế rủi ro biến động giá thuê và chi phí di chuyển/cải tạo khi thay đổi địa điểm; đồng thời hình thành tài sản dài hạn phục vụ trực tiếp cho hoạt động của Công ty.

3. Trên cơ sở đó, HĐQT đề xuất ĐHĐCĐ thông qua chủ trương để Công ty tìm kiếm, lựa chọn và mua 01 (một) bất động sản phù hợp làm văn phòng/trụ sở làm việc, trên nguyên tắc bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn, an toàn pháp lý, phù hợp nhu cầu sử dụng thực tế và lợi ích của Công ty, cổ đông.

II. THÔNG TIN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ GIAO DỊCH DỰ KIẾN

1. Bất động sản dự kiến nhận chuyển nhượng

- Địa chỉ: Số 7 phố Cao Bá Quát, thành phố Hà Nội;
- Diện tích đất: 420,5 m²;
- Diện tích sử dụng công trình: khoảng 1.420 m²;
- Loại đất: Đất ở tại đô thị;
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài;
- Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở riêng lẻ;

2. Bên chuyển nhượng

Ông Vũ Hoàng Anh (chủ sở hữu bất động sản/Bên chuyển nhượng) từng giữ chức Giám đốc DSH trong giai đoạn từ tháng 9/2020 đến tháng 7/2022. Tại thời điểm lập Tờ trình này, Ông Vũ Hoàng Anh không còn giữ chức vụ quản lý, chức danh người nội bộ, người đại diện theo pháp luật hoặc chức vụ



khác tại DSH và không phải là người có liên quan của người nội bộ của DSH. Tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 03/09/2026) để thực hiện lấy ý kiến thông qua Tờ trình này, Ông Vũ Hoàng Anh và những người có liên quan của Ông Vũ Hoàng Anh không phải là cổ đông của DSH.

3. Giá trị giao dịch

Theo kết quả của đơn vị thẩm định giá độc lập, giá trị bất động sản được xác định là:

431.996.148.000 đồng.

Trên cơ sở kết quả đàm phán với bên chuyển nhượng, giá nhận chuyển nhượng dự kiến là: **409.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm linh chín tỷ đồng). (Các khoản thuế, phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến giao dịch chuyển nhượng sẽ do bên có nghĩa vụ tương ứng thực hiện và chịu theo quy định của pháp luật).

Như vậy, giá chuyển nhượng dự kiến không vượt quá giá trị được đơn vị thẩm định giá độc lập xác định, là cơ sở để HĐQT xem xét tính hợp lý của giá giao dịch và bảo đảm lợi ích của Công ty và cổ đông.

III. NGUỒN VỐN VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG

Nguồn vốn dự kiến để thanh toán giá trị nhận chuyển nhượng bất động sản gồm:

- 350 tỷ đồng dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương án được ĐHĐCĐ xem xét, thông qua; và
- Phần vốn còn thiếu được bố trí từ vốn vay, vốn lưu động và/hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác của Công ty.

Việc lựa chọn cơ cấu nguồn vốn cụ thể sẽ được HĐQT cân đối tại thời điểm thực hiện trên nguyên tắc bảo đảm khả năng thanh toán, an toàn tài chính và không ảnh hưởng bất lợi đến vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty.

Sau khi hoàn tất nhận chuyển nhượng, bất động sản dự kiến được sử dụng làm trụ sở, văn phòng làm việc lâu dài của Công ty.

IV. NỘI DUNG KÍNH TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua:

1. Thông qua chủ trương Công ty nhận chuyển nhượng bất động sản tại số 7 phố Cao Bá Quát, thành phố Hà Nội để làm trụ sở, văn phòng làm việc và phục vụ hoạt động lâu dài của Công ty.
2. Thông qua giá chuyển nhượng tối đa là 409.000.000.000 đồng. HĐQT được quyền tiếp tục đàm phán để xác định giá chuyển nhượng chính thức theo hướng có lợi cho Công ty nhưng không vượt quá mức giá nêu trên.
3. Thông qua nguyên tắc bố trí nguồn vốn gồm nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, vốn vay, vốn lưu động và các nguồn vốn hợp pháp khác của Công ty.
4. Trường hợp Công ty không thể hoàn tất việc nhận chuyển nhượng bất động sản tại số 7 phố Cao Bá Quát vì lý do khách quan, điều kiện giao dịch không đáp ứng yêu cầu của Công ty hoặc HĐQT xét thấy việc tiếp tục thực hiện giao dịch không còn bảo đảm lợi ích của Công ty, ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm, lựa chọn và quyết định nhận chuyển nhượng một bất động sản khác để làm trụ sở, văn phòng Công ty, với các nguyên tắc và điều kiện sau:

- Có vị trí phù hợp tại khu vực trung tâm thành phố Hà Nội, thuận lợi cho hoạt động, giao dịch và định hướng phát triển dài hạn của Công ty;
- Có quy mô, diện tích sử dụng và công năng đáp ứng nhu cầu làm trụ sở, văn phòng của Công ty;

- Có hồ sơ pháp lý đầy đủ, quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp, đủ điều kiện chuyển nhượng và phù hợp để Công ty tiếp nhận, quản lý, sử dụng theo mục đích dự kiến;
- Bất động sản phải được tổ chức thẩm định giá độc lập có đủ điều kiện theo quy định pháp luật xác định giá trị trước khi Công ty quyết định nhận chuyển nhượng;
- Giá nhận chuyển nhượng không được cao hơn giá trị do tổ chức thẩm định giá độc lập xác định và tổng giá trị giao dịch không vượt quá 409.000.000.000 đồng;
- Việc lựa chọn bất động sản phải bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn, an toàn tài chính và lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông.

Trong trường hợp lựa chọn bất động sản thay thế theo nội dung được ủy quyền nêu trên, HĐQT được quyền quyết định bất động sản cụ thể, bên chuyển nhượng, giá giao dịch, phương thức và tiến độ thanh toán, cơ cấu nguồn vốn và các điều kiện giao dịch khác, với điều kiện bảo đảm tuân thủ đầy đủ các nguyên tắc, giới hạn và điều kiện được ĐHĐCĐ thông qua tại Tờ trình này và quy định pháp luật có liên quan.

5. Giao và ủy quyền cho HĐQT căn cứ tình hình thực tế quyết định và tổ chức thực hiện các công việc cần thiết liên quan đến giao dịch, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Rà soát, thẩm định đầy đủ hồ sơ và tình trạng pháp lý của bất động sản, bao gồm quyền sở hữu, quyền sử dụng đất, quy hoạch, xây dựng, nghĩa vụ tài chính, tình trạng tranh chấp, thế chấp và các hạn chế quản lý, sử dụng tài sản theo quy định pháp luật;
- Quyết định các điều kiện, điều khoản cụ thể của giao dịch trên nguyên tắc giá chuyển nhượng không vượt quá mức được ĐHĐCĐ thông qua;
- Lựa chọn và quyết định cơ cấu nguồn vốn phù hợp;
- Đàm phán, ký kết, sửa đổi, bổ sung và thực hiện hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng cùng các hồ sơ, tài liệu có liên quan;
- Thực hiện các thủ tục thanh toán, công chứng, đăng ký biến động, tiếp nhận và đưa tài sản vào quản lý, sử dụng;
- Thực hiện các thủ tục công bố thông tin và các thủ tục pháp lý khác theo quy định.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, HĐQT.



NGUYỄN THỊ MINH HUỆ

Số: 11/2026/TTr/ ĐHĐCĐ/DSH

Hà Nội, ngày 11 tháng 09 năm 2026

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu)

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật số 56/2024/QH15 ban hành ngày 29/11/2024 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings (Công ty/DSH);
- Căn cứ kế hoạch, nhu cầu nguồn vốn để phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét, thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Tên gọi: **Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings**
- Địa chỉ: Số 2 Phố Nguyễn Thị Duệ, Phường Yên Hòa, Thành Phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 024 3556 7799
- Vốn điều lệ (tại thời điểm lập Tờ trình): **350.000.000.000 đồng** (Ba trăm năm mươi tỷ đồng)
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành (tại thời điểm lập Tờ trình): **35.000.000 cổ phần** (Ba mươi lăm triệu cổ phiếu)
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (tại thời điểm lập Tờ trình): **35.000.000 cổ phần** (Ba mươi lăm triệu cổ phiếu)
- Số lượng cổ phiếu quỹ: **0 cổ phiếu**

II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN VỚI NỘI DUNG CỤ THỂ NHƯ SAU:

1	Tên tổ chức phát hành	:	Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings
2	Tên cổ phiếu chào bán	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đông Sơn Holdings
3	Mã cổ phiếu	:	DSH
4	Loại cổ phiếu chào bán	:	Cổ phiếu phổ thông



5	Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 đồng/cổ phiếu
6	Tổng số cổ phiếu đang lưu hành trước đợt chào bán	:	Tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm lập Tờ trình: 35.000.000 cổ phiếu. Số cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm trước đợt chào bán sẽ được HĐQT cập nhật sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025.
7	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	:	35.000.000 cổ phiếu
8	Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá)	:	350.000.000.000 đồng (<i>Ba trăm năm mươi tỷ đồng</i>)
9	Đối tượng của đợt chào bán	:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu
10	Phương thức chào bán	:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
11	Tỷ lệ thực hiện quyền	:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định tỷ lệ thực hiện quyền căn cứ số lượng cổ phiếu lưu hành thực tế của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025.
12	Nguyên tắc làm tròn	:	Số cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được tổng hợp và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại mục 18 dưới đây.
13	Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài	:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
14	Nguyên tắc xác định giá chào bán	:	Căn cứ giá trị sổ sách, giá trị thị trường của cổ phiếu DSH và căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 126 Luật Doanh nghiệp 2020, để đảm bảo đợt chào bán thành công, HĐQT đề xuất ĐHĐCĐ mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu .
15	Giá chào bán	:	10.000 đồng/cổ phiếu
16	Hạn chế chuyển nhượng	:	Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng trừ trường hợp nêu tại mục 18 dưới đây.
17	Chuyển nhượng quyền mua	:	Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác và chỉ chuyển nhượng 01 lần duy nhất, bên nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho bên thứ ba.

18	Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có)	(1) Cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết bao gồm: (i) Số cổ phiếu còn lại do cổ đông và/hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua không mua/không mua hết số cổ phiếu được mua, đã đăng ký mua nhưng không nộp tiền mua cổ phiếu theo đúng thời hạn và/hoặc do các nguyên nhân khác; (ii) Số cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán cổ phiếu được mua của cổ đông hiện hữu; (iii) Số cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền của các cổ đông. (2) Phương án xử lý đối với cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có): Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phương án xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có), bao gồm việc hủy bỏ hoặc tiếp tục phân phối số cổ phiếu này theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Trường hợp HĐQT quyết định tiếp tục phân phối số cổ phiếu này, việc phân phối được thực hiện theo các quy định sau: (i) HĐQT quyết định tiêu chí, danh sách nhà đầu tư, số lượng cổ phiếu phân phối cho từng nhà đầu tư với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu; (ii) Việc xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020, Khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành; (iii) Số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết khi phân phối cho nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán; (iv) Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có)), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa chào bán hết thì số cổ phiếu chưa chào bán hết này được hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
19	Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu	Không áp dụng

20	Thời gian thực hiện dự kiến	:	Dự kiến trong năm 2026 - 2027, sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn và quyết định thời điểm thực hiện phù hợp.
21	Đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký giao dịch/niên yết bổ sung số cổ phiếu chào bán thêm	:	Số cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và được đăng ký giao dịch bổ sung trên Hệ thống giao dịch Upcom. Trường hợp cổ phiếu của Công ty được chấp thuận niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE), Công ty sẽ thực hiện thủ tục đăng ký niêm yết bổ sung đối với số cổ phiếu chào bán thêm trên HOSE theo quy định của pháp luật.
22	Sửa đổi Điều lệ	:	Sửa đổi Khoản 1 Điều 6 Điều lệ Công ty theo quy mô vốn mới sau khi kết thúc đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

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

- Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng cho các mục đích sau:

TT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền dự kiến (đồng)	Thời gian sử dụng dự kiến
1	Thanh toán một phần giá nhận chuyển nhượng bất động sản tại số 7 phố Cao Bá Quát, phường Ba Đình, thành phố Hà Nội để làm văn phòng/trụ sở làm việc của Công ty	350.000.000.000	Quý IV/2026 – Quý II/2027
	Tổng cộng	350.000.000.000	

Toàn bộ số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán được sử dụng để thanh toán một phần giá mua bất động sản tại số 7 phố Cao Bá Quát, phường Ba Đình, thành phố Hà Nội để làm văn phòng/trụ sở làm việc của Công ty. HĐQT được chủ động xác định các đợt thanh toán phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng, tiến độ sang tên và điều kiện giải ngân thực tế, nhưng không làm thay đổi mục đích sử dụng vốn nêu trên.

Giá nhận chuyển nhượng bất động sản dự kiến là 409.000.000.000 đồng. Phần vốn còn thiếu để thanh toán giá mua bất động sản và các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí liên quan thuộc trách nhiệm của Công ty (nếu có), bao gồm cả trường hợp số cổ phiếu không được phân phối hết theo dự kiến hoặc số vốn huy động từ đợt chào bán không đạt mức dự kiến, sẽ được bố trí từ một hoặc kết hợp các nguồn: (i) vốn vay ngân hàng/tổ chức tín dụng; (ii) vốn lưu động/vốn tự có hợp pháp của Công ty; và (iii) các nguồn vốn hợp pháp khác.

III. THÔNG TIN VỀ BẤT ĐỘNG SẢN DỰ KIẾN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG

Nội dung	Thông tin
Địa chỉ	Số 7 phố Cao Bá Quát, phường Ba Đình, thành phố Hà Nội
Loại đất	Đất ở tại đô thị
Diện tích đất	420,5 m ²
Hình thức sử dụng	Sử dụng riêng
Thời hạn sử dụng đất	Lâu dài
Tài sản gắn liền với đất	Nhà ở riêng lẻ; Diện tích sử dụng 1.420 m ² ; Hình thức sở hữu: sở hữu riêng
Chủ sở hữu/Bên chuyển nhượng	Ông Vũ Hoàng Anh
Giấy chứng nhận	Số AA 05678014, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận CN 6536 do Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội cấp ngày 02/02/2026
Đơn vị thẩm định giá	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế
Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá	Số 272/2026/24 ngày 11/09/2026 Thời điểm thẩm định giá: Tháng 09 năm 2026
Giá trị thẩm định	431.996.148.000 đồng
Giá nhận chuyển nhượng dự kiến	409.000.000.000 đồng
Mục đích sử dụng	Làm văn phòng/trụ sở làm việc của Công ty.

IV. RÀ SOÁT GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN VÀ XUNG ĐỘT LỢI ÍCH

1. Ông Vũ Hoàng Anh (chủ sở hữu bất động sản/Bên chuyển nhượng) từng giữ chức Giám đốc DSH trong giai đoạn từ tháng 9/2020 đến tháng 7/2022. Tại thời điểm lập Tờ trình này, Ông Vũ Hoàng Anh không còn giữ chức vụ quản lý, chức danh người nội bộ, người đại diện theo pháp luật hoặc chức vụ khác tại DSH và không phải là người có liên quan của người nội bộ của DSH.

2. Tại ngày chốt danh sách cổ đông (ngày 03/09/2026) để thực hiện lấy ý kiến thông qua Tờ trình này, Ông Vũ Hoàng Anh và những người có liên quan của Ông Vũ Hoàng Anh không phải là cổ đông của DSH.

3. Giao dịch chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng bất động sản này được thực hiện theo nguyên tắc thị trường, có căn cứ định giá độc lập, hồ sơ pháp lý đầy đủ, điều khoản thanh toán gắn với tiến độ hoàn tất thủ tục chuyển quyền và không gây thiệt hại cho Công ty, cổ đông.

Căn cứ tình hình cụ thể của Công ty và số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng kế hoạch sử dụng vốn cụ thể, quyết định cụ thể việc phân bổ sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu và/hoặc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung chi tiết phương án sử dụng vốn trên cơ sở đảm bảo lợi ích cho Công ty và các cổ đông. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán phải phù hợp với các quy định pháp luật liên quan. HĐQT sẽ báo cáo cổ đông tại kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất.

V. MỨC ĐỘ PHA LOÃNG CỔ PHIẾU DỰ KIẾN CHÀO BÁN

Việc chào bán cổ phiếu mới ra công chúng để tăng vốn điều lệ cho Công ty sẽ làm pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu và pha loãng tỷ lệ

nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu (nếu cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua).

- Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS): Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành và việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phần mới chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận đáng kể. Rủi ro từ việc EPS bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được, duy trì tốt hoạt động, tăng cường và phát huy thế mạnh của mình để bảo đảm hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau đợt chào bán.
- Pha loãng giá trị sổ sách: Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi phụ thuộc vào tốc độ tăng của giá trị nguồn vốn chủ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ không bị giảm xuống sau đợt chào bán (trừ trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm).
- Pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết: Đối với việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền mua, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng.

VI. NỘI DUNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện các công việc sau đây:

1. Quyết định triển khai Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
2. Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục liên quan để hoàn tất việc chào bán cổ phiếu;
3. Quyết định sửa đổi, bổ sung, chỉnh sửa, hoàn thiện hoặc thay đổi phương án chào bán đã được ĐHĐCĐ thông qua (nếu thấy cần thiết và/hoặc theo yêu cầu của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) nhằm triển khai phương án chào bán cổ phiếu đạt hiệu quả cao nhất, tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan, Điều lệ Công ty và đảm bảo quyền lợi cổ đông Công ty. Báo cáo lại với ĐHĐCĐ trong kỳ họp gần nhất;
4. Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan có thẩm quyền liên quan;
5. Quyết định phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty;
6. Xác định tỷ lệ thực hiện quyền căn cứ số lượng cổ phiếu lưu hành thực tế của Công ty sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025;
7. Quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu; quyết định thời điểm và tiến độ chào bán cổ phiếu, thời điểm đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết/giao dịch bổ sung cổ phiếu chào bán thêm, đảm bảo lợi ích của cổ đông và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật;
8. Quyết định phương án xử lý đối với cổ phiếu lẻ không phân phối hết (nếu có);
9. Chủ động thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan sau khi hoàn thành việc chào bán cổ phiếu: thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; sửa đổi điều khoản liên quan đến vốn điều lệ và cổ phần tại Điều lệ sau khi hoàn tất đợt chào bán theo quy mô vốn điều lệ mới;

10. Phê chuẩn các (dự thảo) hợp đồng, tài liệu, giao dịch khác liên quan đến việc chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ, việc thực hiện phương án sử dụng vốn nêu tại Tờ trình này, bao gồm các giao dịch, hợp đồng giữa Công ty và các Bên có liên quan theo Điều 167 – Luật Doanh nghiệp 2020 đối với các nội dung thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị (nếu có);
11. Quyết định việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được; lựa chọn phương án triển khai, thời điểm giải ngân phù hợp với kế hoạch của Công ty nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông và Công ty. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn phải được báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan;
12. Tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến đăng ký bổ sung số cổ phiếu chào bán thêm tại VSDC và đăng ký giao dịch bổ sung số cổ phiếu chào bán thêm trên Hệ thống giao dịch Upcom. Trường hợp cổ phiếu Công ty được chấp thuận niêm yết tại HOSE thì thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu chào bán thêm trên HOSE;
13. Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện Phương án chào bán cổ phiếu, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh Phương án chào bán (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong Phương án này) theo yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty./.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ;
- Các TV HĐQT, BKS, BTGD;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



NGUYỄN THỊ MINH HUỆ