



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2024

**DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

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

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;
Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco;
Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2024.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh, hoạt động của Hội đồng quản trị (“HĐQT”) năm 2023 và kế hoạch kinh doanh, hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 (theo nội dung Báo cáo số 01/2024/BC-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).

1. Một số chỉ tiêu Kết quả kinh doanh năm 2023.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện 2023 (tỷ đồng)	%TH/KH (%)
Doanh thu hợp nhất	3.417,6	3.237,6	94,73
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	641,1	627,3	97,9%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	500,3	472,6	94,46
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	474,4	456,7	96,27

2. Một số chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024 (tỷ đồng)
1	Doanh thu hợp nhất	3.040,0
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	614,0
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	475,0
4	Dự kiến tỷ lệ cổ tức	10% - 15%

3. 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 2024 và tình hình thị trường, HĐQT quyết định điều chỉnh Kế hoạch kinh doanh năm 2024 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 Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 (theo nội dung Báo cáo ngày 03/4/2024 đính kèm).

Điều 3. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán (theo nội dung Tờ trình số 02/2024/TTr-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).

Điều 4. Thông qua việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024.

1. Báo cáo kết quả phân phối lợi nhuận năm 2023

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
A	Số liệu trên BCTC riêng của Công ty mẹ	
1	Lợi nhuận để lại lũy kế đến cuối năm 2022	371.456.495.464
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023	487.356.055.576
3	Chi trả cổ tức bằng cổ phần năm 2023 (tỷ lệ 10%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	270.000.000.000
4	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2023 (tỷ lệ 2%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	54.000.000.000
5	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.830.000.000
6	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2023 (6=1+2-3-4-5)	529.982.551.040
B	Số liệu trên BCTC hợp nhất	
1	Lợi nhuận còn lại lũy kế đến cuối năm 2022	403.297.980.731
2	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2023	456.788.799.390
3	Chi trả cổ tức bằng cổ phần năm 2023 (tỷ lệ 10%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	270.000.000.000
4	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2023 (tỷ lệ 2%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	54.000.000.000
5	Điều chỉnh các bút toán hợp nhất	82.151.462.819
6	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.929.742.250
7	Thù lao HĐQT	225.225.000
8	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2023 (8=1+2-3-4-5-6-7)	447.780.350.052

2. Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2023

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
1	Cổ tức bằng tiền mặt năm 2023 (tính trên vốn điều lệ 2.970 tỷ đồng) (tỷ lệ 15%)	445.500.000.000
2	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2024 – BCTC riêng (II.2=I.A.6-II.1)	84.482.551.040
3	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2024 – BCTC hợp nhất (II.3=I.B.8-II.1)	2.280.350.052

3. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024

TT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)/ Số tiền (VNĐ)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 - BCTC riêng	447.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 - BCTC hợp nhất	475.000.000.000
3	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Tối đa 4%
4	Dự kiến tỷ lệ cổ tức	10% -15%

4. Triển khai thực hiện:

a) Giao HĐQT tổ chức chi trả cổ tức năm 2023 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 2024 và tình hình thị trường, ủy quyền cho HĐQT quyết định tạm ứng chi trả cổ tức năm 2024 trong tỷ lệ ĐHCĐ đã phê duyệt.

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 5. Thông qua việc chi trả thù lao năm 2023 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2024 của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty

1. Kết quả chi trả thù lao năm 2023 của HĐQT và BKS

- Tổng thù lao HĐQT, BKS đã được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023: 720.000.000 VNĐ.

- Thù lao HĐQT và BKS Công ty thực chi: 720.000.000 VNĐ. Cụ thể:

+ Thù lao HĐQT: 588.000.000 VNĐ.

+ Thù lao BKS: 132.000.000 VNĐ.

2. Phê duyệt kế hoạch chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS năm 2024

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng (VNĐ)	Số tháng	Tổng (VNĐ)
1	Chủ tịch HĐQT	01	15.000.000	12	180.000.000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	02	10.000.000	12	240.000.000
3	Thành viên HĐQT	02	7.000.000	12	168.000.000
4	Trưởng Ban KS	01	5.000.000	12	60.000.000
5	Kiểm soát viên	02	3.000.000	12	72.000.000
Tổng thù lao					720.000.000

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

Điều 6. Thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để ưu tiên xem xét, lựa chọn là công ty kiểm toán háo cáo tài chiuh năm 2024.

1. Danh sách công ty kiểm toán lựa chọn
 - a) Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam.
 - b) Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte).
 - c) Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam (PWC VN).
 - d) Công ty TNHH KPMG Việt Nam.
 - e) Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C.
 - f) Công ty TNHH Hãng kiểm toán 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 2024 của Công ty.

Điều 7. Thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty (theo nội dung Tờ trình số 06/2024/TTr-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).

Điều 8. Thông qua Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị (theo nội dung Tờ trình số 06/2024/TTr-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).

Điều 9. Thông qua Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát (theo nội dung Tờ trình số 01/2024/TTr-BKS ngày 03/4/2024 đính kèm).

Điều 10. Thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

1. Phương án phát hành cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

- 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) Vốn điều lệ của Công ty trước phát hành: 2.970.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng).
- f) Vốn điều lệ của Công ty sau phát hành dự kiến: 3.118.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba nghìn, một trăm mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng).
- g) Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 297.000.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu cổ phiếu).
- h) Số lượng cổ phiếu quỹ tại 31/12/2023: 0 cổ phiếu.
- i) Tỷ lệ cổ phiếu chào bán trên số lượng cổ phần đang lưu hành: 5%.
- j) Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến: 14.850.000 cổ phiếu (Bằng chữ: Mười bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn cổ phiếu) tương đương 5% số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị xác định số lượng cổ phiếu chào bán cụ thể tại thời điểm triển khai phương án chào bán và được xác định theo tỷ lệ cổ phiếu chào bán 5% trên số lượng cổ phần đang lưu hành tại thời điểm triển khai phương án chào bán.

- k) Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- l) Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá) dự kiến: **148.500.000.000** đồng
(*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng*).
- m) Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền mua cổ phiếu.
- n) Tỷ lệ thực hiện quyền: 20:1, tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, mỗi 20 quyền mua được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm.
- o) Số tiền dự kiến thu được: **148.500.000.000** đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng*).
- p) Thời gian chào bán dự kiến: Năm 2024 và/hoặc năm 2025.
- q) Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại điểm r dưới đây.

*Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 108 cổ phiếu. Số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua theo phương án chào bán là $(108/20)*1=5,4$ cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được đăng ký mua là 5 cổ phiếu và 0,4 cổ phiếu lẻ sẽ được tập hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại điểm r dưới đây.*

r) Phương thức xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết ("**Cổ Phiếu Cần Phân Phối**"):

Số cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết sẽ được HĐQT phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.

Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Việc phân phối Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho Nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: "*Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau.*"

- Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.

Trong trường hợp vẫn còn cổ phiếu không phân phối hết sau khi thực hiện phân phối tiếp theo nguyên tắc nêu trên, thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này sẽ bị hủy và ủy quyền Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

s) Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng (được tự do chuyển nhượng về pháp luật chứng khoán).

t) Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần duy nhất (bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.

u) Điều khoản pha loãng: Do số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ tăng lên nên các rủi ro pha loãng có thể xảy ra gồm (i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần và (iii) pha loãng tỷ lệ sở hữu đối với cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán.

v) Đăng ký lưu ký và giao dịch bổ sung: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký giao dịch bổ sung tại hệ thống Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật.

w) Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu:

Nếu số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để thực hiện dự án, tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu được xác định là 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện dự án.

Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, HĐQT sẽ:

- Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu;

- Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty;

- Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.

x) Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện các dự án (nếu có): Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc điều chỉnh tiến độ triển khai dự án và huy động các nguồn vốn vay ngân hàng để bù đắp phần thiếu hụt.

y) Phương án đảm bảo đợt chào bán 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.

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

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng*). Theo đó, toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để xây dựng 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.

Đại Hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng Phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty.

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty

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) 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; Cân đối và điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn huy động được từ đợt phát hành phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo các mục tiêu đề ra;

b) Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành, quyết định phân phối cổ phiếu cho Nhà đầu tư khác trong trường hợp cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).

c) Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán cổ phần sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật; Thực hiện toàn bộ các công việc để hoàn thành đợt chào bán sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

d) Quyết định tỷ lệ thành công tối thiểu và thời điểm cụ thể triển khai phương án phát hành nêu trên;

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 chào bán 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 đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại VSDC và đăng ký giao dịch bổ sung tại hệ thống Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định của Pháp luật;

h) Điều chỉnh việc phản bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;

i) Triển khai thực hiện, phê duyệt tất cả các thủ tục, tài liệu cần thiết khác để hoàn thành việc chào bán cổ phần theo phương án phát hành. Trong một số trường hợp, HĐQT được phép ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc Công ty thực hiện các công việc nêu trên theo đúng thẩm quyền được quy định tại Điều lệ Công ty.

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

