

**TỜ TRÌNH VỀ VIỆC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026

Căn cứ:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Vinaconex 25 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 25 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Trong năm 2025, với các nội dung được ĐHĐCĐ ủy quyền tại Điều 9 Nghị quyết số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 11/04/2025, Hội đồng quản trị Công ty đã không thực hiện phê duyệt vấn đề nào thuộc các Dự án trong phạm vi được ủy quyền này.

Để đảm bảo đáp ứng kịp thời nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2026 phù hợp quy định pháp luật, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua ủy quyền/giao cho Hội đồng quản trị quyết định, phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh dự án, điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh tiến độ, hợp tác đầu tư và các nội dung khác liên quan trong quá trình triển khai thực hiện các Dự án:

- Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân tại Phường Điện Nam Trung và Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng).
- Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Ngân Câu, tại Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam (nay là Phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng).

Thông tin về tình hình các Dự án theo đính kèm Tờ trình này.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo Đại hội đồng cổ đông việc thực hiện các công việc được ủy quyền tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP, TTK

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Đông

BÁO CÁO

V/v: "Tình hình thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân; Khu đô thị Ngân Cầu"

Dự án Khu đô thị Thiên Ân và Dự án Khu đô thị Ngân Cầu đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 phê duyệt thực hiện đầu tư theo Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/3/2016; đồng thời trên cơ sở thực hiện ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tại Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/3/2024, Hội đồng quản trị Công ty kính báo cáo nội dung thực hiện của Hội đồng quản trị liên quan đến Dự án:

A. DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ THIÊN ÂN:

I. Thông tin chung dự án:

Hội đồng quản trị thông qua và ban hành Quyết định số 21QĐ/2024/VC25-HĐQT ngày 11/06/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân, cụ thể:

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân

2. Địa điểm: Phường Điện Bàn Đông, thành phố Đà Nẵng.

3. Quy mô dự án:

Tổng diện tích dự án: 191.237 m²

Trong đó:

- Đất công cộng	:	4.107 m ²
- Đất thương mại dịch vụ:		3.884 m ²
- Đất ở	:	62.033 m ²
+ Đất ở chia lô	:	51.916 m ²
+ Đất biệt thự	:	4.897 m ²
+ Đất ở tái định cư	:	5.220 m ²
- Đất công viên cây xanh:		10.984 m ²
- Đất tín ngưỡng	:	180 m ²
- Đất giao thông	:	73.973 m ²
- Đất bãi đỗ xe	:	413 m ²
- Đất chỉnh trang	:	35.663 m ²

4. Tổng mức đầu tư Dự án sau điều chỉnh: 542.418.213.000 đồng

5. Đơn giá khai thác, doanh thu: Khi Dự án đủ điều kiện khai thác, Hội đồng quản trị sẽ xem xét, phê duyệt đơn giá khai thác từng đợt hoặc toàn bộ làm cơ sở triển khai thực hiện.

6. Nguồn vốn thực hiện dự án: Vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng, vốn huy động hợp pháp khác.

II. Tình hình thực hiện dự án:

a. Công tác GPMB:

- Tổng diện tích đã được có phương án BT-HT, TĐC đạt 15,09ha/15,56ha.
- Công tác chi trả, vận động người dân nhận tiền đạt 14,81ha.

b. Các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng:

- Công tác điều chỉnh quy hoạch: Dự án đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500. Theo đó, tổng quy mô diện tích không thay đổi là 191,237 m²; Phạm vi đầu tư dự án là 155.574 m²; Phạm vi đất chỉnh trang là 35.663 m².
 - Dự án đã thực hiện giao đất 4 đợt, diện tích đã giao 12,69 ha/15,56 ha. Đã nộp 101.729.621.398 đồng tiền sử dụng đất. Đang thực hiện điều chỉnh các Quyết định giao đất sau điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.
 - Dự án được gia hạn tiến độ thực hiện đến hết tháng 04/2026.
 - Nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đang thực hiện các thủ tục để triển khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phân kỳ 1.
- c. Công tác thi công:** Triển khai thi công toàn bộ các hạng mục xây dựng trên phạm vi phân kỳ 1 để phục vụ công tác nghiệm thu cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

III. Kế hoạch thực hiện dự án:

a. Công tác GPMB:

- Phê duyệt phương án cho phần diện tích còn lại dự kiến hoàn thành trước tháng 4/2026.
- b.** Thực hiện các thủ tục pháp lý về đầu tư dự án và thi công dự án để đảm bảo điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

B. Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu (Dự án Ngân Câu):

I. Thông tin Dự án được phê duyệt:

1. Diện tích dự án:

- Tổng diện tích dự án : 327.186 m².
- Khu vực hiện trạng chỉnh trang : 106.578 m².
- Khu vực đầu tư mới : 220.608 m².

2. Tổng mức đầu tư dự án (sau thuế): **593.960.828.000** (Bằng chữ: Năm trăm chín mươi ba tỷ chín trăm sáu mươi triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí xây lắp : 275.527.826.244 đồng
- Chi phí bồi thường GPMB : 142.133.953.900 đồng
- Chi phí quản lý dự án : 5.994.618.135 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng : 11.260.725.861 đồng
- Chi phí khác : 22.113.610.953 đồng
- Chi phí dự phòng : 30.480.211.533 đồng
- Chi phí lãi vay : 20.449.881.825 đồng
- Chi phí tiền sử dụng đất : 86.000.000.000 đồng

3. Thời gian thực hiện dự án: Từ năm 2017 đến năm 2026.

4. Địa điểm Dự án: Phường Điện Ngọc, thị Xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

II. Tình hình thực hiện dự án

- Công tác GPMB: phê duyệt 06 phương án BT-HT GPMB với tổng giá trị 27,79 tỷ đồng tương ứng với diện tích khoảng 16,6ha, hoàn thành chi trả đạt gần 84% tổng giá trị.

- *Thực hiện các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng:* hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch; hoàn thành công tác gia hạn tiến độ thực hiện dự án.

III. Kế hoạch thực hiện dự án:

a. Công tác GPMB:

Hoàn thành toàn bộ công tác GPMB, thực hiện bàn giao mặt bằng trong phạm vi đầu tư dự án với diện tích 22,06 ha/ 32,71 ha (phần còn lại 10,65 ha là đất chính trang) và 0,83 ha diện tích mở rộng để bố trí taluy quanh dự án. Thực hiện giao đất với diện tích dự kiến khoảng 95% diện tích Khu đầu tư mới.

b. Thực hiện các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng:

- Điều chỉnh quy hoạch cục bộ 1/500.
- Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án, Thiết kế BVTC và dự toán các hạng mục.
- Thực hiện xác định mức thu tiền sử dụng đất của dự án.

c. Công tác thi công: Khởi công xây dựng, triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật (san nền, giao thông và các hạ tầng khác).

Trân trọng./.

REPORT
ON THE AUTHORIZATION OF THE GENERAL MEETING OF SHAREHOLDERS OF
VINACONEX 25 JOINT STOCK COMPANY

To: 2026 Annual General Meeting of Shareholders

Pursuant to:

- *Law on Enterprises No. 59/2020/QH14 dated 17/06/2020 and its guiding documents;*
- *Law on Securities No. 54/2019/QH14 dated 26/11/2019 and its guiding documents;*
- *The Charter of Vinaconex 25 Joint Stock Company approved by the General Meeting of Shareholders;*
- *The Regulations on the Board of Directors' operation approved by the General Meeting of Shareholders;*

In 2025, with the contents authorized by the General Meeting of Shareholders in Article 9 of Resolution No. 01/2025/NQ-ĐHĐHD dated 11 April 2025, the Board of Directors of the Company has not approved any issues belonging to the Projects within the scope of this authorization.

In order to ensure timely the production and business activities in 2026 in accordance with the law, The Board of Directors respectfully submits to the GMS for authorization/assignment to the BOD to decide, approve, adjust project, adjust investment policy approvals, adjust schedules, investment cooperation and other relevant contents in the process of implementing projects:

- Project of Construction the Residential Housing in Thien An Urban in Dien Nam Trung and Dien Nam Dong Wards, Dien Ban Town, Quang Nam Province (now Dien Ban Dong Ward, Da Nang City);
- Project of Construction the Residential Housing in Ngan Cau Urban in Dien Ngoc Ward, Dien Ban Town, Quang Nam Province (now Dien Ban Dong Ward, Da Nang City).

Information of the Projects is attached to this Report.

The Board of Directors shall report to the General Meeting of Shareholders on the performance of the authorized tasks at the nearest General Meeting of Shareholders.

Respectfully submitted to GMS for consideration and approval.

To:

- As above;
- Archive.

On behalf of Board of Directors
Chairman

Nguyen Xuan Dong

REPORT

"The implementation of Thien An Project and Ngan Cau Project"

Thien An Urban Area Project and Ngan Cau Urban Area Project were approved by the Annual General Meeting of Shareholders in 2016 under the Resolution of GMS No. 01/2016/NQ-DHDCD dated 26 March 2016; on the basis of implementing the authorization of the 2024 Annual General Meeting of Shareholders in Resolution No. 01/2024/NQ-DHDCHD dated 30 March 2024, the Board of Directors would like to report on the implementation of the Board of Directors related to the Project as follows:

A. THIEN AN URBAN AREA PROJECT (Thien An Project):

I. Project General Information:

The Board of Directors approved and issued the Decision No. 21QD/2024/VC25-HDQT dated 11 June 2024 on approving the adjustment of Thien An Project, as follows:

1. **Name of project:** Project of Construction the Residential Housing in Thien An Urban
2. **Location:** Dien Nam Dong Ward, Dien Nam Trung Ward, Dien Ban Town, Quang Nam Province.
3. **Project Scale:**
Total project area: 191.237 m²
In which:
 - Public land : 4,107 m²
 - Commercial and service land: 3,884 m²
 - Residential land : 62,033 m²
 - + Residential land divided into lots: 51,916 m²
 - + Villa Land : 4,897 m²
 - + Resettlement residential land : 5,220 m²
 - Green Park Land: 10,984 m²
 - Land of Faith : 180 m²
 - Traffic land : 73,973 m²
 - Parking Lot Land : 413 m²
 - Replenishment Land : 35,663 m²
4. **Total project investment after adjustment: 542,418,213,000 đồng**
5. **Unit price of exploitation, revenue:** When the project is eligible for exploitation, the Board of Directors will consider and approve the unit price of exploitation in each phase or in whole as a basis for implementation.
6. **Capital for project implementation:** Equity, bank loans, other lawfully mobilized capital.

II. Project implementation status:

1. *Site clearance:*
 - The total area that has been planned for BT-HT and TDC reaches 15.09ha/15.56ha.
 - The payment and mobilization of people to receive money reached 14.81 hectares.
2. *Legal procedures for construction investment:*

- Planning adjustment: The project has been approved for partial adjustment of the 1/500 construction detailed planning. Accordingly, the total area is unchanged at 191,237 m²; The project investment scope is 155,574 m²; The area of embellished land is 35,663 m².
 - The Project has 4 times of land assignment with the area of 12.69 ha/15.56 ha; 101,729,621,398 VND of land use levy has been paid. Adjusting land assignment decisions after adjustment of investment policy approval.
 - The project is extended until the end of 04/2026.
 - Acceptance test of technical infrastructure for issuance of land use right certificates: Procedures are being carried out to implement the issuance of land use right certificates in phase 1.
3. *Construction work*: Implementing the construction of all construction items within the scope of phase 1 to serve the procedures of land use right certificates.

III. Project implementation plan:

- a. *Site Clearance*: Approve the clearance plan for the remaining area expected to be completed before April 2026.
- b. *Carrying out legal procedures for project investment and project construction to ensure conditions for being granted land use right certificates.*

B. NGAN CAU URBAN AREA PROJECT (Ngan Cau Project):

I. Project Information:

1. Project area:

- Total project area : 327,186 m².
- Area for Replenishment : 106,578 m².
- Area for investment : 220,608 m².

2. Total project investment (after tax): 593,960,828,000 VND

In which:

- Construction costs	:	275.527.826.244	đồng
- Cost of compensation for site clearance	:	142.133.953.900	đồng
- Project management costs	:	5.994.618.135	đồng
- Construction investment consultancy costs	:	11.260.725.861	đồng
- Other expenses	:	22.113.610.953	đồng
- Contingency Expenses	:	30.480.211.533	đồng
- Interest	:	20.449.881.825	đồng
- Land use levy	:	86.000.000.000	đồng

3. Project implementation time: 2017 - 2026.

4. Location: Dien Ngoc Ward, Dien Ban Town, Quang Nam Province.

II. Project implementation status

- a. *Site clearance*: There are 6 schemes for compensations, site clearance with a total value of 27.79 billion VND, equivalent to an area of about 16.6 hectares, completed payment nearly 84% of the total value.

- b. *Carrying out legal procedures for construction investment:* Completion of approval of planning adjustment; the extension of the project implementation schedule: complete the consultation of Departments and Localities.

III. Project implementation schedule:

- a. *Site clearance work:*

Completing all land clearance work, handing over the site area of 22.06 hectares/32.71 hectares (the remaining replenishment of 10.65 ha) and 0.83 ha of expanded area to arrange taluy around the project. Land assingment with an estimated area of about 95% of the new investment zone.

- b. *Carrying out legal procedures for construction investment:*

- Adjustment of 1/500 local planning.
- Approving the adjustment of the total investment of the project, the design of environmental protection and the estimate of items.
- Determination of land use levy rates of projects.

- c. *Construction work:* Commencement of construction and implementation of technical infrastructure (ground leveling, traffic and other infrastructure).