

Số: 610/2026/CBTT-TASECO LAND

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**

**Kính gửi: Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.**

**1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**Mã chứng khoán: TAL**

**Địa chỉ trụ sở chính:** Tầng 1, Tòa nhà NO2 - T1, khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, Thành phố Hà Nội.

**Điện thoại:** 024 3793 2525

**Fax:** 024 3793 2626

**2. Nội dung thông tin công bố:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco công bố thông tin Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 26/04/2026 tại đường dẫn: <https://tasecoland.vn/dai-hoi-dong-co-dong-nam-2026-34251457>

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.

**Tài liệu đính kèm:**

Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Cao Thị Lan Hương**

**NGHỊ QUYẾT**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây viết tắt là "Công ty" và/hoặc "Taseco Land");

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco số 01/2026/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2026.

**QUYẾT NGHỊ:**

**Điều 1. Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty và hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025; kế hoạch kinh doanh của Công ty và hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2026 (theo nội dung Báo cáo số 01/2026/BC-HĐQT ngày 02/4/2026 đính kèm).**

1. Một số chỉ tiêu Kết quả kinh doanh năm 2025.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện 2025 (tỷ đồng)	%TH/KH
Doanh thu hợp nhất	4.322,0	3.730,1	86,11%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	686,0	870,3	126,87%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	536,0	673,2	125,60%

2. Báo cáo sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán

a) Báo cáo về sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng

Theo Nghị quyết 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024, số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, như sau:

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.	148.500.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ Dự án
1. Chi phí xây dựng	118.800.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025
2. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	29.700.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025

Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 148.500.000.000 đồng và tiến độ sử dụng vốn thực tế của Công ty như sau:

Mục đích	Số tiền dự kiến sử dụng theo Nghị quyết 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 (đồng)	Số tiền đã sử dụng đến ngày 29/12/2025 (đồng)
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.	148.500.000.000	148.500.000.000
1. Chi phí xây dựng	118.800.000.000	118.800.000.000
2. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	29.700.000.000	29.700.000.000

Tiến độ sử dụng tiền được Công ty thực hiện dựa theo tiến độ của dự án như sau:

Tiến độ dự án theo kế hoạch	Tiến độ dự án thực tế
	Tính đến 31/12/2025, dự án đã được khởi công đầu tư xây dựng, khối lượng thi công các hạng mục ước đạt 85%.
<b>Giai đoạn 1:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thi công tuyến ống thoát nước thải đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6- từ ga T9 đến ga T14.1; Trạm bơm thoát nước thải và tuyến ống truyền tải nước thải.</li> <li>- Thi công đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 tổng chiều dài các tuyến đường 4217m.</li> <li>- Thi công tuyến ống cấp nước đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6.</li> <li>- Thi công san nền lô 1, lô 2, lô 5, lô 6 tổng diện tích nền san lấp 74 ha.</li> <li>- Cây xanh đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 và các lô CX.</li> <li>- Thi công hệ thống chiếu sáng đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 và các trạm biến áp.</li> <li>- Thi công tuyến kênh hoàn trả kênh phía tây 2480 m</li> <li>- Giai đoạn 1 thi công xong đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật 30/6/2025</li> <li>- Trạm xử lý nước thải dự kiến 9/2025 chạy thử và xin phép xong.</li> </ul>	<b>Giai đoạn 1:</b> <p>Hoàn thành toàn bộ các công việc thi công vào 30/6/2025 và đang hoàn thiện các thủ tục để bàn giao vận hành bao gồm các hạng mục:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đường giao thông tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2 (Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6</li> <li>+ Hệ thống thoát nước mưa tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2 (Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6</li> <li>+ Hệ thống thoát nước thải tuyến 1(Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2(Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6</li> <li>+ Hệ thống cấp nước và PCCC tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2(Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6</li> <li>+ Trạm xử lý nước thải, Bể cấp nước PCCC, trạm bơm PCCC</li> <li>+ Trạm biến áp HT 1&amp; máy phát điện.</li> <li>+ Hệ thống điện chiếu sáng tuyến 1(Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2(Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6.</li> <li>+ Dự án được nghiệm thu một phần đưa vào kinh doanh, khai thác từ tháng 9/2025.</li> </ul>
<b>Giai đoạn 2:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Thi công tuyến ống thoát nước thải đường tuyến 1, 2,3, 5- từ ga T1 đến ga</li> </ul>	<b>Giai đoạn 2:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoàn thành toàn bộ các công việc thi công vào 25/11/2025 và đang hoàn thiện các thủ tục để</li> </ul>

Tiến độ dự án theo kế hoạch	Tiến độ dự án thực tế
<p>T11.1; tuyến ống truyền tải nước thải.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Thi công đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa đường tuyến 1, 2, 3, 5 tổng chiều dài các tuyến đường 5.800 m.</li> <li>✓ Thi công tuyến ống cấp nước đường tuyến 1, 2, 3, 5.</li> <li>✓ Thi công san nền lô 3, lô 4, lô 7, lô 8, lô 9 tổng diện tích nền san lấp 118 ha.</li> <li>✓ Cây xanh đường tuyến 1, 2, 3, 5 và các lô CX.</li> <li>✓ Thi công hệ thống chiếu sáng đường tuyến 1, 2, 3, 5.</li> <li>✓ Thi công tuyến kênh thoát nước mưa 1.980m.</li> <li>✓ Giai đoạn 2 thi công xong đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật 30/4/2026.</li> </ul>	<p>bản giao vận hành bao gồm các hạng mục:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đường giao thông tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</li> <li>+ Hệ thống thoát nước mưa tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</li> <li>+ Hệ thống thoát nước thải tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5. (Bao gồm trạm bơm chuyển bậc)</li> <li>+ Hệ thống cấp nước và PCCC tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</li> <li>+ Hệ thống điện chiếu sáng tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</li> <li>+ Hoàn thành trồng cây xanh bóng mát, cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</li> <li>+ Dự án đã nhận Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng của Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh Ninh Bình vào tháng 12/2025.</li> <li>- Trạm xử lý nước thải tập trung đã hoàn thành module 1 với công suất 3.400 m<sup>3</sup>/ngày và hồ sơ số dung tích 6.800 m<sup>3</sup>. Dự án đã được Bộ Nông nghiệp và Môi trường cấp phép môi trường cho phạm vi zone 1 với diện tích 87,62 ha.</li> <li>- Việc thi công đường dây 110kv Lý nhân – Đồng Văn thuộc phạm vi KCN: đang tiến hành các bước lắp ráp, dựng cột, lắp xà và kéo dây, dự kiến hoàn thành, đủ điều kiện đóng điện trong tháng 01/2026.</li> </ul>

(Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu kèm theo Nghị quyết này).

b) Báo cáo về sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/9/2025 và Nghị quyết số 33.1/2025/NQ-HĐQT ngày 4/9/2025, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty, dự kiến như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Tổng giá trị (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội theo Hợp đồng cấp tín dụng số 108583.22.054.19344660.TD ngày 28/6/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	723.278.286.442	Quý IV/2025 – Quý I/2026
2	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 03/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NAM THAI ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	271.308.801.272	
3	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 02/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NGUYEN BINH ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	493.398.136.641	
4	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 2826037.24 ngày 10/7/2024 và Phụ lục hợp đồng tín dụng.	4.664.775.645	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.492.650.000.000</b>	

Theo Nghị quyết số 38/2025/NQ-HĐQT ngày 23/9/2025, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 1.492.650.000.000 đồng và được sử dụng cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Tổng giá trị (đồng)	Thời gian giải ngân
1	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội theo Hợp đồng cấp tín dụng số 108583.22.054.19344660.TD ngày 28/6/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	723.278.286.442	Ngày 30/09/2025
2	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 03/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NAM THAI ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	271.308.801.272	Ngày 25/09/2025
3	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 02/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NGUYEN BINH ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	493.398.136.641	Ngày 25/09/2025
4	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 2826037.24 ngày 10/7/2024 và Phụ lục hợp đồng tín dụng.	4.664.775.645	Ngày 01/10/2025
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.492.650.000.000</b>	

(Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kèm theo Nghị quyết này).

3. Một số chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026 (tỷ đồng)
1	Doanh thu hợp nhất	11.062,6
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	3.256,2
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	2.512,5
4	Dự kiến tỷ lệ chia cổ tức	Từ 30% - 40% (Trong đó tỷ lệ cổ tức bằng tiền tối đa 15%)

4. Kế hoạch ngân sách thu nhập của Hội đồng quản trị năm 2026.

a) Mức thù lao HĐQT năm 2026.

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng (VNĐ)	Số tháng	Số tiền (VNĐ)
1	Chủ tịch HĐQT	01	15.000.000	12	180.000.000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	01	10.000.000	12	120.000.000
3	Thành viên HĐQT	03	7.000.000	12	252.000.000
<b>Tổng thù lao</b>					<b>552.000.000</b>

Ghi chú: Thù lao cho các thành viên HĐQT được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty.

b) Mức lương, thưởng của thành viên HĐQT chuyên trách 2026: thực hiện chi trả theo Quy chế tiền lương thưởng, hỗ trợ cho CBNV của Công ty.

c) Mức thưởng HĐQT năm 2026: được trích từ quỹ khen thưởng, phúc lợi của Công ty và không vượt quá tỷ lệ được phê duyệt của ĐHCĐ.

5. Ủy quyền cho HĐQT Công ty.

Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các Công ty thành viên trong năm 2026 và tình hình thị trường, HĐQT quyết định điều chỉnh Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung điều chỉnh tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

**Điều 2. Thông qua Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị (theo nội dung Báo cáo số 01/2026/BC-TV HĐQTĐL ngày 02/4/2026 đính kèm).**

**Điều 3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 (theo nội dung Báo cáo số 01/2026/BC-BKS ngày 02/4/2026 đính kèm).**

Trong đó phê duyệt kế hoạch thù lao của Ban kiểm soát năm 2026 như sau:

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng (VNĐ)	Số tháng	Số tiền (VNĐ)
1	Trưởng Ban KS	01	5.000.000	12	60.000.000
2	Kiểm soát viên	02	3.000.000	12	72.000.000
<b>Tổng thù lao</b>					<b>132.000.000</b>

*Ghi chú: Thù lao cho các thành viên Ban kiểm soát được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty.*

**Điều 4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán (theo nội dung Tờ trình số 01/2026/TTr-HDQT ngày 02/4/2026 đính kèm).**

**Điều 5. Thông qua việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026.**

1. Báo cáo kết quả phân phối lợi nhuận năm 2025.

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
<b>A</b>	<b>Số liệu trên BCTC riêng của Công ty mẹ</b>	
1	Lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối đến cuối năm 2024	833.519.012.289
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025	654.795.143.303
3	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2024 thực hiện vào tháng 7/2025 (tỷ lệ 15%/VĐL 3.118,5 tỷ đồng)	467.775.000.000
4	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	15.500.271.246
5	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 (5=1+2-3-4)</b>	<b>1.005.038.884.346</b>
<b>B</b>	<b>Số liệu trên BCTC hợp nhất</b>	
1	Lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối đến cuối năm 2024	639.946.057.721
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025. Trong đó:	673.234.552.304
a	<i>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2025</i>	642.756.642.178
b	<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	30.477.910.126
3	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2024 thực hiện chi trả vào tháng 7/2025 (tỷ lệ 15%/VĐL 3.118,5 tỷ đồng)	467.775.000.000
4	Điều chỉnh các bút toán hợp nhất	3.957.442.359
5	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.032.280.957
6	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 (6=1+2(a)-3+4-5)</b>	<b>801.852.861.301</b>

## 2. Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2025.

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
1	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2025 (tỷ lệ 5%/VĐL 3.600 tỷ đồng)	180.000.000.000
2	Chi trả cổ tức bằng cổ phần năm 2025 (tỷ lệ 10%/VĐL 3.600 tỷ đồng)	360.000.000.000
3	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2026 – BCTC riêng (2.3=1.A.5-2.1-2.2)	465.038.884.346
4	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2026 – BCTC hợp nhất (2.4=1.B.6-2.1-2.2)	261.852.861.301

## 3. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026.

TT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ / Số tiền
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2026 - BCTC riêng (tỷ đồng)	2.017,1
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2026 - BCTC hợp nhất (tỷ đồng)	2.512,5
3	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Tối đa 3%
4	Dự kiến tỷ lệ chia cổ tức	Từ 30% - 40% (Trong đó tỷ lệ cổ tức bằng tiền tối đa 15%)

## 4. Triển khai thực hiện.

a) Giao HĐQT tổ chức chi trả cổ tức bằng tiền năm 2025 theo tỷ lệ Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt.

b) Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các công ty thành viên trong năm 2026 và tình hình thị trường, trong tỷ lệ đã được ĐHCĐ phê duyệt, ủy quyền cho HĐQT quyết định: (i) tạm ứng chi trả cổ tức bằng tiền năm 2026; (ii) trích và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung trên ở kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

**Điều 6. Thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để ưu tiên xem xét, lựa chọn là công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.**

### 1. Danh sách công ty kiểm toán lựa chọn

- Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y).
- Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam (Deloitte).
- Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC).

- d) Công ty TNHH KPMG (KPMG).
- e) Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C (A&C).
- f) Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC).

2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định lựa chọn 01 trong số các công ty được nêu trên đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

**Điều 7. Thông qua sửa đổi, bổ sung nội dung Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị (theo nội dung Tờ trình số 03/2026/TTr-HĐQT ngày 02/4/2026 đính kèm).**

**Điều 8. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu (theo nội dung Tờ trình số 04/2026/TTr-HĐQT ngày 02/4/2026 đính kèm).**

**1. Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu**

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Mã chứng khoán: TAL.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 3.600.000.000.000 đồng.
- Số cổ phiếu trước khi phát hành: 360.000.000 cổ phiếu.
- Số cổ phiếu dự kiến phát hành: 36.000.000 cổ phiếu.
- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng giá trị theo mệnh giá: 360.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn).
- Tỷ lệ phát hành: 10%, tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền: 10:1 (theo đó căn cứ vào ngày đăng ký cuối cùng để phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ phiếu, cứ 10 quyền sẽ được nhận thêm 01 cổ phiếu mới).
- Đối tượng thực hiện: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức.
- Nguồn vốn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 31/12/2025, căn cứ trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Phương án làm tròn, xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh: Số lượng cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền và số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

*Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 235 cổ phiếu TAL sẽ được quyền nhận*

thêm:  $235 \times 10 / 100 = 23,5$  cổ phiếu, làm tròn xuống thành 23 cổ phiếu TAL; phần lẻ cổ phần là 0,5 sẽ bị hủy bỏ.

- Các hạn chế liên quan: Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức năm 2025 cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng, các cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận cổ phiếu từ đợt phát hành này.

- Thời gian dự kiến phát hành: Trong năm 2026, sau khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước có thông báo bằng văn bản về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành của Taseco Land (nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026).

- Đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng công ty lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của Pháp luật. Đại hội Đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm theo quy định của pháp luật.

## **2. Ủy quyền cho HĐQT Công ty tổ chức thực hiện các công việc sau**

a) Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức gửi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc chỉnh sửa, bổ sung phương án phát hành, xác định tỷ lệ phát hành (nếu có) tương ứng với số cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức nhưng không bao gồm nội dung về số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành.

b) Tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn:

(i) Thực hiện phương án phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có).

(ii) Sửa đổi/bổ sung Điều lệ Công ty; thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ pháp lý khác liên quan đến việc điều chỉnh vốn điều lệ.

(iii) Điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký theo số lượng cổ phiếu đã phát hành tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu đã phát hành thêm tại HOSE.

c) Quyết định toàn bộ các vấn đề khác có liên quan phát sinh trong quá trình triển khai việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức đảm bảo quyền lợi của cổ đông, của Công ty và tuân thủ các quy định của pháp luật. Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

## **Điều 9. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ**

**nguồn vốn chủ sở hữu** (theo nội dung Tờ trình số 05/2026/TTr-HĐQT ngày 02/4/2026 đính kèm).

**1. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu**

- Số cổ phiếu dự kiến phát hành: 108.000.000 cổ phiếu.
- Mã chứng khoán: TAL.
- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng giá trị theo mệnh giá: 1.080.000.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Một nghìn không trăm tám mươi tỷ đồng chẵn*).
- Tỷ lệ phát hành: 30%, tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền 10:3 (theo đó căn cứ vào ngày đăng ký cuối cùng để phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ phiếu, cứ 10 quyền sẽ được nhận thêm 03 cổ phiếu mới).
- Đối tượng thực hiện: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Nguồn vốn thực hiện: Thặng dư vốn cổ phần lũy kế đến 31/12/2025, căn cứ trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Phương án làm tròn, xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh: Số lượng cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền và số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ.  
*Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 175 cổ phiếu TAL sẽ được quyền nhận thêm:  $175 \times 30 / 100 = 52,5$  cổ phiếu, làm tròn xuống thành 52 cổ phiếu TAL; phần lẻ cổ phần là 0,5 sẽ bị hủy bỏ.*
- Các hạn chế liên quan: Cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu không bị hạn chế chuyển nhượng, các cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận cổ phiếu từ đợt phát hành này.
- Thời gian dự kiến phát hành: Trong năm 2026, sau khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước có thông báo bằng văn bản về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành của Taseco Land.
- Đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng công ty lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của Pháp luật. Đại hội Đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm theo quy định của pháp luật.

## 2. Ủy quyền cho HĐQT Công ty tổ chức thực hiện các công việc sau

a) Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu gửi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc chỉnh sửa, bổ sung phương án phát hành, xác định tỷ lệ phát hành (nếu có) tương ứng với số cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu nhưng không bao gồm nội dung về số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành.

b) Tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn:

(i) Thực hiện phương án phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có);

(ii) Sửa đổi/bổ sung Điều lệ Công ty; thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ pháp lý khác liên quan đến việc điều chỉnh vốn điều lệ;

(iii) Điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký theo số lượng cổ phiếu đã phát hành tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu đã phát hành thêm tại HOSE.

c) Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quyết định toàn bộ các vấn đề khác có liên quan phát sinh trong quá trình triển khai việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đảm bảo quyền lợi của cổ đông, của Công ty và tuân thủ các quy định của pháp luật. Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

**Điều 10. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (theo nội dung Tờ trình số 06/2026/TTr-HĐQT ngày 02/4/2026 đính kèm).**

### 1. Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động

a) Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

b) Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (Mã chứng khoán: TAL).

c) Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

d) Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

e) Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 360.000.000 cổ phiếu.

f) Số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến: 10.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Mười triệu cổ phiếu).

g) Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

h) Tổng giá trị phát hành (tính theo mệnh giá) dự kiến: 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn).

i) Số tiền dự kiến thu được: 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn).

j) Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký phát hành (Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi hoàn thành 02 đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu): 1,98%.

Ủy quyền cho HĐQT xác định tỷ lệ phát hành (Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/Số lượng cổ phiếu đang lưu hành) tại thời điểm triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

k) Mục đích phát hành:

- Ghi nhận sự đóng góp của Cán bộ nhân viên (“CBNV”) đang làm việc tại Công ty.

- Nâng cao vai trò, trách nhiệm của CBNV, tạo động lực thúc đẩy, tăng hiệu quả làm việc để hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao.

- Thu hút, giữ chân cán bộ chủ chốt giỏi, giàu năng lực và kinh nghiệm.

- Thu hút và thúc đẩy CBNV cống hiến và gắn bó lâu dài với Công ty.

l) Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động trong Công ty.

m) Đối tượng phát hành: Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Người lao động đáp ứng Tiêu chuẩn tại Phụ lục 1 kèm theo.

n) Tiêu chuẩn và nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng: Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo.

o) Danh sách Người lao động được lựa chọn tham gia: ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua Danh sách Người lao động được tham gia, số lượng cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng.

p) Thời gian thực hiện: Dự kiến Quý II – III/2026, sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) thông báo bằng văn bản về việc nhận đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động của Công ty, đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

q) Đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty trong 12 tháng gần nhất: Không có.

r) Phương án xử lý số cổ phiếu không chào bán hết (“Cổ Phiếu Cần Phân Phối”):

(i) Đối với toàn bộ Cổ Phiếu Cần Phân Phối, bao gồm: (i) Số cổ phiếu lẻ phát sinh khi thực hiện tính toán phân bổ theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty, (ii) Số cổ phiếu CBNV không đăng ký mua, đã đăng ký mua nhưng không nộp đủ hoặc không nộp tiền mua, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT:

- Quyết định tiếp tục chào bán cho các CBNV khác của Công ty theo quy định pháp luật với mức giá bằng giá phát hành;

- Trong trường hợp HĐQT phân phối tiếp Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho các CBNV khác thì HĐQT: (i) xác định danh sách chi tiết đối tượng được mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối, (ii) nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng, và (iii) thời gian tiếp tục chào bán số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này.

(ii) Số Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho một hoặc một số CBNV xác định sẽ theo đúng điều kiện hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty nêu tại Mục S dưới đây.

(iii) Trong trường hợp hết thời gian chào bán của đợt phát hành theo quy định pháp luật, nếu số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối vẫn không phân phối hết cho các CBNV khác, HĐQT sẽ hủy số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối này và điều chỉnh giảm tổng số lượng cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty theo đúng số lượng cổ phiếu thực tế đã được phân phối trong đợt phát hành.

s) Các hạn chế liên quan:

(i) Cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ thời điểm kết thúc đợt phát hành, trừ trường hợp cổ phiếu được mua lại theo quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động của Công ty.

(ii) CBNV được quyền mua cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty không được chuyển nhượng quyền mua cho người khác.

(iii) Các điều kiện hạn chế khác ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.

t) Mua lại cổ phiếu của CBNV, phương án bán ra số cổ phiếu được Công ty mua lại: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định trường hợp Công ty mua lại cổ phiếu của Người lao động, phương án bán ra số cổ phiếu được Công ty mua lại.

u) Phương án đảm bảo đợt phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

v) Đăng ký chứng khoán và thay đổi niêm yết: Cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty sẽ được làm thủ tục thay đổi đăng ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và thay đổi niêm



yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh sau khi kết thúc đợt phát hành theo đúng quy định của pháp luật.

## **2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty**

Ngoài những nội dung trên, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định chi tiết phương án phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn:

a) Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ phát hành gửi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc chỉnh sửa, bổ sung phương án phát hành, xác định tỷ lệ phát hành (nếu có) tương ứng với số cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty nhưng không bao gồm nội dung về số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành.

b) Thông qua phương án chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công. Quyết định phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành.

c) Thông qua Danh sách Người lao động được tham gia, số lượng cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng. Quyết định nhóm vai trò và hệ số đóng góp cho từng người lao động. Quyết định trường hợp Công ty mua lại cổ phiếu của Người lao động, phương án bán ra số cổ phiếu được Công ty mua lại.

d) Xây dựng và ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty và các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty năm 2026.

e) Quyết định và tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả phát hành và ban hành Điều lệ Công ty theo vốn điều lệ mới.

f) Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt phát hành;

g) Thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt hồ sơ để thay đổi đăng ký chứng khoán tại VSDC và thay đổi niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của Pháp luật;

h) Ngoài các nội dung ủy quyền nêu trên, trong quá trình thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty, HĐQT ủy quyền cho HĐQT phê duyệt tất cả các thủ tục, tài liệu cần thiết khác bao gồm nhưng không giới hạn việc: bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành cổ phiếu theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc phù hợp với tình hình triển khai thực tế để đảm bảo việc phát hành được thành công.

i) Tùy từng trường hợp, HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc Công ty thực hiện các công việc nêu trên.

**Điều 11. Hiệu lực thi hành.**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 11;
- Cổ đông Công ty;
- Lưu: VT, PC.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CHỦ TỊCH HĐQT** ☺



**Phạm Ngọc Thanh**

Số: 01/2026/BB-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2026

**BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**A. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

1. **Tên doanh nghiệp:** Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây viết tắt là “Công ty” hoặc “Taseco Land”).

2. **Tên viết tắt:** TASECO LAND.

3. **Trụ sở chính:** Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội.

4. **Mã số doanh nghiệp:** 0104079036.

**B. THỦ TỤC TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

1. **Thời gian:** Vào hồi 14 giờ 30 phút ngày 25/4/2026.

2. **Địa điểm:** Phòng Pacific 1&2, Tầng 2, Khách sạn PAN PACIFIC Hà Nội, số 1, đường Thanh Niên, phường Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

**3. Thành phần tham dự**

- Các cổ đông sở hữu và đại diện cho số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco căn cứ theo Danh sách cổ đông lập ngày 26/3/2026;

- Hội đồng quản trị (“HDQT”);

- Ban Tổng Giám đốc (“BTGD”);

- Ban Kiểm soát (“BKS”);

- Cán bộ quản lý của Công ty.

**4. Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội**

Ông Đỗ Lê Nam - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông trình bày Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội tính đến thời điểm 14 giờ 30 phút, ngay trước thời điểm khai mạc Đại hội (*Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông lập ngày 25/4/2026*).

**Kết quả như sau:**

- Tổng số cổ đông của Công ty: 1.568 cổ đông.

- Tổng số cổ đông tham dự Đại hội (bao gồm trực tiếp tham dự và thông qua ủy quyền hợp lệ tham dự) là: 258 cổ đông, đại diện cho 341.235.744 cổ phần, chiếm 94,79% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty (*kèm theo Danh sách cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026*).

- Tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông tham dự Đại hội: 341.235.744 phiếu.

Như vậy, theo quy định tại Khoản 1 Điều 145 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và



quy định tại Khoản 19.1 Điều 19 Điều lệ của Công ty, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (“ĐHĐCĐ”) của Công ty là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành theo quy định.

#### **5. Bầu Đoàn Chủ tịch**

Ban tổ chức Đại hội giới thiệu ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT là Chủ tọa Đại hội theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và giới thiệu nhân sự tham gia Đoàn chủ tịch để Đại hội biểu quyết:

- |                        |                            |               |
|------------------------|----------------------------|---------------|
| - Ông Nguyễn Minh Hải  | - Phó Chủ tịch HĐQT        | - Thành viên; |
| - Ông Nguyễn Trần Tùng | - Thành viên HĐQT, TGD     | - Thành viên; |
| - Ông Đỗ Việt Thanh    | - Thành viên HĐQT, Phó TGD | - Thành viên; |
| - Ông Lê Đức Long      | - Thành viên HĐQT độc lập  | - Thành viên. |

**Đại hội biểu quyết thông qua Đoàn chủ tịch: 100% cổ đông có mặt tại Đại hội đã đồng ý thông qua.**

Đoàn Chủ tịch đã được Đại hội nhất trí thông qua. Chủ tọa và Đoàn chủ tịch Đại hội nhận nhiệm vụ và thực hiện quyền điều hành Đại hội.

#### **6. Cử Ban Thư ký Đại hội**

Chủ tọa Đại hội cử Ban Thư ký Đại hội, gồm những thành viên sau đây:

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| - Ông Trần Minh Thắng  | - Trưởng Ban; |
| - Bà Phạm Thị Thu Hiền | - Thành viên. |

Ban Thư ký bắt đầu thực hiện nhiệm vụ tại Đại hội.

#### **7. Biểu quyết Thông qua Chương trình Đại hội, Quy chế làm việc tại Đại hội**

##### **a) Chương trình Đại hội**

Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT đã trình bày dự kiến Chương trình Đại hội và xin ý kiến biểu quyết thông qua của Đại hội.

**Kết quả biểu quyết: 100% cổ đông có mặt tại Đại hội đã đồng ý thông qua.**

##### **b) Quy chế làm việc của Đại hội**

Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT đã trình bày dự thảo Quy chế làm việc của Đại hội và xin ý kiến biểu quyết thông qua của Đại hội.

**Kết quả biểu quyết: 100% cổ đông có mặt tại Đại hội đã đồng ý thông qua.**

#### **8. Bầu Ban kiểm phiếu**

Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT đề cử nhân sự Ban kiểm phiếu để Đại hội thông qua, gồm các Thành viên có tên sau:

- |                          |                          |
|--------------------------|--------------------------|
| - Ông Đỗ Lê Nam          | - Trưởng Ban kiểm phiếu; |
| - Bà Lưu Thị Thơ         | - Thành viên;            |
| - Bà Phùng Thị Thúy Hằng | - Thành viên.            |

**Kết quả biểu quyết: 100% cổ đông có mặt tại Đại hội đã đồng ý thông qua.**

## **C. NỘI DUNG ĐẠI HỘI**

### **I. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT**

1. Báo kết quả kinh doanh của Công ty và hoạt động của HĐQT năm 2025; Kế hoạch kinh doanh của Công ty và hoạt động của HĐQT năm 2026 do ông Nguyễn Minh Hải - Phó Chủ tịch HĐQT trình bày.

2. Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị do ông Lê Đức Long – Thành viên HĐQT trình bày.

3. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 do bà Trần Thị Loan - Trưởng Ban kiểm soát trình bày.

### **II. CÁC TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Đại hội đã nghe ông Nguyễn Trần Tùng, ông Đỗ Việt Thanh và bà Trần Thị Loan trình bày các Tờ trình của HĐQT, BKS Công ty gồm:

1. Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán;
2. Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 của Công ty;
3. Tờ trình thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026;
4. Tờ trình sửa đổi, bổ sung nội dung Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;
5. Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu;
6. Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;
7. Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

### **III. THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI**

Vào hồi 16 giờ 10 phút, Đại hội tiếp tục làm việc với phần đóng góp ý kiến và thảo luận của các cổ đông trực tiếp tham dự Đại hội và người được ủy quyền tham dự Đại hội về các Báo cáo và Tờ trình của Hội đồng quản trị của Công ty.

Đối với các câu hỏi liên quan đến kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2026 và các dự án mang lại doanh thu, lợi nhuận lớn nhất cho Taseco Land năm 2026, Đoàn Chủ tịch chia sẻ: kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty dự kiến tăng trưởng mạnh so với năm 2025, với quy mô doanh thu và lợi nhuận dự kiến gấp khoảng 3 - 4 lần. Mức tăng trưởng này được xác định trên cơ sở các dự án đã được Công ty chuẩn bị, tích lũy trong các năm trước và dự kiến bước vào giai đoạn ghi nhận kết quả trong năm 2026 và các năm tiếp theo. Các dự án dự kiến đóng góp chính vào doanh

036  
Y  
IN  
U  
i SÁN  
CO  
HA

chính vào doanh thu, lợi nhuận năm 2026 bao gồm: Dự án Phố đi bộ Thái Nguyên (dự kiến bàn giao vào tháng 11/2026), Dự án tháp tầng Trung Văn (dự kiến bàn giao vào tháng 10/2026), Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III, Dự án số 4 Thanh Hóa và Dự án Khu đô thị Duy Tiên. Đoàn Chủ tịch nhấn mạnh, các dự án triển khai trong năm 2026 không chỉ đóng góp nguồn thu ngắn hạn mà còn đóng vai trò là nền tảng tăng trưởng cho các giai đoạn tiếp theo. Trong đó, nhóm dự án dự kiến hoàn thành và mở bán trong năm sẽ đóng góp trực tiếp vào kết quả kinh doanh năm 2026; các dự án đang triển khai xây dựng sẽ tiếp tục tạo nguồn thu cho giai đoạn 2027–2028. Đồng thời, các dự án đang trong quá trình bồi thường, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện pháp lý sẽ là nguồn phát triển trung và dài hạn, góp phần đảm bảo tính kế thừa và duy trì tăng trưởng bền vững.

Kết quả kinh doanh Quý I/2026: Công ty ghi nhận doanh thu hợp nhất đạt khoảng 693 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 156,6 tỷ đồng, tăng gấp 7 lần cùng kỳ. Kết quả này chủ yếu đến từ việc ghi nhận doanh thu, lợi nhuận tại Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III và Dự án số 4 Thanh Hóa.

Về việc chuyển nhượng Dự án B3-CC2B (Landmark 55): Đối với nội dung liên quan đến việc chuyển nhượng Dự án B3CC2B, Đoàn Chủ tịch cho biết Công ty hiện đang trong quá trình đàm phán với các đối tác liên quan. Vì vậy, Công ty chưa công bố thông tin chi tiết tại thời điểm này.

Về định hướng phát triển, Đoàn Chủ tịch chia sẻ: Trong giai đoạn 05 năm tới, Công ty định hướng tiếp tục củng cố vị thế là doanh nghiệp phát triển bất động sản uy tín trên thị trường, tập trung triển khai ba lĩnh vực trọng tâm, gồm: (i) bất động sản nhà ở và khu đô thị; (ii) bất động sản công nghiệp, với các dự án đang triển khai và ghi nhận doanh thu như Khu công nghiệp Đồng Văn III, sắp tới là dự án tại Thủy Nguyên Hải Phòng và mục tiêu phát triển khoảng 10 khu công nghiệp trong trung hạn; (iii) nhà ở xã hội – lĩnh vực được Công ty xác định là một trong những trọng tâm phát triển, vừa đáp ứng nhu cầu thị trường vừa góp phần thực hiện trách nhiệm xã hội, với các dự án tiêu biểu như nhà ở xã hội tại Mê Linh và Tây Tựu.

Về chiến lược thị trường: Trong bối cảnh khu vực miền Bắc dự kiến gia tăng nguồn cung trong thời gian tới, Ban Lãnh đạo nhận định các dự án Công ty đang triển khai vẫn có lợi thế cạnh tranh nhờ vị trí thuận lợi, quy hoạch đồng bộ, thiết kế hiện đại, hạ tầng khu vực phát triển mạnh mẽ và chi phí đầu vào hợp lý; qua đó kỳ vọng tiếp tục bảo đảm hiệu quả đầu tư trong các giai đoạn tới. Đối với thị trường miền Nam, Công ty Taseco Miền Nam đã được thành lập vào đầu năm 2026 và định hướng tập trung vào phân khúc nhà ở xã hội, các sản phẩm có tính thanh khoản cao tại thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận như Đồng Nai. Dự kiến trong Quý III/2026, Công ty sẽ triển khai dự án đầu tiên tại khu vực này.

Về kế hoạch phát triển dự án và nguồn vốn: Trong năm 2026, Công ty dự kiến tiếp tục mở rộng quỹ đất và triển khai khởi công mới khoảng 11 dự án, Đoàn Chủ tịch cho biết: Mặc dù thị trường đang rất khó khăn, nhưng nguồn tiền của Công ty đang rất tốt với 2.000 tỷ đồng đảm bảo triển khai các dự án. Bên cạnh đó, Công ty đang duy trì các khoản vay với mặt bằng lãi suất ở mức hợp lý (khoảng 6,5%-8,5%/năm), góp phần kiểm soát chi phí tài chính.

Về chính sách phát hành cổ phiếu cho người lao động (ESOP): Đoàn Chủ tịch chia sẻ, việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được thực hiện lần đầu tiên sau 17 năm hoạt động của Công ty, với số lượng dự kiến khoảng 10 triệu cổ phiếu (tương đương khoảng 1,98% vốn điều lệ sau đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu). Đây là chính sách nhằm ghi nhận đóng góp của người lao động và gắn kết lợi ích của người lao động với sự phát triển dài hạn của Công ty. Công ty dự kiến trong thời gian ít nhất 03 năm tới sẽ không tiếp tục triển khai các chương trình ESOP mới.

Về thu nhập của Ban điều hành: HĐQT ghi nhận ý kiến của cổ đông. Trên cơ sở kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm tới, đặc biệt từ năm kế tiếp, Công ty sẽ xem xét, đánh giá để điều chỉnh chính sách thu nhập đối với Ban Điều hành và người lao động theo hướng phù hợp, bảo đảm tương quan với hiệu quả hoạt động và mặt bằng thị trường.

Các nội dung liên quan đến tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty cũng đã được Đoàn Chủ tịch trao đổi, làm rõ và giải đáp thỏa đáng đến các cổ đông. Đại hội đã thống nhất các nội dung được trả lời tại Đại hội và không có ý kiến gì khác.

#### **IV. BIỂU QUYẾT BẰNG HÌNH THỨC BỎ PHIẾU THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG ĐẠI HỘI**

1. Cập nhật kết quả kiểm tra tư cách cổ đông đến thời điểm Đại hội biểu quyết:

Đến thời điểm 17 giờ 00 phút, tổng số cổ đông tham dự Đại hội (bao gồm trực tiếp tham dự và thông qua ủy quyền hợp lệ tham dự) là: 278 cổ đông, đại diện cho 341.953.628 cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

Tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp: 341.953.628 phiếu.

2. Ông Đỗ Lê Nam - Trưởng Ban kiểm phiếu hướng dẫn cách thức biểu quyết thông qua các nội dung Đại hội.

3. Đại hội tiến hành bỏ phiếu biểu quyết.

#### **V. KẾT QUẢ KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT CÁC NỘI DUNG ĐẠI HỘI**

1. Tổng số tờ phiếu phát ra: 97, đại diện cho 341.953.628 phiếu biểu quyết.

2. Tổng số tờ phiếu thu về: 88, đại diện cho 341.864.605 phiếu biểu quyết.

3. Tổng số tờ phiếu không thu về: 09, đại diện cho 89.023 phiếu biểu quyết.

4. Tổng số cổ phần làm cơ sở tính tỷ lệ biểu quyết: 341.864.605 cổ phần, đại diện cho 341.864.605 phiếu biểu quyết.

Kết quả biểu quyết như sau:

1. Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty và hoạt động của HĐQT năm 2025; Kế hoạch kinh doanh của Công ty và hoạt động của HĐQT năm 2026 (theo nội dung Báo cáo số 01/2026/BC-HĐQT ngày 02/4/2026 đính kèm).

1.1. Một số chỉ tiêu Kết quả kinh doanh năm 2025.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện 2025 (tỷ đồng)	%TH/KH
Doanh thu hợp nhất	4.322,0	3.730,1	86,11%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	686,0	870,3	126,87%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	536,0	673,2	125,60%

1.2. Báo cáo sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán

a) Báo cáo về sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng

Theo Nghị quyết 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024, số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, như sau:

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.	148.500.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ Dự án
1. Chi phí xây dựng	118.800.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025
2. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	29.700.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025

Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 148.500.000.000 đồng và tiến độ sử dụng vốn thực tế của Công ty như sau:

Mục đích	Số tiền dự kiến sử dụng theo Nghị quyết 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 (đồng)	Số tiền đã sử dụng đến ngày 29/12/2025 (đồng)
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.	148.500.000.000	148.500.000.000
1. Chi phí xây dựng	118.800.000.000	118.800.000.000

Mục đích	Số tiền dự kiến sử dụng theo Nghị quyết 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 (đồng)	Số tiền đã sử dụng đến ngày 29/12/2025 (đồng)
2. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	29.700.000.000	29.700.000.000

Tiền độ sử dụng tiền được Công ty thực hiện dựa theo tiến độ của dự án như sau:

Tiến độ dự án theo kế hoạch	Tiến độ dự án thực tế
	Tính đến 31/12/2025, dự án đã được khởi công đầu tư xây dựng, khối lượng thi công các hạng mục ước đạt 85%.
<b>Giai đoạn 1:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thi công tuyến ống thoát nước thải đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6- từ ga T9 đến ga T14.1; Trạm bơm thoát nước thải và tuyến ống truyền tải nước thải.</li> <li>- Thi công đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 tổng chiều dài các tuyến đường 4217m.</li> <li>- Thi công tuyến ống cấp nước đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6.</li> <li>- Thi công san nền lô 1, lô 2, lô 5, lô 6 tổng diện tích nền san lấp 74 ha.</li> <li>- Cây xanh đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 và các lô CX.</li> <li>- Thi công hệ thống chiếu sáng đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 và các trạm biến áp.</li> <li>- Thi công tuyến kênh hoàn trả kênh phía tây 2480 m</li> <li>- Giai đoạn 1 thi công xong đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật 30/6/2025</li> <li>- Trạm xử lý nước thải dự kiến 9/2025 chạy thử và xin phép xong.</li> </ul>	<b>Giai đoạn 1:</b> <p>Hoàn thành toàn bộ các công việc thi công vào 30/6/2025 và đang hoàn thiện các thủ tục để bàn giao vận hành bao gồm các hạng mục:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Đường giao thông tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2 (Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6</li> <li>+ Hệ thống thoát nước mưa tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2 (Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6</li> <li>+ Hệ thống thoát nước thải tuyến 1(Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2(Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6</li> <li>+ Hệ thống cấp nước và PCCC tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2(Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6</li> <li>+ Trạm xử lý nước thải, Bể cấp nước PCCC, trạm bơm PCCC</li> <li>+ Trạm biến áp HT 1&amp; máy phát điện.</li> <li>+ Hệ thống điện chiếu sáng tuyến 1(Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2(Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6.</li> <li>+ Dự án được nghiệm thu một phần đưa vào kinh doanh, khai thác từ tháng 9/2025.</li> </ul>
<b>Giai đoạn 2:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Thi công tuyến ống thoát nước thải đường tuyến 1, 2,3, 5- từ ga T1 đến ga T11.1; tuyến ống truyền tải nước thải.</li> <li>✓ Thi công đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa đường tuyến 1, 2,3, 5 tổng chiều dài các tuyến đường 5.800 m.</li> <li>✓ Thi công tuyến ống cấp nước đường tuyến 1, 2, 3, 5.</li> </ul>	<b>Giai đoạn 2:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoàn thành toàn bộ các công việc thi công vào 25/11/2025 và đang hoàn thiện các thủ tục để bàn giao vận hành bao gồm các hạng mục:</li> <li>+ Đường giao thông tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</li> <li>+ Hệ thống thoát nước mưa tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525),</li> </ul>

Tiến độ dự án theo kế hoạch	Tiến độ dự án thực tế
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Thi công san nền lô 3, lô 4, lô 7, lô 8, lô 9 tổng diện tích nền san lấp 118 ha.</li> <li>✓ Cây xanh đường tuyến 1, 2, 3, 5 và các lô CX.</li> <li>✓ Thi công hệ thống chiếu sáng đường tuyến 1, 2, 3, 5.</li> <li>✓ Thi công tuyến kênh thoát nước mưa 1.980m.</li> <li>✓ Giai đoạn 2 thi công xong đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật 30/4/2026.</li> </ul>	<p>tuyến 5.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>+ Hệ thống thoát nước thải tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5. (Bao gồm trạm bơm chuyển bậc)</li> <li>+ Hệ thống cấp nước và PCCC tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</li> <li>+ Hệ thống điện chiếu sáng tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</li> <li>+ Hoàn thành trồng cây xanh bóng mát, cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</li> <li>+ Dự án đã nhận Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng của Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh Ninh Bình vào tháng 12/2025.</li> <li>- Trạm xử lý nước thải tập trung đã hoàn thành module 1 với công suất 3.400 m<sup>3</sup>/ngày và hồ sơ số dung tích 6.800 m<sup>3</sup>. Dự án đã được Bộ Nông nghiệp và Môi trường cấp phép môi trường cho phạm vi zone 1 với diện tích 87,62 ha.</li> <li>- Việc thi công đường dây 110kv Lý nhân – Đồng Văn thuộc phạm vi KCN: đang tiến hành các bước lắp ráp, dựng cột, lắp xà và kéo dây, dự kiến hoàn thành, đủ điều kiện đóng điện trong tháng 01/2026.</li> </ul>

*(Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu kèm theo).*

b) Báo cáo về sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/9/2025 và Nghị quyết số 33.1/2025/NQ-HĐQT ngày 4/9/2025, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty, dự kiến như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Tổng giá trị (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội theo Hợp đồng cấp tín dụng số 108583.22.054.19344660.TD ngày 28/6/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng	723.278.286.442	Quý IV/2025 – Quý I/2026

STT	Mục đích sử dụng	Tổng giá trị (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
2	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 03/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NAM THAI ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	271.308.801.272	
3	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 02/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NGUYEN BINH ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	493.398.136.641	
4	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 2826037.24 ngày 10/7/2024 và Phụ lục hợp đồng tín dụng.	4.664.775.645	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.492.650.000.000</b>	

Theo Nghị quyết số 38/2025/NQ-HĐQT ngày 23/9/2025, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 1.492.650.000.000 đồng và được sử dụng cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Tổng giá trị (đồng)	Thời gian giải ngân
1	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội theo Hợp đồng cấp tín dụng số 108583.22.054.19344660.TD ngày 28/6/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	723.278.286.442	Ngày 30/09/2025
2	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 03/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NAM THAI ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	271.308.801.272	Ngày 25/09/2025
3	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 02/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NGUYEN BINH ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	493.398.136.641	Ngày 25/09/2025
4	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 2826037.24 ngày 10/7/2024 và Phụ lục hợp đồng tín dụng.	4.664.775.645	Ngày 01/10/2025
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.492.650.000.000</b>	

(Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kèm theo).

1.3. Một số chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026 (tỷ đồng)
1	Doanh thu hợp nhất	11.062,6
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	3.256,2
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	2.512,5
4	Dự kiến tỷ lệ chia cổ tức	Từ 30% - 40% (Trong đó tỷ lệ cổ tức bằng tiền tối đa 15%)

1.4. Kế hoạch ngân sách thu nhập của Hội đồng quản trị năm 2026.

a) Mức thù lao HĐQT năm 2026.

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng (VNĐ)	Số tháng	Số tiền (VNĐ)
1	Chủ tịch HĐQT	01	15.000.000	12	180.000.000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	01	10.000.000	12	120.000.000
3	Thành viên HĐQT	03	7.000.000	12	252.000.000
<b>Tổng thù lao</b>					<b>552.000.000</b>

*Ghi chú: Thù lao cho các thành viên HĐQT được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty.*

b) Mức lương, thưởng của thành viên HĐQT chuyên trách 2026: thực hiện chi trả theo Quy chế tiền lương thưởng, hỗ trợ cho CBNV của Công ty.

c) Mức thưởng HĐQT năm 2026: được trích từ quỹ khen thưởng, phúc lợi của Công ty và không vượt quá tỷ lệ được phê duyệt của ĐHCĐ.

1.5. Ủy quyền cho HĐQT Công ty.

Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các Công ty thành viên trong năm 2026 và tình hình thị trường, HĐQT quyết định điều chỉnh Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung điều chỉnh tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

*Biểu quyết thông qua*

*Tổng số phiếu biểu quyết: 341.864.605 phiếu. Trong đó:*

*- Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*  
*- Tổng số phiếu hợp lệ: 341.864.605 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 341.864.605 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

**2. Thông qua Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị (theo nội dung Báo cáo số 01/2026/BC-TV HDQTĐL ngày 02/4/2026 đính kèm).**

*Biểu quyết thông qua*

*Tổng số phiếu biểu quyết: 341.864.605 phiếu. Trong đó:*

*- Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*  
*- Tổng số phiếu hợp lệ: 341.864.605 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 341.864.605 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

**3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 (theo nội dung Báo cáo số 01/2026/BC-BKS ngày 02/4/2026 đính kèm).**

Trong đó phê duyệt kế hoạch thù lao của Ban kiểm soát năm 2026 như sau:

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng (VNĐ)	Số tháng	Số tiền (VNĐ)
1	Trưởng Ban KS	01	5.000.000	12	60.000.000
2	Kiểm soát viên	02	3.000.000	12	72.000.000
<b>Tổng thù lao</b>					<b>132.000.000</b>

*Ghi chú: Thù lao cho các thành viên Ban kiểm soát được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty.*

*Biểu quyết thông qua*

*Tổng số phiếu biểu quyết: 341.864.605 phiếu. Trong đó:*

*- Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*  
*- Tổng số phiếu hợp lệ: 341.864.605 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 341.864.605 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

**4. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán (theo nội dung Tờ trình số 01/2026/TTr-HDQT ngày 02/4/2026 đính kèm)**

*Biểu quyết thông qua*

*Tổng số phiếu biểu quyết: 341.864.605 phiếu. Trong đó:*

*- Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*  
*- Tổng số phiếu hợp lệ: 341.864.605 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 341.864.605 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không*

Tân thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

**5. Thông qua việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026.**

**5.1. Báo cáo kết quả phân phối lợi nhuận năm 2025.**

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số tiền (VNĐ)</b>
<b>A</b>	<b>Số liệu trên BCTC riêng của Công ty mẹ</b>	
1	Lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối đến cuối năm 2024	833.519.012.289
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025	654.795.143.303
3	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2024 thực hiện vào tháng 7/2025 (tỷ lệ 15%/VĐL 3.118,5 tỷ đồng)	467.775.000.000
4	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	15.500.271.246
5	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 (5=1+2-3-4)</b>	<b>1.005.038.884.346</b>
<b>B</b>	<b>Số liệu trên BCTC hợp nhất</b>	
1	Lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối đến cuối năm 2024	639.946.057.721
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025. Trong đó:	673.234.552.304
a	<i>Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2025</i>	642.756.642.178
b	<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát</i>	30.477.910.126
3	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2024 thực hiện chi trả vào tháng 7/2025 (tỷ lệ 15%/VĐL 3.118,5 tỷ đồng)	467.775.000.000
4	Điều chỉnh các bút toán hợp nhất	3.957.442.359
5	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.032.280.957
6	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 (6=1+2(a)-3+4-5)</b>	<b>801.852.861.301</b>

**5.2. Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2025.**

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số tiền (VNĐ)</b>
1	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2025 (tỷ lệ 5%/VĐL 3.600 tỷ đồng)	180.000.000.000
2	Chi trả cổ tức bằng cổ phần năm 2025 (tỷ lệ 10%/VĐL 3.600 tỷ đồng)	360.000.000.000
3	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2026 – BCTC riêng (5.2.3=5.1.A.5 - 5.2.1 - 5.2.2)	465.038.884.346
4	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2026 – BCTC hợp nhất (5.2.4=5.1.B.6 - 5.2.1 - 5.2.2)	261.852.861.301

### 5.3. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026.

TT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ / Số tiền
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2026 - BCTC riêng (tỷ đồng)	2.017,1
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2026 - BCTC hợp nhất (tỷ đồng)	2.512,5
3	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Tối đa 3%
4	Dự kiến tỷ lệ chia cổ tức	Từ 30% - 40% (Trong đó tỷ lệ cổ tức bằng tiền tối đa 15%)

### 5.4. Triển khai thực hiện.

a) Giao HĐQT tổ chức chi trả cổ tức bằng tiền năm 2025 theo tỷ lệ Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt.

b) Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các công ty thành viên trong năm 2026 và tình hình thị trường, trong tỷ lệ đã được ĐHCĐ phê duyệt, ủy quyền cho HĐQT quyết định: (i) tạm ứng chi trả cổ tức bằng tiền năm 2026; (ii) trích và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung trên ở kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

#### *Biểu quyết thông qua*

*Tổng số phiếu biểu quyết: 341.864.605 phiếu. Trong đó:*

*- Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*  
*- Tổng số phiếu hợp lệ: 341.864.605 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 341.864.605 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

**6. Thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để ưu tiên xem xét, lựa chọn là công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026.**

a) Danh sách công ty kiểm toán lựa chọn

- Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y).
- Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam (Deloitte).
- Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC).
- Công ty TNHH KPMG (KPMG).
- Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C (A&C).
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC).

b) Ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định lựa chọn 01 trong số

các công ty được nêu trên đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

*Biểu quyết thông qua*

*Tổng số phiếu biểu quyết: 341.864.605 phiếu. Trong đó:*

- *Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*
- *Tổng số phiếu hợp lệ: 341.864.605 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 341.864.605 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

**7. Thông qua việc sửa đổi, bổ sung nội dung Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị (theo nội dung Tờ trình số 03/2026/TTr-HĐQT ngày 02/4/2026 đính kèm).**

*Biểu quyết thông qua*

*Tổng số phiếu biểu quyết: 341.864.605 phiếu. Trong đó:*

- *Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*
- *Tổng số phiếu hợp lệ: 341.864.605 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 341.864.605 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

**8. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu (theo nội dung Tờ trình số 04/2026/TTr-HĐQT ngày 02/4/2026 đính kèm).**

**8.1. Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu**

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Mã chứng khoán: TAL.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 3.600.000.000.000 đồng.
- Số cổ phiếu trước khi phát hành: 360.000.000 cổ phiếu.
- Số cổ phiếu dự kiến phát hành: 36.000.000 cổ phiếu.
- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng giá trị theo mệnh giá: 360.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn).
- Tỷ lệ phát hành: 10%, tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền: 10:1 (theo đó căn cứ vào ngày đăng ký cuối cùng để phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ phiếu, cứ 10 quyền sẽ được nhận thêm 01 cổ phiếu mới).
- Đối tượng thực hiện: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức.

- Nguồn vốn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 31/12/2025, căn cứ trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.

- Phương án làm tròn, xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh: Số lượng cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền và số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

*Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 235 cổ phiếu TAL sẽ được quyền nhận thêm:  $235 \times 10/100 = 23,5$  cổ phiếu, làm tròn xuống thành 23 cổ phiếu TAL; phần lẻ cổ phần là 0,5 sẽ bị hủy bỏ.*

- Các hạn chế liên quan: Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức năm 2025 cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng, các cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận cổ phiếu từ đợt phát hành này.

- Thời gian dự kiến phát hành: Trong năm 2026, sau khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước có thông báo bằng văn bản về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành của Taseco Land (nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc họp ĐHCĐ thường niên năm 2026).

- Đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng công ty lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của Pháp luật. Đại hội Đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm theo quy định của pháp luật.

## **8.2. Ủy quyền cho HĐQT Công ty tổ chức thực hiện các công việc sau**

a) Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức gửi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc chỉnh sửa, bổ sung phương án phát hành, xác định tỷ lệ phát hành (nếu có) tương ứng với số cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức nhưng không bao gồm nội dung về số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành.

b) Tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn:

(i) Thực hiện phương án phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có).

(ii) Sửa đổi/bổ sung Điều lệ Công ty; thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ pháp lý khác liên quan đến việc điều chỉnh vốn điều lệ.

(iii) Điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký theo số lượng cổ phiếu đã phát hành tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu đã phát hành thêm tại HOSE.

c) Quyết định toàn bộ các vấn đề khác có liên quan phát sinh trong quá trình triển khai việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức đảm bảo quyền lợi của cổ đông, của Công ty

và tuân thủ các quy định của pháp luật. Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

*Biểu quyết thông qua*

*Tổng số phiếu biểu quyết: 341.864.605 phiếu. Trong đó:*

- *Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*
- *Tổng số phiếu hợp lệ: 341.864.605 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 341.864.605 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

**9. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu (theo nội dung Tờ trình số 05/2026/TTr-HĐQT ngày 02/4/2026 đính kèm).**

**9.1. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu**

- Số cổ phiếu dự kiến phát hành: 108.000.000 cổ phiếu.
  - Mã chứng khoán: TAL.
  - Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông.
  - Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
  - Tổng giá trị theo mệnh giá: 1.080.000.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Một nghìn không trăm tám mươi tỷ đồng chẵn*).
  - Tỷ lệ phát hành: 30%, tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền 10:3 (theo đó căn cứ vào ngày đăng ký cuối cùng để phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ phiếu, cứ 10 quyền sẽ được nhận thêm 03 cổ phiếu mới).
  - Đối tượng thực hiện: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
  - Nguồn vốn thực hiện: Thặng dư vốn cổ phần lũy kế đến 31/12/2025, căn cứ trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.
  - Phương án làm tròn, xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh: Số lượng cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền và số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ.
- Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 175 cổ phiếu TAL sẽ được quyền nhận thêm:  $175 \times 30 / 100 = 52,5$  cổ phiếu, làm tròn xuống thành 52 cổ phiếu TAL; phần lẻ cổ phần là 0,5 sẽ bị hủy bỏ.*
- Các hạn chế liên quan: Cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu không bị hạn chế chuyển nhượng, các cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận cổ phiếu từ đợt phát hành này.
  - Thời gian dự kiến phát hành: Trong năm 2026, sau khi Ủy ban chứng khoán

Nhà nước có thông báo bằng văn bản về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành của Taseco Land.

- Đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng công ty lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của Pháp luật. Đại hội Đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm theo quy định của pháp luật.

## 9.2. Ủy quyền cho HĐQT Công ty tổ chức thực hiện các công việc sau

a) Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu gửi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc chỉnh sửa, bổ sung phương án phát hành, xác định tỷ lệ phát hành (nếu có) tương ứng với số cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu nhưng không bao gồm nội dung về số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành.

b) Tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn:

(i) Thực hiện phương án phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có);

(ii) Sửa đổi/bổ sung Điều lệ Công ty; thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ pháp lý khác liên quan đến việc điều chỉnh vốn điều lệ;

(iii) Điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký theo số lượng cổ phiếu đã phát hành tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu đã phát hành thêm tại HOSE.

c) Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quyết định toàn bộ các vấn đề khác có liên quan phát sinh trong quá trình triển khai việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đảm bảo quyền lợi của cổ đông, của Công ty và tuân thủ các quy định của pháp luật. Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

### *Biểu quyết thông qua*

*Tổng số phiếu biểu quyết: 341.864.605 phiếu. Trong đó:*

*- Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*

*- Tổng số phiếu hợp lệ: 341.864.605 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 341.864.605 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

**10. Thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (theo nội dung Tờ trình số 06/2026/TTr-HĐQT ngày 02/4/2026 đính kèm).**

**10.1. Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động**

a) Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

b) Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (Mã chứng khoán: TAL).

c) Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

d) Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

e) Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 360.000.000 cổ phiếu.

f) Số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến: 10.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Mười triệu cổ phiếu).

g) Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

h) Tổng giá trị phát hành (tính theo mệnh giá) dự kiến: 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn).

i) Số tiền dự kiến thu được: 100.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn).

j) Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký phát hành (Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi hoàn thành 02 đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu): 1,98%.

Ủy quyền cho HĐQT xác định tỷ lệ phát hành (Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/Số lượng cổ phiếu đang lưu hành) tại thời điểm triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

k) Mục đích phát hành:

- Ghi nhận sự đóng góp của Cán bộ nhân viên (“CBNV”) đang làm việc tại Công ty.

- Nâng cao vai trò, trách nhiệm của CBNV, tạo động lực thúc đẩy, tăng hiệu quả làm việc để hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao.

- Thu hút, giữ chân cán bộ chủ chốt giỏi, giàu năng lực và kinh nghiệm.

- Thu hút và thúc đẩy CBNV cống hiến và gắn bó lâu dài với Công ty.

l) Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động trong Công ty.

m) Đối tượng phát hành: Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Người lao động đáp ứng Tiêu chuẩn tại Phụ lục 1 kèm theo.

n) Tiêu chuẩn và nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng: Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo.

o) Danh sách Người lao động được lựa chọn tham gia: ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua Danh sách Người lao động được tham gia, số lượng cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng.

p) Thời gian thực hiện: Dự kiến Quý II – III/2026, sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) thông báo bằng văn bản về việc nhận đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động của Công ty, đảm bảo phù hợp quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

q) Đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty trong 12 tháng gần nhất: Không có.

r) Phương án xử lý số cổ phiếu không chào bán hết (“Cổ Phiếu Cần Phân Phối”):

(i) Đối với toàn bộ Cổ Phiếu Cần Phân Phối, bao gồm: (i) Số cổ phiếu lẻ phát sinh khi thực hiện tính toán phân bổ theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty, (ii) Số cổ phiếu CBNV không đăng ký mua, đã đăng ký mua nhưng không nộp đủ hoặc không nộp tiền mua, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT:

- Quyết định tiếp tục chào bán cho các CBNV khác của Công ty theo quy định pháp luật với mức giá bằng giá phát hành;

- Trong trường hợp HĐQT phân phối tiếp Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho các CBNV khác thì HĐQT: (i) xác định danh sách chi tiết đối tượng được mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối, (ii) nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng, và (iii) thời gian tiếp tục chào bán số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này.

(ii) Số Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho một hoặc một số CBNV xác định sẽ theo đúng điều kiện hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty nêu tại Mục S dưới đây.

(iii) Trong trường hợp hết thời gian chào bán của đợt phát hành theo quy định pháp luật, nếu số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối vẫn không phân phối hết cho các CBNV khác, HĐQT sẽ hủy số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối này và điều chỉnh giảm tổng số lượng cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty theo đúng số lượng cổ phiếu thực tế đã được phân phối trong đợt phát hành.

s) Các hạn chế liên quan:

(i) Cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ thời điểm kết thúc đợt phát hành, trừ trường hợp cổ phiếu được mua lại theo quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động của Công ty.

(ii) CBNV được quyền mua cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty không được chuyển nhượng quyền mua cho người khác.

(iii) Các điều kiện hạn chế khác ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.

t) Mua lại cổ phiếu của CBNV, phương án bán ra số cổ phiếu được Công ty mua lại: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định trường hợp Công ty mua lại cổ phiếu của Người lao động, phương án bán ra số cổ phiếu được Công ty mua lại.

u) Phương án đảm bảo đợt phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

v) Đăng ký chứng khoán và thay đổi niêm yết: Cổ phiếu phát hành theo chương

trình lựa chọn cho người lao động của Công ty sẽ được làm thủ tục thay đổi đăng ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) và thay đổi niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh sau khi kết thúc đợt phát hành theo đúng quy định của pháp luật.

#### **10.2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty**

Ngoài những nội dung trên, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định chi tiết phương án phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn:

a) Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ phát hành gửi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc chỉnh sửa, bổ sung phương án phát hành, xác định tỷ lệ phát hành (nếu có) tương ứng với số cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty nhưng không bao gồm nội dung về số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành.

b) Thông qua phương án chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công. Quyết định phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành.

c) Thông qua Danh sách Người lao động được tham gia, số lượng cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng. Quyết định nhóm vai trò và hệ số đóng góp cho từng người lao động. Quyết định trường hợp Công ty mua lại cổ phiếu của Người lao động, phương án bán ra số cổ phiếu được Công ty mua lại.

d) Xây dựng và ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty và các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty năm 2026.

e) Quyết định và tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả phát hành và ban hành Điều lệ Công ty theo vốn điều lệ mới.

f) Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt phát hành;

g) Thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt hồ sơ để thay đổi đăng ký chứng khoán tại VSDC và thay đổi niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của Pháp luật;

h) Ngoài các nội dung ủy quyền nêu trên, trong quá trình thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty, ĐHQĐ ủy quyền cho HĐQT phê duyệt tất cả các thủ tục, tài liệu cần thiết khác bao gồm nhưng không giới hạn việc: bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành cổ phiếu theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc phù hợp với tình hình triển khai thực tế để đảm bảo việc phát hành được thành công.

i) Tùy từng trường hợp, HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc Công ty thực hiện các công việc nêu trên.

*Biểu quyết thông qua*

*Tổng số phiếu biểu quyết: 341.864.605 phiếu. Trong đó:*

- *Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*
- *Tổng số phiếu hợp lệ: 341.864.605 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0%; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 341.864.605 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

**Căn cứ kết quả kiểm phiếu, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đã thông qua những nội dung sau:**

1. Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty và hoạt động của HĐQT năm 2025; Kế hoạch kinh doanh của Công ty và hoạt động của HĐQT năm 2026.

*Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

2. Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị.

*Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

3. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.

*Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

4. Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

*Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

5. Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 của Công ty.

*Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

6. Tờ trình thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026.

*Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

7. Tờ trình sửa đổi, bổ sung nội dung Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

*Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

8. Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.

*Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

9. Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.

*Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

10. Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

*Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*



## VI. THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Biên bản này được được Thư ký Đại hội ghi lại đầy đủ, trung thực, đọc lại trước toàn thể Đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thông qua Biên bản đại hội: 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Biên bản Đại hội này được lập thành 02 (Hai) bản có giá trị pháp lý như nhau.

Đại hội kết thúc vào hồi 17 giờ 35 phút cùng ngày. ✓

**TM. BAN THƯ KÝ  
TRƯỞNG BAN**



**Trần Minh Thắng**

**CHỦ TOẠ ĐẠI HỘI**



**Phạm Ngọc Thanh**



**CHƯƠNG TRÌNH ĐHĐCĐ THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Ngày 25 tháng 4 năm 2026

Thời gian	Nội dung chương trình
13h30 ~ 14h30	<ul style="list-style-type: none"><li>- Đăng ký đại biểu tham dự Đại hội;</li><li>- Đón tiếp, đăng ký cổ đông/ đại diện cổ đông dự họp Đại hội;</li><li>- Phát tài liệu phục vụ Đại hội.</li></ul>
14h30 ~ 14h40	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu;</li><li>- Thông qua Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông;</li><li>- Giới thiệu Chủ tọa Đại hội và thông qua Đoàn Chủ tịch;</li><li>- Cử Ban Thư ký Đại hội;</li><li>- Thông qua Chương trình Đại hội;</li><li>- Thông qua Quy chế làm việc của Đại hội;</li><li>- Bầu Ban kiểm phiếu.</li></ul>
14h40 ~ 15h40	<ul style="list-style-type: none"><li>- Trình bày các Báo cáo:</li><li>✓ Báo cáo kết quả kinh doanh của Công ty và hoạt động của HĐQT năm 2025; Kế hoạch kinh doanh của Công ty và hoạt động của HĐQT năm 2026;</li><li>✓ Báo cáo hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị;</li><li>✓ Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026.</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Trình bày các Tờ trình:</li><li>✓ Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán;</li><li>✓ Tờ trình phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 của Công ty;</li><li>✓ Tờ trình thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026;</li><li>✓ Tờ trình sửa đổi, bổ sung nội dung Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;</li><li>✓ Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu;</li><li>✓ Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu;</li><li>✓ Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.</li></ul>
15h40 ~ 16h40	<ul style="list-style-type: none"><li>- Thảo luận về nội dung các Báo cáo và Tờ trình.</li></ul>
16h40 ~ 16h55	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hướng dẫn bỏ phiếu thông qua nội dung các Báo cáo và Tờ trình;</li><li>- Bỏ phiếu thông qua nội dung các Báo cáo và Tờ trình.</li></ul>
16h55 ~ 17h15	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nghỉ giải lao, kiểm phiếu.</li></ul>
17h15 ~ 17h20	<ul style="list-style-type: none"><li>- Công bố kết quả kiểm phiếu.</li></ul>
17h20 ~ 17h30	<ul style="list-style-type: none"><li>- Thông qua Biên bản họp và Bế mạc Đại hội.</li></ul>

Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2026

**QUY CHẾ LÀM VIỆC  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty").

**CHƯƠNG I**

**NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

- Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 (sau đây gọi là "Đại hội") của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của Cổ đông, Người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- Cổ đông và Người được ủy quyền dự họp (sau đây gọi là "Cổ đông"), cùng các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện đúng quy định tại Quy chế này.

**CHƯƠNG II**

**QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NHỮNG NGƯỜI THAM DỰ ĐẠI HỘI**

**Điều 2. Quyền và nghĩa vụ của Cổ đông hoặc Người đại diện theo ủy quyền**

- Các Cổ đông của Công ty có tên trên danh sách chốt cổ đông do Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam lập tại ngày 26/03/2026 đều có quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông Công ty. Mỗi cổ phần phổ thông có 01 phiếu biểu quyết.
- Cổ đông có quyền tham dự Đại hội có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Cổ đông khi tới tham dự Đại hội phải mang theo Bản gốc thẻ Căn cước/thẻ Căn cước công dân/Hộ chiếu (còn thời hạn sử dụng) hoặc Căn cước điện tử trên ứng dụng VNeID định danh mức 2 và Giấy ủy quyền (trong trường hợp ủy quyền) để xuất trình cho Ban kiểm tra tư cách cổ đông và được nhận Tờ phiếu biểu quyết, Thẻ biểu quyết.
- Cổ đông đến muộn khi Đại hội chưa kết thúc có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội. Chủ tọa Đại hội không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho Cổ đông đó đăng ký và hiệu lực của các nội dung đã biểu quyết sẽ không bị ảnh hưởng.



5. Trong thời gian diễn ra Đại hội, các Cổ đông tham dự họp Đại hội đồng cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn của Chủ tọa Đại hội, ứng xử văn minh, lịch sự và không gây mất trật tự.

### **Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu**

1. Ban kiểm tra tư cách cổ đông có nhiệm vụ kiểm tra tư cách Cổ đông tham dự Đại hội và báo cáo kết quả kiểm tra tư cách Cổ đông.

2. Ban kiểm phiếu: ghi nhận kết quả biểu quyết của Cổ đông đối với các vấn đề được lấy ý kiến thông qua tại Đại hội, tổng hợp và báo cáo kết quả biểu quyết từng vấn đề để công bố cho Đại hội.

### **Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Đoàn Chủ tịch Đại hội đồng cổ đông**

1. Chủ trì và điều hành các hoạt động của Đại hội theo chương trình đã được thông qua.
2. Trình các báo cáo, tờ trình và quy chế tại Đại hội và điều hành Đại hội thảo luận.
3. Trả lời những vấn đề theo chương trình của Đại hội đã thông qua.
4. Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết thông qua.
5. Tiến hành Đại hội một cách hợp lệ, có trật tự và phản ánh được mong muốn của đa số Cổ đông tham dự.

### **Điều 5. Trách nhiệm của Ban Thư ký**

Ban Thư ký có trách nhiệm lập Biên bản Đại hội, thực hiện các công việc trợ giúp theo phân công của Chủ tọa và Đoàn Chủ tịch. Ban Thư ký do Chủ tọa cử.

## **CHƯƠNG III**

### **THỂ THỨC TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI**

#### **Điều 6. Điều kiện tiến hành Đại hội**

1. Đại hội được tiến hành khi có số Cổ đông tham dự đại diện trên 50% tổng số phiếu có quyền biểu quyết theo Danh sách cổ đông được lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông tham dự Đại hội. Trường hợp quá 30 phút kể từ thời điểm khai mạc Đại hội được ghi trong nội dung chương trình cuộc họp đã gửi cho các cổ đông mà số cổ đông đăng ký tham dự Đại hội chưa đại diện đủ trên 50% tổng số phiếu có quyền biểu quyết theo danh sách cổ đông lập tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thì cuộc họp được coi là chưa đủ điều kiện để tiến hành.

2. Trường hợp Đại hội không đủ điều kiện tiến hành theo quy định trên đây thì việc triệu tập Đại hội các lần tiếp theo sẽ được thực hiện theo quy định Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp hiện hành.

#### **Điều 7. Tiến hành và thông qua quyết định của Đại hội**

1. Đại hội sẽ diễn ra theo đúng trình tự nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua.

2. Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung chương trình Đại hội theo hình thức biểu quyết quy định tại Quy chế này.

3. Cổ đông tham dự Đại hội đều có quyền biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội (trừ trường hợp thực hiện theo quy định pháp luật), quyền biểu quyết tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu và/hoặc đại diện sở hữu.

4. Các vấn đề biểu quyết tại Đại hội được thông qua khi có trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành, trừ các quyết định của Đại hội liên quan đến các vấn đề được quy định tại khoản 21.4 Điều 21 Điều lệ Công ty và khoản 1 Điều 148 Luật Doanh nghiệp năm 2020 thì phải được ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả Cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

### **Điều 8. Thể thức biểu quyết thông qua các quyết định tại Đại hội**

Việc biểu quyết các vấn đề tại Đại hội tùy trường hợp sẽ được thực hiện theo các hình thức dưới đây:

1. Biểu quyết theo hình thức bỏ phiếu
  - a) Các nội dung biểu quyết được ghi trong Tờ phiếu biểu quyết sẽ được Cổ đông biểu quyết bằng việc đánh dấu chọn vào 01 (một) trong 03 (ba) ô biểu quyết (Tán thành hoặc Không tán thành hoặc Không có ý kiến).
  - b) Các Cổ đông bỏ phiếu theo nguyên tắc như sau:
    - Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi có hiệu lệnh của Chủ tọa hoặc Trưởng Ban kiểm phiếu và kết thúc khi Cổ đông cuối cùng bỏ phiếu vào thùng phiếu hoặc sau 15 phút kể từ thời điểm bắt đầu bỏ phiếu tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước;
    - Việc kiểm phiếu được tiến hành ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc.
  - c) Tờ phiếu biểu quyết không hợp lệ sẽ không được tính bao gồm:
    - Không phải là tờ phiếu do Công ty phát ra, không có dấu của Công ty;
    - Tờ phiếu bị rách, ghi thêm những thông tin khác, thêm ký hiệu dẫn đến việc Ban kiểm phiếu không xác định được ý kiến của người bỏ phiếu;
    - Không có đầy đủ chữ ký và họ tên Cổ đông/Người được ủy quyền.
    - Tờ phiếu biểu quyết được nộp cho Ban kiểm phiếu sau khi Chủ tọa Đại hội hoặc Trưởng ban kiểm phiếu tuyên bố thời gian bỏ phiếu kết thúc.
  - d) Nội dung biểu quyết không hợp lệ trong các trường hợp sau:
    - Nội dung biểu quyết bị gạch, tẩy xóa, sửa chữa (mà không ảnh hưởng đến các nội dung biểu quyết khác trên cùng tờ phiếu);
    - Ghi nhiều ý kiến khác nhau trong cùng một nội dung biểu quyết;
    - Không tích vào cả 03 (ba) ô biểu quyết (Tán thành hoặc Không tán thành hoặc Không có ý kiến);

Việc biểu quyết đối với từng nội dung cần thông qua trong Tờ phiếu biểu quyết là độc lập với nhau và tính hợp lệ của phần biểu quyết nội dung này không làm ảnh hưởng đến tính hợp lệ của các nội dung biểu quyết khác.

e) Trường hợp Cổ đông trong quá trình ghi phiếu biểu quyết bị nhầm lẫn với điều kiện chưa bỏ vào thùng phiếu và chưa hết thời hạn bỏ phiếu thì được quyền gặp trực tiếp Trưởng Ban kiểm phiếu xin đổi lại Tờ phiếu biểu quyết nhằm đảm bảo quyền lợi của Cổ đông.



## 2. Biểu quyết trực tiếp

Việc biểu quyết trực tiếp được áp dụng đối với các trường hợp không áp dụng hình thức biểu quyết quy định tại khoản 1 Điều này.

Trường hợp biểu quyết trực tiếp tại Đại hội, Cổ đông biểu quyết về vấn đề cần lấy ý kiến bằng cách giơ Thẻ biểu quyết (Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến) cho từng vấn đề hoặc bằng hình thức khác theo sự điều khiển của Đoàn Chủ tịch. Ban kiểm phiếu sẽ ghi lại số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến để công bố kết quả biểu quyết trước Đại hội. Cổ đông giơ Thẻ biểu quyết nhiều hơn 01 lần biểu quyết trong ba lần biểu quyết (Tán thành/ Không tán thành/ Không có ý kiến) của một vấn đề được coi là không hợp lệ.

## Điều 9. Quy định về việc kiểm phiếu đối với hình thức biểu quyết bằng bỏ phiếu

1. Ban kiểm phiếu thực hiện việc kiểm phiếu theo quy định như sau:

- a) Ban kiểm phiếu làm việc trong 01 phòng/khu vực riêng;
- b) Ban kiểm phiếu có thể sử dụng các phương tiện kỹ thuật điện tử trong việc kiểm phiếu;
- c) Kiểm tra tính hợp lệ của Thẻ phiếu biểu quyết;
- d) Kiểm tra lần lượt từng Thẻ phiếu biểu quyết và ghi kết quả kiểm phiếu;
- e) Tính toán và loại bỏ số phiếu không được quyền biểu quyết của Cổ đông có liên quan (nếu có ở từng nội dung cần biểu quyết);
- f) Toàn bộ Thẻ phiếu biểu quyết được bàn giao lại cho Trưởng Ban kiểm phiếu.

2. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu:

- a) Sau khi kiểm phiếu xong, Ban kiểm phiếu lập Biên bản kết quả kiểm phiếu.
- b) Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung sau:
  - Thời gian, địa điểm tiến hành việc kiểm phiếu;
  - Thành phần Ban kiểm phiếu;
  - Tổng số cổ đông có quyền biểu quyết tham gia dự họp;
  - Tổng số cổ đông có quyền biểu quyết tham gia bỏ phiếu;
  - Số và tỷ lệ phiếu hợp lệ, phiếu không hợp lệ;
  - Số và tỷ lệ quyền biểu quyết cho từng vấn đề;
  - Biên bản kiểm phiếu phải có chữ ký của các thành viên Ban kiểm phiếu.

## Điều 10. Phát biểu ý kiến tại Đại hội

Cổ đông khi có ý kiến hoặc cần tham gia thảo luận thì giơ tay hoặc giơ Thẻ biểu quyết để Đoàn Chủ tịch mời phát biểu. Để thuận tiện việc ghi vào biên bản, khi được mời phát biểu thì Cổ đông giới thiệu tên, nội dung ý kiến cần ngắn gọn, tránh trùng lặp, hoặc Cổ đông có thể ghi ý kiến vào Phiếu ý kiến và chuyển cho Đoàn Chủ tịch.

## Điều 11. Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

Các nội dung tại Đại hội được Ban Thư ký ghi vào Biên bản Đại hội. Biên bản Đại hội được đọc và thông qua trước khi bế mạc.

Trên cơ sở nội dung Biên bản, Chủ tọa thay mặt Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 ký ban hành Nghị quyết theo quy định.

**Điều 12. Điều khoản thi hành**

Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 biểu quyết thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Chủ tịch**



**Phạm Ngọc Thanh**



**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG**  
**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025; KẾ HOẠCH KINH DOANH CỦA**  
**CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026**  
**TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty.**

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (“Công ty” và/hoặc “Taseco Land”) xin gửi tới Quý Cổ đông báo cáo gồm các nội dung sau:

- Kết quả kinh doanh của Công ty và hoạt động của HĐQT năm 2025;
- Kế hoạch kinh doanh của Công ty và kế hoạch hoạt động của HĐQT năm 2026.

**A. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÔNG TY VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025**

Năm 2025, Taseco Land đã đạt nhiều thành tựu, cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) đề ra với các kết quả như sau:

**I. KẾT QUẢ KINH DOANH**

**1. Các chỉ tiêu kinh doanh chính**

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025 (tỷ đồng)	Thực hiện 2025 (tỷ đồng)	%TH/KH
Doanh thu hợp nhất	4.322,0	3.730,1	86,11%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	686,0	870,3	126,87%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	536,0	673,2	125,60%

Năm 2025, trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều thách thức, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu tác động nhất định. Tuy nhiên, với sự chủ động trong điều hành, kiểm soát tốt chi phí và tối ưu hiệu quả hoạt động, Công ty ghi nhận kết quả kinh doanh khả quan. Doanh thu hợp nhất đạt 3.730 tỷ đồng, tương đương 86,11% kế hoạch; lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 673,2 tỷ đồng, tương đương 125,6% kế hoạch được ĐHĐCĐ thông qua. Kết quả lợi nhuận vượt 137,2 tỷ đồng, cao hơn 25,6% so với kế hoạch.

Doanh thu hợp nhất 3.730 tỷ đồng chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản, trong đó Khu công nghiệp Đồng Văn III đóng góp 1.720 tỷ đồng, Dự án số 4 Thanh Hóa đóng góp 955,7 tỷ đồng, Dự án Nguyên Bình Thanh Hóa đóng góp 255,8 tỷ đồng và một số dự án khác đóng góp 240,8 tỷ đồng.

Kết quả thực hiện năm 2025 cho thấy Công ty đã có những chuyển biến tích cực trong hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác điều hành. Trong bối cảnh thị trường còn nhiều khó khăn, kết quả đạt được không chỉ phản ánh năng lực thích ứng và triển

khai hiệu quả các giải pháp quản trị của Công ty, mà còn góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động, củng cố nền tảng tài chính và tạo tiền đề thuận lợi cho việc thực hiện các mục tiêu phát triển trong những năm tiếp theo.

## **2. Một số kết quả đầu tư thực hiện 2025**

Trong năm 2025, Taseco Land và các đơn vị thành viên đã triển khai hiệu quả các hoạt động đầu tư, phát triển dự án, xây dựng, kinh doanh và vận hành, đạt được một số kết quả chủ yếu như sau:

### **a) Công tác phát triển dự án**

Phát triển thêm 05 dự án mới với tổng quy mô khoảng 360,3 ha, bao gồm: Dự án Phố đi bộ Thái Nguyên (6,64 ha, được chấp thuận nhà đầu tư vào tháng 4/2025); Dự án Hương Mạc (30,47 ha, được chấp thuận nhà đầu tư vào tháng 5/2025) và Dự án Tam Sơn (62,57 ha, được chấp thuận nhà đầu tư vào tháng 6/2025) tại Bắc Ninh; Dự án Khu công nghiệp Thủy Nguyên tại Hải Phòng (247,88 ha, được chấp thuận nhà đầu tư vào tháng 7/2025); và Dự án Nhà máy nước sạch Mộc Bắc tại Ninh Bình (12,77 ha, được chấp thuận nhà đầu tư vào tháng 10/2025).

### **b) Công tác quy hoạch**

Hoàn thành công tác phê duyệt/điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 đối với 06 dự án, gồm: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 Long Biên (tháng 1/2025); Dự án Khu đô thị Nam Đôn Lương (tháng 2/2025); Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu (tháng 4/2025); Dự án Khu đô thị Lương Ninh (tháng 6/2025); Dự án Khu đô thị Hương Mạc (tháng 9/2025); và hoàn thành nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Mê Linh (tháng 11/2025).

### **c) Công tác thiết kế**

Hoàn thành thẩm định thiết kế cơ sở các dự án Taseco Quảng Bình, Nam Thái, Trung Văn, Nguyên Bình. Hoàn thiện hồ sơ trình thẩm duyệt PCCC, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công tại các dự án Nam Thái, 115 ha Duy Tiên và Khu công nghiệp Đồng Văn III.

### **d) Công tác thi công, xây dựng**

Khởi công 04 dự án, gồm: Dự án Trung Văn (quý II/2025), Dự án Long Biên (quý II/2025), Dự án Phố đi bộ Thái Nguyên (quý III/2025) và Dự án Khu đô thị Duy Tiên (quý III/2025); đồng thời tiếp tục đẩy mạnh tiến độ thi công tại các dự án Số 4 Thanh Hóa, Nguyên Bình, Nam Thái và Khu công nghiệp Đồng Văn III.

### **e) Công tác kinh doanh**

Triển khai mở bán tại 05 dự án, gồm: Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III; Dự án Long Biên Central; Dự án Số 4 Thanh Hóa; Dự án Nguyên Bình và Dự án Nam Thái.

## **3. Hoạt động quản lý vận hành tòa nhà, hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn**

Năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai hoạt động quản lý vận hành tòa nhà, quản lý vận hành khu công nghiệp và kinh doanh dịch vụ khách sạn theo định hướng chuyên nghiệp, đồng bộ, bảo đảm chất lượng dịch vụ và hiệu quả khai thác tài sản. Đây là lĩnh vực kinh doanh có vai trò quan trọng trong việc hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản của Công ty, đồng thời góp phần củng cố uy tín thương hiệu,

nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ và gia tăng giá trị bền vững cho các dự án do Công ty đầu tư, phát triển.

#### 4. Báo cáo sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán

a) Báo cáo về sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng

Theo Nghị quyết 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024, số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, như sau:

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.	148.500.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ Dự án
1. Chi phí xây dựng	118.800.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025
2. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	29.700.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025

Theo đó, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 148.500.000.000 đồng và tiến độ sử dụng vốn thực tế của Công ty như sau:

Mục đích	Số tiền dự kiến sử dụng theo Nghị quyết 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 (đồng)	Số tiền đã sử dụng đến ngày 29/12/2025 (đồng)
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.	148.500.000.000	148.500.000.000
1. Chi phí xây dựng	118.800.000.000	118.800.000.000
2. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	29.700.000.000	29.700.000.000

Tiến độ sử dụng tiền được Công ty thực hiện dựa theo tiến độ của dự án như sau:

Tiến độ dự án theo kế hoạch	Tiến độ dự án thực tế
	Tính đến 31/12/2025, dự án đã được khởi công đầu tư xây dựng, khối lượng thi công các hạng mục ước đạt 85%.
<b>Giai đoạn 1:</b> - Thi công tuyến ống thoát nước thải đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6- từ ga T9 đến ga T14.1; Trạm bơm thoát nước thải và tuyến ống truyền tải nước thải. - Thi công đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 tổng chiều dài các tuyến đường 4217m. - Thi công tuyến ống cấp nước đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6.	<b>Giai đoạn 1:</b> Hoàn thành toàn bộ các công việc thi công vào 30/6/2025 và đang hoàn thiện các thủ tục để bàn giao vận hành bao gồm các hạng mục: + Đường giao thông tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2 (Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6 + Hệ thống thoát nước mưa tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2 (Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6 + Hệ thống thoát nước thải tuyến 1(Km0 đến Km

Tiến độ dự án theo kế hoạch	Tiến độ dự án thực tế
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Thi công san nền lô 1, lô 2, lô 5, lô 6 tổng diện tích nền san lấp 74 ha.</li> <li>- Cây xanh đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 và các lô CX.</li> <li>- Thi công hệ thống chiếu sáng đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 và các trạm biến áp.</li> <li>- Thi công tuyến kênh hoàn trả kênh phía tây 2480 m</li> <li>- Giai đoạn 1 thi công xong đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật 30/6/2025</li> <li>- Trạm xử lý nước thải dự kiến 9/2025 chạy thử và xin phép xong.</li> </ul>	<p>0+1400), tuyến 2(Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6</p> <p>+ Hệ thống cấp nước và PCCC tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2(Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6</p> <p>+ Trạm xử lý nước thải, Bể cấp nước PCCC, trạm bơm PCCC</p> <p>+ Trạm biến áp HT 1&amp; máy phát điện.</p> <p>+ Hệ thống điện chiếu sáng tuyến 1(Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2(Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6.</p> <p>+ Dự án được nghiệm thu một phần đưa vào kinh doanh, khai thác từ tháng 9/2025.</p>
<p><b>Giai đoạn 2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Thi công tuyến ống thoát nước thải đường tuyến 1, 2,3, 5- từ ga T1 đến ga T11.1; tuyến ống truyền tải nước thải.</li> <li>✓ Thi công đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa đường tuyến 1, 2,3, 5 tổng chiều dài các tuyến đường 5.800 m.</li> <li>✓ Thi công tuyến ống cấp nước đường tuyến 1, 2, 3, 5.</li> <li>✓ Thi công san nền lô 3, lô 4, lô 7, lô 8, lô 9 tổng diện tích nền san lấp 118 ha.</li> <li>✓ Cây xanh đường tuyến 1, 2, 3, 5 và các lô CX.</li> <li>✓ Thi công hệ thống chiếu sáng đường tuyến 1, 2, 3, 5.</li> <li>✓ Thi công tuyến kênh thoát nước mưa 1.980m.</li> <li>✓ Giai đoạn 2 thi công xong đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật 30/4/2026.</li> </ul>	<p><b>Giai đoạn 2:</b></p> <p>- Hoàn thành toàn bộ các công việc thi công vào 25/11/2025 và đang hoàn thiện các thủ tục để bàn giao vận hành bao gồm các hạng mục:</p> <p>+ Đường giao thông tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</p> <p>+ Hệ thống thoát nước mưa tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</p> <p>+ Hệ thống thoát nước thải tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5. (Bao gồm trạm bơm chuyên bậc)</p> <p>+ Hệ thống cấp nước và PCCC tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</p> <p>+ Hệ thống điện chiếu sáng tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</p> <p>+ Hoàn thành trồng cây xanh bóng mát, cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5.</p> <p>+ Dự án đã nhận Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng của Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh Ninh Bình vào tháng 12/2025.</p> <p>- Trạm xử lý nước thải tập trung đã hoàn thành module 1 với công suất 3.400 m<sup>3</sup>/ngày và hồ sơ số dung tích 6.800 m<sup>3</sup>. Dự án đã được Bộ Nông nghiệp và Môi trường cấp phép môi trường cho phạm vi zone 1 với diện tích 87,62 ha.</p> <p>- Việc thi công đường dây 110kv Lý nhân – Đồng Văn thuộc phạm vi KCN: đang tiến hành các bước lắp ráp, dựng cột, lắp xà và kéo dây, dự kiến hoàn thành, đủ điều kiện đóng điện trong tháng 01/2026.</p>

(Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu kèm theo Báo cáo này).

**b) Báo cáo về sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán chứng khoán riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp**

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/9/2025 và Nghị quyết số 33.1/2025/NQ-HĐQT ngày 4/9/2025, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty, dự kiến như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Tổng giá trị (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội theo Hợp đồng cấp tín dụng số 108583.22.054.19344660.TD ngày 28/6/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng	723.278.286.442	Quý IV/2025 – Quý I/2026
2	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 03/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NAM THAI ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	271.308.801.272	
3	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 02/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NGUYEN BINH ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	493.398.136.641	
4	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 2826037.24 ngày 10/7/2024 và Phụ lục hợp đồng tín dụng.	4.664.775.645	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.492.650.000.000</b>	

Theo Nghị quyết số 38/2025/NQ-HĐQT ngày 23/9/2025, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán: 1.492.650.000.000 đồng và được sử dụng cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Tổng giá trị (đồng)	Thời gian giải ngân
1	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội theo Hợp đồng cấp tín dụng số 108583.22.054.19344660.TD ngày 28/6/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	723.278.286.442	Ngày 30/09/2025
2	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 03/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NAM THAI ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	271.308.801.272	Ngày 25/09/2025
3	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam theo Hợp đồng cho vay số 02/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NGUYEN BINH ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	493.398.136.641	Ngày 25/09/2025
4	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam theo Hợp đồng tín dụng số 2826037.24 ngày 10/7/2024 và Phụ lục hợp đồng tín dụng.	4.664.775.645	Ngày 01/10/2025
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.492.650.000.000</b>	

*(Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kèm theo Báo cáo này).*

## **II. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025**

### **1. Các hoạt động chung**

Trong năm 2025, để kịp thời giải quyết các công việc thuộc thẩm quyền, HĐQT đã tổ chức 36 cuộc họp trực tiếp và 09 lần lấy ý kiến biểu quyết của thành viên HĐQT bằng văn bản với tỷ lệ tán thành 100%. HĐQT đã thực hiện tốt các chức năng, nhiệm vụ của mình trong việc xây dựng các chính sách, chủ trương, kế hoạch trung và dài hạn của Công ty. Các nghị quyết, quyết định của HĐQT được ban hành tuân thủ quy định của Điều lệ, các quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán và được công bố thông tin đầy đủ trong Báo cáo về tình hình quản trị Công ty năm 2025, trong đó có một số nội dung chính như sau:

#### **a) Về hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư**

- Thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu theo phương án đã được ĐHCĐ thường niên năm 2025 thông qua với tỷ lệ thực hiện 15%/vốn điều lệ 3.118,5 tỷ đồng. Tổng giá trị thực hiện là 467.775.000.000 đồng.

- Theo các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, trong năm 2025, Công ty đã hoàn tất các đợt tăng vốn như sau:

+ Chào bán 14.850.000 cổ phiếu phổ thông ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu, huy động 148,5 tỷ đồng phục vụ cho các hoạt động đầu tư và phát triển dự án của Công ty. Sau đợt phát hành, tổng số cổ phiếu của Taseco Land là 311.850.000 cổ phiếu, tương ứng vốn điều lệ 3.118,5 tỷ đồng.

+ Thực hiện chào bán 48.150.000 cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá 31.000 đồng/cổ phiếu, qua đó huy động gần 1.500 tỷ đồng nhằm nâng cao năng lực tài chính và cơ cấu lại các khoản nợ vay của Công ty. Sau đợt phát hành, tổng số cổ phiếu của Taseco Land là 360.000.000 cổ phiếu, tương ứng vốn điều lệ 3.600 tỷ đồng.

- Triển khai kế hoạch tham gia góp vốn, mua cổ phần và tái cơ cấu nguồn vốn của Công ty.

- Duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ổn định, hoàn thành phần lớn các chỉ tiêu quan trọng đã đề ra trong bối cảnh thị trường bất động sản có nhiều biến động.

- Theo dõi chặt chẽ việc triển khai ngân sách và quản lý tài chính, duy trì chi phí phù hợp, bảo đảm đủ nguồn vốn cho hoạt động đầu tư, kinh doanh, đồng thời hạn chế rủi ro tài chính.

- Chỉ đạo quyết liệt công tác tìm kiếm, phát triển dự án mới; mở rộng quỹ đất và đa dạng hóa sản phẩm; tiếp tục mở rộng danh mục đầu tư với các dự án chiến lược từ khu đô thị, khu nghỉ dưỡng đến hạ tầng khu công nghiệp.

- Tăng cường nghiên cứu, phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho người lao động và nhà ở phục vụ lực lượng vũ trang, đặc biệt tại Hà Nội và các địa phương có tốc độ công nghiệp hóa cao, phù hợp với chủ trương phát triển nhà ở xã hội của Chính phủ.

- Đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện các thủ tục pháp lý và triển khai xây dựng tại các dự án để đáp ứng các điều kiện mở bán sản phẩm theo quy định của pháp luật.

#### **b) Về công tác nhân sự và tổ chức bộ máy Công ty**

Công ty tiếp tục rà soát, sắp xếp và bố trí nhân sự phù hợp với quy mô và yêu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh trong từng giai đoạn phát triển. Cùng với đó, tổ chức bộ máy được tiếp tục kiện toàn, đáp ứng yêu cầu mở rộng hoạt động, góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, điều hành và chất lượng hoạt động chung của Công ty.

#### **c) Về việc thực hiện lộ trình chuyển đổi số**

Năm 2025, Công ty tiếp tục từng bước triển khai lộ trình chuyển đổi số trong hoạt động vận hành với mục tiêu nâng cao hiệu quả quản trị, tối ưu hóa nguồn lực và tăng cường năng lực cạnh tranh. Trên cơ sở định hướng chiến lược đã được phê duyệt, Công ty tập trung đẩy mạnh việc ứng dụng các nền tảng công nghệ và hệ thống quản trị số trong các lĩnh vực cốt lõi như quản lý dữ liệu, điều hành công việc, quản lý dự án, tài chính – kế toán và kiểm soát hoạt động nội bộ.

Đáng chú ý, trong năm 2025, Công ty đã ký kết hợp đồng triển khai cung cấp phần mềm ứng dụng hệ thống hoạch định nguồn lực doanh nghiệp (ERP) trên nền tảng Oracle APEX với tổng giá trị đầu tư hơn 12 tỷ đồng. Dự án ERP được kỳ vọng sẽ tạo nền tảng quản trị tập trung, đồng bộ hóa toàn bộ dữ liệu và quy trình vận hành của Công ty, qua đó nâng cao hiệu quả quản trị, giảm thiểu rủi ro vận hành và tối ưu hóa chi phí. Đồng thời, hệ thống này cũng là bước đi quan trọng trong việc xây dựng hạ tầng số, hướng tới mô hình quản trị hiện đại, minh bạch và có khả năng mở rộng trong dài hạn.

Có thể khẳng định, việc triển khai lộ trình chuyển đổi số, đặc biệt là đầu tư hệ thống ERP, là một trong những yếu tố then chốt giúp Công ty nâng cao năng lực quản trị, tối ưu hiệu quả hoạt động và tăng khả năng thích ứng linh hoạt trước những biến động của thị trường trong giai đoạn tới.

### **2. Hoạt động của thành viên HĐQT độc lập**

Trong cơ cấu HĐQT, 01/05 thành viên HĐQT là thành viên độc lập (Ông Lê Đức Long). Trong năm 2025, kể từ thời điểm được bổ nhiệm, thành viên HĐQT độc lập đã tham gia tích cực, phối hợp chặt chẽ và chủ động trong hoạt động quản trị, giám sát, định hướng các hoạt động kinh doanh của Công ty; đồng thời tư vấn, kiến nghị và đề xuất với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trên cơ sở chuyên môn và kinh nghiệm thực tiễn.

Thành viên HĐQT độc lập thực hiện các công việc theo phân công nhiệm vụ của ĐHCĐ, HĐQT và trách nhiệm đối với Công ty, tuân thủ Luật Doanh nghiệp hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật, tuân thủ quy định tại Điều lệ, Quy chế Quản trị nội bộ Công ty và các quy định nội bộ khác.

Thành viên HĐQT độc lập tham dự đầy đủ các cuộc họp ĐHCĐ và HĐQT, thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc, qua đó góp phần bảo đảm các chỉ đạo của HĐQT khách quan, kịp thời, bám sát hoạt động kinh doanh hằng ngày, vì lợi ích chung của cổ đông và của Công ty.

Để thực thi hiệu quả nhiệm vụ quản trị và giám sát, thành viên HĐQT độc lập phối hợp với Ban Kiểm soát trong việc kiểm tra, rà soát tính hợp lý, tuân thủ, quản trị rủi ro và định hướng phát triển bền vững, an toàn đối với hoạt động của Công ty.

Công ty không có sự phân biệt giữa thành viên HĐQT độc lập và các thành viên

HDQT khác trong việc thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định. Các thành viên HDQT đều chủ động, tích cực và đóng góp vào quá trình ra quyết định chung của HDQT.

### **3. Kết quả giám sát của HDQT**

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đã thực hiện đầy đủ chức năng giám sát theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ về quản trị công ty. Công tác giám sát được thực hiện thường xuyên, liên tục, bảo đảm nguyên tắc tách bạch giữa chức năng quản trị – giám sát của HDQT và chức năng điều hành của Ban Tổng Giám đốc, đồng thời hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông giao. Cụ thể như sau:

#### **a) Giám sát việc thực hiện chiến lược kinh doanh và kế hoạch tài chính**

- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 21/04/2025 và lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản vào ngày 03/9/2025.

- Định kỳ tổ chức các cuộc họp với Ban Tổng Giám đốc để đánh giá kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh, phân tích diễn biến thị trường từ đó quyết định những chủ trương, định hướng chỉ đạo kịp thời, đảm bảo các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, và tăng trưởng được thực hiện theo lộ trình.

- Chỉ đạo, giám sát thành công 02 đợt phát hành cổ phiếu: đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu vào tháng 02/2025 và đợt phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp vào tháng 09/2025, qua đó Công ty đã hoàn tất việc nâng vốn điều lệ lên 3.600 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán gốc, lãi trái phiếu và mua lại trái phiếu trước hạn theo đúng quy định.

- Giám sát công tác chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu từ UPCoM sang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo đúng Nghị quyết của HDQT, bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật và nghĩa vụ công bố thông tin. Ngày 01/8/2025, gần 312 triệu cổ phiếu TAL của Taseco Land đã chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HoSE) với giá tham chiếu 25.500 đồng/cổ phiếu.

- Trong hoạt động đầu tư, HDQT chỉ đạo Ban TGĐ tham gia các công tác đấu giá, đấu thầu,...theo quy định pháp luật, góp phần mở rộng quỹ đất và gia tăng năng lực cạnh tranh của Công ty. Việc quản lý ngân sách, chi phí và sử dụng nguồn vốn được giám sát chặt chẽ, bảo đảm tính minh bạch và yêu cầu tiết kiệm, đồng thời giảm thiểu rủi ro trong bối cảnh thị trường biến động.

- Giám sát quá trình lập, soát xét và công bố các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm và báo cáo thường niên, bảo đảm tuân thủ chuẩn mực kế toán, quy định pháp luật và tính minh bạch của thông tin công bố.

- Lựa chọn công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính trong năm 2025 của Công ty.

#### **b) Kiểm tra việc tuân thủ quy định pháp luật và các quy chế nội bộ**

- Giám sát Ban Tổng Giám đốc trong việc đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty, bao gồm pháp luật về đất đai, chứng khoán,

thuế, lao động, bảo hiểm và các quy định quản lý doanh nghiệp khác.

- Công tác công bố thông tin được giám sát chặt chẽ nhằm bảo đảm việc cung cấp thông tin ra thị trường đúng thời hạn, chính xác và đầy đủ.

- Đánh giá việc thực thi các quy chế nội bộ về quản trị công ty, đầu tư, tài chính, nhân sự..., qua đó yêu cầu điều chỉnh và hoàn thiện nhằm phù hợp với sự thay đổi của môi trường pháp lý và nhu cầu thực tế. Việc tuân thủ các quy chế đã giúp nâng cao tính kỷ luật và hạn chế rủi ro trong vận hành.

#### **c) Giám sát hoạt động quản trị và hệ thống quản lý rủi ro**

- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT bảo đảm Ban Tổng Giám đốc thực hiện đúng nội dung và tiến độ đã được phê duyệt.

- Tăng cường quản lý rủi ro thông qua việc giám sát quá trình nhận diện, đánh giá và theo dõi các rủi ro tài chính, pháp lý, hoạt động và thị trường; yêu cầu Ban Tổng Giám đốc cập nhật định kỳ tình hình rủi ro và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm bảo vệ hoạt động sản xuất kinh doanh và uy tín của Công ty.

**Đánh giá chung:** HĐQT đã triển khai công tác giám sát một cách toàn diện, sâu sát và phù hợp với bối cảnh của thị trường bất động sản.

Năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động, linh hoạt trong quản trị, ứng phó hiệu quả với biến động thị trường, qua đó thực hiện tốt các nhiệm vụ do Hội đồng quản trị giao và từng bước nâng cao năng lực quản trị nội bộ. Hội đồng quản trị đánh giá Ban Tổng Giám đốc đã triển khai hiệu quả các nghị quyết, duy trì sự phối hợp chặt chẽ trong điều hành vì mục tiêu chung của Công ty. Cơ cấu tổ chức phù hợp, đội ngũ lãnh đạo có năng lực, kinh nghiệm; việc phân công nhiệm vụ rõ ràng, duy trì họp giao ban định kỳ giúp kiểm soát và định hướng công việc hiệu quả. Bên cạnh đó, công tác phối hợp với Hội đồng quản trị được thực hiện thường xuyên, sự phối hợp chặt chẽ giữa HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã góp phần nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp, bảo đảm các nhiệm vụ trọng tâm được thực hiện đúng tiến độ và đúng định hướng phát triển của Công ty, đồng thời chú trọng chăm lo đời sống người lao động, góp phần ổn định và phát triển nguồn nhân lực.

#### **4. Đánh giá kết quả hoạt động của các thành viên HĐQT**

Trong năm 2025, các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ cuộc họp của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, phát huy năng lực quản trị, năng lực lãnh đạo của các thành viên HĐQT, vì lợi ích của Cổ đông và vì sự phát triển của Công ty.

Bên cạnh việc thực hiện và hoàn thành trách nhiệm chung đối với các hoạt động của HĐQT, các thành viên HĐQT đã hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao, cụ thể:

- Chủ tịch HĐQT đã hoàn thành nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ, quy định của pháp luật trong việc lập và thực hiện chương trình công tác năm, triệu tập, tổ chức cuộc họp, kịp thời ban hành các Nghị quyết, Quyết định phục vụ cho tổ chức và hoạt động của Công ty.

- Các thành viên HĐQT được giao phụ trách các lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty và Đơn vị thành viên đã chỉ đạo triển khai kế hoạch kinh doanh của các đơn vị, đóng góp vào việc kết quả kinh doanh chung năm 2025 của Công ty.

- Hàng tuần, HĐQT họp cùng Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và trưởng các Phòng/Ban chức năng để nắm tình hình, có chỉ đạo kịp thời trong việc tháo gỡ những

khó khăn vướng mắc nhằm đảm bảo thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty.

#### 5. Về giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan

Các giao dịch của Công ty với các bên liên quan được thực hiện theo đúng quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ Công ty. Các giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan đã được công bố thông tin chi tiết trong Báo cáo về tình hình quản trị công ty năm 2025.

#### 6. Tiền lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích khác của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty

Trong năm 2025, lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích khác của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã được thể hiện trong Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

##### a) Thù lao của HĐQT

Mức thù lao chi trả của HĐQT đúng với mức thù lao đã ĐHĐCĐ thường niên 2025 phê duyệt. Cụ thể như sau:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Thù lao năm 2026 (VNĐ)	Ghi chú
1	Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	
2	Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	120.000.000	
3	Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	40.000.000	Hết nhiệm kỳ từ 21/4/2025
4	Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT	84.000.000	
5	Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT	84.000.000	
6	Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập	56.000.000	Bổ nhiệm từ 21/4/2025
<b>Tổng</b>			<b>564.000.000</b>	

##### b) Tiền lương, thưởng của thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty

TT	Họ và tên	Chức vụ	Lương, thưởng năm 2025 (VNĐ)	Ghi chú
1	Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.000.000.000	
2	Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	1.000.000.000	
3	Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	652.222.222	Hết nhiệm kỳ từ 21/4/2025
4	Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	2.015.173.722	
5	Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	1.556.411.723	
6	Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập	0	Bổ nhiệm từ 21/4/2025
7	Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.659.067.889	
8	Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.368.159.806	

TT	Họ và tên	Chức vụ	Lương, thưởng năm 2025 (VNĐ)	Ghi chú
9	Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	1.425.484.306	
10	Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	903.877.056	
11	Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	1.155.107.056	
12	Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	1.399.552.594	
<b>Tổng</b>			<b>14.135.056.374</b>	

## B. KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

### I. KẾ HOẠCH KINH DOANH 2026

#### 1. Một số chỉ tiêu kinh doanh chính

Các dự báo về kinh tế cho thấy, năm 2026 sẽ vẫn là một năm đầy thách thức cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong bối cảnh đó, HĐQT đặt mục tiêu kế hoạch kinh doanh với các chỉ tiêu chính như sau:

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2026 (tỷ đồng)
1	Doanh thu hợp nhất	11.062,6
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	3.256,2
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	2.512,5
4	Dự kiến tỷ lệ chia cổ tức	Từ 30% - 40% (Trong đó tỷ lệ cổ tức bằng tiền tối đa 15%)

Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các Công ty thành viên trong năm 2026 và tình hình thị trường, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định điều chỉnh Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 của Công ty.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho Cổ đông các nội dung điều chỉnh tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

#### 2. Các mục tiêu thực hiện trong năm 2026

Trong năm 2026, Taseco Land và các đơn vị thành viên tập trung triển khai các mục tiêu trọng tâm trong công tác phát triển dự án, đầu tư xây dựng, kinh doanh và vận hành gắn với chiến lược chuyển đổi số, cụ thể như sau:

##### a) Công tác phát triển dự án

Tiếp tục đẩy mạnh đầu tư phát triển dự án, hoàn thiện và đưa vào vận hành các dự án trọng điểm. Đồng thời, tập trung tìm kiếm và phát triển các dự án mới có tiềm năng để gia tăng giá trị và mở rộng quỹ đất tại các địa phương trọng điểm như Hà Nội, Hải Phòng, Thái Nguyên, Bắc Ninh, Hưng Yên, Ninh Bình, Thanh Hóa, Quảng Trị, ...

Mục tiêu trong năm 2026, sẽ phát triển thêm tối thiểu 05 dự án mới với tổng quỹ đất dự kiến khoảng 300 ha.

Đối với các dự án đang triển khai, Công ty nỗ lực hoàn thiện các thủ tục pháp lý để bảo đảm cơ sở triển khai và khởi công đúng kế hoạch. Trọng tâm năm 2026 bao gồm: công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng tại 12 dự án với tổng diện tích dự kiến 368,92 ha; công tác giao đất tại 10 dự án với tổng diện tích dự kiến 356,20 ha; đẩy nhanh tiến độ xác định và nộp tiền sử dụng đất tại 09 dự án; và hoàn thành lập, phê duyệt/điều chỉnh quy hoạch 1/500 cho 05 dự án, đồng thời nghiên cứu, đề xuất phương án quy hoạch cho các dự án mới.

#### **b) Công tác đầu tư xây dựng**

Tổ chức triển khai khởi công, thi công xây dựng, hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật; tổ chức, giám sát thi công đảm bảo chất lượng, tiến độ, hiệu quả tại các dự án. Đáng chú ý, dự kiến trong năm 2026, Taseco Land và các đơn vị thành viên sẽ tiến hành khởi công xây dựng mới tại 11 dự án bao gồm: Dự án Trung Văn (cao tầng); Dự án Mê Linh (NOXH); Dự án 1283 Giải Phóng; Dự án Nam Đôn Lương; Dự án Nhà máy nước sạch Mộc Bắc; Dự án Tam Sơn; Dự án Hương Mạc; Dự án Nam Sông Cầu; Dự án Khu công nghiệp Thủy Nguyên; Dự án Quán Hàu và Dự án Taseco Resort.

#### **c) Công tác kinh doanh**

Triển khai phương án kinh doanh tại các dự án: Khu công nghiệp Đồng Văn III; Dự án số 4 Thanh Hóa; Dự án Nguyên Bình; Dự án Nam Thái (thấp tầng); Dự án Long Biên; Dự án ALC Hạ Long và Dự án Lương Sơn.

Đồng thời, nghiên cứu phương án kinh doanh các dự án mới bao gồm: Dự án Phố đi bộ Thái Nguyên; Dự án Duy Tiên; Dự án Trung Văn (thấp tầng) và Dự án Mê Linh (Nhà ở xã hội)...

Việc triển khai phương án kinh doanh tại các dự án có vai trò quan trọng trong việc đóng góp vào kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2026 của Công ty.

#### **d) Công tác vận hành với chiến lược chuyển đổi số**

Tập trung đẩy mạnh chuyển đổi số trong công tác vận hành theo lộ trình đã đề ra, hướng tới xây dựng hệ thống quản trị đồng bộ, minh bạch và hiệu quả. Trọng tâm là hoàn thiện hạ tầng công nghệ, số hóa các quy trình cốt lõi và nâng cao chất lượng dữ liệu phục vụ công tác điều hành. Đồng thời, Công ty đặt mục tiêu tối ưu hóa hiệu quả hoạt động thông qua ứng dụng công nghệ, nâng cao năng suất lao động và năng lực cạnh tranh. Song song với đó là kế hoạch phát triển nguồn nhân lực số, tăng cường đào tạo và thích ứng với mô hình quản trị hiện đại, tạo nền tảng cho tăng trưởng bền vững.

## **II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026**

### **1. Kế hoạch ngân sách thu nhập của HĐQT năm 2026**

#### **a) Mức thù lao HĐQT năm 2026**

<b>TT</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Mức thù lao/tháng (VNĐ)</b>	<b>Số tháng</b>	<b>Tổng cộng (VNĐ)</b>
1	Chủ tịch HĐQT	01	15.000.000	12	180.000.000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	01	10.000.000	12	120.000.000
3	Thành viên HĐQT	03	7.000.000	12	252.000.000
<b>Tổng thù lao</b>					<b>552.000.000</b>

*Ghi chú: Thù lao cho các thành viên HĐQT được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty.*

b) **Mức lương, thưởng của thành viên HĐQT chuyên trách 2026:** thực hiện chi trả theo Quy chế tiền lương thưởng, hỗ trợ cho CBNV của Công ty.

c) **Mức thưởng HĐQT năm 2026:** được trích từ quỹ khen thưởng, phúc lợi của Công ty và không vượt quá tỷ lệ được phê duyệt của ĐHCĐ.

## **2. Định hướng hoạt động HĐQT**

Trong năm 2026, HĐQT Công ty sẽ tập trung vào các mục tiêu chiến lược nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Để đạt được mục tiêu trên, định hướng hoạt động của HĐQT như sau:

### **a) Hoàn thiện chiến lược phát triển và định hướng đầu tư**

HĐQT sẽ tiếp tục rà soát, cập nhật và hoàn thiện chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty, đảm bảo phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường bất động sản cũng như định hướng phát triển kinh tế – xã hội tại các địa phương nơi Công ty triển khai dự án. Trong đó, trọng tâm là nâng cao chất lượng danh mục đầu tư, lựa chọn các dự án có tiềm năng phát triển bền vững, hiệu quả tài chính cao và phù hợp với năng lực triển khai của Công ty.

HĐQT sẽ tăng cường vai trò giám sát và thẩm định đối với các quyết định đầu tư quan trọng, đảm bảo việc mở rộng quỹ đất và phát triển dự án được thực hiện trên cơ sở thận trọng, minh bạch và hiệu quả.

### **b) Chiến lược ngắn hạn**

- Gia tăng giá trị cho Cổ đông: Đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, tối ưu hóa lợi nhuận và đảm bảo quyền lợi của Cổ đông thông qua chính sách cổ tức hợp lý.

- Nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp: Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo các chuẩn mực quản trị tiên tiến và phù hợp với thông lệ của các doanh nghiệp niêm yết. Tăng cường các cơ chế kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và tuân thủ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và hạn chế các rủi ro trong quá trình đầu tư và kinh doanh. Song song với đó, Hội đồng Quản trị thúc đẩy việc minh bạch hóa thông tin và nâng cao chất lượng công bố thông tin, qua đó củng cố niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư và các đối tác.

- Phát triển nguồn nhân lực: Tập trung xây dựng đội ngũ lãnh đạo và nhân sự chủ chốt, nâng cao năng lực quản trị và chuyên môn hóa bộ máy tổ chức.

- Thực hiện lộ trình chuyển đổi số: Chỉ đạo thực hiện lộ trình chuyển đổi số theo đúng kế hoạch đã đề ra, nâng cao ứng dụng công nghệ trong quản trị doanh nghiệp, quản lý dự án, kinh doanh và quản lý sau đầu tư.

- Thúc đẩy phát triển bền vững: tiếp tục định hướng Công ty tích hợp các yếu tố phát triển bền vững trong chiến lược phát triển và hoạt động kinh doanh. Các yếu tố về môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp sẽ tiếp tục được quan tâm trong quá trình phát triển dự án, nhằm tạo ra giá trị lâu dài cho cổ đông, khách hàng và cộng đồng.

## **3. Các giải pháp thực hiện nhiệm vụ năm 2026**

### **a) Đẩy mạnh phát triển dự án và hoạt động kinh doanh**

- Xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2026, triển khai thực hiện một cách quyết liệt và có hiệu quả từ những tháng đầu năm 2026. Tổ chức xây dựng kế hoạch tài chính

đáp ứng đảm bảo nguồn vốn thực hiện các dự án.

- Tổ chức giám sát, quản lý thực hiện đầu tư hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật, quy định nội bộ của Công ty. Tập trung ưu tiên đầu tư, kinh doanh các dự án trọng điểm nêu trên.

- Bên cạnh việc tập trung triển khai các dự án trọng điểm, Công ty sẽ chủ động tìm kiếm và phát triển các cơ hội đầu tư mới, mở rộng quỹ đất và danh mục dự án tại các địa phương có tiềm năng phát triển như Hà Nội, Hải Phòng, Thái Nguyên, Bắc Ninh, Hưng Yên, Ninh Bình, Thanh Hóa, Quảng Trị... Qua đó từng bước củng cố và nâng cao vị thế của Taseco Land trên thị trường bất động sản. Ngoài hoạt động phát triển bất động sản, Công ty cũng tiếp tục mở rộng các lĩnh vực dịch vụ liên quan như quản lý và vận hành bất động sản, vận hành khách sạn, quản lý tòa nhà, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp... đồng thời tăng cường các hoạt động marketing, nâng cao chất lượng dịch vụ và trải nghiệm khách hàng.

#### **b) Tăng cường quản lý tài chính và tối ưu hóa nguồn vốn**

- Điều hành tài chính linh hoạt, cân đối nguồn vốn hiệu quả, kiểm soát chi phí hợp lý và tối ưu hóa các nguồn thu nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh toàn hệ thống.

- Chủ động chuẩn bị các phương án huy động vốn trung và dài hạn với quy mô phù hợp để sẵn sàng triển khai khi điều kiện thị trường thuận lợi.

- Tại ĐHĐCĐ thường niên 2026, Công ty trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua phương án tăng vốn điều lệ lên mức tối đa 5.140 tỷ đồng. Việc tăng vốn dự kiến được thực hiện thông qua các phương án: (i) trả cổ tức bằng cổ phần cho cổ đông hiện hữu; (ii) tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu; và (iii) phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động. HĐQT sẽ tổ chức triển khai cụ thể theo phương án được ĐHĐCĐ thông qua, bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và phù hợp với nhu cầu sử dụng vốn thực tế trong từng thời kỳ.

#### **c) Nâng cao hiệu quả quản trị, phát triển nguồn nhân lực và văn hóa doanh nghiệp**

- Duy trì các cuộc họp định kỳ hàng quý, cuộc họp giao ban hàng tuần nhằm kịp thời nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, phục vụ công tác quản trị và chỉ đạo điều hành.

- Hoàn thiện mô hình quản trị theo hướng tinh gọn, hiệu quả và tiệm cận các thông lệ quản trị tiên tiến. Trong đó, tập trung rà soát, hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình quản trị theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp. Đồng thời, tăng cường ứng dụng công nghệ trong quản trị doanh nghiệp, đặc biệt là các hệ thống quản trị nguồn lực (ERP), quản trị nhân sự (HRM) và báo cáo quản trị theo thời gian thực, góp phần nâng cao chất lượng ra quyết định và kiểm soát rủi ro.

- Tiếp tục sắp xếp, bố trí người đại diện phần vốn tại các công ty thành viên nhằm phát huy năng lực gắn với trách nhiệm của từng cá nhân, bảo đảm công tác điều hành và quản trị tại các công ty thành viên tuân thủ pháp luật.

- Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục rà soát, kiện toàn cơ cấu tổ chức, hoàn thiện chức

năng, nhiệm vụ của các đơn vị theo hướng rõ đầu mối, rõ trách nhiệm và phù hợp với yêu cầu quản trị trong giai đoạn phát triển mới. Công tác nhân sự được triển khai đồng bộ từ khâu tuyển dụng, đào tạo, đánh giá đến quy hoạch, bổ nhiệm và sử dụng cán bộ, qua đó từng bước nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, đáp ứng yêu cầu phát triển và triển khai các dự án trọng điểm. Đồng thời, Công ty chú trọng hoàn thiện chính sách đãi ngộ, xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và cơ chế khuyến khích phù hợp nhằm giữ chân nhân sự có năng lực, tăng cường tính gắn kết và phát huy hiệu quả làm việc của đội ngũ cán bộ nhân viên. Trong thời gian tới, Công ty định hướng xây dựng và hoàn thiện cơ chế quản trị hiệu quả công việc theo hướng lượng hóa trách nhiệm và kết quả thực hiện của từng đơn vị, từng vị trí và từng cán bộ nhân viên thông qua hệ thống KPI phù hợp. Trên cơ sở đó, Công ty sẽ từng bước áp dụng cơ chế khen thưởng và xử lý trách nhiệm gắn với mức độ hoàn thành nhiệm vụ, góp phần nâng cao tính chủ động, tinh thần trách nhiệm, năng suất lao động và hiệu quả sản xuất kinh doanh.

- Chú trọng đầu tư thích đáng cho hoạt động R&D (con người, cơ chế chính sách, cơ sở vật chất), chuẩn bị tốt các nền tảng (nhân sự, đối tác, nguồn vốn...) cho các dự án hạ tầng chiến lược quy mô lớn như Khu công nghiệp, đầu tư điện, nước...

#### **d) Thực hiện lộ trình chuyển đổi số**

Tập trung triển khai lộ trình chuyển đổi số theo kế hoạch đã đề ra. Trọng tâm là xây dựng nền tảng dữ liệu tập trung, đảm bảo tính đồng bộ, liên thông giữa các phòng ban, đơn vị, từ đó nâng cao hiệu quả khai thác dữ liệu phục vụ công tác quản trị và ra quyết định. Song song với đó, Công ty đẩy mạnh ứng dụng các giải pháp công nghệ hiện đại trong quản lý dự án, bán hàng, chăm sóc khách hàng và phân tích dữ liệu như trí tuệ nhân tạo (AI), dữ liệu lớn (Big Data) và các hệ thống quản trị thông minh nhằm nâng cao năng lực dự báo, đánh giá hiệu quả kinh doanh và kiểm soát chi phí.

Bên cạnh yếu tố công nghệ, Công ty đặc biệt quan tâm đến phát triển nguồn nhân lực phục vụ chuyển đổi số. Các chương trình đào tạo, nâng cao nhận thức và kỹ năng số cho cán bộ, nhân viên được triển khai đồng bộ, nhằm hình thành tư duy số và khả năng thích ứng với các công cụ, nền tảng mới. Đồng thời, từng bước xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên trách về công nghệ thông tin và chuyển đổi số có năng lực cao.

Ngoài ra, Công ty tăng cường công tác đảm bảo an toàn, an ninh thông tin, xây dựng các chính sách, quy trình quản lý dữ liệu chặt chẽ, tuân thủ quy định pháp luật và các tiêu chuẩn liên quan, nhằm bảo vệ hệ thống và dữ liệu trong quá trình vận hành số hóa.

Trên đây là nội dung báo cáo của HĐQT tại kỳ ĐHĐCĐ thường niên 2026 của Công ty. HĐQT tin tưởng rằng sự đồng thuận, ủng hộ và tín nhiệm của các Cổ đông sẽ là động lực to lớn giúp HĐQT Công ty thực hiện tốt chức trách, nhiệm vụ của mình để góp phần vào sự thành công chung của Công ty, nâng cao giá trị đầu tư cho Quý Cổ đông theo sứ mệnh đã đề ra.

Thay mặt HĐQT Công ty, tôi xin chân thành cảm ơn các Quý vị cổ đông đã tin tưởng, đồng hành cùng Công ty trong những năm vừa qua.

Kính chúc sức khỏe các Quý vị đại biểu, Quý cổ đông và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty.

Chúc Đại hội thành công tốt đẹp!

Nơi nhận: ✓ ✓  
- Như Kính gửi;  
- Các TV HĐQT, BKS;  
- Lưu: VT, PC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH ✓



Phạm Ngọc Thanh

## Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Vào ngày 6 tháng 1 năm 2025 và cho giai đoạn  
từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025



**EY**

Shape the future  
with confidence

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Vào ngày 6 tháng 1 năm 2025 và cho giai đoạn  
từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025





# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 24 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2025 theo Quyết định số 516/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là trên 12 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch	
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên	
Ông Lê Đức Long	Thành viên độc lập	Bỏ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên	
Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

## Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo là ông Nguyễn Trần Tùng, Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và Báo cáo tình hình sử dụng vốn cổ phần đã phát hành ("Báo cáo tình hình sử dụng vốn") cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 tới ngày 29 tháng 12 năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tình hình sử dụng vốn này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Tuân thủ các yêu cầu của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ("Nghị định số 155") quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán trong việc lập và sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng vốn do Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ("Nghị định số 245") sửa đổi, bổ sung một số điều của của Nghị định số 155 do Chính phủ ban hành ngày 11 tháng 9 năm 2025.
- Chịu trách nhiệm lập và trình bày cơ sở cho các số liệu trích dẫn trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo tình hình sử dụng vốn kèm theo cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 tới ngày 29 tháng 12 năm 2025 đã được lập phù hợp với cơ sở lập báo cáo như được trình bày tại Thuyết minh số 3 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/vn\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 0011825146/E-68884750-Report on purpose share capital

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn cổ phần đã phát hành ("Báo cáo tình hình sử dụng vốn") của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 10, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025 và thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn kèm theo của Công ty. Báo cáo này được lập trên cơ sở lập báo cáo như được trình bày tại Thuyết minh số 3 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn phù hợp với cơ sở lập báo cáo như được trình bày tại Thuyết minh số 3 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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

13/03/2026  
TASECO



Shape the future  
with confidence

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 tới ngày 29 tháng 12 năm 2025 đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với cơ sở lập báo cáo như được trình bày tại Thuyết minh số 3 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

### **Cơ sở lập và chính sách kế toán**

Chúng tôi lưu ý người đọc đến cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 3 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để giúp Công ty đáp ứng theo các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ("Nghị định số 155") quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn do Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ("Nghị định số 245") sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155 do Chính phủ ban hành ngày 11 tháng 9 năm 2025. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác hay để báo cáo cho đối tượng nào khác.

### **Vấn đề khác**

Các báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 29 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025 chưa được kiểm toán.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phùng Mạnh Phú  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Nguyễn Thị Hồng Uyên  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5817-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025
Tiền thu từ chào bán cổ phiếu	4	
Tổng số vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu		<u>148.500.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>148.500.000.000</u></b>
Tình hình sử dụng vốn	5	
Chi phí xây dựng		118.800.000.000
Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác		<u>29.700.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG (*)</b>		<b><u>148.500.000.000</u></b>

(\*) Tính đến ngày 29 tháng 12 năm 2025, Công ty đã giải ngân tổng cộng 184,8 tỷ VND cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III từ tài khoản số 119.820.388.666 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân, là tài khoản dùng để nhận nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nêu trên. Trong tổng số vốn 184,8 tỷ VND đã giải ngân, 148,5 tỷ VND là nguồn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu, phần còn lại 35,3 tỷ VND được bổ sung từ nguồn thu khác của Công ty.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

  
Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

  
Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÍNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025

### 1. CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 24 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2025 theo Quyết định số 516/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là trên 12 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### 2. THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH

Tên cổ phiếu phát hành:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 VND
Số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm:	14.850.000 cổ phiếu
Tổng vốn đã huy động:	148.500.000.000 VND (Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng).
Ngày kết thúc việc phát hành:	Ngày 26 tháng 2 năm 2025

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)  
cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025

## 3. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

### 3.1 Cơ sở trình bày

Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với các chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.2 của báo cáo này. Các chính sách kế toán này được Công ty xây dựng dựa trên Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam, các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn này để nộp cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc sử dụng vốn từ việc chào bán cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông Công ty ngày 25 tháng 4 năm 2024, Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 19 tháng 9 năm 2024 và Nghị quyết số 31/2024/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 28 tháng 10 năm 2024; một số Nghị quyết khác của Hội đồng Quản trị Công ty và các văn bản khác có liên quan.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chỉ định trình bày tình hình sử dụng vốn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để giúp Công ty đáp ứng theo các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ("Nghị định số 155") quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán trong việc lập và sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng vốn do Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ("Nghị định số 245") sửa đổi, bổ sung một số điều của của Nghị định số 155 do Chính phủ ban hành ngày 11 tháng 9 năm 2025. Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được sử dụng để Công ty nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để tuân thủ các quy định liên quan đến việc chào bán cổ phiếu. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác hay để báo cáo cho đối tượng nào khác.

### 3.2 Chính sách kế toán áp dụng

Công ty sử dụng các chính sách kế toán sau để lập báo cáo tình hình thay đổi vốn cổ phần đã phát hành này:

Tiền thu từ chào bán cổ phiếu được ghi nhận và trình bày theo dòng tiền thực thu từ việc chào bán cổ phiếu vào tài khoản số 119.820.366.666 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân của Công ty.

Khoản chi tiền để thanh toán chi phí đầu tư xây dựng Dự án được ghi nhận và trình bày theo dòng tiền thực chi từ tài khoản số 119.820.366.666 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân của Công ty.

### 3.3 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND").

## Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)  
cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025

### 4. TIỀN THU TỪ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

Theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông Công ty ngày 25 tháng 4 năm 2024, Nghị quyết số 28/2024/NQ/HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 19 tháng 9 năm 2024 và Nghị quyết số 31/2024/NQ-HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 28 tháng 10 năm 2024, toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán chào bán cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu (chưa gồm chi phí phát hành) để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án của Công ty.

Theo đó, số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III, chi tiết như sau:

Nội dung sử dụng vốn	Số tiền (VND)	Tiền độ sử dụng vốn dự kiến
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III	148.500.000.000	Dự kiến từ Quý IV/2024 đến Quý III/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ Dự án
<b>Tổng cộng</b>	<b>148.500.000.000</b>	

Tổng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu như sau:

Tài khoản nhận tiền	Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân Số tài khoản: 119.820.366.666
Ngày nhận tiền	Từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 26 tháng 2 năm 2025
Tổng tiền thu được (VND)	148.500.000.000
<b>Tổng tiền thuần thu được từ việc chào bán (VND)</b>	<b>148.500.000.000</b>

### 5. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Trong kỳ, Công ty đã sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III của Công ty với chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Số tiền đã chi

Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III, trong đó:	
- Chi phí xây dựng	118.800.000.000
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	29.700.000.000
<b>TỔNG CỘNG (*)</b>	<b>148.500.000.000</b>

(\*) Tính đến ngày 29 tháng 12 năm 2025, Công ty đã giải ngân tổng cộng 184,8 tỷ VND cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III từ tài khoản số 119.820.366.666 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân, là tài khoản dùng để nhận nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nêu trên. Trong tổng số vốn 184,8 tỷ VND đã giải ngân, 148,5 tỷ VND là nguồn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu nêu trên, phần còn lại 35,3 tỷ VND được bổ sung từ nguồn thu khác của Công ty.

## Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)  
cho giai đoạn từ ngày 6 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 12 năm 2025

### 6. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 29 THÁNG 12 NĂM 2025

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 29 tháng 12 năm 2025 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

## EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Vào ngày 1 tháng 10 năm 2025 và cho giai đoạn  
từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025



**Shape the future  
with confidence**

## **Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Vào ngày 1 tháng 10 năm 2025 và cho giai đoạn  
từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Báo cáo tình hình sử dụng vốn	6
Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn	7 - 10

10/10/2010

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 24 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2025 theo Quyết định số 516/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là trên 12 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch	
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên	
Ông Lê Đức Long	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên	
Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo là ông Nguyễn Trần Tùng, Tổng Giám đốc.

## KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

AC  
JN  
O  
IA  
P  
Y/NH  
00  
17  
10

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và Báo cáo tình hình sử dụng vốn cổ phần đã phát hành ("Báo cáo tình hình sử dụng vốn") cho giai đoạn từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước để nâng cao năng lực tài chính và cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty. Trong quá trình lập báo cáo tình hình sử dụng vốn này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Tuân thủ các yêu cầu của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ("Nghị định số 155") quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán trong việc lập và sử dụng Báo cáo tình hình sử dụng vốn do Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ("Nghị định số 245") sửa đổi, bổ sung một số điều của của Nghị định số 155 do Chính phủ ban hành ngày 11 tháng 9 năm 2025.
- Chịu trách nhiệm lập và trình bày cơ sở cho các số liệu trích dẫn trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tình hình sử dụng vốn kèm theo cho giai đoạn từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025 đã được lập phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 3 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn.



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 0011525146/E-68684750-Report on purpose share capital 2

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn cổ phần đã phát hành ("Báo cáo tình hình sử dụng vốn") của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 10, bao gồm Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho giai đoạn từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025 và thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn kèm theo của Công ty. Báo cáo này được lập trên cơ sở lập báo cáo như được trình bày tại Thuyết minh số 3 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn phù hợp với cơ sở lập báo cáo như được trình bày tại Thuyết minh số 3 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho giai đoạn từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025 đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với cơ sở lập báo cáo như được trình bày tại Thuyết minh số 3 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

### *Cơ sở lập và chính sách kế toán*

Chúng tôi lưu ý người đọc đến cơ sở lập báo cáo được trình bày tại Thuyết minh số 3 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để giúp Công ty đáp ứng theo các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ("Nghị định số 155") quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn do Chính phủ ban hành ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ("Nghị định số 245") sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155 do Chính phủ ban hành ngày 11 tháng 9 năm 2025. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác hay để báo cáo cho đối tượng nào khác.

### *Vấn đề khác*

Các báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 1 tháng 10 năm 2025 và cho giai đoạn từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025 chưa được kiểm toán.



Công ty trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY  
TNHH  
ERNST & YOUNG  
VIỆT NAM

Phùng Mạnh Phú  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Nguyễn Thị Hồng Uyên  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5817-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 31 tháng 3 năm 2026



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

cho giai đoạn từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025.

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND Cho giai đoạn từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025
Tiền thu từ chào bán cổ phiếu	4	
Tổng số vốn thu được từ việc chào bán cổ phiếu		<u>1.492.650.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.492.650.000.000</u></b>
Tình hình sử dụng vốn	5	
Thanh toán nợ gốc các khoản nợ vay của Công ty		<u>1.492.650.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>1.492.650.000.000</u></b>



Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

cho giai đoạn từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025

### 1. CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 24 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2025 theo Quyết định số 518/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là trên 12 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### 2. THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH

Tên cổ phiếu phát hành:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 VND
Số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm:	48.150.000 cổ phiếu
Tổng vốn đã huy động:	1.492.650.000.000 VND (Một nghìn bốn trăm chín mươi hai tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng).
Ngày kết thúc việc phát hành:	Ngày 22 tháng 9 năm 2025



## Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)  
cho giai đoạn từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025

### 4. TIỀN THU TỪ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

Theo Nghị quyết số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông Công ty ngày 3 tháng 9 năm 2025 và Nghị quyết số 33.1/2025/NQ/HĐQT của Hội đồng Quản trị Công ty ngày 4 tháng 9 năm 2025, toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước (chưa gồm chi phí phát hành) để nâng cao năng lực tài chính và cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty.

Theo đó, số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để cơ cấu các khoản nợ vay của Công ty theo thứ tự ưu tiên từ trên xuống dưới, chi tiết như sau:

STT	Nội dung sử dụng vốn	Số tiền (VND)	Thời gian dự kiến giải ngân
1	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB") theo Hợp đồng cấp tín dụng số 108583.22.054.19344660.TD ngày 28/6/2023 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	723.278.286.442	
2	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("VTB") theo Hợp đồng cho vay số 03/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NAM THAI ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	271.308.801.272	
3	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("VTB") theo Hợp đồng cho vay số 02/2023-HĐCVDADT/NHCT127-TASECOLAND NGUYEN BINH ngày 28/11/2023 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng.	493.398.136.641	Quý IV/2025 và Quý I/2026
4	Thanh toán nợ gốc khoản nợ vay của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam ("VIB") theo Hợp đồng tín dụng số 2826037.24 ngày 10/7/2024 và Phụ lục hợp đồng tín dụng.	4.664.775.645	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.492.650.000.000</b>	

Tổng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu như sau:

Tài khoản nhận tiền	Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân Số tài khoản: 117.003.021.959
Ngày nhận tiền	Từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 22 tháng 9 năm 2025
Tổng tiền thu được (VND)	<u>1.492.650.000.000</u>
Tổng tiền thuần thu được từ việc chào bán (VND)	<u>1.492.650.000.000</u>

## Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN (tiếp theo)  
cho giai đoạn từ ngày 12 tháng 9 năm 2025 đến ngày 1 tháng 10 năm 2025

### 5. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Trong kỳ, Công ty đã sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước để thanh toán nợ gốc các khoản nợ vay của Công ty tại các ngân hàng như trình bày tại Thuyết minh số 4. Chi tiết như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Số tiền thực hiện</i>
Thanh toán nợ gốc các khoản nợ vay của Công ty	<u>1.492.650.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.492.650.000.000</u></b>

### 6. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY 1 THÁNG 10 NĂM 2025

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 1 tháng 10 năm 2025 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc



## EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)

**BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông  
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.**

Tôi là Lê Đức Long – Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây gọi là “Công ty” và/hoặc “Taseco Land”). Căn cứ các quy định của pháp luật về quản trị công ty, Điều lệ và các quy chế nội bộ, Tôi xin báo cáo đến Đại hội đồng cổ đông đánh giá về hoạt động của Hội đồng quản trị (“HĐQT”) trong năm 2025 như sau:

**1. Thông tin về thành viên HĐQT độc lập thực hiện báo cáo**

Họ và tên	Ngày bổ nhiệm	Chức vụ tại Taseco Land
Lê Đức Long	21/4/2025	Thành viên HĐQT độc lập

**2. Hoạt động của Thành viên HĐQT độc lập**

**2.1. Nguyên tắc thực hiện**

Trong năm 2025, tôi thực hiện vai trò Thành viên HĐQT độc lập dựa trên các nguyên tắc:

- Độc lập, khách quan và trung thực trong việc xem xét, đánh giá các vấn đề quan trọng thuộc thẩm quyền của HĐQT cũng như việc giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc (“BTGD”) và Công ty hướng đến tuân thủ pháp luật và bảo vệ quyền và lợi ích của Công ty, cổ đông; không bị chi phối bởi lợi ích của bất kỳ cổ đông, nhóm cổ đông hoặc bên liên quan nào.

- Đảm bảo các nguyên tắc minh bạch, công bằng, công khai, tránh xung đột lợi ích, phát triển bền vững được công nhận và triển khai trong Công ty.

- Cân bằng quyền lợi giữa Công ty, cổ đông và các bên liên quan, đảm bảo rằng các quyết định của HĐQT, BTGD không chỉ phục vụ quyền lợi của Công ty, cổ đông mà còn xem xét đến quyền lợi của các bên liên quan như cộng đồng, người lao động,...

**2.2. Các hoạt động chính trong năm 2025**

Kể từ khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 bầu làm Thành viên Hội đồng quản trị độc lập vào ngày 21/4/2025, tôi đã tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị, bao gồm hình thức họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản. Trên cơ sở nghiên cứu kỹ lưỡng các tài liệu liên quan, tôi đã xem xét, tham gia ý kiến và biểu quyết đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, với tỷ

lệ thống nhất 100% đối với các nội dung được thông qua.

Với cương vị là Thành viên Hội đồng quản trị độc lập, tôi đã thực hiện đầy đủ quyền hạn, trách nhiệm theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Trong năm, các hoạt động chủ yếu tôi đã thực hiện gồm:

- Tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị; nghiên cứu kỹ các tài liệu và đóng góp ý kiến độc lập đối với các vấn đề trọng yếu như chiến lược phát triển, kế hoạch kinh doanh, hoạt động đầu tư, triển khai và phát triển kinh doanh các dự án của Công ty, công tác huy động vốn và các giao dịch có liên quan.

- Tham gia thẩm định và đưa ra ý kiến với các tờ trình của Tổng Giám đốc, đặc biệt là các nội dung có khả năng phát sinh xung đột lợi ích.

- Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, bao gồm việc triển khai kế hoạch kinh doanh, quản trị tài chính, kiểm soát chi phí và tuân thủ pháp luật.

- Theo dõi công tác quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ, kịp thời đưa ra khuyến nghị nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và hạn chế rủi ro tiềm ẩn.

- Giám sát việc công bố thông tin, đảm bảo tính đầy đủ, kịp thời và minh bạch theo quy định pháp luật.

- Thúc đẩy áp dụng các thông lệ quản trị tốt theo tiêu chuẩn quốc tế và chiến lược chuyển đổi số; hỗ trợ xây dựng và hoạch định chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, tôi đã tham gia tích cực, phối hợp chặt chẽ và chủ động với các thành viên HĐQT khác, Ban Kiểm soát và BTGD. Tôi đánh giá cao sự hợp tác, hỗ trợ của các bên liên quan trong suốt quá trình làm việc trong năm 2025.

### **3. Đánh giá của Thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT trong năm 2025**

Trên cơ sở theo dõi và đánh giá độc lập, tôi có một số nhận định về hoạt động của HĐQT trong năm 2025 như sau:

#### **3.1. Đánh giá việc tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định của pháp luật liên quan trong hoạt động của HĐQT**

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện hoạt động quản trị, điều hành Công ty phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật có liên quan.

#### **3.2. Đánh giá về tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ**

HĐQT đã triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ một cách nghiêm túc, bám sát mục tiêu và định hướng đã được thông qua. Các nội dung được tổ chức thực hiện đúng thẩm quyền, phù hợp với điều kiện thực tế của Công ty.

#### **3.3. Đánh giá về hoạt động của HĐQT trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định**

- Cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty hiện tại có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

- HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và

Điều lệ Công ty; các quyết định được ban hành phù hợp với chiến lược phát triển và tình hình thực tế.

- Công tác quản trị được cải thiện theo hướng chuyên nghiệp và minh bạch hơn, đặc biệt trong việc chuẩn hóa quy trình ra quyết định và tăng cường kiểm soát nội bộ. HĐQT đã tập trung thảo luận, quyết nghị các vấn đề chiến lược, kế hoạch trung và dài hạn, bảo đảm định hướng phát triển ổn định, bền vững của Công ty, quan tâm lồng ghép các yếu tố phát triển bền vững, quản trị rủi ro và trách nhiệm xã hội trong các quyết sách quản trị.

- HĐQT đã thường xuyên theo dõi, đánh giá diễn biến của thị trường để kịp thời xem xét, chỉ đạo các vấn đề thuộc thẩm quyền, bảo đảm phù hợp với bối cảnh thực tế và định hướng phát triển của Công ty.

- HĐQT thực hiện đầy đủ chức năng giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc thông qua các cuộc họp định kỳ và hoạt động báo cáo, trao đổi thường xuyên.

- Tuân thủ các quy định về công bố thông tin và minh bạch trong hoạt động quản trị.

*3.4. Sự phối hợp hoạt động giữa HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác*

Mối quan hệ giữa HĐQT và BKS, BTGD được duy trì hiệu quả, đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ, đúng chức năng nhưng vẫn giữ được nguyên tắc giám sát độc lập, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp.

*3.5. Thù lao, chi phí hoạt động, các vấn đề về xung đột lợi ích của HĐQT và từng TV HĐQT*

Việc chi trả thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT và từng Thành viên HĐQT được thực hiện theo đúng quy định. Trong kỳ báo cáo, không phát sinh xung đột lợi ích ảnh hưởng đến hoạt động quản trị. Các giao dịch giữa thành viên HĐQT, người có liên quan của thành viên HĐQT và các bên có liên quan đã được báo cáo đầy đủ tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty.

#### **4. Một số khuyến nghị**

Để nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT và Công ty trong thời gian tới, tôi xin đề xuất một số khuyến nghị:

- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị Công ty theo thông lệ tốt.

- Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản trị và điều hành, đặc biệt trong hệ thống báo cáo, kiểm soát nội bộ và quản trị dữ liệu.

- Tăng cường quản trị rủi ro, xây dựng các kịch bản ứng phó với biến động thị trường và các yếu tố bất định.

- Nâng cao chất lượng công bố thông tin, hướng tới minh bạch và tiệm cận các chuẩn mực quốc tế.

- Chú trọng phát triển nguồn nhân lực cấp cao, đảm bảo năng lực quản trị và điều hành đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

Trên đây là nội dung báo cáo của Thành viên HĐQT độc lập tại kỳ ĐHĐCĐ thường niên 2026 của Công ty.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua.

**Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Các TV HĐQT, BKS;
- Lưu: VT, PC.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
ĐỘC LẬP**



**Lê Đức Long**

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông  
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.**

*Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty");*

*Căn cứ vào tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý điều hành Công ty năm 2025.*

Ban kiểm soát ("BKS") Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông công tác hoạt động trong năm 2025 như sau:

**I. TỔ CHỨC, HOẠT ĐỘNG VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2025**

**1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát**

Năm 2025, Đại hội đồng cổ đông thường niên đã tiến hành bầu thành viên BKS nhiệm kỳ mới 2025 - 2030. Theo đó, bà Nguyễn Thị Hương không còn là thành viên BKS kể từ ngày 21/4/2025.

Số lượng thành viên Ban kiểm soát Công ty gồm 03 (ba) thành viên, cụ thể như sau:

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ
1	Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	0	0%
2	Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên	8.915	0,0025%
3	Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên	6.200	0,0017%

**2. Các cuộc họp của Ban kiểm soát**

Năm 2025, BKS tổ chức 02 cuộc họp do Trưởng BKS triệu tập và có sự tham gia đầy đủ của các thành viên để triển khai công việc thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của BKS. Các cuộc họp đã bàn và thống nhất các nội dung sau:

- Thông qua chương trình làm việc của Ban kiểm soát trong năm 2025.
- Thảo luận và thông qua các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm của Công ty và các đơn vị thành viên. Xem xét, đánh giá hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT  
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông  
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.**

*Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát theo Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty");*

*Căn cứ vào tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính, báo cáo đánh giá công tác quản lý điều hành Công ty năm 2025.*

Ban kiểm soát ("BKS") Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông công tác hoạt động trong năm 2025 như sau:

**I. TỔ CHỨC, HOẠT ĐỘNG VÀ KẾT QUẢ THỰC HIỆN NĂM 2025**

**1. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát**

Năm 2025, Đại hội đồng cổ đông thường niên đã tiến hành bầu thành viên BKS nhiệm kỳ mới 2025 - 2030. Theo đó, bà Nguyễn Thị Hương không còn là thành viên BKS kể từ ngày 21/4/2025.

Số lượng thành viên Ban kiểm soát Công ty gồm 03 (ba) thành viên, cụ thể như sau:

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ nắm giữ
1	Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	0	0%
2	Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên	8.915	0,0025%
3	Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên	6.200	0,0017%

**2. Các cuộc họp của Ban kiểm soát**

Năm 2025, BKS tổ chức 02 cuộc họp do Trưởng BKS triệu tập và có sự tham gia đầy đủ của các thành viên để triển khai công việc thuộc nhiệm vụ, quyền hạn của BKS. Các cuộc họp đã bàn và thống nhất các nội dung sau:

- Thông qua chương trình làm việc của Ban kiểm soát trong năm 2025.
- Thảo luận và thông qua các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm của Công ty và các đơn vị thành viên. Xem xét, đánh giá hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công

ty và công tác chuẩn bị tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên.

- Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị (“HĐQT”) cũng như việc chấp hành các quy định của Nhà nước trong năm 2025.

- Thống nhất nội dung kết luận sau kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty và các đơn vị thành viên.

- Bầu Trưởng BKS nhiệm kỳ 2025 - 2030, phân công nhiệm vụ giữa các thành viên BKS.

- Xây dựng kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2026.

### **3. Kết quả thực hiện hoạt động của Ban kiểm soát**

Trong năm 2025, BKS đã thực hiện đầy đủ chức năng giám sát độc lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của BKS. Hoạt động giám sát tập trung vào việc kiểm tra, đánh giá tính tuân thủ và minh bạch trong điều hành, quản lý doanh nghiệp của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc cũng như việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của cổ đông, cụ thể:

#### **3.1. Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị**

- BKS thực hiện giám sát HĐQT trên các khía cạnh:

Tuân thủ pháp luật và Điều lệ Công ty: giám sát việc ban hành nghị quyết, quyết định của HĐQT đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định.

Thực hiện quyền và nghĩa vụ: giám sát việc HĐQT thực hiện chức năng quản trị, định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh, đầu tư, quản lý rủi ro. BKS đã rà soát các nghị quyết của HĐQT đã ban hành mang tính trọng yếu, có tác động toàn diện tới hoạt động sản xuất kinh doanh. BKS đánh giá việc HĐQT triển khai nghị quyết của ĐHĐCĐ, đảm bảo đúng quy định pháp luật, phù hợp với thẩm quyền và định hướng phát triển của Công ty.

Phòng ngừa xung đột lợi ích: theo dõi các giao dịch giữa Công ty với người có liên quan đến thành viên HĐQT; đánh giá tính minh bạch, hợp lý của các giao dịch này.

- Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị như sau:

Báo cáo hoạt động của HĐQT đã phản ánh đầy đủ, trung thực các hoạt động cũng như chỉ đạo điều hành của Công ty. Các Văn bản, Nghị quyết của HĐQT phù hợp quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát nhất trí với báo cáo đánh giá kết quả thực hiện năm 2025 của HĐQT đưa ra trước Đại hội đồng cổ đông.

Trong năm qua HĐQT đã tích cực triển khai nhiều nội dung thuộc thẩm quyền HĐQT. Hoạt động điều hành của HĐQT tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong hoạt động kinh doanh. Các thành viên trong HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định pháp luật, Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động điều hành kinh doanh và thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT.

#### **3.2. Giám sát đối với Ban TGD**



- BKS thực hiện giám sát BTGD trên các khía cạnh:

Giám sát việc thực hiện nghị quyết ĐHĐCĐ, HĐQT, cập nhật thông tin, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh. BKS đã đưa ra các ý kiến, quan điểm độc lập liên quan đến rủi ro pháp lý, rủi ro trong hoạt động kinh doanh, công tác điều hành, tính tuân thủ, hoặc các yếu tố ảnh hưởng đến cổ đông.

Giám sát công tác tài chính - kế toán: Giám sát chặt chẽ công tác chào bán cổ phiếu, đáo hạn trái phiếu, mua lại trái phiếu trước hạn, cũng như việc sử dụng vốn và chỉ tiêu theo ngân sách đã được phê duyệt, việc tuân thủ quy định về kế toán, kiểm toán nhằm đảm bảo tính minh bạch, hợp lý và tuân thủ quy định.

Kiểm soát rủi ro: Theo dõi việc áp dụng các biện pháp quản trị rủi ro trong hoạt động điều hành, bao gồm các rủi ro pháp lý, tài chính và kinh doanh, góp phần đảm bảo hoạt động ổn định.

Kiểm soát công tác công bố thông tin: Giám sát việc công bố thông tin liên quan đến các nghị quyết, quyết định của HĐQT đảm bảo đúng quy định, đặc biệt là các vấn đề về tài chính, đầu tư và giao dịch với các bên liên quan, nhằm bảo đảm cổ đông được tiếp cận thông tin kịp thời và chính xác.

- Kết quả giám sát đối với Tổng Giám đốc và người điều hành khác như sau:

Ban kiểm soát thống nhất với những đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 của Công ty.

Hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Ban kiểm soát đánh giá cao những nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức triển khai đầu tư các dự án. Thực hiện đầy đủ, kịp thời nghĩa vụ nộp thuế cho Ngân sách Nhà nước, thực hiện tốt các chính sách và chăm lo đời sống cho người lao động.

### 3.3. Kết quả giám sát thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Công ty đã triển khai các nội dung được Đại hội đồng cổ đông thông qua, bao gồm:

- Lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025.

- Thực hiện bổ sung ngành nghề kinh doanh và sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty theo Nghị quyết ĐHĐCĐ.

- Chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco từ hệ thống giao dịch UPCOM sang đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chia cổ tức bằng tiền, chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2025 theo Nghị quyết đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên.

- Thực hiện thành công việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường ngày 03/9/2025.

### 3.4. Giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty

#### a) Đánh giá công tác tài chính, kế toán của Công ty

- Về công tác kế toán: Hoạt động kế toán của Công ty tuân thủ theo đúng pháp luật và các chuẩn mực kế toán hiện hành. Qua kiểm tra, Ban Kiểm soát đánh giá công tác kế toán của Công ty được tổ chức khoa học, tinh gọn và hợp lý; các chứng từ, hồ sơ được lưu trữ đầy đủ, ngăn nắp; số liệu phản ánh chính xác, kịp thời.

- Về công tác tài chính: Kiểm tra tình hình tài chính, đầu tư và các hoạt động kinh doanh của Công ty theo các kế hoạch, mục tiêu đã được ĐHĐCĐ và HĐQT đã thông qua. Công ty đã chủ động lập kế hoạch và thực hiện cân đối tài chính hiệu quả trong bối cảnh hoạt động kinh doanh còn nhiều khó khăn. Đồng thời, cũng tiếp tục duy trì được tình hình tài chính đảm bảo đáp ứng dòng tiền cho hoạt động kinh doanh.

#### b) Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính

Báo cáo riêng và hợp nhất năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam và kiểm toán viên là công ty kiểm toán độc lập và kiểm toán viên hành nghề được chấp thuận kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng theo quyết định của Ủy ban chứng khoán và có kinh nghiệm kiểm toán các đơn vị có lợi ích công chúng tại Việt Nam.

Đánh giá về đơn vị kiểm toán độc lập: Chất lượng công việc kiểm toán của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là khách quan, độc lập và phù hợp với phạm vi kiểm toán.

BKS thống nhất với ý kiến và kết quả kiểm toán của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và quy định của luật kế toán hiện hành.

Kết quả thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh tại 31/12/2025 như sau:

*DVT: Tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	TH/KH (%)
Doanh thu hợp nhất	4.322,0	3.730,1	86,11
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	686,0	870,3	126,87
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	536,0	673,2	125,60

### 3.5. Đánh giá về giao dịch giữa Công ty với các bên liên quan

Các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục phê duyệt theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy chế quản trị nội bộ hiện hành. Các giao dịch đã được công bố trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025 lập ngày 30/01/2026.

### 3.6. Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT/BĐH và các cổ đông

303  
TY  
AN  
U  
i SÁ  
CO  
HA

Năm 2025, BKS đã duy trì mối quan hệ phối hợp hiệu quả, chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận quản lý chức năng của Công ty. Việc phối hợp được thực hiện thường xuyên, thông qua các hình thức trực tiếp và gián tiếp, bảo đảm các hoạt động giám sát được tiến hành đúng vai trò, không chồng chéo nhưng vẫn phát huy tính độc lập cần thiết.

BKS phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ, trao đổi thông tin trên nguyên tắc tuân thủ quy định pháp luật, quy định nội bộ của Công ty.

Định kỳ hoặc bất thường, BKS tổ chức các cuộc kiểm tra, làm việc với các Phòng/Ban chuyên môn của Công ty và Người đại diện tại các doanh nghiệp có vốn góp của Taseco Land để nắm bắt được kịp thời các hoạt động sản xuất kinh doanh.

### *3.7. Báo cáo tự đánh giá hoạt động của từng thành viên Ban kiểm soát; Thù lao Ban Kiểm soát*

Các thành viên Ban kiểm soát đều đáp ứng các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Trong năm 2025, từng thành viên đã thể hiện rõ năng lực và tinh thần trách nhiệm đối với nhiệm vụ được giao; thực hiện giám sát và tư vấn thường xuyên trên tinh thần độc lập, khách quan với các hoạt động của Công ty. Các thành viên Ban kiểm soát tham dự đầy đủ, cùng thỏa luận các vấn đề liên quan đến công tác kiểm tra giám sát đồng thời tham dự và đóng góp ý kiến tại các phiên họp của Hội đồng quản trị Công ty.

Thù lao năm 2025 của BKS được thực hiện theo hạn mức đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 phê duyệt. Chi tiết như sau:

STT	Thành viên	Chức vụ	Thù lao (VND)	Ghi chú
1	Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	60.000.000	
2	Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên	36.000.000	
3	Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên	12.000.000	Hết nhiệm kỳ kể từ ngày 21/4/2025
4	Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên	24.000.000	Thành viên BKS kể từ ngày 21/4/2025
Tổng thù lao			132.000.000	

## **II. ĐỊNH HƯỚNG VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BKS TRONG NĂM 2026**

### **1. Kế hoạch hoạt động năm 2026**

Tiếp tục thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát theo quy định của pháp luật,

Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của BKS và quy chế quản trị nội bộ. BKS xác định trọng tâm hoạt động trong năm là tăng cường giám sát việc tuân thủ pháp luật, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ và góp phần đảm bảo tính minh bạch, hiệu quả trong hoạt động quản trị và điều hành của Công ty.

Trên cơ sở kết quả hoạt động năm 2025 và định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn tới, BKS xây dựng kế hoạch hoạt động năm 2026 với các nội dung chính như sau:

- Giám sát hoạt động của HĐQT và BTGD: BKS sẽ tiếp tục giám sát việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, theo dõi việc triển khai kế hoạch kinh doanh, đầu tư và phát triển dự án của Công ty. Đồng thời, BKS duy trì cơ chế trao đổi, phối hợp với HĐQT và BTGD nhằm kịp thời nắm bắt tình hình hoạt động và đưa ra các khuyến nghị cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả quản trị.

- Kiểm tra, giám sát hoạt động tài chính: Thực hiện giám sát hoạt động tài chính của Công ty, tập trung vào việc xem xét tính hợp lý, minh bạch của các báo cáo tài chính, theo dõi việc quản lý và sử dụng nguồn vốn, quản trị dòng tiền và kiểm soát chi phí nhằm bảo đảm hiệu quả sử dụng nguồn lực tài chính.

- Giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro: Theo dõi và đánh giá hiệu quả hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty, bao gồm các quy trình quản lý tài chính, quản lý đầu tư, quản lý dự án và quản trị rủi ro. Trên cơ sở đó, Ban Kiểm soát sẽ đưa ra các khuyến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, nâng cao hiệu quả quản trị và phòng ngừa các rủi ro trong hoạt động của Công ty.

- Ban Kiểm soát thực hiện đầy đủ nghĩa vụ báo cáo theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, bao gồm việc lập báo cáo hoạt động của BKS và trình bày tại ĐHĐCĐ thường niên.

## 2. Kế hoạch thù lao của Ban kiểm soát năm 2026

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng (VND)	Số tháng	Cộng (VND)
1	Trưởng Ban KS	01	5.000.000	12	60.000.000
2	Kiểm soát viên	02	3.000.000	12	72.000.000
<b>Tổng thù lao</b>					<b>132.000.000</b>

*Ghi chú: Thù lao cho các thành viên Ban kiểm soát được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty.*

Trên đây là báo cáo hoạt động năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026 của Ban kiểm soát kính trình Đại hội thông qua. Xin chúc các vị Đại biểu, Quý vị cổ đông thành đạt và hạnh phúc.



Chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Xin trân trọng cảm ơn./.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Lưu: VT, PC.

**TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN**



**Trần Thị Loan**

Số: 01/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**

**Về việc thông qua báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây gọi là "Công ty").*

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã kiểm toán của Công ty, bao gồm các nội dung:

1. Báo cáo kiểm toán độc lập.
2. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025.
3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025.
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2025.
5. Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2025.

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

Trân trọng./.

*Nơi nhận:*

- Như kính gửi;
- Ban Kiểm soát (đ/b);
- Lưu: VT, PC.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Phạm Ngọc Thanh**

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 62

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 24 được cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2025 theo Quyết định số 516/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch	
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên	
Ông Lê Đức Long	Thành viên độc lập	Bỏ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên	
Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

## Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo là ông Nguyễn Trần Tùng, Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- > lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- > thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- > nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- > lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để ngày 30 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Thay mặt Ban Tổng giám đốc:

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/vn\_vn  
Website (VN): ey.com/vn\_vn

Số tham chiếu: 11925146/E-68684750

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



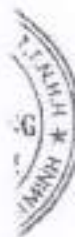
**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

Phùng Mạnh Phú  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Nguyễn Thị Hồng Uyên  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5817-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.600.477.953.204</b>	<b>5.237.170.883.595</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>1.029.221.221.414</b>	<b>348.281.981.799</b>
111	1. Tiền		130.398.576.175	91.325.901.799
112	2. Các khoản tương đương tiền		898.822.645.239	256.956.080.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>159.494.167.123</b>	<b>66.730.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	159.494.167.123	66.730.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>3.103.309.314.781</b>	<b>947.392.117.582</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.485.036.212.174	402.566.716.102
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.111.686.744.535	65.540.647.753
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	223.340.000.000	281.590.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	284.337.853.614	198.801.249.269
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2	(1.091.495.542)	(1.106.495.542)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>5.166.410.768.813</b>	<b>3.801.818.732.837</b>
141	1. Hàng tồn kho		5.166.410.768.813	3.801.818.732.837
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>142.042.481.073</b>	<b>72.948.051.377</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	116.490.430.014	16.018.116.979
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		25.431.435.084	55.924.601.065
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		120.615.975	5.333.333

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

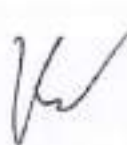
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>4.847.908.590.534</b>	<b>3.821.916.882.780</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>415.344.286.476</b>	<b>472.671.205.966</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	415.344.286.476	472.671.205.966
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>24.031.795.872</b>	<b>23.005.236.536</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	23.745.058.889	22.959.611.165
222	Nguyên giá		45.797.556.212	43.584.428.080
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.052.497.323)	(20.624.816.915)
227	2. Tài sản cố định vô hình		286.736.983	45.625.371
228	Nguyên giá		633.560.000	302.560.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(346.823.017)	(256.934.629)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	48.701.493.330
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(48.701.493.330)	(48.701.493.330)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>306.905.507.600</b>	<b>493.263.446.163</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	306.905.507.600	493.263.446.163
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>14</b>	<b>4.052.460.688.891</b>	<b>2.820.215.818.891</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	4.042.293.648.341	2.786.928.228.341
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	10.957.950.000	34.078.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(790.909.450)	(790.909.450)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>49.166.311.695</b>	<b>12.761.175.224</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.883.292.278	4.652.177.504
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	44.283.019.417	8.108.997.720
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>14.448.386.543.738</b>	<b>9.059.087.766.375</b>


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2025


Đơn vị tính: VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.723.185.754.391</b>	<b>5.146.088.749.086</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.681.471.586.397</b>	<b>2.103.000.333.893</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	587.720.811.773	320.713.277.620
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	2.422.993.900.462	130.792.195.390
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	355.677.411.374	60.897.940.816
314	4. Phải trả người lao động		18.937.992.619	14.957.060.454
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17.1	513.525.181.314	100.806.739.052
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	392.867.770.425	368.006.378.203
320	7. Vay ngắn hạn	19	2.356.505.368.370	1.080.849.641.322
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	33.243.150.060	25.977.101.036
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.041.714.167.994</b>	<b>3.043.088.415.193</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	100.496.581.098	103.786.581.098
338	2. Vay dài hạn	19	1.935.866.877.496	2.929.301.834.095
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	17.2	5.350.709.400	10.000.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>5.725.200.789.347</b>	<b>3.912.999.017.289</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>5.725.200.789.347</b>	<b>3.912.999.017.289</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.120.161.905.000	109.480.005.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.005.038.884.347	833.519.012.289
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		365.744.012.289	84.482.551.040
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		639.294.872.058	749.036.461.249
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>14.448.386.543.738</b>	<b>9.059.087.766.375</b>

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

  
 Vũ Thị Khánh Hà  
 Người lập

  
 Nguyễn Thị Kim Ngân  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Trần Tùng  
 Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.227.110.047.428	1.122.451.917.777
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.227.110.047.428	1.122.451.917.777
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.928.415.555.932)	(765.382.442.598)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.298.694.491.496	357.069.475.179
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	47.519.565.012	796.278.704.174
22	7. Chi phí tài chính	24	(234.644.979.562)	(169.415.663.462)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(199.987.881.838)	(154.897.339.558)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(149.267.915.713)	(47.188.897.425)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(161.877.284.494)	(107.651.811.043)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		800.423.876.739	829.091.807.423
31	11. Thu nhập khác	26	30.757.348.972	2.164.808.425
32	12. Chi phí khác		(2.289.072.908)	(8.381.806.061)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		28.468.276.064	(6.216.997.636)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		828.892.152.803	822.874.809.787
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(210.293.318.794)	(48.481.508.665)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	36.196.309.295	620.261.163
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		654.795.143.304	775.013.562.285

*(Handwritten signatures)*



Hà Nội, Việt Nam  
 Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà  
 Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
 Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
 Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		828.892.152.803	822.874.809.787
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		4.295.082.390	4.061.542.231
03	Hoàn nhập dự phòng		(4.664.290.600)	(620.073.344)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(47.562.364.980)	(796.278.704.174)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác	24	204.011.038.802	156.577.426.498
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		984.971.618.215	186.615.000.998
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.166.635.916.329)	351.776.201.545
10	Tăng hàng tồn kho		(1.054.326.572.744)	(549.925.134.041)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		3.093.126.129.407	(856.481.201.250)
12	Tăng chi phí trả trước		(100.703.427.809)	(313.429.630)
14	Tiền lãi vay đã trả		(278.099.399.464)	(278.851.640.595)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(48.834.719.588)	(57.560.977.179)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	20	(8.234.222.222)	(4.830.000.000)
20	Lưu chuyển tiền từ/(sử dụng) vào hoạt động kinh doanh		421.263.489.466	(1.209.571.180.152)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(52.216.832.260)	(661.201.957.130)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		260.454.545	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(330.142.546.219)	(301.452.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		295.628.379.096	228.530.200.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.289.558.220.000)	(104.431.581.757)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		147.290.909.503	862.249.486.900
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		40.318.771.499	574.604.827.128
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(1.188.419.083.836)	598.298.975.141

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.640.681.900.000	532.590.000
33	Tiền thu từ đi vay		4.277.879.702.506	2.838.524.080.891
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.996.930.088.821)	(1.611.383.326.127)
35	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(473.536.679.700)	(439.895.898.915)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.448.094.833.985	787.777.445.849
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		680.939.239.615	176.505.240.838
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		348.281.981.799	171.776.740.961
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.029.221.221.414	348.281.981.799

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

  
 Vũ Thị Khánh Hà  
 Người lập

  
 Nguyễn Thị Kim Ngân  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Trần Tùng  
 Tổng Giám đốc



## **Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 76



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 24 được cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2025 theo Quyết định số 516/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn quản lý khách sạn, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống, dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư và các hoạt động khác.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch	
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên	
Ông Lê Đức Long	Thành viên độc lập	Bỏ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên	
Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên	Bỏ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

## Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo là ông Nguyễn Trần Tùng, Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/vn\_vn  
Website (VN): ey.com/vn

Số tham chiếu: 11225146/E-68684750-HN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 76, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

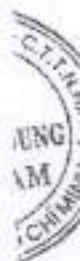
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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





Shape the future  
with confidence

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Phùng Mạnh Phú  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Nguyễn Thị Hồng Uyên  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5817-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>12.572.384.292.629</b>	<b>6.174.093.784.146</b>
110	<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	4	<b>1.261.496.901.895</b>	<b>459.707.110.301</b>
111	1. Tiền		227.055.411.473	142.316.659.913
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.034.441.490.422	317.390.450.388
120	<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>		<b>276.352.167.123</b>	<b>113.280.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	276.352.167.123	113.280.000.000
130	<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>		<b>3.526.237.565.709</b>	<b>1.402.235.948.481</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.645.774.223.736	596.989.158.894
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.211.699.575.823	362.774.175.596
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	300.560.000.000	141.040.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	376.252.750.165	313.512.920.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2	(8.048.984.015)	(12.080.306.011)
140	<i>IV. Hàng tồn kho</i>	10	<b>7.305.549.458.960</b>	<b>4.078.812.402.718</b>
141	1. Hàng tồn kho		7.305.549.458.960	4.078.812.402.718
150	<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>		<b>202.748.198.942</b>	<b>120.058.322.646</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	118.742.803.781	17.551.203.663
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		77.743.363.852	102.435.631.604
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.262.031.309	71.487.379

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.740.662.838.689</b>	<b>3.150.044.628.110</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>419.865.286.476</b>	<b>620.000.816.923</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	34	-	128.100.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	434.156.440.276	506.191.970.723
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>835.751.658.935</b>	<b>853.862.625.852</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	557.661.989.683	566.415.963.120
222	Nguyên giá		687.037.550.234	663.182.339.138
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(129.375.560.551)	(96.766.376.018)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	278.089.669.252	287.446.662.732
228	Nguyên giá		300.532.894.417	300.044.494.417
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.443.225.165)	(12.597.831.685)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>14</b>	<b>306.333.116.790</b>	<b>318.855.158.833</b>
231	1. Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(86.290.720.396)	(73.768.678.353)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>1.016.788.208.097</b>	<b>1.191.787.834.095</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.016.788.208.097	1.191.787.834.095
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>17</b>	<b>14.228.967.255</b>	<b>36.509.630.457</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	3.445.826.705	2.605.939.907
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	17.074.050.000	40.194.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(6.290.909.450)	(6.290.909.450)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>147.695.601.136</b>	<b>129.028.561.950</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	55.499.269.151	68.380.838.294
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	59.579.468.696	20.990.610.302
269	3. Lợi thế thương mại	18	32.616.863.289	39.657.113.354
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>15.313.047.131.318</b>	<b>9.324.138.412.256</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>8.798.996.738.424</b>	<b>5.099.922.995.081</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>5.249.365.601.386</b>	<b>2.084.244.234.237</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	444.685.042.132	426.362.526.808
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	2.446.202.540.649	132.753.661.202
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	397.840.330.894	220.796.943.909
314	4. Phải trả người lao động		38.094.144.164	32.248.158.203
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21.1	525.625.710.567	119.808.861.536
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	9.525.520.666	9.351.223.474
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	247.313.687.919	309.299.651.404
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.103.530.145.372	805.041.767.413
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	36.548.499.023	28.581.440.288
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.549.631.137.038</b>	<b>3.015.678.760.844</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	22.304.694.879	25.873.446.063
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	142.415.172.416	127.886.676.360
338	3. Vay dài hạn	24	3.223.829.307.652	2.694.714.741.084
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	140.667.119.663	143.320.123.277
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	21.2	20.414.842.428	23.883.774.060

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		6.514.050.392.894	4.224.215.417.175
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	26	6.514.050.392.894	4.224.215.417.175
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.120.161.905.000	109.480.005.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		801.852.860.907	639.946.057.721
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		172.411.129.029	2.369.436.359
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		629.441.731.878	637.576.621.362
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		985.720.618.671	498.474.346.138
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>15.313.047.131.318</b>	<b>9.324.138.412.256</b>

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.730.125.315.514	1.684.453.453.400
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.730.125.315.514	1.684.453.453.400
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(2.337.250.119.532)	(1.264.525.563.623)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.392.875.195.982	419.927.889.777
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	39.773.055.565	921.847.560.379
22	7. Chi phí tài chính	29	(178.508.255.879)	(201.173.971.651)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(159.000.219.669)	(171.884.526.348)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	384.886.798	250.417.991
25	9. Chi phí bán hàng	30	(159.413.389.449)	(56.729.376.084)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(252.288.248.629)	(195.830.099.070)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		842.823.244.388	888.292.421.342
31	12. Thu nhập khác	31	45.353.077.318	4.493.280.051
32	13. Chi phí khác	31	(17.869.414.879)	(17.172.144.935)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	31	27.483.662.439	(12.678.864.884)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		870.306.906.827	875.613.556.458
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(238.336.504.146)	(194.701.835.609)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.1	41.264.149.606	4.188.228.993
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		673.234.552.287	685.099.949.842

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		642.756.642.161	664.816.258.791
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		30.477.910.126	20.283.691.051
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	1.939	2.147
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	1.939	2.147

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		870.306.906.827	875.613.556.458
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và phân bổ tiền thuê đất trả trước (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		64.120.453.735	59.614.186.619
03	(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng		(7.050.049.061)	15.287.229.716
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(40.244.910.166)	(922.124.186.650)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác		163.173.376.436	171.884.526.348
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.050.305.777.771	200.275.312.491
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.072.839.267.711)	89.461.413.631
10	Tăng hàng tồn kho		(2.847.155.260.524)	(497.154.472.089)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2.827.768.760.715	(1.210.854.308.188)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(89.268.350.976)	22.983.913.589
14	Tiền lãi vay đã trả		(319.214.956.089)	(313.816.204.444)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(194.687.621.608)	(80.001.750.988)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	25	(9.065.222.222)	(5.899.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.654.156.140.644)	(1.795.005.095.998)
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(58.859.824.628)	(790.972.296.109)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		304.636.363	91.860.786
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(510.450.546.219)	(155.477.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		315.958.379.096	799.810.720.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.083.220.000)	(16.827.581.757)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)		148.490.909.503	2.217.077.531.798
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		153.598.704.260	99.671.388.695
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		46.959.038.375	2.153.374.623.413



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.088.773.680.000	642.590.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		-	(14.148.006.023)
33	Tiền thu từ đi vay		4.568.953.387.942	2.018.702.251.873
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.742.631.600.179)	(1.736.426.238.951)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(506.118.573.900)	(456.462.525.041)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.408.986.893.863	(187.691.928.142)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		801.789.791.594	170.677.599.273
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		459.707.110.301	289.029.511.028
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.261.496.901.895	459.707.110.301

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Hà Nội, Việt Nam  
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Số: 02/2026/TTr-HDQT

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**

Về việc thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2025;  
kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2026 của Công ty

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông  
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây gọi là "Công ty") và quy định của pháp luật hiện hành;

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 và kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 như sau:

**I. Báo cáo kết quả phân phối lợi nhuận năm 2025**

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
<b>A</b>	<b>Số liệu trên BCTC riêng của Công ty mẹ</b>	
1	Lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối đến cuối năm 2024	833.519.012.289
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025	654.795.143.303
3	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2024 thực hiện chi trả vào tháng 7/2025 (tỷ lệ 15%/VĐL 3.118,5 tỷ đồng)	467.775.000.000
4	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	15.500.271.246
5	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 (5=1+2-3-4)</b>	<b>1.005.038.884.346</b>
<b>B</b>	<b>Số liệu trên BCTC hợp nhất</b>	
1	Lợi nhuận sau thuế lũy kế chưa phân phối đến cuối năm 2024	639.946.057.721
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2025. Trong đó:	673.234.552.304
a	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2025	642.756.642.178
b	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	30.477.910.126
3	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2024 thực hiện vào tháng 7/2025 (tỷ lệ 15%/VĐL 3.118,5 tỷ đồng)	467.775.000.000



✓

TT	Chi tiêu	Số tiền (VNĐ)
4	Điều chỉnh các bút toán hợp nhất	3.957.442.359
5	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	17.032.280.957
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 (6=1+2(a)-3+4-5)	801.852.861.301

## II. Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2025

TT	Chi tiêu	Số tiền (VNĐ)
1	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2025 (tỷ lệ 5%/VĐL 3.600 tỷ đồng)	180.000.000.000
2	Chi trả cổ tức bằng cổ phần năm 2025 (tỷ lệ 10%/VĐL 3.600 tỷ đồng)	360.000.000.000
3	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2026 – BCTC riêng (II.3=I.A.5-II.1-II.2)	465.038.884.346
4	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2026 – BCTC hợp nhất (II.4=I.B.6-II.1-II.2)	261.852.861.301

## III. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026

TT	Chi tiêu	Tỷ lệ / Số tiền
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2026 - BCTC riêng (tỷ đồng)	2.017,1
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2026 - BCTC hợp nhất (tỷ đồng)	2.512,5
3	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Tối đa 3%
4	Dự kiến tỷ lệ chia cổ tức	Từ 30% - 40% (Trong đó tỷ lệ cổ tức bằng tiền tối đa 15%)

## IV. Triển khai thực hiện

1. Giao HĐQT tổ chức chi trả cổ tức bằng tiền năm 2025 theo tỷ lệ Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt.

2. Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các công ty thành viên trong năm 2026 và tình hình thị trường, trong tỷ lệ đã được ĐHĐCĐ phê duyệt, ủy quyền cho HĐQT quyết định: (i) tạm ứng chi trả cổ tức bằng tiền năm 2026; (ii) trích và sử dụng quỹ khen thưởng, phúc lợi.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung trên ở kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

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

Trân trọng./.

**Nơi nhận:** ✓

- Như kính gửi;
- Ban Kiểm soát (đ/b);
- Lưu: VT, PC.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH** ✓



**Phạm Ngọc Thanh**



Số: 01/2026/TTr-BKS

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**

**Về việc thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để  
kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông  
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;*

*Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây gọi là "Công ty").*

Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 xem xét phê duyệt danh sách công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty với nội dung như sau:

**1. Tiêu thức lựa chọn công ty kiểm toán độc lập**

a) Đáp ứng yêu cầu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về phạm vi và tiến độ kiểm toán.

b) Không xung đột các quyền và lợi ích hợp pháp khác khi thực hiện kiểm toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (Ví dụ: Không vừa là công ty tư vấn tài chính kế toán, vừa là công ty kiểm toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco).

c) Ưu tiên các công ty kiểm toán:

- Đã có kinh nghiệm kiểm toán các công ty có ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh tương tự như Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco;

- Có uy tín về chất lượng kiểm toán.

**2. Danh sách công ty kiểm toán ưu tiên xem xét, lựa chọn**

Trên cơ sở các tiêu thức trên, đề xuất với Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt danh sách công ty kiểm toán để lựa chọn là công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty như sau:

a) Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam (E&Y).

b) Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam (Deloitte).

c) Công ty TNHH PwC (Việt Nam) (PwC).

d) Công ty TNHH KPMG (KPMG).

e) Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C (A&C).

f) Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (AASC).

### 3. Triển khai thực hiện

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định lựa chọn 01 trong số các công ty được nêu trên đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 của Công ty.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT (đ/b);
- Lưu: VT, PC.

TM. BAN KIỂM SOÁT  
TRƯỞNG BAN



Trần Thị Loan

Số: 03/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**

Về việc sửa đổi, bổ sung nội dung Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông  
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 11/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty").

Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 (Luật DN 2025) và Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán có hiệu lực từ năm 2025, có các nội dung liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp nói chung và các công ty đại chúng, công ty niêm yết nói riêng.

Công ty cần phải kịp thời cập nhật, sửa đổi các nội dung của Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị để phù hợp với các quy định mới. Do đó, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông nội dung như sau:

**1. Thông qua sửa đổi, bổ sung một số điều khoản tại Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị (Chi tiết nội dung sửa đổi, bổ sung theo Phụ lục kèm theo Tờ trình này).**



## 2. Triển khai thực hiện

Giao Chủ tịch HĐQT Công ty ký ban hành Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và giao Người đại diện theo pháp luật Công ty ký ban hành Điều lệ Công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Ban Kiểm soát (đ/b);
- Lưu: VT, PC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Phạm Ngọc Thanh

**PHỤ LỤC: NỘI DUNG SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CÔNG TY, QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY  
VÀ QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*(Kèm theo Tờ trình số 03/2026/TTr-HĐQT ngày 02/04/2026 của Hội đồng quản trị Công ty)*

STT	Điều khoản được sửa đổi, bổ sung	Nội dung hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi	Lý do sửa đổi, bổ sung
<b>I</b>	<b>ĐIỀU LỆ CÔNG TY</b>			
1	Sửa đổi điểm b, e Khoản 1.1 Điều 1	<p><b>Điều 1. Giải thích thuật ngữ</b></p> <p>b. "Luật Doanh nghiệp" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;</p> <p>...</p> <p>e. "Cổ tức" là <u>khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác;</u></p>	<p><b>Điều 1. Giải thích thuật ngữ</b></p> <p>b. "Luật Doanh nghiệp" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 <u>và các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u></p> <p>....</p> <p>e. "Cổ tức" là <u>khoản lợi nhuận sau thuế được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền hoặc bằng tài sản khác;</u></p>	<p>Sửa đổi để phù hợp với văn bản pháp luật hiện hành.</p> <p>Sửa đổi phù hợp với quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 1 Luật DN 2025</p>
2	Sửa đổi điểm d Khoản 14.3 Điều 14	<p><b>Điều 14. Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>14.3. HĐQT phải triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong các trường hợp sau:</p> <p>d) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 12.3 Điều 12 Điều lệ này yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ bằng văn bản. <u>Yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ phải nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan.</u></p>	<p><b>Điều 14. Đại hội đồng cổ đông</b></p> <p>14.3. HĐQT phải triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong các trường hợp sau:</p> <p>d) Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 12.3 Điều 12 Điều lệ này yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ bằng văn bản <u>và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của công ty, căn cứ và lý do yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông. Kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về đặc vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ</u></p>	<p>Sửa đổi phù hợp với quy định tại Khoản 18 Điều 1 Luật DN 2025</p>

STT	Điều khoản được sửa đổi, bổ sung	Nội dung hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi	Lý do sửa đổi, bổ sung
			<i>vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.</i>	
3	Sửa đổi điểm d, s Khoản 15.2 Điều 15	<p><b>Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của ĐHĐCĐ</b></p> <p>15.2. ĐHĐCĐ thảo luận và thông qua các vấn đề sau:</p> <p>c. Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên HĐQT.</p> <p>s. Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.</p>	<p><b>Điều 15. Quyền và nghĩa vụ của ĐHĐCĐ</b></p> <p>15.2. ĐHĐCĐ thảo luận và thông qua các vấn đề sau:</p> <p>c. Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên; <i>Báo cáo Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị.</i></p> <p>s. Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán <i>và các văn bản sửa đổi, bổ sung.</i></p>	<p>Bổ sung phù hợp với quy định tại K80, K82 Đ1 NĐ245</p> <p>Sửa đổi phù hợp với quy định tại K84 Đ1 NĐ245</p>
4	Bổ sung điểm u, v chèn trước điểm w Khoản 27.2 Điều 27	<p><b>Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của HĐQT</b></p> <p>27.2. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do luật pháp và Điều lệ Công ty và quyết định của ĐHĐCĐ quy định. Cụ thể, HĐQT có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:</p> <p>u. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.</p>	<p><b>Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của HĐQT</b></p> <p>27.2. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do luật pháp và Điều lệ Công ty và quyết định của ĐHĐCĐ quy định. Cụ thể, HĐQT có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:</p> <p><i>u. Thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông theo quy định pháp luật sau khi đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua.</i></p> <p><i>v. Tổ chức đào tạo, tập huấn về quản trị công ty và các kỹ năng cần thiết cho thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, Người phụ trách quản trị công ty và người quản lý khác của Công ty để đảm bảo các thành viên hiểu các nguyên tắc chính của</i></p>	<p>Bổ sung phù hợp với quy định tại điểm a, điểm b, K81, Đ1 NĐ245</p>

STT	Điều khoản được sửa đổi, bổ sung	Nội dung hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi	Lý do sửa đổi, bổ sung
			<u>quản trị công ty và cập nhật hàng năm với xu thế và yêu cầu về quản trị mới nhất.</u> w. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.	
5	Bổ sung Khoản 40.6 Điều 40	Chưa có	<b>Điều 40. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về lợi ích</b> 40.6. Tổng Giám đốc không được là người có liên quan của người quản lý doanh nghiệp, Kiểm soát viên của công ty và công ty mẹ, người đại diện phần vốn nhà nước, người đại diện phần vốn của doanh nghiệp tại công ty và công ty mẹ theo quy định tại điểm d khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán và <u>các văn bản sửa đổi, bổ sung.</u>	Bổ sung phù hợp với quy định tại K83 Đ1 NĐ 245
<b>II QUY CHẾ NỘI BỘ VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>				
1	Sửa đổi Khoản 1 Điều 2	<b>Điều 2. Giải thích thuật ngữ</b> 1. "Luật Doanh nghiệp" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;	<b>Điều 2. Giải thích thuật ngữ</b> 1. "Luật Doanh nghiệp" là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020 và <u>các văn bản sửa đổi, bổ sung;</u>	Sửa đổi phù hợp với văn bản pháp luật hiện hành
2	Sửa đổi Khoản 2 Điều 9	<b>Điều 9. Đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên HĐQT</b> 2. Cơ cấu của thành viên HĐQT: HĐQT có 01 Chủ tịch HĐQT và Phó Chủ tịch (nếu có). <u>Cơ cấu HĐQT phải đảm bảo tối thiểu một phần ba (1/3) tổng số thành viên HĐQT là thành viên không điều hành.</u>	<b>Điều 9. Đề cử, ứng cử, bầu, miễn nhiệm và bãi nhiệm thành viên HĐQT</b> 2. Cơ cấu của thành viên HĐQT: HĐQT có 01 Chủ tịch HĐQT và Phó Chủ tịch (nếu có). <u>Cơ cấu HĐQT phải đảm bảo: (i) Có tối thiểu 01 thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 03 đến 05 thành viên; (ii) Có tối thiểu 02 thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 06 đến 08 thành viên; (iii) Có tối thiểu 03 thành viên không điều hành trong trường hợp công ty có số thành viên Hội đồng quản trị từ 09 đến 11 thành viên.</u>	Sửa đổi phù hợp với quy định tại K79 Đ1 NĐ245

STT	Điều khoản được sửa đổi, bổ sung	Nội dung hiện hành	Nội dung đề xuất sửa đổi	Lý do sửa đổi, bổ sung
III	<b>QUY CHẾ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT</b>			
1	Sửa đổi Khoản d Điều 13	<p><b>Điều 13. Trách nhiệm của HĐQT trong việc triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường</b></p> <p>d) Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên; yêu cầu triệu tập họp ĐHĐCĐ phải được thể hiện bằng văn bản, <u>trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;</u></p>	<p><b>Điều 13. Trách nhiệm của HĐQT trong việc triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường</b></p> <p>d) Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên; yêu cầu triệu tập họp ĐHĐCĐ phải được thể hiện bằng văn bản <u>và phải bao gồm các nội dung sau đây: họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của công ty, căn cứ và lý do yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông. Kèm theo yêu cầu triệu tập họp phải có các tài liệu, chứng cứ về các vi phạm của Hội đồng quản trị, mức độ vi phạm hoặc về quyết định vượt quá thẩm quyền. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông.</u></p>	Sửa đổi phù hợp với quy định tại Khoản 18 Điều 1 Luật DN 2025
2	Bổ sung Khoản e Điều 17	Chưa có	<p><b>Điều 17. Trình báo cáo hằng năm</b></p> <p>e) Báo cáo Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của Hội đồng quản trị.</p>	Bổ sung phù hợp với quy định tại K80 Đ1 NĐ245

Số: 04/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

### TỜ TRÌNH

Về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho Cổ đông hiện hữu

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây viết tắt là "Công ty" hoặc "Taseco Land");

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt các nội dung sau đây:

#### 1. Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Mã chứng khoán: TAL.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 3.600.000.000.000 đồng.
- Số cổ phiếu trước khi phát hành: 360.000.000 cổ phiếu.
- Số cổ phiếu dự kiến phát hành: 36.000.000 cổ phiếu.
- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng giá trị theo mệnh giá: 360.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tỷ đồng chẵn).
- Tỷ lệ phát hành: 10%, tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền: 10:1 (theo đó căn cứ vào ngày đăng ký cuối cùng để phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ phiếu, cứ 10 quyền sẽ được nhận thêm 01 cổ phiếu mới).
- Đối tượng thực hiện: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức.
- Nguồn vốn thực hiện: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 31/12/2025, căn cứ trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.



- Phương án làm tròn, xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh: Số lượng cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền và số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

*Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 235 cổ phiếu TAL sẽ được quyền nhận thêm:  $235 \times 10 / 100 = 23,5$  cổ phiếu, làm tròn xuống thành 23 cổ phiếu TAL; phần lẻ cổ phiếu là 0,5 sẽ bị hủy bỏ.*

- Các hạn chế liên quan: Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức năm 2025 cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng, các cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận cổ phiếu từ đợt phát hành này.

- Thời gian dự kiến phát hành: Trong năm 2026, sau khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước có thông báo bằng văn bản về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành của Taseco Land (nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2026).

- Đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng công ty lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của Pháp luật. Đại hội Đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm theo quy định của pháp luật.

## **2. Ủy quyền cho HĐQT Công ty tổ chức thực hiện các công việc sau**

a) Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức gửi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc chỉnh sửa, bổ sung phương án phát hành, xác định tỷ lệ phát hành (nếu có) tương ứng với số cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức nhưng không bao gồm nội dung về số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành.

b) Tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn:

(i) Thực hiện phương án phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có).

(ii) Sửa đổi/bổ sung Điều lệ Công ty; thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ pháp lý khác liên quan đến việc điều chỉnh vốn điều lệ.

(iii) Điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký theo số lượng cổ phiếu đã phát hành tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu đã phát hành thêm tại HOSE.

c) Quyết định toàn bộ các vấn đề khác có liên quan phát sinh trong quá trình triển khai việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức đảm bảo quyền lợi của cổ đông, của Công ty và tuân thủ các quy định của pháp luật. Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận: ✓

- Như kính gửi;
- Ban Kiểm soát (d/b);
- Lưu VT, PC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH ✓



Phạm Ngọc Thanh



**TỜ TRÌNH**

**Về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu  
để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây viết tắt là "Công ty" hoặc "Taseco Land");

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt các nội dung sau đây:

**1. Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu**

- Số cổ phiếu dự kiến phát hành: 108.000.000 cổ phiếu.
- Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng giá trị theo mệnh giá: 1.080.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Một nghìn không trăm tám mươi tỷ đồng chẵn).
- Tỷ lệ phát hành: 30%, tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền 10:3 (theo đó căn cứ vào ngày đăng ký cuối cùng để phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ phiếu, cứ 10 quyền sẽ được nhận thêm 03 cổ phiếu mới).
- Đối tượng thực hiện: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Nguồn vốn thực hiện: Thặng dư vốn cổ phần lũy kế đến 31/12/2025, căn cứ trên Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Phương án làm tròn, xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh: Số lượng cổ phiếu phát



hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền và số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

- Các hạn chế liên quan: Cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu không bị hạn chế chuyển nhượng, các cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận cổ phiếu từ đợt phát hành

- Thời gian dự kiến phát hành: Trong năm 2026, sau khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước có thông báo bằng văn bản về việc nhận được tài liệu báo cáo phát hành của Taseco Land.

- Đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng công ty lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của Pháp luật. Đại hội Đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định việc đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu phát hành thêm theo quy định của pháp luật.

## **2. Ủy quyền cho HĐQT Công ty tổ chức thực hiện các công việc sau**

a) Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu gửi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc chỉnh sửa, bổ sung phương án phát hành, xác định tỷ lệ phát hành (nếu có) tương ứng với số cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu nhưng không bao gồm nội dung về số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành.

b) Tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn:

(i) Thực hiện phương án phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có);

(ii) Sửa đổi/bổ sung Điều lệ Công ty; thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các giấy tờ pháp lý khác liên quan đến việc điều chỉnh vốn điều lệ;

(iii) Điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký theo số lượng cổ phiếu đã phát hành tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu đã phát hành thêm tại HOSE.

c) Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Quyết định toàn bộ các vấn đề khác có liên quan phát sinh trong quá trình triển khai việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu đảm bảo quyền lợi của cổ đông, của Công ty và tuân thủ các quy định của pháp luật. Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận: ✓

- Như kính gửi;
- Ban Kiểm soát (đ/b);
- Lưu VT, PC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH ✓



Phạm Ngọc Thanh



Số: 06/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 02 tháng 4 năm 2026

**TỜ TRÌNH**

Về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu  
theo chương trình lựa chọn cho người lao động

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán, Luật kế toán, Luật kiểm toán độc lập, Luật ngân sách nhà nước, Luật quản lý, sử dụng tài sản công, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật dự trữ quốc gia, Luật xử lý vi phạm hành chính số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản sửa đổi, bổ sung;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP của Chính phủ ngày 11/9/2025 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC Bộ Tài chính ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Thông tư số 115/2025/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 15/12/2025 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây viết tắt là "Công ty" hoặc "Taseco Land").

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("HĐQT") kính trình Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") xem xét và thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty bằng hình thức phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") như sau:

**I. Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động**

1. Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.



2. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (Mã chứng khoán: TAL).

3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

5. Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 360.000.000 cổ phiếu.

6. Số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến: 10.000.000 cổ phiếu (*Bằng chữ: Mười triệu cổ phiếu*).

7. Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu.

8. Tổng giá trị phát hành (tính theo mệnh giá) dự kiến: 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn*).

9. Số tiền dự kiến thu được: 100.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tỷ đồng chẵn*).

10. Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký phát hành (Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi hoàn thành 02 đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu): 1,98%.

Ủy quyền cho HĐQT xác định tỷ lệ phát hành (Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/Số lượng cổ phiếu đang lưu hành) tại thời điểm triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

11. Mục đích phát hành:

- Ghi nhận sự đóng góp của Cán bộ nhân viên (“CBNV”) đang làm việc tại Công ty.

- Nâng cao vai trò, trách nhiệm của CBNV, tạo động lực thúc đẩy, tăng hiệu quả làm việc để hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao.

- Thu hút, giữ chân cán bộ chủ chốt giỏi, giàu năng lực và kinh nghiệm.

- Thu hút và thúc đẩy CBNV cống hiến và gắn bó lâu dài với Công ty.

12. Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động trong Công ty.

13. Đối tượng phát hành: Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Người lao động đáp ứng Tiêu chuẩn tại Phụ lục 1 kèm theo Tờ trình này.

14. Tiêu chuẩn và nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng: Chi tiết tại Phụ lục 1 kèm theo Tờ trình này.

15. Danh sách Người lao động được lựa chọn tham gia: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua Danh sách Người lao động được tham gia, số lượng cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng.

16. Thời gian thực hiện: Dự kiến Quý II – III/2026, sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) thông báo bằng văn bản về việc nhận đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động của Công ty, đảm bảo

phù hợp quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

17. Dợt phát hành cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty trong 12 tháng gần nhất: Không có.

18. Phương án xử lý số cổ phiếu không chào bán hết (“Cổ Phiếu Cần Phân Phối”):

a) Đối với toàn bộ Cổ Phiếu Cần Phân Phối, bao gồm: (i) Số cổ phiếu lẻ phát sinh khi thực hiện tính toán phân bổ theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty, (ii) Số cổ phiếu CBNV không đăng ký mua, đã đăng ký mua nhưng không nộp đủ hoặc không nộp tiền mua, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT:

- Quyết định tiếp tục chào bán cho các CBNV khác của Công ty theo quy định pháp luật với mức giá bằng giá phát hành;

- Trong trường hợp HĐQT phân phối tiếp Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho các CBNV khác thì HĐQT: (i) xác định danh sách chi tiết đối tượng được mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối, (ii) nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng, và (iii) thời gian tiếp tục chào bán số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này.

b) Số Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho một hoặc một số CBNV xác định sẽ theo đúng điều kiện hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty nêu tại Mục 19 Tờ trình này.

c) Trong trường hợp hết thời gian chào bán của đợt phát hành theo quy định pháp luật, nếu số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối vẫn không phân phối hết cho các CBNV khác, HĐQT sẽ hủy số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối này và điều chỉnh giảm tổng số lượng cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty theo đúng số lượng cổ phiếu thực tế đã được phân phối trong đợt phát hành.

19. Các hạn chế liên quan:

a) Cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ thời điểm kết thúc đợt phát hành, trừ trường hợp cổ phiếu được mua lại theo quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động của Công ty.

b) CBNV được quyền mua cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty không được chuyển nhượng quyền mua cho người khác.

c) Các điều kiện hạn chế khác ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.

20. Mua lại cổ phiếu của CBNV, phương án bán ra số cổ phiếu được Công ty mua lại: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định trường hợp Công ty mua lại cổ phiếu của Người lao động, phương án bán ra số cổ phiếu được Công ty mua lại.

21. Phương án đảm bảo đợt phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

22. Đăng ký chứng khoán và thay đổi niêm yết: Cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty sẽ được làm thủ tục thay đổi đăng ký tại



Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) và thay đổi niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh sau khi kết thúc đợt phát hành theo đúng quy định của pháp luật.

## **II. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty**

Ngoài những nội dung trên, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định chi tiết phương án phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn:

1. Lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ phát hành gửi Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm cả việc chỉnh sửa, bổ sung phương án phát hành, xác định tỷ lệ phát hành (nếu có) tương ứng với số cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm triển khai Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty nhưng không bao gồm nội dung về số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành.

2. Thông qua phương án chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công. Quyết định phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành.

3. Thông qua Danh sách Người lao động được tham gia, số lượng cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng. Quyết định nhóm vai trò và hệ số đóng góp cho từng người lao động. Quyết định trường hợp Công ty mua lại cổ phiếu của Người lao động, phương án bán ra số cổ phiếu được Công ty mua lại.

4. Xây dựng và ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty và các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty năm 2026.

5. Quyết định và tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả phát hành và ban hành Điều lệ Công ty theo vốn điều lệ mới.

6. Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt phát hành;

7. Thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt hồ sơ để thay đổi đăng ký chứng khoán tại VSDC và thay đổi niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh theo đúng quy định của Pháp luật;

8. Ngoài các nội dung ủy quyền nêu trên, trong quá trình thực hiện phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty, ĐHQĐ ủy quyền cho HĐQT phê duyệt tất cả các thủ tục, tài liệu cần thiết khác bao gồm nhưng không giới hạn việc: bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành cổ phiếu theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc phù hợp với tình hình triển khai thực tế để đảm bảo việc phát hành được thành công.

9. Tùy từng trường hợp, HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc Công ty thực hiện các công việc nêu trên.

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

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Ban Kiểm soát (đ/b);
- Lưu VT, PC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Phạm Ngọc Thanh



**PHỤ LỤC I**  
**TIÊU CHUẨN VÀ NGUYÊN TẮC XÁC ĐỊNH SỐ CỔ PHIẾU ĐƯỢC PHÂN**  
**PHỐI THEO CHƯƠNG TRÌNH LỰA CHỌN CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG CỦA**  
**CÔNG TY NĂM 2026 (“Chương trình ESOP 2026”)**

1. Tiêu chuẩn người lao động được lựa chọn tham gia phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty năm 2026.

Đối tượng được mua cổ phiếu theo phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty đáp ứng các tiêu chuẩn sau:

- Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 - 2030;
- Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025 - 2030 (“BKS”);
- Ban Tổng Giám đốc (“TGD”), Kế toán trưởng;
- Trưởng Phòng/Ban, Phó Phòng/Ban, Giám đốc Ban/Phó Giám đốc Ban, Trợ lý Tổng Giám đốc;
- Nhân viên ký hợp đồng lao động với Taseco Land từ 05 năm trở lên tính đến thời điểm lập danh sách người lao động tham gia phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty năm 2026.
- Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc thường trực công ty con cấp 1 không có lỗi lũy kế theo báo cáo tài chính năm gần nhất.
- Tổng Giám đốc công ty con cấp 2 (công ty con cấp 2 được thành lập trên 03 năm) có thời gian làm việc tại công ty đó từ 03 năm trở lên tính đến thời điểm lập danh sách người lao động tham gia phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty năm 2026.
- Và không thuộc một trong các trường hợp sau đây:

- ✓ Đã nộp đơn nghỉ việc và đang chờ giải quyết; hoặc Phòng/Ban quản lý CBNV đề xuất bằng văn bản về việc chấm dứt hợp đồng lao động của CBNV trong Phòng/Ban đó.
- ✓ Nghi không hưởng lương với thời gian liên tục 03 tháng trở lên tính đến thời điểm lập danh sách người lao động tham gia phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty năm 2026.
- ✓ Đang tạm hoãn thực hiện hợp đồng lao động, tạm đình chỉ công việc theo Quyết định của cấp có thẩm quyền; hoặc đang nghỉ việc không có lý do chính đáng.
- ✓ Đang bị xem xét xử lý kỷ luật trên cơ sở đã có đề nghị bằng văn bản của cấp có thẩm quyền hoặc đã có quyết định thành lập Hội đồng xét xử kỷ luật lao động từ mức Khiển trách trở lên trong vòng 01 năm tính đến thời điểm lập danh sách người lao động tham gia phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty năm 2026.

Trường hợp một người lao động đồng thời thuộc nhiều vị trí, chức danh hoặc nhóm vai trò khác nhau trong các nhóm nguyên tắc thì mức phân phối cổ phiếu được xác định theo hệ số cao nhất theo nhóm nguyên tắc tương ứng.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định danh sách người lao động được tham

gia chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty năm 2026 thỏa mãn các tiêu chuẩn nêu tại mục này.

**2. Nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng**

Việc xác định số cổ phiếu phân phối cho người lao động được tham gia Chương trình ESOP 2026 dựa trên 4 tiêu chí: (i) vị trí, chức danh của người lao động, (ii) mức độ trọng yếu của các vị trí, chức danh, (iii) thời gian làm việc của từng người lao động tính đến thời điểm lập danh sách người lao động tham gia phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty năm 2026 và (iv) nhóm vai trò và hệ số đóng góp của người lao động, cụ thể:

a) Nguyên tắc 1: Phân phối cổ phiếu theo tiêu chí vị trí, chức danh của người lao động, cụ thể:

STT	Chức danh	Hệ số chức danh
1.	HĐQT (bao gồm Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT và các thành viên HĐQT)	8
2.	Trưởng BKS; Phó Tổng Giám đốc; Kế toán trưởng; Tổng Giám đốc công ty con cấp 1	7
3.	Trưởng Phòng/Trưởng Ban/Giám đốc Ban (do HĐQT thành lập); Tổng Giám đốc công ty con cấp 2	6
4.	Thành viên BKS; Phó Phòng/Phó Ban/Phó Giám đốc Ban (do HĐQT quyết định thành lập); Phó Tổng Giám đốc thường trực công ty con cấp 1	5
5.	Trưởng Ban/Giám đốc Ban (do TGD thành lập), Trợ lý TGD	4
6.	Phó Ban/Phó Giám đốc Ban (do TGD thành lập)	3
7.	Nhân viên	2

Hệ số chức danh được quy định nêu trên thể hiện mức độ quan trọng của các vị trí, chức danh trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

b) Nguyên tắc 2: Phân phối cổ phiếu theo tiêu chí vị trí trọng yếu của các chức danh, cụ thể:

STT	Vị trí	Hệ số vị trí trọng yếu
1.	Chủ tịch HĐQT	15
2.	Phó Chủ tịch HĐQT	12
3.	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	10
4.	Thành viên HĐQT, Trưởng Ban Kiểm soát	8
5.	Thành viên HĐQT độc lập	6
6.	Phó Tổng Giám đốc	5
7.	Trưởng Phòng/Trưởng Ban/Giám đốc Ban (do HĐQT thành lập)	4



STT	Vị trí	Hệ số vị trí trọng yếu
8.	Tổng Giám đốc công ty con cấp 1; Tổng Giám đốc công ty con cấp 2 có vốn điều lệ trên 150 tỷ đồng	3
9.	Thành viên BKS; Tổng Giám đốc Công ty con cấp 2 có vốn điều lệ dưới 150 tỷ đồng	2
10.	Phó Phòng/Phó Ban/Phó Giám đốc Ban (do HĐQT và TGD thành lập); Trưởng Ban/Giám đốc Ban (do TGD thành lập), Trợ lý TGD, Nhân viên và Phó Tổng Giám đốc thường trực công ty con cấp 1	0,5

Hệ số mức độ trọng yếu được xác định dựa trên vị trí và trách nhiệm của các chức danh tại (i) Công ty hoặc (ii) các Công ty con đang triển khai dự án và/hoặc chuẩn bị đưa sản phẩm vào kinh doanh.

c) **Nguyên tắc 3: Phân phối cổ phiếu theo tiêu chí thời gian làm việc của từng người lao động, cụ thể**

STT	Nhóm thâm niên	Hệ số thời gian làm việc
1.	Từ 01 năm đến dưới 03 năm	0,5
2.	Từ 03 năm đến dưới 05 năm	1
3.	Từ 05 năm trở lên	2

d) **Nguyên tắc 4: Phân phối cổ phiếu căn cứ theo nhóm vai trò và hệ số đóng góp của người lao động, cụ thể**

STT	Nhóm	Hệ số đóng góp
1.	Vai trò dẫn dắt, chiến lược	11 - 12
2.	Vai trò điều hành, kiểm soát	8 - 10
3.	Vai trò đóng góp tích cực	5 - 7
4.	Thực thi theo yêu cầu	2 - 4
5.	Hỗ trợ cơ bản	0,5 - 1

Việc phân phối cổ phiếu cho người lao động được thực hiện căn cứ theo nhóm vai trò và hệ số đóng góp của từng cá nhân. Hệ số đóng góp tương ứng với từng nhóm vai trò là cơ sở để xác định mức phân bổ cổ phiếu trong chương trình ESOP. Cụ thể, người lao động có vai trò dẫn dắt, chiến lược được áp dụng hệ số cao hơn; người lao động thuộc nhóm hỗ trợ cơ bản được áp dụng hệ số thấp hơn. Việc xác định nhóm vai trò và hệ số đóng góp ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT xem xét, quyết định cho từng người lao động.

e) **Công thức tính cổ phiếu ESOP của từng người lao động**

Dựa trên các nguyên tắc trên, số lượng cổ phiếu ESOP phát hành cho từng người lao động được xác định theo công thức sau:

$$ESOP_i = \frac{\text{Tổng số cổ phiếu ESOP dự kiến phát hành} \times A_i}{\sum A_i}$$

Trong đó:

*ESOP<sub>i</sub>*: là số cổ phiếu ESOP người lao động *i* được quyền mua

*A<sub>i</sub>*: là hệ số tổng hợp của người lao động *i* được tính theo công thức sau:

*A<sub>i</sub>* = Hệ số chức danh x Hệ số vị trí trọng yếu x Hệ số thời gian làm việc x Hệ số đóng góp.

### **3. Nguyên tắc làm tròn số cổ phiếu ESOP**

Sau khi xác định số lượng cổ phiếu ESOP phân phối cho người lao động theo công thức nêu tại mục 2 của Phụ lục này, số lượng cổ phiếu phát hành cho người lao động sẽ được làm tròn xuống đến hàng nghìn.

*Ví dụ: Số lượng cổ phiếu được phân phối của người lao động sau khi áp dụng công thức là 22.900, theo nguyên tắc làm tròn nêu trên, người lao động sẽ được nhận 22.000 cổ phiếu.*

Số lượng cổ phiếu sau khi làm tròn xuống đến hàng nghìn, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định số lượng cổ phần phân bổ cụ thể, chia cho các Phó Tổng Giám đốc và Trưởng Phòng/Ban/Giám đốc Ban do HĐQT thành lập có thâm niên từ 05 năm trở lên tính đến thời điểm lập danh sách người lao động tham gia phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty năm 2026.

