

**CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THÁI SƠN**

Số: 2603/2026/KTTS
V/v: Công bố thông tin
về tình hình sử dụng số tiền thu được từ
việc chào bán trái phiếu

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Kính gửi: SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Căn cứ quy định tại Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn gửi nội dung công bố thông tin định kỳ về việc sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại báo cáo.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của thông tin công bố nêu trên./.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



**VŨ QUYẾT THẮNG
TỔNG GIÁM ĐỐC**

*** Tài liệu kèm theo:**

- Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ. Báo cáo tình hình sử dụng vốn phải được kiểm toán theo quy định tại khoản 16 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP; doanh nghiệp gửi kèm theo ý kiến kiểm toán;

BÁO CÁO

Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu
Kỳ báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1. Thông tin doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Tổ Chức Phát Hành")
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 0305173688 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 24 tháng 12 năm 2025 (được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm)
- Trụ sở chính: Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: +84 08 8480715
- Số fax giao dịch: +84 08 8465274
- Địa chỉ thư điện tử: info@thesakura.vn
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần chưa đại chúng
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Mã số thuế: 0305173688

2. Mục đích sử dụng vốn theo phương án phát hành

Phê duyệt phát hành	Mã trái phiếu	Tổng giá trị phát hành dự kiến (theo mệnh giá) (Đồng)	Tổng giá trị phát hành thực tế (theo mệnh giá) (Đồng)	Mục đích sử dụng vốn
Nghị quyết số 29.07/2024/NQ-HĐQT-THAISON ngày 29/07/2024	TSOCB2426001	2.000.000.000.000	1.890.000.000.000	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành.
Nghị quyết số 2710/2025/NQ-HĐQT-THAISON ngày 15/12/2025	TSO12501	4.000.000.000.000	4.000.000.000.000	
	TSO12502	4.000.000.000.000	4.000.000.000.000	
	TSO12503	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000	

3. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ:

Kỳ báo cáo: cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chi tiết xem tại Phụ Lục 1 – Tình hình sử dụng số tiền thu được từ phát hành trái phiếu

Trừ khi được định nghĩa khác đi trong bản công bố thông tin này, các thuật ngữ được định nghĩa trong các điều khoản, điều kiện trái phiếu và các văn kiện trái phiếu sẽ có cùng nghĩa khi được sử dụng trong bản công bố thông tin này.

Chúng tôi cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung, tính chính xác và đầy đủ của báo cáo nêu trên./.

NGƯỜI LẬP BÁO CÁO
(Ký, ghi rõ họ tên, chức danh)



NGUYỄN THỊ DUNG
KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)



VŨ QUYẾT THẮNG
TỔNG GIÁM ĐỐC



PHỤ LỤC 1: TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Số tiền (Đồng)	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Số tiền (Đồng)	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025
I.	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ						
1.	Chương trình/Dự án						
2.	Tăng quy mô vốn cho hoạt động sản xuất/kinh doanh						
3.	Cơ cấu lại khoản nợ						
4.	Mục đích khác theo quy định của pháp luật chuyên ngành						
II.	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ						
1	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành (Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park)						
	Thanh toán số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê đối với 07 ô đất (ký hiệu F4-CC01, C3-CC02, F1-CC01, F3-CC02, F5-CC01, GS-CC01, GS-CC02) thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư.	TSOCB2426001	1.890.000.000.000		-	1.890.000.000.000	
2.	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành (Dự án Khu Đô Thị Du Lịch Lán Biên Cần Giờ)						
	Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Đô Thị Du Lịch Cần Giờ nhằm triển khai các hoạt động hợp tác kinh doanh tại Phần Dự Án Hợp Tác thuộc Dự Án Khu Đô Thị Du Lịch Lán Biên Cần Giờ theo hợp đồng số 01/2025/HĐHTĐT/CG-TS ngày 15/10/2025.	TSO12501 TSO12502 TSO12503	- - -	4.000.000.000.000 4.000.000.000.000 2.000.000.000.000	4.000.000.000.000 4.000.000.000.000 2.000.000.000.000	10.000.000.000.000	11.890.000.000.000
Tổng (I + II)			1.890.000.000.000		10.000.000.000.000		11.890.000.000.000





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THÁI SƠN

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ**
Kỳ báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(Đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

Trang

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

2 - 3

Báo cáo Kiểm toán độc lập

4 - 5

Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ kỳ báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

6 - 11

Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ kỳ báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

12 - 13

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ kỳ báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn") của Công ty.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103007607 ngày 22 tháng 08 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305173688 ngày 29 tháng 03 năm 2016, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 16 ngày 24 tháng 12 năm 2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT") và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Vũ Quyết Thắng	Chủ tịch HĐQT / Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên HĐQT	Bổ nhiệm ngày 31/12/2025
Bà Vũ Thái Ninh	Thành viên HĐQT	Miễn nhiệm ngày 31/12/2025
Bà Nguyễn Thị Minh Thu	Thành viên HĐQT	

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Bùi Thu Trang	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 01/11/2025
Ông Vũ Hoàng Sâm	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 01/11/2025
Bà Nguyễn Thị Thu Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 11/04/2025
Bà Ngô Phương Thảo	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 11/04/2025
Ông Bùi Quang Thế	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 01/11/2025
Bà Dương Thị Huyền Trang	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 01/11/2025

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn cho Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu của:

- Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế,
- Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế,
- Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế,
- Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

Trong quá trình lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết tuân thủ các yêu cầu sau:

- ▶ Lựa chọn chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- ▶ Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ Lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn theo cơ sở lập báo cáo được mô tả tại phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập và trình bày phù hợp với cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn được trình bày tại phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc Công ty,



Ông Vũ Quyết Thắng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ kỳ báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn") kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn được lập ngày 20 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 13, bao gồm: Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ kỳ báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và các thuyết minh liên quan.

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 tình hình sử dụng vốn của Công ty theo cơ sở lập báo cáo được trình bày tại phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn 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 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 và thuyết minh 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 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 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng nguồn vốn thu từ phát hành trái phiếu còn dư nợ kỳ báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn, phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại phần Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Vấn đề khác

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty được lập để giúp Công ty đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước và tuân thủ các quy định nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế, và Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế. Do đó, báo cáo kiểm toán này không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

**Công ty TNHH
Hãng Kiểm toán AASC**



Nguyễn Phạm Hùng
Giám đốc kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 2893-2025-002-1

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Trần Quang Thắng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5166-2025-002-1

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỔ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ**
Kỳ báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1. Thông tin doanh nghiệp

Tên doanh nghiệp:	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn ("Tổ Chức Phát Hành")
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số (Sửa đổi lần gần nhất):	0305173688
Ngày cấp:	Sửa đổi lần gần nhất lần thứ 16 ngày 24/12/2025
Nơi cấp:	Sở Tài chính Thành phố Hà Nội
Địa chỉ trụ sở chính:	Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội
Số điện thoại:	+84 08 8480715
Số fax:	+84 08 8465274
Địa chỉ thư điện tử:	info@thesakura.vn
Loại hình doanh nghiệp:	Công ty Cổ phần chưa đại chúng
Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính:	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Mã số thuế:	0305173688

2. Thông tin chung về trái phiếu phát hành

2.1 Trái phiếu TSOCB2426001

STT	Nội dung	Thông tin
1	Mã trái phiếu	TSOCB2426001
2	Mã giao dịch tập trung	TSO12401
3	Loại trái phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, có bảo đảm bằng tài sản và xác lập nghĩa vụ nợ trực tiếp của Tổ Chức Phát Hành
4	Mệnh giá	100.000.000 VND/ trái phiếu
5	Lãi suất trái phiếu	Lãi suất cố định bằng 12%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu
6	Kỳ hạn trái phiếu	24 tháng
7	Ngày phát hành	Ngày 01 tháng 08 năm 2024
8	Ngày đáo hạn	Ngày 01 tháng 08 năm 2026
9	Tổng số lượng trái phiếu chào bán	Tối đa 20.000 trái phiếu
10	Tổng số lượng trái phiếu đã huy động	18.900 trái phiếu
11	Tổng số lượng trái phiếu đã mua lại	0 (không) trái phiếu
12	Tổng số lượng trái phiếu còn lưu hành	18.900 trái phiếu
13	Tổng khối lượng trái phiếu huy động theo mệnh giá	1.890.000.000.000 VND
14	Tổng khối lượng trái phiếu mua lại theo mệnh giá	0 (không) VND
15	Tổng khối lượng trái phiếu còn lưu hành theo mệnh giá	1.890.000.000.000 VND
16	Mục đích huy động vốn	Thanh toán số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê đối với 07 ô đất (ký hiệu F4-CCTP1, C3-CC02, F1-CC01, F3-CC02, F5-CC01, GS-CC01, GS-CC02) thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư
17	Hình thức chào bán	Chào bán riêng lẻ

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

18	Tài sản đảm bảo	Toàn bộ động sản và quyền tài sản phát sinh từ và liên quan đến cấu phần Khu vui chơi giải trí thuộc Dự án Khu phức hợp du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Nam Hội An do Công ty Cổ phần Vinpearl làm chủ đầu tư.
19	Biện pháp bảo đảm khác	Không có

2.2 Trái phiếu TSO12501

STT	Nội dung	Thông tin
1	Mã trái phiếu	TSO12501
2	Mã giao dịch tập trung	TSO12501
3	Loại trái phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành
4	Mệnh giá	100.000.000 VND/ trái phiếu
5	Lãi suất trái phiếu	Lãi suất cố định bằng 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu
6	Kỳ hạn trái phiếu	24 tháng
7	Ngày phát hành	Ngày 28 tháng 10 năm 2025
8	Ngày đáo hạn	Ngày 28 tháng 10 năm 2027
9	Tổng số lượng trái phiếu chào bán	40.000 trái phiếu
10	Tổng số lượng trái phiếu đã huy động	40.000 trái phiếu
11	Tổng số lượng trái phiếu đã mua lại	0 (không) trái phiếu
12	Tổng số lượng trái phiếu còn lưu hành	40.000 trái phiếu
13	Tổng khối lượng trái phiếu huy động theo mệnh giá	4.000.000.000.000 VND
14	Tổng khối lượng trái phiếu mua lại theo mệnh giá	0 (không) VND
15	Tổng khối lượng trái phiếu còn lưu hành theo mệnh giá	4.000.000.000.000 VND
16	Mục đích huy động vốn	Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Đô Thị Du Lịch Cần Giờ nhằm triển khai các hoạt động hợp tác kinh doanh tại Phần Dự Án Hợp Tác thuộc Dự Án Khu Đô Thị Du Lịch Lân Biển Cần Giờ theo hợp đồng số 01/2025/HĐHTĐT/CG-TS ngày 15/10/2025
17	Hình thức chào bán	Chào bán riêng lẻ
18	Tài sản đảm bảo	Không có
19	Biện pháp bảo đảm khác	Không có

2.3 Trái phiếu TSO12502

STT	Nội dung	Thông tin
1	Mã trái phiếu	TSO12502
2	Mã giao dịch tập trung	TSO12502
3	Loại trái phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành
4	Mệnh giá	100.000.000 VND/ trái phiếu
5	Lãi suất trái phiếu	Lãi suất cố định bằng 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu
6	Kỳ hạn trái phiếu	24 tháng
7	Ngày phát hành	Ngày 28 tháng 11 năm 2025
8	Ngày đáo hạn	Ngày 28 tháng 11 năm 2027
9	Tổng số lượng trái phiếu chào bán	40.000 trái phiếu
10	Tổng số lượng trái phiếu đã huy động	40.000 trái phiếu
11	Tổng số lượng trái phiếu đã mua lại	0 (không) trái phiếu
12	Tổng số lượng trái phiếu còn lưu hành	40.000 trái phiếu
13	Tổng khối lượng trái phiếu huy động theo mệnh giá	4.000.000.000.000 VND
14	Tổng khối lượng trái phiếu mua lại theo mệnh giá	0 (không) VND
15	Tổng khối lượng trái phiếu còn lưu hành theo mệnh giá	4.000.000.000.000 VND
16	Mục đích huy động vốn	Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Đô Thị Du Lịch Cần Giờ nhằm triển khai các hoạt động hợp tác kinh doanh tại Phần Dự Án Hợp Tác thuộc Dự Án Khu Đô Thị Du Lịch Lân Biển Cần Giờ theo hợp đồng số 01/2025/HĐHTĐT/CG-TS ngày 15/10/2025
17	Hình thức chào bán	Chào bán riêng lẻ
18	Tài sản đảm bảo	Không có
19	Biện pháp bảo đảm khác	Không có

2.4 Trái phiếu TSO12503

STT	Nội dung	Thông tin
1	Mã trái phiếu	TSO12503
2	Mã giao dịch tập trung	TSO12503
3	Loại trái phiếu	Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, không có bảo đảm, xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp và không phải nợ thứ cấp của Tổ Chức Phát Hành
4	Mệnh giá	100.000.000 VND/ trái phiếu
5	Lãi suất trái phiếu	Lãi suất cố định bằng 12,5%/năm trong suốt kỳ hạn trái phiếu
6	Kỳ hạn trái phiếu	24 tháng
7	Ngày phát hành	Ngày 16 tháng 12 năm 2025
8	Ngày đáo hạn	Ngày 16 tháng 12 năm 2027
9	Tổng số lượng trái phiếu chào bán	20.000 trái phiếu
10	Tổng số lượng trái phiếu đã huy động	20.000 trái phiếu
11	Tổng số lượng trái phiếu đã mua lại	0 (không) trái phiếu
12	Tổng số lượng trái phiếu còn lưu hành	20.000 trái phiếu
13	Tổng khối lượng trái phiếu huy động theo mệnh giá	2.000.000.000.000 VND
14	Tổng khối lượng trái phiếu mua lại theo mệnh giá	0 (không) VND
15	Tổng khối lượng trái phiếu còn lưu hành theo mệnh giá	2.000.000.000.000 VND
16	Mục đích huy động vốn	Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Đô Thị Du Lịch Cần Giờ nhằm triển khai các hoạt động hợp tác kinh doanh tại Phần Dự Án Hợp Tác thuộc Dự Án Khu Đô Thị Du Lịch Lấn Biển Cần Giờ theo hợp đồng số 01/2025/HĐHTĐT/CG-TS ngày 15/10/2025
17	Hình thức chào bán	Chào bán riêng lẻ
18	Tài sản đảm bảo	Không có
19	Biện pháp bảo đảm khác	Không có

3. Cơ sở pháp lý

- ▶ **Mã trái phiếu TSOCB2426001:** Trái phiếu được phát hành căn cứ vào Nghị quyết số 29.07/2024/NQ-HĐQT-THAISON về việc thông qua các công việc liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 2.000 tỷ đồng ngày 29 tháng 07 năm 2024 và Bản công bố thông tin về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ ngày 31 tháng 07 năm 2024;
- ▶ **Mã trái phiếu TSO12501:** Trái phiếu được phát hành căn cứ vào Nghị quyết số 2710/2025/NQ-HĐQT-THAISON về việc thông qua các công việc liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 10.000 tỷ đồng ngày 27 tháng 10 năm 2025 và Bản công bố thông tin về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ ngày 27 tháng 10 năm 2025;
- ▶ **Mã trái phiếu TSO12502:** Trái phiếu được phát hành căn cứ vào Nghị quyết số 2710/2025/NQ-HĐQT-THAISON về việc thông qua các công việc liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 10.000 tỷ đồng ngày 27 tháng 10 năm 2025 và Bản công bố thông tin về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ ngày 27 tháng 11 năm 2025;
- ▶ **Mã trái phiếu TSO12503:** Trái phiếu được phát hành căn cứ vào Nghị quyết số 2710/2025/NQ-HĐQT-THAISON về việc thông qua các công việc liên quan đến việc chào bán và phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ với tổng mệnh giá tối đa 10.000 tỷ đồng ngày 27 tháng 10 năm 2025 và Bản công bố thông tin về phát hành trái phiếu theo phương thức riêng lẻ ngày 15 tháng 12 năm 2025.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn

Số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội

4. Tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu và tiến độ giải ngân số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp còn dư nợ
(Kỳ báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025)

STT	Mục đích sử dụng số tiền thu được từ trái phiếu	Mã trái phiếu	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2024	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trong kỳ báo cáo từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025	Tình hình thực tế sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu lũy kế đến ngày 31/12/2025
			Số tiền (VND)	Số tiền (VND)	Số tiền (VND)
I.	Đối với các trái phiếu phát hành từ ngày Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực và còn dư nợ				
1.	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành (Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park)				
	Thanh toán số tiền thuê đất phải nộp một lần cho cả thời gian thuê đối với 07 ô đất (ký hiệu F4-CCTP1, C3-CC02, F1-CC01, F3-CC02, F5-CC01, GS-CC01, GS-CC02) thuộc Dự án Khu đô thị mới Tây Mỗ - Đại Mỗ - Vinhomes Park tại quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Tổ Chức Phát Hành làm chủ đầu tư	TSOCB2426001	1.890.000.000.000	-	1.890.000.000.000
2.	Thực hiện chương trình, dự án đầu tư của Tổ Chức Phát Hành				
	Góp vốn hợp tác kinh doanh theo Hợp Đồng Hợp Tác Kinh Doanh giữa Tổ Chức Phát Hành và Công ty Cổ phần Đô Thị Du Lịch Cần Giờ nhằm triển khai các hoạt động hợp tác kinh doanh tại Phần Dự Án Hợp Tác thuộc Dự Án Khu Đô Thị Du Lịch Lán Biên Cần Giờ theo hợp đồng số 01/2025/HĐHTĐT/CG-TS ngày 15/10/2025	TSO12501	-	4.000.000.000.000	4.000.000.000.000
		TSO12502	-	4.000.000.000.000	4.000.000.000.000
		TSO12503	-	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
			1.890.000.000.000	10.000.000.000.000	11.890.000.000.000
	Tổng				

Nguyễn Thị Dung

Kế toán trưởng kiêm người lập biểu
Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026

Vũ Quyết Thắng
Tổng Giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC
TỪ VIỆC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU ĐỐI VỚI TRÁI PHIẾU CÒN DƯ NỢ**

Kỳ báo cáo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

1. Thông tin chung

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thái Sơn được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103007607 ngày 22/08/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305173688 ngày 29/03/2016, với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 16 ngày 24/12/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 7, Đường Bằng Lăng 1, Khu đô thị Vinhomes Riverside, Phường Phúc Lợi, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 13.500.000.000.000 VND.

Lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản.

2. Kỳ báo cáo và đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập cho các trái phiếu còn dư nợ trong giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho giai đoạn sử dụng vốn từ ngày phát hành đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

3. Cơ sở lập báo cáo tình hình sử dụng vốn

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập theo yêu cầu công bố thông tin phù hợp với quy định tại Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05 tháng 03 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế và Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (sau đây gọi tắt là "Văn bản pháp luật").

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập phù hợp theo mẫu 3.4. Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu đối với trái phiếu còn dư nợ tại Phụ lục III kèm theo Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập dựa trên số tiền Công ty thực thu từ việc phát hành trái phiếu và số tiền đã được giải ngân thực tế để sử dụng cho mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu nêu trên. Trong đó:

- Số tiền Công ty thu được từ đợt phát hành trái phiếu nêu trên được hạch toán ghi nhận vào nguồn vốn của Công ty theo số tiền thu thực tế; và

- Số tiền chi từ nguồn vốn huy động thu được từ các đợt phát hành trái phiếu nêu trên được ghi nhận theo số tiền giải ngân thực tế cho hoạt động theo mục đích trong các Bản công bố thông tin phát hành trái phiếu riêng lẻ theo từng mã trái phiếu.

4. Mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn

Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty được lập và chỉ sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu theo Nghị quyết về phương án phát hành trái phiếu.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để giúp Công ty đáp ứng yêu cầu của “Văn bản pháp luật”. Do đó, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

5. Những sự kiện phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn

Không có các sự kiện nào xảy ra sau ngày lập báo cáo đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn này.



Nguyễn Thị Dung

Kế toán trưởng kiêm người lập biểu

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2026



Vũ Quyết Thắng
Tổng Giám đốc



