

Số: 08/TTr-TNGL-ĐHĐCĐ2026

Thái Nguyên, ngày 08 tháng 01 năm 2026

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt chủ trương đầu tư thực hiện các dự án bất động sản

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026
Công ty Cổ phần TNG Land**

Căn cứ:

- Căn cứ Luật Đầu tư số ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23 tháng 06 năm 2023;
- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần TNG Land;
- Năng lực kinh doanh, nhu cầu và tình hình hoạt động của Công ty cổ phần TNG Land.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần TNG Land kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt chủ trương đầu tư thực hiện các dự án bất động sản như sau:

I. Các dự án tham gia đấu thầu lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất:

1. Dự án Khu dân cư Lương Phú, xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên

1.1. Tên dự án: **Khu dân cư Lương Phú.**

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Kha Sơn, tỉnh Thái Nguyên

1.3. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư xây dựng, hình thành một khu dân cư mới văn minh hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công cộng thiết yếu và các công trình khác.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cụ thể hóa quy hoạch chi tiết, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của tỉnh, phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty.

1.4. Quy mô dự án dự kiến: 21,22ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 2.500 người.

- Quy mô sử dụng đất: 21,22ha, theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.

1.5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 437,299 tỉ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

Trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu: 20% tương đương 87,5 tỉ đồng.

+ Vốn huy động: 80% tương đương 3349,799 tỉ đồng.

1.6. Tiến độ thực hiện dự án: Từ 2025 đến năm 2029.

2. Dự án Khu đô thị Đại Thắng 2

2.1. Tên dự án: **Khu đô thị Đại Thắng 2**

2.2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên

2.3. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư xây dựng, hình thành một khu dân cư mới văn minh hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công cộng thiết yếu và các công trình khác.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cụ thể hóa quy hoạch chi tiết, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của tỉnh, phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty.

2.4. Quy mô dự án dự kiến: 38,85 Ha.

- Quy mô dân số: Khoảng 7.800 người.

- Quy mô sử dụng đất: 38,85ha, theo quy hoạch được phê duyệt.

2.5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 3692,611 tỉ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

Trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu: 20% tương đương 738,5 tỉ đồng.

+ Vốn huy động: 80% tương đương 2954,111 tỉ đồng.

2.6. Tiến độ thực hiện dự án: Từ 2026 đến năm 2030.

II. Các dự án khác:

1. Nhà ở thương mại TNG Land Việt Thái

1.1. Tên dự án: **Nhà ở thương mại TNG Land Việt Thái**

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Tân Lập, tỉnh Thái Nguyên

1.3. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư xây dựng, hình thành một khu dân cư mới văn minh hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công cộng thiết yếu và các công trình khác.

- Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, cụ thể hóa quy hoạch chi tiết, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của tỉnh, phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty.

1.4. Quy mô dự án dự kiến: 1,96 Ha.

- Quy mô sử dụng đất: 1,96 Ha, theo quy hoạch được phê duyệt.

1.5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 810 tỉ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

Trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu: 20% tương đương 162 tỉ đồng.

+ Vốn huy động: 80% tương đương 648 tỉ đồng.

1.6. Tiến độ thực hiện dự án: Từ 2026 đến năm 2030.

2. Dự án Nhà ở thương mại TNG Land Minh Cầu

2.1. Quy mô: 4.229,7m²

2.2. Địa điểm: Phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên.

2.3. Mục tiêu dự án: Xây dựng khu nhà ở thương mại thấp tầng.

2.4. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 43 tỉ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

+ Vốn chủ sở hữu: 20% tương đương với 8,6 tỉ đồng.

+ Vốn chủ sở hữu: 80% tương đương với 34,4 tỉ đồng.

3. Khu công nghiệp Phúc Thuận 1

3.1. Tên dự án: **Khu công nghiệp Phúc Thuận 1**

3.2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Phúc Thuận, tỉnh Thái Nguyên

3.3. Mục tiêu dự án:

- Hình thành khu công nghiệp có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng yêu cầu sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp.

- Thu hút các ngành công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp sạch, công nghiệp hỗ trợ và các lĩnh vực thân thiện với môi trường.

- Tạo quỹ đất sản xuất ổn định, lâu dài cho nhà đầu tư; nâng cao hiệu quả sử dụng đất.

- Tạo việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động, góp phần phát triển an sinh xã hội tại địa phương.

- Góp phần hoàn thiện hệ thống hạ tầng khu vực, thúc đẩy phát triển đô thị và các dịch vụ liên quan.

3.4. Quy mô dự án dự kiến: 405 Ha.

- Quy mô sử dụng đất: 405 Ha, theo quy hoạch được phê duyệt.

3.5. Tổng vốn đầu tư dự kiến: 7.209 tỉ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

Trong đó:

+ Vốn chủ sở hữu: 20% tương đương 1441,8 tỉ đồng.

+ Vốn huy động: 80% tương đương 5.767,2 tỉ đồng.

3.6. Tiến độ thực hiện dự án: Từ 2026 đến năm 2030.

III. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các nội dung sau đây:

- Trong trường hợp Công ty trúng đấu thầu đối với dự án thực hiện theo hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

+ Toàn quyền quyết định đầu tư, thông qua phương án chi tiết và triển khai thực hiện các hạng mục để đầu tư xây dựng, thực hiện Dự án theo nội dung và tiến độ dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

+ Toàn quyền quyết định về việc điều chỉnh Dự án đầu tư, điều chỉnh phương án thực hiện Dự án để phù hợp với thực tế thực hiện và năng lực, nhu cầu của Công ty, bao gồm cả điều chỉnh tổng vốn đầu tư của dự án với mức điều chỉnh tăng tối đa không quá 20% tổng vốn đầu tư dự kiến. Trong trường hợp cần điều chỉnh tăng tổng vốn đầu tư trên 20% tổng vốn đầu tư dự kiến thì việc quyết định điều chỉnh và phê duyệt tổng vốn đầu tư mới phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trước khi tiến hành và được thực hiện theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Văn Thời