

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC  
SÀI GÒN THƯƠNG TÍN

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

Số: 118./2024/CV-TTCLAND

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 5.. năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam  
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN (“TTC Land”)**
  - Mã chứng khoán: **SCR**
  - Địa chỉ trụ sở chính: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM
  - Điện thoại: 028.38249988 Fax: 028.38249977
  - Người thực hiện công bố thông tin: Võ Thanh Lâm
  - Chức vụ: Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật

2. Nội dung thông tin công bố:

Căn cứ quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, TTC Land trân trọng Công bố thông tin: Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 23./5./2024 tại đường dẫn: <https://ttcland.vn/> Mục Quan hệ Nhà đầu tư.

Công ty 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. Văn bản có hiệu lực kể từ ngày ký.

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Nơi nhận:

- ✓ Như Kính gửi;
- ✓ Lưu: P.QHNĐT, P.HCQT.



**VÕ THANH LÂM**

**NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**  
(V/v: Triển khai phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín;
- Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 của Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín số 10/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2024.
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị 14/2024/BBH-HĐQT ngày 22/5/2024.

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1:** Thông qua triển khai phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 số 10/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2024 với các nội dung như sau:

1. Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
2. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín
3. Mã cổ phiếu: SCR (niêm yết trên sàn HOSE)
4. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
5. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phần
6. Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để hoán đổi nợ
7. Vốn điều lệ hiện tại: 3.956.617.750.000 đồng
8. Số lượng cổ phiếu đã lưu hành trước khi phát hành: 395.661.775 cổ phiếu
9. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để hoán đổi: 34.933.261 cổ phiếu
10. Tổng giá trị phát hành dự kiến theo mệnh giá: 349.332.610.000 đồng
11. Mục đích phát hành: Phát hành cổ phiếu để hoán đổi khoản nợ hiện hữu của các chủ nợ, tái cơ cấu tài chính của Tổ chức phát hành.
12. Tổng giá trị các khoản nợ hoán đổi: 349.332.615.346 đồng (theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán)
13. Tỷ lệ hoán đổi: 10.000 : 1 (10.000 đồng nợ sẽ hoán đổi thành 1 cổ phiếu SCR phát hành mới)

**Cơ sở xác định tỷ lệ hoán đổi:** Trên cơ sở Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 số 10/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2024, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua tỷ lệ hoán đổi trong đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ là 10.000 : 1.



14. Phương pháp phân phối: Phân phối trực tiếp cho Chủ nợ. Khi hoán đổi nợ thành cổ phần, số cổ phần hoán đổi sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị, phần lẻ sẽ tự động xóa bỏ.
- Ví dụ: Chủ nợ Nguyễn Văn A có dư nợ là 5.527.876.712 đồng, tỷ lệ hoán đổi nợ là 10.000:1 thì chủ nợ được nhận  $5.527.876.712 / 10.000 = 552.787,67$  cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống, số cổ phiếu chủ nợ Nguyễn Văn A được hoán đổi là 552.787 cổ phiếu và 0,67 cổ phiếu lẻ sẽ được hủy bỏ.*
15. Hạn chế chuyển nhượng:
- Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành (ngày SCR xác định để hoán đổi cổ phiếu của SCR với khoản nợ của SCR với chủ nợ); trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
16. Thời gian thực hiện: Dự kiến trong năm 2024 – Quý I năm 2025, sau khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
17. Lưu ký và đăng ký giao dịch bổ sung: Toàn bộ số cổ phiếu thực tế phát hành để hoán đổi nợ sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh sau khi kết thúc đợt phát hành.

**Điều 2: Thông qua Danh sách chủ nợ được phân phối cổ phiếu SCR trong đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ:**

Stt	Tên chủ nợ	Số dư nợ tại ngày 31/12/2023 (tại BCTC hợp nhất 2023 đã kiểm toán)		Giá trị khoản nợ phải trả được hoán đổi (đồng)	Số lượng cổ phiếu sở hữu trước đợt phát hành	Số lượng cổ phiếu dự kiến được hoán đổi cho chủ nợ (cổ phiếu)	Giá trị phát hành theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt phát hành (%)
		Khoản mục ghi nhận	Giá trị (đồng)					
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Công	1. Vay ngắn hạn *	272.700.000.000	289.349.882.193	68.806.953	28.934.988	289.349.880.000	22,70%
		2. Phải trả khác (lãi vay) **	16.649.882.193					
		Tổng dư nợ (1+2)	289.349.882.193					
2	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Công	1. Vay ngắn hạn *	50.000.000.000	54.293.150.688	0	5.429.315	54.293.150.000	1,26%
		2. Phải trả khác (lãi vay) **	4.293.150.688					
		Tổng dư nợ (1+2)	54.293.150.688					
3	Công ty Cổ phần Thành Thành Nam	1. Vay ngắn hạn *	5.000.000.000	5.689.582.465	0	568.958	5.689.580.000	0,13%
		2. Phải trả khác (lãi vay) **	689.582.465					
		Tổng dư nợ (1+2)	5.689.582.465					
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>349.332.615.346</b>	<b>349.332.615.346</b>	<b>68.806.953</b>	<b>34.933.261</b>	<b>349.332.610.000</b>	

**Ghi chú:**

(\*) Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán số 25.3, khoản mục Vay cá nhân và tổ chức. Đây là các khoản vay tín chấp ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động.

(\*\*) Chi tiết được trình bày tại Thuyết minh BCTC hợp nhất năm 2023 đã kiểm toán số 34, khoản mục Phải trả khác (lãi vay).

Thông tin chi tiết về các chủ nợ như sau:

**1. Tên chủ nợ: Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (“TTCI”)**

- Thông tin chủ nợ: Được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0301466073 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 25/07/2007 được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm.
- Mối quan hệ với SCR: Là cổ đông lớn, số lượng cổ phiếu SCR mà TTCI sở hữu trước đợt phát hành là 68.806.953 phiếu, tương đương 17,39% vốn điều lệ.
- Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên và Ban giám đốc của SCR: Ông Đặng Hồng Anh - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của SCR, đồng thời nắm giữ chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị tại TTCI.
- Chủ nợ là Nhà đầu tư tổ chức trong nước

**2. Tên chủ nợ: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (“TTCIZ”)**

- Thông tin chủ nợ: Được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 3900471864 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 10/09/2008, được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm.
- Mối quan hệ với SCR: Không có, số lượng cổ phiếu SCR mà TTCIZ sở hữu trước đợt phát hành là 0 phiếu, tương đương 0,0% vốn điều lệ.
- Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên và Ban giám đốc của SCR:
  - Ông Nguyễn Thành Chương - Chủ tịch Hội đồng quản trị của SCR, đồng thời nắm giữ chức vụ Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc tại TTCIZ.
  - Ông Đặng Hồng Anh - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị của SCR, đồng thời nắm giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị tại TTCIZ.
  - Ông Lê Quang Vũ - Thành viên Hội đồng quản trị của SCR, đồng thời nắm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc tại TTCIZ.
  - Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên Hội đồng quản trị của SCR, đồng thời nắm giữ chức vụ Kiểm soát viên tại TTCIZ.
  - Bà Đinh Thị Ngọc Trang - Phó Tổng Giám đốc của SCR, đồng thời nắm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc tại TTCIZ.
- Chủ nợ là Nhà đầu tư tổ chức trong nước.

**3. Tên chủ nợ: Công ty Cổ phần Thành Thành Nam (“TTN”)**

- Thông tin chủ nợ: Được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0312907273 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 27/08/2014, được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm.
- Mối quan hệ với SCR: Không có, số lượng cổ phiếu SCR mà TTN sở hữu trước đợt phát hành là 0 phiếu, tương đương 0,0%/ vốn điều lệ.
- Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, kiểm soát viên và Ban giám đốc của SCR: Không có
- Chủ nợ là Nhà đầu tư tổ chức trong nước.

**Điều 3: Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài như sau:**

- Căn cứ theo Công văn số 8838/UBCK-PTTT ngày 13/12/2023, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của SCR là 50%.

540  
⇒ TY  
HÀN  
ỐC  
JON  
NGT  
T.P.H



- Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành để hoán đổi nợ trong đợt phát hành này được phân phối cho các chủ nợ là các nhà đầu tư tổ chức trong nước, theo đó việc phát hành không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau đợt phát hành và đáp ứng tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại SCR.

**Điều 4: Ủy quyền**

Hội đồng quản trị ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc thực hiện các công việc cần thiết để hoàn thiện hồ sơ và các công việc khác có liên quan theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thẩm định Hồ sơ phát hành cổ phiếu để hoán đổi nợ.

**Điều 5: Tổ chức thực hiện**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban Giám đốc, các Phòng ban trong Công ty, các Tổ chức và Cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty./

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Lưu: P.QHNĐT, VPCT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ   
CHỦ TỊCH



NGUYỄN THÀNH CHƯƠNG

