

Số: 2274/2024/CBTT-TASECO LAND

Hà Nội, ngày 12 tháng 12 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ  
CỦA SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

**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 Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

**Điện thoại:** 024 3793 2525

**Fax:** 024 3793 2626

**Loại thông tin công bố:**  định kỳ  bất thường  24h  theo yêu cầu

**2. Nội dung thông tin công bố:**

Văn bản số 2272/2024/TB-TASECOLAND ngày 12/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco thông báo về chào bán cổ phiếu ra công chúng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 228/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 09/12/2024.

**3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 12/12/2024 tại đường dẫn:** <https://tasecoland.vn/vi/document-category/cong-bo-thong-tin/>

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:**

- Thông báo số 2272/2024/TB-TASECOLAND ngày 12/12/2024;
- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 228/GCN-UBCK ngày 09/12/2024;
- Bản cáo bạch.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Cao Thị Lan Hương**

## THÔNG BÁO

### Chào bán cổ phiếu ra công chúng

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 228/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 09/12/2024)

#### I. Giới thiệu về Tổ chức phát hành

1. Tên Tổ chức phát hành:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

2. Tên viết tắt: TASECO LAND

3. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

4. Số điện thoại: 024 3793 2525

Số fax: 024 3793 2626

Website: www.tasecoland.vn

5. Vốn điều lệ: 2.970.000.000.000 đồng.

6. Mã cổ phiếu: TAL

7. Nơi mở tài khoản thanh toán: Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Sở Giao dịch 1

Số hiệu tài khoản: 1202865555

8. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023.

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng). Mã ngành: 6810.

- Sản phẩm/dịch vụ chính: 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.

9. Giấy phép thành lập và hoạt động (nếu có theo quy định của pháp luật chuyên ngành): Không.

#### II. Mục đích chào bán

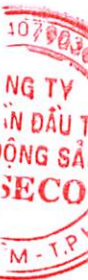
Căn cứ Điều 10 Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco thông qua, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng (Bằng



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 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.

### III. Phương án chào bán

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
3. Số lượng cổ phiếu chào bán: 14.850.000 cổ phiếu, trong đó:
  - Số lượng cổ phiếu Tổ chức phát hành chào bán: 14.850.000 cổ phiếu;
  - Số lượng cổ phiếu cổ đông chào bán: 0 cổ phiếu.
4. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.
5. Tổng giá trị vốn huy động: 148.500.000.000 đồng, trong đó:
  - Giá trị vốn huy động của Tổ chức phát hành: 148.500.000.000 đồng;
  - Giá trị vốn huy động của cổ đông: 0 đồng.
6. Phương thức phân phối: theo phương thức thực hiện quyền mua.
7. Số lượng đăng ký mua tối thiểu: không quy định.
8. Thời gian nhận đăng ký mua:
  - Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ ngày 06/01/2025 đến ngày 20/01/2025.
  - Thời gian đăng ký mua: Từ ngày 06/01/2025 đến ngày 12/02/2025.
9. Địa điểm nhận đăng ký mua cổ phiếu:
  - Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký.
  - Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua cổ phiếu tại trụ sở chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (tại địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam) và nộp tiền đặt mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa được nêu tại Mục 11 của Thông báo này.
10. Thời gian nhận tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 06/01/2025 đến ngày 12/02/2025.
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:
  - Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
  - Số tài khoản: 119820366666
  - Mở tại: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân



12. Các tổ chức liên quan (*Tổ chức bảo lãnh phát hành/Tổ chức bảo lãnh phát hành chính, Tổ chức tư vấn...*):

- **TỔ CHỨC TƯ VẤN:**

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321

Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

- **ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN**

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà Corner Stone, số 16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: +84 24 3831 5100

Fax: +84 24 3831 5090

Website: [https://www.ey.com/vi\\_vn](https://www.ey.com/vi_vn)

13. Địa điểm công bố Bản cáo bạch:

- Website Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco: [www.tasecoland.vn](http://www.tasecoland.vn)
- Website Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI: [https://www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

Hà Nội, ngày 12 tháng 12 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Trần Tùng**



Số 228/GCN-UBCK

Hà Nội, ngày 09 tháng 12 năm 2024

**GIẤY CHỨNG NHẬN**

**Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 26 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 48/2015/QĐ-TTg ngày 08 tháng 10 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước trực thuộc Bộ Tài chính;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 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;

Xét Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco;

Theo đề nghị của Vụ trưởng Vụ Quản lý Chào bán Chứng khoán.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: TASECO LAND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY;

- Tên công ty viết tắt: TASECO LAND;

- Trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, Đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội;

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 29/7/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023;

- Vốn điều lệ: 2.970.000.000.000 đồng (Hai nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng).



**Điều 2.** Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được chào bán thêm ra công chúng theo các nội dung sau:

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng);
3. Đối tượng chào bán: cổ đông hiện hữu;
4. Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 14.850.000 cổ phiếu (Mười bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn cổ phiếu);
5. Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký chào bán tính theo mệnh giá: 148.500.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng);
6. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực;
7. Phương thức phân phối: Theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;
8. Tổ chức tư vấn phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán SSL.

**Điều 3.** Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, tổ chức, cá nhân tham gia vào quá trình lập hồ sơ phải tuân thủ pháp luật Việt Nam, các quy định về chứng khoán và thị trường chứng khoán và nội dung trong Giấy chứng nhận này, đồng thời phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, trung thực và đầy đủ của hồ sơ.

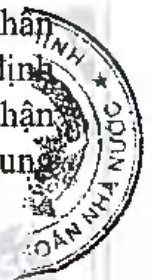
**Điều 4.** Giấy chứng nhận này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 5.** Giấy chứng nhận này được lập thành năm (05) bản gốc: 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, 02 bản lưu tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội và 01 bản gửi cho Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam. /: *M*

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYÊN LIỆU  
CHỨNG THỰC BẢN SÁO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 11-12-2024

Số: 6080. Quyển: 01/OCNL



KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH

*Hoàng Văn Thu*

**Hoàng Văn Thu**

**CÔNG CHỨNG VIÊN**  
*Linh Đình Hiệp*

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HẠM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023)

### CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 228.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 29 tháng 12 năm 2024)

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY**  
/ /2024 TẠI:

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

**TASECOLand**

Trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1 Khu Đoàn Ngoại Giao, Đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (024) 3793 2525

Fax: (024) 3793 2626

Website: [www.tasecoland.vn](http://www.tasecoland.vn)

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI



Trụ sở chính: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321

Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

#### Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Bà Cao Thị Lan Hương

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (84-24) 3793 2525

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023)*

### **CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

<b>Tên cổ phiếu</b>	:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
<b>Loại cổ phiếu</b>	:	Cổ phiếu phổ thông
<b>Mã cổ phiếu</b>	:	TAL
<b>Mệnh giá</b>	:	10.000 đồng/cổ phiếu
<b>Giá chào bán</b>	:	10.000 đồng/cổ phiếu
<b>Tổng số lượng cổ phiếu chào bán</b>	:	14.850.000 cổ phiếu
<b>Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá</b>	:	148.500.000.000 đồng

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

##### **CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HÀ NỘI**

Trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà Corner Stone, số 16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: +84 24 3831 5100

Fax: +84 24 3831 5090

Website: [https://www.ey.com/vi\\_vn](https://www.ey.com/vi_vn)

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN:**

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI**

Trụ sở chính: Số 1C Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (+84-24) 3936 6321

Fax: (+84-24) 3936 6318

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)



## MỤC LỤC

<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH..</b>	<b>1</b>
1. Tổ chức phát hành - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.....	1
2. Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội .....	1
<b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>2</b>
1. Rủi ro về kinh tế.....	2
1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế.....	2
1.2. Rủi ro về tỷ giá .....	3
1.3. Rủi ro về lạm phát .....	3
1.4. Rủi ro về lãi suất.....	4
2. Rủi ro về luật pháp .....	5
3. Rủi ro đặc thù .....	6
3.1. Rủi ro về dự án.....	6
3.2. Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng.....	6
3.3. Rủi ro cạnh tranh.....	7
4. Rủi ro về đợt chào bán.....	7
4.1. Rủi ro hủy đợt chào bán .....	7
4.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	8
5. Rủi ro pha loãng .....	8
5.1. Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS) .....	8
5.2. Rủi ro pha loãng giá thị trường cổ phiếu.....	9
5.3. Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.....	9
6. Rủi ro quản trị công ty.....	9
7. Rủi ro khác ( <i>thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, ...</i> ) .....	10
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>11</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>12</b>
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành.....	12
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành.....	16
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành và cơ cấu của nhóm công ty.....	19
3.1. Công ty con trực tiếp.....	20
3.2. Công ty con gián tiếp.....	20
3.3. Công ty liên kết.....	21
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành .....	22
4.1. Đại hội đồng cổ đông.....	23
4.2. Hội đồng quản trị.....	24

4.3. Ban kiểm soát .....	24
4.4. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý.....	25
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối. ....	44
5.1. Danh sách Công ty mẹ hoặc những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành.....	44
5.2. Danh sách Công ty con hoặc những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	46
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành .....	48
6.1. Thông tin về các đợt tăng vốn của Taseco Land kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (thời điểm thành lập) đến hiện nay.....	48
6.2. Thông tin về các đợt giảm vốn của Taseco Land kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (thời điểm thành lập) đến hiện nay: Không có. ....	57
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.....	57
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành.....	57
8.1. Cổ phiếu phổ thông.....	57
8.2. Cổ phiếu ưu đãi.....	57
8.3. Các loại chứng khoán khác.....	58
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	59
10. Hoạt động kinh doanh .....	59
10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	60
10.2. Tài sản.....	79
10.3. Thị trường hoạt động.....	80
10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính.....	80
10.5. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	82
10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn.....	84
10.7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	84
10.8. Hoạt động Marketing.....	89
10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế.....	89
10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới.....	89
10.11. Chiến lược kinh doanh.....	90
10.12. Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện.....	91
11. Chính sách đối với người lao động .....	91
11.1. Số lượng người lao động trong Công ty.....	91

11.2.	<i>Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp</i> .....	92
11.3.	<i>Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động</i> .....	93
12.	Chính sách cổ tức .....	93
13.	Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất.....	94
14.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	94
15.	Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán .....	96
16.	Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	96
<b>V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH</b> .....		<b>96</b>
1.	Kết quả hoạt động kinh doanh.....	96
1.1.	<i>Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất</i> .....	96
1.2.	<i>Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty</i> .....	97
2.	Tình hình tài chính.....	98
2.1.	<i>Các chỉ tiêu cơ bản</i> .....	98
2.2.	<i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i> .....	106
3.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành .....	108
3.1.	<i>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2022</i>	108
3.2.	<i>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2022</i>	108
3.3.	<i>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2023</i>	109
3.4.	<i>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2023</i> ..	109
3.5.	<i>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024 của Công ty</i> .....	109
3.6.	<i>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 của Công ty</i> .....	109
4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức .....	110
4.1.	<i>Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024</i> .....	110
4.2.	<i>Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên</i> .....	110
4.3.	<i>Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên</i> .....	110
4.4.	<i>Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.</i> .....	110
<b>VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG</b> .....		<b>111</b>

1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	111
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	111
2.1. Thông tin chung về cổ đông lớn.....	111
2.2. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan.....	112
2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ..	113
2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành.....	114
2.5. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TAL hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của TAL.....	114
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.....	114
3.1. Hội đồng quản trị.....	114
3.2. Ban Điều hành và Kế toán trưởng.....	126
3.3. Ban Kiểm soát.....	137
<b>VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>143</b>
1. Loại cổ phiếu.....	143
2. Mệnh giá cổ phiếu.....	143
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	143
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	143
5. Giá chào bán dự kiến.....	144
6. Phương pháp tính giá.....	144
7. Phương thức phân phối.....	144
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	144
9. Lịch trình phân phối dự kiến.....	145
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	145
11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	145
12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....	145
13. Hủy bỏ đợt chào bán.....	145
14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài.....	146
15. Các loại thuế có liên quan.....	146
15.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân.....	146
15.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức.....	147
16. Thông tin về các cam kết.....	147
17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt.....	147

<b>VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....</b>	<b>147</b>
1. Mục đích chào bán .....	147
2. Phương án khả thi.....	147
2.1. Thông tin về phương án khả thi.....	147
2.2. Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng.....	149
2.3. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi .....	149
3. Thông tin về tình hình triển khai dự án .....	149
3.1. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án.....	149
3.2. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại.....	150
3.3. Tình hình thu xếp vốn đối với dự án.....	151
<b>IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>151</b>
1. Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán dự kiến.....	151
2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán .....	152
3. Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án .....	152
<b>X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>154</b>
<b>XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....</b>	<b>155</b>
<b>XII. PHỤ LỤC.....</b>	<b>155</b>

## ĐANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty .....	48
Bảng 2: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 29/8/2024 .....	57
Bảng 3: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Công ty.....	58
Bảng 4: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ tính đến ngày 30/11/2024 .....	59
Bảng 5: Tình hình sử dụng vốn .....	59
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2022 – 2023 và 09 tháng đầu năm 2024.....	76
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ giai đoạn 2022 – 2023 và 09 tháng đầu năm 2024 .....	76
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất .....	78
Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ.....	78
Bảng 10: Tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2022, 31/12/2023 và 30/9/2024 .....	79
Bảng 11: Danh sách một số tài sản lớn thuộc sở hữu của TAL .....	79
Bảng 12: Các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã được ký kết từ năm 2022 đến nay .....	82
Bảng 13: Danh sách khách hàng lớn của Taseco Land từ năm 2022 đến nay.....	84
Bảng 14: So sánh với các công ty cùng ngành.....	86
Bảng 15: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2015– 2023.....	87
Bảng 16: Cơ cấu người lao động của Công ty.....	91
Bảng 17: Tỷ lệ cổ tức thực chi trả qua các năm .....	94
Bảng 18: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty .....	96
Bảng 19: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ.....	97
Bảng 20: Vốn kinh doanh hợp nhất của Công ty giai đoạn 2022 đến nay .....	99
Bảng 21: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn 2022 đến nay .....	99
Bảng 22: Mức lương bình quân.....	100
Bảng 23: Tình hình công nợ hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024.....	100
Bảng 24: Tình hình công nợ của Công ty mẹ giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024 .....	101
Bảng 25: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất giai đoạn 2022-2023 và 9 tháng đầu năm 2024 .....	101
Bảng 26: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ giai đoạn 2022 - 2023.....	101
Bảng 27: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn .....	101
Bảng 28: Các khoản phải trả Hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024 .....	102
Bảng 29: Các khoản phải trả của Công ty mẹ giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024.....	103
Bảng 30: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Công ty.....	104
Bảng 31: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và .....	105
Bảng 32: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024 .....	105
Bảng 33: Số dư các quỹ hợp nhất của Công ty.....	105
Bảng 34: Số dư các quỹ của Công ty mẹ.....	106
Bảng 35: Tình hình nợ vay của Công ty.....	106
Bảng 36: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty .....	106
Bảng 37: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024.....	110
Bảng 38: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm hiện tại.....	111
Bảng 39: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ và tỷ lệ biểu quyết của cổ đông lớn.....	112
Bảng 40: Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn .....	112
Bảng 41: Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành .....	145
Bảng 42: Chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của dự án.....	148
Bảng 43: Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án.....	149

**NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

**1. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

**1. Tổ chức phát hành - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Ông: Phạm Ngọc Thanh Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: Nguyễn Trần Tùng Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà: Nguyễn Thị Kim Ngân Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản Cáo Bạch.

**2. Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội**

Đại diện được ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Chức vụ: Giám đốc Tài chính

*(Theo Giấy ủy quyền số 08/2020/UQ-SSI ngày 04/09/2020 do Ông Nguyễn Hồng Nam – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền và Giấy ủy quyền số 09/2020/UQ-SSI ngày 01/08/2020 do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền cho Ông Nguyễn Hồng Nam)*

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 0606/2022/SSI-HN/NHĐT ngày 06 tháng 06 năm 2022 với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cung cấp.

*[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]*

## **II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**

### **1. Rủi ro về kinh tế**

Các chỉ số kinh tế vĩ mô chính thường được sử dụng để đánh giá sự phát triển của nền kinh tế một quốc gia, trong đó tiêu biểu bao gồm các chỉ số về tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm quốc nội ("GDP"), lạm phát, lãi suất và tỷ giá hối đoái. Sự biến động của các yếu tố này thường mang tính tác động hệ thống tới hầu hết các chủ thể tham gia vào nền kinh tế. Ngoài ra, các chính sách phát triển ngành của Chính phủ cũng sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco nói riêng.

#### **1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế**

Đây là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế và có ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Công ty.

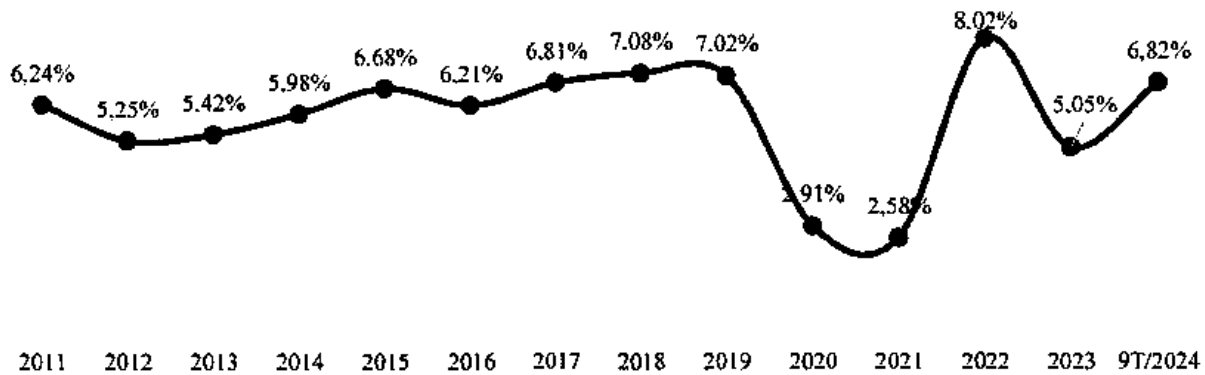
Theo báo cáo tình hình kinh tế - xã hội năm 2023 của Tổng cục thống kê, GDP năm 2023 tăng 5,05%, giảm mạnh so với mức tăng 8,02% đạt được năm 2022 và chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,87% và 2,55% của các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%.

Ngày 06/10/2024, Tổng cục Thống kê đã công bố tăng trưởng GDP 9 tháng đầu năm tăng 6,82% so với cùng kỳ năm trước. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế 9 tháng đầu năm, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,2%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,19%, đóng góp 46,22%; khu vực dịch vụ tăng 6,95%, đóng góp 48,41%.

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu thực cũng như đầu tư trên thị trường bất động sản và qua đó tác động đến hoạt động kinh doanh của các công ty bất động sản tại Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế là chỉ báo quan trọng để Công ty đưa ra các chiến lược kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ. Chính vì vậy, hoạt động kinh doanh của Công ty trong những năm gần đây bám sát với nhu cầu của thị trường và phù hợp với năng lực tài chính của Công ty. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản, nên kết quả hoạt động kinh doanh phụ thuộc nhiều vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu mua nhà hoặc thuê văn phòng của người tiêu dùng, qua đó tạo ra rủi ro doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng tới lợi nhuận và hoạt động của Công ty. Nhằm giảm thiểu tác động của những ảnh hưởng trên, Taseco Land chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống thay đổi trong tình hình kinh tế, thị trường, củng cố nội lực tài chính đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với các khách hàng, định chế tài chính và tổ chức tín dụng trong và ngoài nước, đồng thời, đặt Công ty trước tình thế phải đổi mới, vươn lên và có những chính sách kinh doanh linh hoạt để phù hợp với điều kiện kinh tế nhiều thay đổi hiện tại.



Hình 1. Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

### 1.2. Rủi ro về tỷ giá

Tỷ giá hối đoái tác động đáng kể đến nền kinh tế và thị trường chứng khoán thông qua việc tác động đến các doanh nghiệp xuất nhập khẩu, cán cân thanh toán và sự di chuyển của các nguồn vốn đầu tư. Theo cơ chế quản lý hiện tại, tỷ giá phản ánh quan hệ cung cầu giữa các đơn vị tiền tệ khác nhau và đặt dưới sự quản lý, điều tiết của Nhà nước. Tuy nhiên, nhìn chung công tác quản lý tỷ giá là một vấn đề khó khăn và đôi khi tỷ giá biến động trái chiều với ý muốn chủ quan của các nhà quản lý.

Tỷ giá trung tâm bình quân năm 2022 (tính đến ngày 23/12/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam): 1 USD = 23.271,9 VND. Để đạt được mức tỷ giá như hiện tại thị Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) phải trải qua một quá trình điều hành chính sách tiền tệ đầy khó khăn và vất vả. So với cuối năm 2021, tỷ giá có thời điểm mất giá 7-8%, nhưng đến cuối năm 2022, VND chỉ còn mất giá 3,53%. Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã kích hoạt các đợt tăng giá mạnh, đưa chỉ số USD Index lên mức cao nhất trong 2 thập kỷ và "điểm chịu lực" đầu tiên là tỷ giá USD/VND.

Tính đến ngày 29/12/2023, tỷ giá trung tâm giữa đồng Việt Nam (VND) và đô la Mỹ (USD) do Ngân hàng Nhà nước (NHNN) công bố ở mức 23.866 VND/USD.

Tỷ giá trung tâm được điều hành linh hoạt, phù hợp, đồng bộ với các công cụ chính sách tiền tệ để ổn định thị trường ngoại tệ, góp phần kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô. Đến ngày 30/09/2024, theo dữ liệu công bố bởi Ngân hàng nhà nước Việt Nam, tỷ giá trung tâm ở mức 24.105 VND/USD.

Hiện tại Công ty không ghi nhận các khoản doanh thu, chi phí bằng đồng ngoại tệ, vậy nên không chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi yếu tố tỷ giá hối đoái. Tuy nhiên, tỷ giá hối đoái có thể tác động đến yếu tố lãi suất cũng như các yếu tố thị trường khác, gián tiếp ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của Công ty như các nội dung được trình bày trong phần các nhân tố rủi ro này. Bên cạnh đó, để đảm bảo phòng ngừa những tình huống bất lợi, Công ty luôn chủ động theo dõi diễn biến tiền tệ quốc tế để kịp thời điều chỉnh chính sách và kế hoạch kinh doanh phù hợp.

### 1.3. Rủi ro về lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Theo những số liệu được công bố, trong những năm gần đây Việt Nam đang xử lý rất tốt tình trạng lạm phát so với các năm trước.

Ngày 29/12/2022, Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) đã công bố Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân cả năm 2022 tăng 3,15% so với năm 2021, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Điều này là nhờ những chính sách hỗ trợ từ chính phủ như giảm thuế giá trị gia tăng với một số nhóm hàng hóa và dịch vụ từ 10% xuống 8%; giảm 50% mức thuế bảo vệ môi trường đối với nhiên liệu bay; giảm mức thu 37 khoản phí, lệ phí; giảm thuế bảo vệ môi trường đối với xăng dầu. Tuy nhiên, những yếu tố bên ngoài như giá nguyên vật liệu gia tăng trên thế giới cũng như sự gia tăng của đồng Đô la và giá các lương thực phẩm cũng sẽ ảnh hưởng ít nhiều khiến lạm phát có thể tăng lên trong tương lai. Tính chung cả năm 2023, CPI tăng 3,25% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Ngoài ra, bình quân năm 2023, lạm phát cơ bản tăng 4,16% so với năm 2022, cao hơn mức tăng CPI bình quân chung (3,25%).

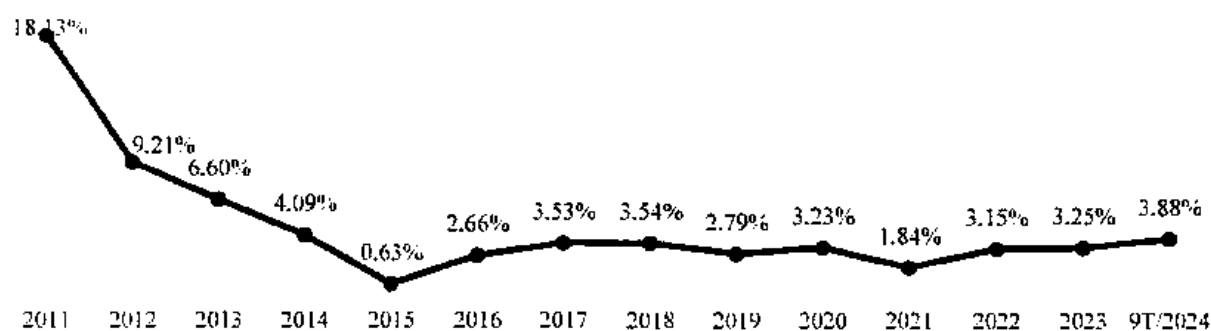
Ngày 06/10/2024, Tổng cục Thống kê đã công bố CPI chín tháng đầu năm 2024 tăng 3,88% so với cùng kỳ năm trước, lạm phát cơ bản tăng 2,69%.

Rủi ro về lạm phát và tăng giá ảnh hưởng tới chỉ tiêu của toàn nền kinh tế, tác động đến tất cả các ngành nghề kinh doanh nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Ngoài ra, lạm phát còn có thể tác động đẩy giá thành sản xuất lên cao khi giá nguyên vật liệu đầu vào và giá nhân công đều tăng.

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây nhưng không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai. Nếu lạm phát tăng cao đáng kể thì chi phí của Công ty, bao gồm cả chi phí nhân sự, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác dự kiến sẽ tăng và gây ảnh hưởng đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro và chủ động kế hoạch kinh doanh với các nhà cung cấp nguyên vật liệu truyền thống và có kế hoạch điều tiết giá bán cho khách hàng dựa trên những dự báo về tình hình lạm phát. Bên cạnh đó, Công ty đã thực hiện các biện pháp như tăng cường quản lý chi phí, tìm kiếm nguồn cung ứng vật liệu xây dựng có giá cả hợp lý, tối ưu hóa quy trình sản xuất và vận hành để phù hợp với tình hình thị trường.

**Hình 2. Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm**



*Nguồn: Tổng Cục Thống kê*

#### 1.4. Rủi ro về lãi suất

Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu đầu tư vào bất động sản.

Rủi ro về lãi suất đối với một doanh nghiệp xuất hiện khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận. Mức rủi ro về lãi suất là khác nhau giữa các ngành tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó. Mức lãi suất càng cao thì doanh nghiệp càng khó khăn trong việc huy động vốn đáp ứng nhu cầu sản xuất kinh doanh.

Năm 2022, các Ngân hàng Trung ương (NHTW) đã sử dụng các công cụ tăng lãi suất để đối phó với lạm phát toàn cầu. Tính chung trong năm 2022, đã có ít nhất khoảng 300 đợt tăng lãi suất của các NHTW trên toàn cầu, cao hơn gần 3 lần so với cùng kỳ năm 2021. Trong đó, Cục dự trữ liên bang Mỹ (FED) đã thực hiện tới 07 lần liên tiếp tăng và đưa lãi suất của Mỹ lên cao nhất và nhanh nhất kể từ năm 1981.

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã điều hành giảm lãi suất để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế thông qua việc liên tục điều chỉnh giảm 4 lần các mức lãi suất điều hành, với mức giảm 0,5-2,0%/năm, trong bối cảnh lãi suất thế giới tiếp tục tăng và neo ở mức cao; đồng thời, có nhiều văn bản chỉ đạo, trực tiếp làm việc với các tổ chức tín dụng đề nghị tiết giảm chi phí, giảm lãi suất huy động để giảm mặt bằng lãi suất cho vay. Đến cuối 2023, mặt bằng lãi suất đã giảm đáng kể, lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới bằng VND giảm 2-3% so với cuối năm 2022.

Vụ Dự báo Thống kê của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã công bố báo cáo kết quả của Cuộc điều tra xu hướng kinh doanh quý III/ năm 2024, các tổ chức tín dụng dự báo mặt bằng lãi suất huy động – cho vay trong quý IV/ năm 2024 và năm 2024 tiếp tục ở mức thấp và thay đổi không đáng kể so với kỳ trước, các tổ chức tín dụng dự báo mặt bằng lãi suất huy động tăng nhẹ (0,1 điểm phần trăm) và mặt bằng lãi suất cho vay giảm nhẹ (0,09 điểm phần trăm) so với cuối năm 2023.

Đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, thời gian thực hiện dự án thường kéo dài, vốn cho các dự án lớn, vì vậy để giảm thiểu rủi ro lãi suất, Công ty luôn phải tính toán cân đối giữa nguồn vốn tự có và nguồn vốn đi vay để giảm thiểu ảnh hưởng rủi ro về lãi suất đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn. Bên cạnh đó, tùy thuộc vào mức lãi suất trên thị trường, Công ty cũng triển khai các biện pháp kết hợp với các sản phẩm tín dụng cá nhân để tăng cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm để hạn chế việc phải duy trì các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm thiểu chi phí.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng chung đến toàn ngành bất động sản cũng như nền kinh tế. Những thay đổi trong chính sách quản lý vĩ mô của Chính phủ đều có những tác động nhất định đến hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, Việt Nam hiện là một nước đang phát triển, do đó, luật và các văn bản dưới luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về chính sách là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Điều này đòi hỏi mỗi doanh nghiệp phải có những điều chỉnh và thích ứng phù hợp để phát huy tối đa mặt thuận lợi, hạn chế mặt bất lợi mà mỗi sự thay đổi chính sách gây ra đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Là một Công ty cổ phần đại chúng và đang được giao dịch tại sàn UPCoM của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Taseco chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản,... Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Một số Luật chính thức có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 như Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024 có tác động trực tiếp doanh nghiệp. Đồng thời, những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty.

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế xuất nhập khẩu, thuế nhà thầu, phí bản quyền...) đã thay đổi đáng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2015 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về mức thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động của Taseco Land.

Do vậy, để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình, đồng thời tham khảo và thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý nằm ngoài khả năng của Taseco Land.

### **3. Rủi ro đặc thù**

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

#### **3.1. Rủi ro về dự án**

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Vì thế, doanh nghiệp phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Việc triển khai bán hàng cũng phụ thuộc vào tính chu kỳ của ngành bất động sản. Trong giai đoạn thị trường chững lại, thanh khoản thị trường giảm thì việc bán hàng cũng có thể gặp khó khăn. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi Công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc dòng tiền dự kiến hoặc các khách hàng lớn của Công ty bị lâm vào tình trạng phá sản. Do vậy, để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco luôn theo dõi tình hình tài chính của doanh nghiệp, cập nhật và kiểm soát các khoản phải thu, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính của Công ty luôn đạt được mức an toàn.

#### **3.2. Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng**

Đây là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở, khu du lịch, ... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất còn lại ngày càng ít. Hiện nay, phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng các dự án nhìn chung là rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi

thường đắt theo quy định của Nhà nước không ổn định mà thường xuyên được điều chỉnh theo biến động giá thị trường. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này. Để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến vấn đề về công tác giải phóng mặt bằng, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco luôn theo dõi, kiểm tra sâu sát và cập nhật kịp thời tiến độ của các dự án đang thực hiện giải phóng mặt bằng, đảm bảo công tác giải phóng mặt bằng diễn ra đúng tiến độ của Công ty.

### **3.3. Rủi ro cạnh tranh**

Công ty có thể gặp phải rủi ro cạnh tranh từ các đối thủ khác trong ngành. Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có sức mạnh về uy tín chất lượng sản phẩm, dịch vụ, mang đến cho khách hàng lợi ích thiết thực và được khách hàng tin tưởng và các doanh nghiệp có quy mô lớn, có tiềm lực tài chính tốt, mạnh dạn đầu tư không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ vì lợi ích lâu dài.

Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Công ty có thể gặp phải bao gồm: Cạnh tranh trực tiếp từ việc đầu tư, phát triển các dự án bất động sản của các chủ đầu tư khác và Cạnh tranh của dịch vụ thay thế - đến từ chủ đầu tư tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình. Để giảm bớt các rủi ro này, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng hình thức lựa chọn vị trí chiến lược mang lại giá trị cho nhà đầu tư và cư dân, tập trung mang đến những dịch vụ, tiện ích nội khu đẳng cấp để mọi người an tâm định cư, và kết hợp với chính sách bán hàng phù hợp mang lại nhiều giá trị cho khách hàng. Công ty luôn luôn cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới chất lượng phục vụ để luôn luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản của Công ty.

## **4. Rủi ro về đợt chào bán**

Trong lần chào bán này, Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu cho đối tượng là nhà đầu tư là cổ đông hiện hữu - là người am hiểu tình hình hoạt động kinh doanh, định hướng phát triển cũng như năng lực quản lý của Ban lãnh đạo Công ty nên có thể đánh giá được rủi ro từ đợt chào bán lần này là khá thấp.

Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phần Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán.

Trên cơ sở đã so sánh với giá trị sổ sách và giá trị thị trường của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, căn cứ nhu cầu vốn của Công ty trong đợt chào bán cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông thực hiện quyền, Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng vào khả năng thành công của đợt chào bán và việc mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu là hoàn toàn hợp lý và khả thi.

### **4.1. Rủi ro hủy đợt chào bán**

Đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024. Đợt chào bán diễn ra trong thời điểm nền kinh tế và thị trường chứng khoán

có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi những rủi ro liên quan đến thị trường chứng khoán. Trong trường hợp thị trường không thuận lợi và cổ phiếu không được chào bán hết như dự kiến, tùy thuộc vào tình hình thị trường tại thời điểm chào bán, HĐQT sẽ 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 này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Rủi ro hủy đợt chào bán trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Taseco Land không chào bán thành công tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán (tương đương 10.395.000 cổ phiếu) để thực hiện dự án và đợt chào bán bị hủy bỏ theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán năm 2019.

#### **4.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Căn cứ Điều 10 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19/09/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, thông qua tổng 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 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.

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.

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

- (i) Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu;
- (ii) 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;
- (iii) 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.

### **5. Rủi ro pha loãng**

#### **5.1. Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS)**

Công thức tính pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS = E/Q_{bp}$$

Trong đó:

- + EPS pha loãng: Thu nhập trên mỗi cổ phiếu pha loãng sau đợt chào bán thành công
- + E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông

+ Qbp: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau chào bán)

Như vậy, đợt chào bán cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Taseco Land tăng lên, có thể ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu có thể giảm xuống nếu tốc độ tăng trưởng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của cổ phiếu. Do đó, nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về rủi ro này.

### **5.2. Rủi ro pha loãng giá thị trường cổ phiếu**

Giá tham chiếu cổ phần TAL sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật khi thực hiện chào bán cổ phần thêm ra công chúng. Giá pha loãng khi có cổ phần mới phát hành được xác định theo công thức sau:

Giá tham chiếu (điều chỉnh):

$$\frac{P_{t-1} + I_R * P_R}{1 + I_R}$$

Trong đó:

- $P_{t-1}$  là giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày Giao dịch không hưởng quyền
- $I_R$  là tỷ lệ cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền
- $P_R$  là giá cổ phần sẽ chào bán cho người nắm quyền mua cổ phần trong đợt phát hành

Tham khảo:

- $P_{t-1}$ : Giá sù, giá cổ phiếu TAL trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 19.000 đồng/cổ phiếu
- $I_R$ : Tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền là 5%
- $P_R$ : Giá cổ phần sẽ chào bán cho người nắm quyền mua cổ phần trong đợt phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu

Giá tham chiếu cổ phiếu TAL trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán thêm cổ phần để tăng vốn là:

$$\frac{19.000 + 5\% * 10.000}{1+5\%} = 18.571 \text{ đồng/cổ phần}$$

### **5.3. Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

## **6. Rủi ro quản trị công ty**

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Taseco Land đã tạo lập được vị thế vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ có nhiều kinh nghiệm. Công ty luôn chú trọng tập trung đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý có trình độ cao, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp. Đối với đợt chào bán cổ phiếu này, Ban quản trị đã đề ra phương án tăng vốn khá thi và được ĐHĐCĐ thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án phát triển Công ty và qua đó có thể nhận thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

**7. Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh,...)**

Giá cổ phiếu của Công ty không thể tránh khỏi những biến động chung của thị trường chứng khoán Việt Nam và thị trường chứng khoán thế giới. Đặc biệt khi cổ phiếu TAL đã được đăng ký giao dịch trên UPCoM, các yếu tố trên càng trở nên nhạy cảm và ảnh hưởng trực tiếp đến giá giao dịch cổ phiếu của Công ty.

Bên cạnh đó, hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do thiên tai, sự ảnh hưởng của những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh... Nếu xảy ra, những rủi ro đó sẽ có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của Công ty hoặc làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút và các thị trường tiềm năng có thể mất ổn định. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

*[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]*



### **III. CÁC KHÁI NIỆM**

<b>Từ, nhóm từ</b>	<b>Diễn giải</b>
Taseco Land/Công ty/TAL	: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
BCTC	: Báo cáo tài chính
BDS	: Bất động sản
CBNV	: Cán bộ nhân viên
CCCD/CMND	: Căn cước công dân/Chứng minh nhân dân
CP	: Cổ phần
CPI	: Chỉ số giá tiêu dùng
CTCP	: Công ty Cổ phần
DT	: Doanh thu
DTT	: Doanh thu thuần
ĐHDCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
FDI	: Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	: Tổng sản phẩm quốc nội
TGD	: Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKDN	: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Giấy CNĐKKD	: Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh
Giấy CNQSDĐ	: Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất
GVHB	: Giá vốn hàng bán
HĐQT	: Hội đồng Quản trị
KCN	: Khu Công Nghiệp
M&A	: Mua hán và sáp nhập
Sở KH&ĐT	: Sở Kế hoạch và Đầu tư
SXKD	: Sản xuất kinh doanh
Thuế TNCN	: Thuế Thu nhập cá nhân
Thuế TNDN	: Thuế Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VCSH	: Vốn chủ sở hữu
VĐL	: Vốn điều lệ
VSDC	: Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 ngày 17/06/2020; Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản pháp luật có liên quan.

#### **IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

##### **I. Thông tin chung về Tổ chức phát hành**

Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài	TASECO LAND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên Công ty viết tắt	TASECO LAND
Mã cổ phiếu	TAL
Sàn đăng ký giao dịch	UPCoM
Trụ sở chính	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1 Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại	(024) 3793 2525
Fax	(024) 3793 2626
Website	<a href="http://www.tasecoland.vn">www.tasecoland.vn</a>
Logo	<b>TASECOLand</b>
Giấy CNDKDN	Số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023.
Vốn điều lệ	2.970.000.000.000 đồng ( <i>Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng</i> )
Người đại diện pháp luật	Ông Nguyễn Trần Tùng - Tổng Giám đốc.

##### **Ngành nghề kinh doanh chính:**

Lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp bao gồm:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Trồng cây lâu năm khác	0129
2	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm	0132
3	Sản xuất sản phẩm chịu lửa	2391
4	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
5	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394
6	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
7	Sản xuất điện <i>Chi tiết: sản xuất thủy điện, nhiệt điện than, nhiệt điện khí, điện gió, điện mặt trời, điện khác (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)</i>	3511

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
8	Truyền tải và phân phối điện <i>(trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)</i>	3512
9	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
10	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
11	Thu gom rác thải không độc hại <i>(trừ thu gom rác trực tiếp từ hộ gia đình)</i>	3811
12	Thu gom rác thải độc hại <i>(trừ thu gom rác trực tiếp từ hộ gia đình)</i>	3812
13	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại	3821
14	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại	3822
15	Tái chế phế liệu	3830
16	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
17	Xây dựng nhà để ở	4101
18	Xây dựng nhà không để ở	4102
19	Xây dựng công trình đường sắt	4211
20	Xây dựng công trình đường bộ	4212
21	Xây dựng công trình điện <i>(trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)</i>	4221
22	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
23	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
24	Xây dựng công trình công ích khác	4229
25	Xây dựng công trình thủy <i>(trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội)</i>	4291
26	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
27	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
28	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
29	Phá dỡ	4311
30	Chuẩn bị mặt bằng <i>(trừ dịch vụ nổ mìn)</i>	4312
31	Lắp đặt hệ thống điện	4321

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
32	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
33	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
34	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
35	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
36	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa <i>(trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)</i>	4610
37	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông <i>(trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)</i>	4652
38	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác <i>(trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)</i>	4659
39	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
40	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
41	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
42	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê <i>(trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)</i>	6810 (chính)
43	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết:</i> - Dịch vụ tư vấn bất động sản; - Dịch vụ môi giới bất động sản; - Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; - Dịch vụ quản lý bất động sản; - Quản lý vận hành nhà chung cư. <i>(trừ dịch vụ đấu giá tài sản)</i>	6820
44	Hoạt động của trụ sở văn phòng	7010

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
45	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
46	<p>Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan</p> <p><i>Chi tiết:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp;</i></li> <li>- <i>Thiết kế hệ thống thông gió, điều hòa công trình xây dựng;</i></li> <li>- <i>Thiết kế hệ thống mạng thông tin liên lạc, viễn thông trong công trình xây dựng;</i></li> <li>- <i>Thiết kế quy hoạch xây dựng;</i></li> <li>- <i>Thiết kế kiến trúc công trình;</i></li> <li>- <i>Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;</i></li> <li>- <i>Thiết kế công trình đường bộ;</i></li> <li>- <i>Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng;</i></li> <li>- <i>Thiết kế đường dây và trạm biến áp đến 35KV;</i></li> <li>- <i>Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;</i></li> <li>- <i>Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;</i></li> <li>- <i>Tư vấn thẩm tra thiết kế công trình xây dựng (trong phạm vi chứng chỉ hành nghề đã đăng ký);</i></li> <li>- <i>Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng giao thông các cấp không phân biệt vùng;</i></li> <li>- <i>Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;</i></li> <li>- <i>Giám sát lắp đặt thiết bị công trình và thiết bị công nghệ điện công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV;</i></li> <li>- <i>Giám sát thi công xây dựng lắp đặt thiết bị công nghệ cấp thoát nước;</i></li> <li>- <i>Tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;</i></li> <li>- <i>Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng.</i></li> </ul>	7110
47	<p>Quảng cáo</p> <p><i>Chi tiết: Dịch vụ giới thiệu sản phẩm quảng cáo đến công chúng</i></p>	7310
48	<p>Hoạt động thiết kế chuyên dụng</p> <p><i>Chi tiết: Trang trí nội thất</i></p>	7410
49	Cho thuê xe có động cơ	7710

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
50	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
51	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
52	Cho thuê tài sản vô hình phi tài chính	7740
53	Đại lý du lịch <i>Chi tiết: cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam</i>	7911
54	Điều hành tua du lịch <i>Chi tiết: cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam</i>	7912
55	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch <i>Chi tiết: cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam (trừ kinh doanh dịch vụ lữ hành)</i>	7990
56	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
57	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
58	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
59	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng mà Công ty kinh doanh (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)</i>	8299
60	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
61	Hoạt động thể thao khác	9319
62	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu	9329

**2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103039472 do Sở

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29/07/2009, với số vốn điều lệ là 6 tỷ đồng. Hoạt động cốt lõi của Công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh và phát triển bất động sản.

Sau 15 năm hình thành và phát triển, đến nay Công ty đã đạt được nhiều thành tựu mang tính đột phá và đang từng bước tiến tới mô hình hoạt động của một Tổng Công ty đầu tư, phát triển bất động sản chuyên nghiệp tại Việt Nam.

<b>Thời gian</b>	<b>Diễn biến</b>
2009	Công ty bắt đầu triển khai đầu tư, xây dựng dự án An Bình Complex (tòa nhà NO2-T1) – tổ hợp chung cư, văn phòng và thương mại dịch vụ nằm ở phía Bắc dự án Đoàn Ngoại Giao, trên địa bàn phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. An Bình Complex được coi là sở hữu vị trí đắc địa bậc nhất tại Khu Đoàn Ngoại Giao. Đây là một trong những tòa nhà đưa vào sử dụng đầu tiên trong khu vực. Sau hơn 07 năm vận hành, Tòa nhà vẫn giữ chất lượng tốt, đồng thời được cư dân đánh giá cao về mức độ hoàn thiện, mật độ cây xanh lý tưởng.
2013	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco chính thức là đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group") - tập đoàn đa ngành với các lĩnh vực: đầu tư kinh doanh bất động sản, dịch vụ phi hàng không tại hệ thống các sân bay trong toàn quốc và dịch vụ khách sạn, đầu tư tài chính.
2016	Hoàn thành dự án Tòa nhà NO2-T1 tại khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với quy mô 21 tầng nổi, 02 tầng hầm và tổng mức đầu tư 365,5 tỷ đồng.
2017	Đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.  Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng Dự án Khu đô thị kết hợp công viên cây xanh Green Park tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với quy mô 14,05ha gồm 324 sản phẩm shophouse, liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và tổng mức đầu tư 265 tỷ đồng.
2018	Taseco Group tái cơ cấu tổ chức hoạt động kinh doanh. Theo đó, toàn bộ lĩnh vực đầu tư, kinh doanh, phát triển bất động sản và khối nhân sự các phòng, ban liên quan được chuyển giao sang Taseco Land để tiếp tục triển khai thực hiện các dự án bất động sản của Taseco Group và các đơn vị thành viên trong hệ thống.  Hoàn thành dự án Tòa nhà NO1-T4 tại khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với quy mô 35 tầng nổi, 03 tầng hầm và tổng mức đầu tư 804 tỷ đồng.
2021	Hoàn thành dự án Tòa nhà NO3-T6 tại khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với quy mô 21 tầng nổi, 2 tầng hầm và tổng mức đầu tư 414 tỷ đồng.  Triển khai kinh doanh thành công Dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn tại thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
2022	07/2022: Đã cất nóc dự án tòa nhà hỗn hợp NO1-T6 có quy mô 280 căn hộ với tổng diện tích sàn (từ tầng 7 đến tầng 45): 36.344m <sup>2</sup> và tổng mức đầu tư 2.857 tỷ đồng.

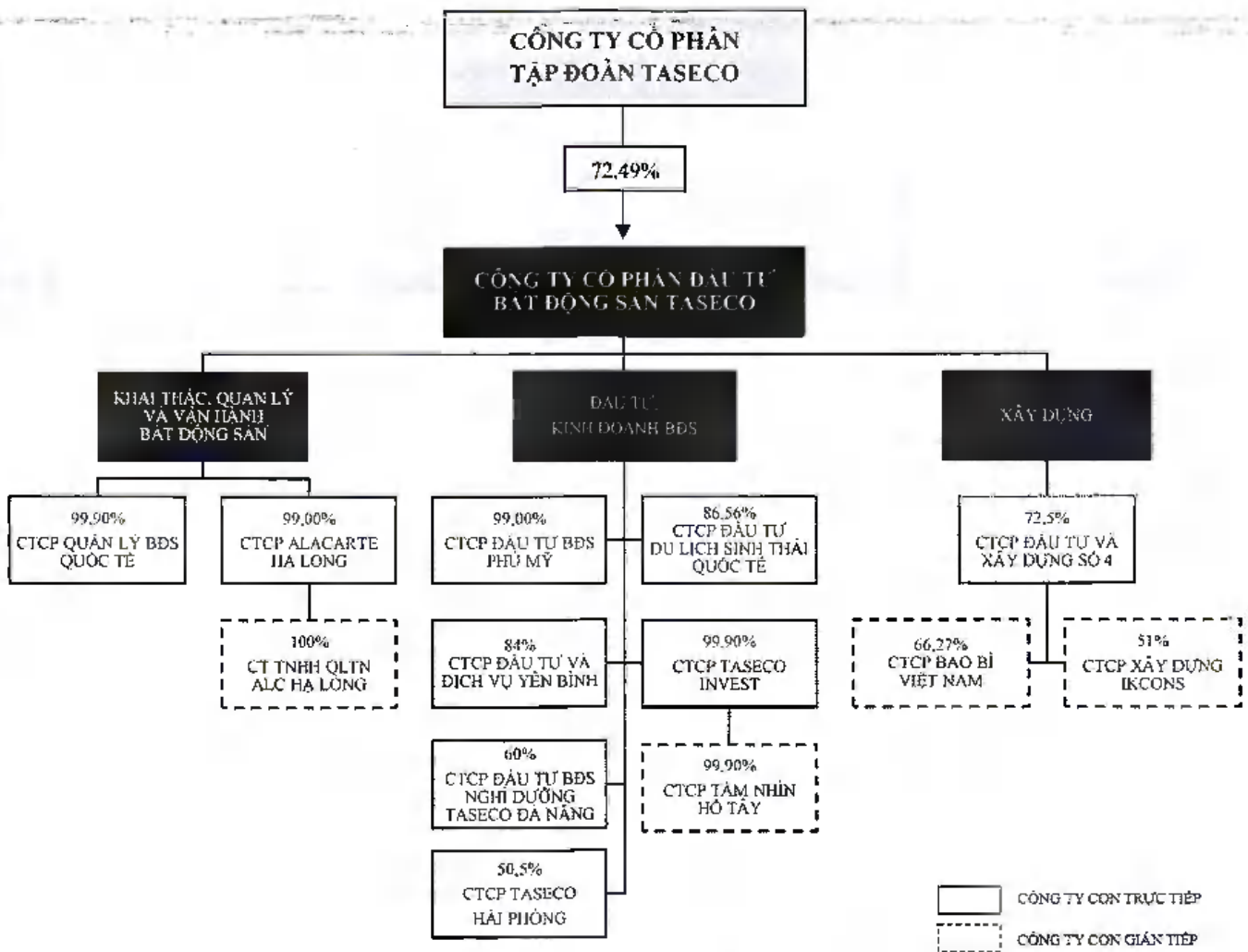
**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Thời gian	Diễn biến
2023	<p>01/2023: Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư A La Carte Hạ Long với quy mô 41 tầng nổi, 2 tầng hầm và tổng mức đầu tư hơn 2.500 tỷ đồng.</p> <p>20/11/2023: Công ty chính thức được Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 1439/QĐ-TTg về chủ trương đầu tư 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.</p>
2024	<p>09/01/2024: Ngày giao dịch đầu tiên trên UPCoM với giá 21.000 VNĐ/CP.</p> <p>Các dự án đang trong giai đoạn triển khai:</p> <p><b>Tại Hà Nội:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dự án Khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại tại ô đất B3-CC2A có quy mô dự án: 13.600 m<sup>2</sup>, cao 37 tầng.</li> <li>• Dự án Khu khách sạn cao cấp tại ô đất ký hiệu B3-CC2B, có quy mô dự án 10.000 m<sup>2</sup>, cao 55 tầng.</li> <li>• Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội có quy mô 3,85 ha.</li> <li>• Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 có quy mô sử dụng đất thực hiện dự án 15.597,4 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><b>Tại Hà Nam:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên có quy mô 115,1 ha.</li> <li>• 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 có quy mô 223 ha.</li> </ul> <p><b>Tại Thái Nguyên:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái có quy mô 2,13 ha.</li> <li>• Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu tại Thái Nguyên có quy mô 45,47 ha.</li> </ul> <p><b>Tại Thanh Hóa:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa có quy mô 15,6 ha.</li> <li>• Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến thuộc phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa có quy mô 14,9 ha.</li> <li>• Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa có quy mô 46,57 ha.</li> </ul> <p><b>Tại Quảng Bình:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình tại Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có quy mô 2,81 ha.</li> <li>• Dự án Khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh tại Xã Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình có quy mô 35 ha.</li> </ul>



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành và cơ cấu của nhóm công ty**



*(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco)*

Công ty được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Hoạt động của Công ty và các công ty trong hệ thống đều tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ công ty.

Công ty và các công ty trong hệ thống hoạt động trong các lĩnh vực: đầu tư kinh doanh bất động sản; tư vấn, quản lý dự án đầu tư xây dựng và khai thác, quản lý vận hành bất động sản.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco có công ty mẹ là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco (“Tập Đoàn Taseco”). Tính đến ngày 30/09/2024, Tập Đoàn Taseco sở hữu 215.302.236 cổ phần tại TAL, với tỷ lệ biểu quyết là 72,49%. Thông tin chung về Tập Đoàn Taseco như sau:

Trụ sở chính: Tầng 1, tòa nhà N02-T1, khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ: 1.000.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng).

Điện thoại: 024 3767 5168

Fax: 024 3767 5169

Website: <https://taseco.vn>

Số giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0101619879 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/2/2005, cấp thay đổi lần thứ 31 ngày 15/4/2022.

Ngày nghề kinh doanh chính: Dịch vụ phi hàng không, dịch vụ khách sạn; Đầu tư kinh doanh bất động sản; Đầu tư tài chính.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Tại ngày 30/09/2024, Công ty có 09 công ty con trực tiếp, 04 công ty con gián tiếp và 02 công ty liên kết. Cụ thể:

**3.1. Công ty con trực tiếp**

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Taseco Land (%)	Tỷ lệ biểu quyết của Taseco Land (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	09/02/2006	0100105574	Xây dựng nhà để ở.	640,0	72,50	72,50
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	03/12/2009	2801460066	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	152,5	86,56	86,56
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	24/03/2010	0104557162	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	120,0	99,00	99,00
4	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	15/03/2016	0107356520	Quản lý và khai thác toà nhà, kinh doanh bất động sản.	155,0	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Taseco Invest	24/04/2019	0108714930	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	1.200,0	99,90	99,90
6	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	28/12/2020	0109475770	Quản lý khách sạn. Quản lý và khai thác toà nhà.	210,0	99,00	99,00
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	22/03/2021	5400523941	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	120,0	84,00	84,00
8	Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	12/01/2006	0400528845	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.	289,0	60,00	60,00
9	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	28/5/2024	0202243534	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	20,0	50,5	50,5

*(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất Quý III năm 2024 của Taseco Land)*

**3.2. Công ty con gián tiếp**

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Taseco Land (%)	Tỷ lệ biểu quyết của Taseco Land (%)
<b>A</b>	<b>Các công ty con thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4</b>						
1	Công ty Cổ phần Bao Bi Việt Nam	04/04/2005	0100107349	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	176,5	48,05	66,27
2	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	06/12/2021	0109844756	Xây dựng nhà để ở	100,0	36,98	51,00

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNĐKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Taseco Land (%)	Tỷ lệ biểu quyết của Taseco Land (%)
<b>B</b>	<b>Công ty con thuộc Công ty Cổ phần Taseco Invest</b>						
I	Công ty Cổ phần Tâm nhìn Hồ Tây	16/11/2022	0110182722	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	1.320,68	99,80	99,90
<b>C</b>	<b>Công ty con thuộc Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long</b>						
I	Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long	29/12/2022	5702126718	Quản lý và khai thác toà nhà, kinh doanh bất động sản	5,0	99,0	100,0

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất Quý III năm 2024 của Taseco Land)

**3.3. Công ty liên kết**

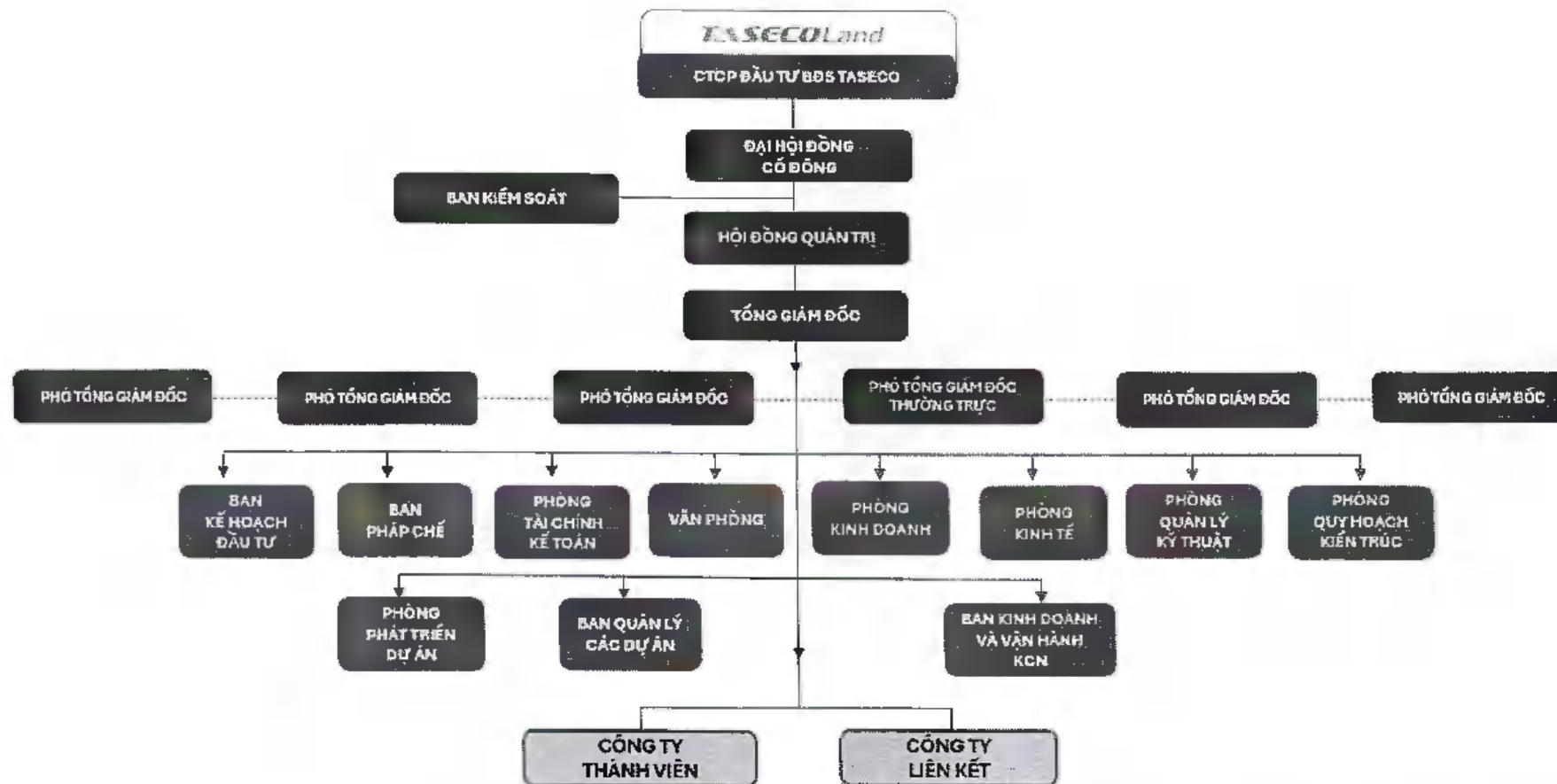
STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNĐKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Taseco Land (%)	Tỷ lệ biểu quyết của Taseco Land (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	24/01/2008	0102630882	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng.	6	30,00	30,00
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An	02/06/2010	0103715345	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở	12	20,00	20,00

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất Quý III năm 2024 của Taseco Land)

[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành



Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.

Tổ chức bộ máy quản lý hiện tại của Công ty bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông.
- Hội đồng quản trị.
- Ban kiểm soát.
- Ban Tổng Giám đốc.
- Các Phòng/Ban chức năng.

#### **4.1. Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. HĐQT quyết định gia hạn họp ĐHĐCĐ thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

ĐHĐCĐ thường niên và bất thường thông qua quyết định về các vấn đề sau:

- Thông qua các báo cáo tài chính năm được kiểm toán.
- Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó.
- Quyết định việc tăng vốn điều lệ, loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán.
- Số lượng thành viên của HĐQT, BKS.
- Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập; quyết định công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm tra hoạt động của công ty, bãi miễn kiểm toán viên độc lập khi xét thấy cần thiết.
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm, bổ sung và thay thế thành viên HĐQT và BKS.
- Tổng số tiền thù lao, thưởng và lợi ích khác của các thành viên HĐQT và BKS; Báo cáo tiền thù lao của HĐQT và BKS.
- Sửa đổi và bổ sung Điều lệ Công ty.
- Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng ba (03) năm đầu tiên kể từ ngày thành lập.
- Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty.
- Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý.
- Kiểm tra và xử lý các vi phạm của HĐQT hoặc BKS gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty.
- Quyết định đầu tư, tham dự thầu, mua, bán, chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng các dự án, tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba (03) lần tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất (bao gồm cả hoạt động đầu tư theo hình thức hợp đồng BCC, BOT, BT, BTO ...; góp vốn thành lập công ty, mua/bán cổ phần).
- Quyết định ký kết hợp đồng, giao dịch (không bao gồm hợp đồng, giao dịch quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp) có giá trị bằng hoặc lớn hơn hai (02) lần tổng giá trị tài sản

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.

- Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những người được quy định tại Khoản 1 Điều 167 Luật doanh nghiệp có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba mươi lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản doanh nghiệp ghi trong báo cáo tài chính gần nhất.
- Hợp đồng, giao dịch vay, cho vay, bán tài sản có giá trị lớn hơn mười phần trăm (10%) tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất giữa Công ty và cổ đông sở hữu từ năm mươi một phần trăm (51%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó.
- Công ty mua lại hơn mười phần trăm (10%) một loại cổ phần phát hành.
- Phê duyệt quy chế quản trị nội bộ; quy chế hoạt động HĐQT, BKS.
- Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này và các quy chế khác của Công ty.

#### **4.2. Hội đồng quản trị**

Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự giám sát và chỉ đạo của HĐQT. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về ĐHĐCĐ. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do luật pháp, Điều lệ Công ty và quyết định của ĐHĐCĐ quy định.

Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2020-2025 của Công ty bao gồm: 05 thành viên, thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Danh sách HĐQT hiện tại của Công ty:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT
4	Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT
5	Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

#### **4.3. Ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu để thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty; Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, tính hệ thống, nhất quán, và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập Báo cáo tài chính; Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của Báo cáo tình hình kinh doanh, Báo cáo tài chính hàng năm và 06 tháng của Công ty, Báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên.

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2020-2025 của Công ty bao gồm 03 thành viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số lượng không hạn chế.

Danh sách BKS hiện tại của Công ty:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban Kiểm soát

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

STT	Họ và Tên	Chức vụ
2	Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên Ban Kiểm soát

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

#### **4.4. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý**

Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc, 06 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao. Các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

Ban Tổng Giám đốc hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực tài chính và kinh doanh bất động sản.

Danh sách Ban TGD và người quản lý doanh nghiệp hiện tại của Công ty:

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc
2	Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc thường trực
3	Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc, Người Phụ trách quản trị Công ty, Người ủy quyền CBTT
5	Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
6	Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
7	Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
8	Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

#### **4.5. Các Khối chức năng**

##### **4.5.1. Văn phòng**

###### **a) Chức năng**

Văn phòng có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác hành chính, quản lý nhân sự; xây dựng và phát triển thương hiệu, nâng cao hình ảnh của Công ty; công tác mua sắm, bảo đảm các phương tiện, trang thiết bị cho hoạt động của Công ty và công tác công nghệ thông tin.

###### **b) Nhiệm vụ**

###### **(i) Công tác hành chính**

- Thực hiện chế độ thông tin trong nội bộ Công ty: thông báo, truyền đạt các chủ trương, ý kiến chỉ đạo của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đến các Phòng, Ban; giúp HĐQT và Ban Tổng Giám đốc về công tác thông tin, liên lạc với các cơ quan, các đơn vị và cá nhân có liên quan;
- Tổng hợp, xây dựng lịch làm việc, chương trình công tác hàng tuần của Lãnh đạo Công ty;
- Theo dõi và đôn đốc các Phòng, Ban thực hiện các nhiệm vụ do HĐQT, Chủ tịch HĐQT,

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc giao;
- Tiếp nhận và xử lý công văn đến, công văn đi; tổ chức thực hiện nhiệm vụ văn thư, lưu trữ, quản lý công văn, hồ sơ tài liệu, quản lý và sử dụng con dấu của Công ty theo quy định của pháp luật và quy định của Công ty; hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện công tác hành chính, văn thư, lưu trữ tại các Công ty thành viên;
  - Xây dựng các quy định nội bộ, các thủ tục hành chính và hướng dẫn thực hiện các quy định, thủ tục hành chính phục vụ hoạt động của Công ty và cán bộ nhân viên Công ty; xây dựng, hướng dẫn và kiểm soát việc thực hiện các quy định về thể thức, trình bày văn bản, công văn, tài liệu của Công ty;
  - Quản trị website (cập nhật, quản lý thông tin, hình ảnh trên website, đề xuất hoàn thiện website);
  - Xây dựng và thực hiện chiến lược, các chương trình phát triển thương hiệu, truyền thông (trừ quan hệ với báo chí) nhằm nâng cao hình ảnh của Công ty;
  - Thực hiện công việc lễ tân, khánh tiết, đón tiếp khách, hướng dẫn khách đến làm việc tại Công ty;
  - Chủ trì công tác chuẩn bị tổ chức các sự kiện của Công ty;
  - Quản lý công tác bảo vệ, đảm bảo an ninh, an toàn;
  - Quản lý, tổ chức thực hiện nhiệm vụ phòng cháy chữa cháy, đảm bảo an toàn, chống cháy nổ;
  - Quản lý, bảo đảm vệ sinh nơi làm việc;
  - Điều vận xe ô tô phục vụ công tác của Lãnh đạo và cán bộ nhân viên;
  - Tổ chức bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô của Công ty đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật và đảm bảo an toàn vận hành.
- (ii) Công tác nhân sự**
- Lập kế hoạch chi phí, định biên nhân sự của Công ty;
  - Xây dựng Nội quy lao động, Thỏa ước lao động tập thể, các nội quy nội bộ quản lý nhân sự và các quy định về chế độ, chính sách đối với người lao động;
  - Xây dựng và triển khai thực hiện các công cụ quản lý người lao động nhằm nâng cao kỷ luật, tính chuyên nghiệp, năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc;
  - Tham mưu áp dụng các biện pháp động viên, khuyến khích người lao động;
  - Giúp Tổng Giám đốc trong công tác tuyển dụng, cho thôi việc, khen thưởng, kỷ luật, thực hiện các chế độ, chính sách đối với người lao động...;
  - Thực hiện các chế độ lương, thưởng và các chế độ khác cho người lao động;
  - Thực hiện trách nhiệm về BHXH, BHYT, BHTN, các chính sách xã hội khác... liên quan đến người lao động và giải quyết các chế độ, chính sách về BHXH, BHYT cho người lao động, thực hiện các thủ tục để người lao động được giải quyết chế độ BHTN;
  - Thay mặt người lao động thực hiện các chế độ thuế liên quan đến thu nhập của người lao động;
  - Thực hiện công tác thi đua khen thưởng: xây dựng quy định bình xét thi đua khen thưởng, phát động, tổ chức các phong trào thi đua khen thưởng, hướng dẫn, phối hợp với các Phòng, Ban bình xét công tác thi đua, khen thưởng;
  - Thực hiện công tác thăm hỏi, động viên Người lao động nhân các dịp sinh nhật, bổ nhiệm, sinh con hay ốm đau ... hoặc người thân của Người lao động bị ốm đau, hoặc qua đời;
  - Xây dựng các chương trình sinh hoạt tập thể;
  - Xây dựng và phát triển các tổ chức Đảng tại Công ty;



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Xử lý các vấn đề quan hệ lao động và tham gia giải quyết các tranh chấp lao động.
- (iii) Công tác quản trị**
  - Lập kế hoạch năm, quý, tháng và tổ chức thực hiện đầu tư mua sắm tài sản cố định, công cụ dụng cụ, trang thiết bị, phương tiện làm việc của Công ty;
  - Bàn giao sử dụng, cấp phát, quản lý tài sản, công cụ dụng cụ, cơ sở vật chất, bảo đảm hoạt động của các trang thiết bị làm việc, đảm bảo an toàn tài sản, tiết kiệm và có hiệu quả;
  - Bảo trì các tài sản, trang thiết bị theo định kỳ; sửa chữa các tài sản, trang thiết bị;
  - Thống kê, quản lý tài sản, công cụ dụng cụ; cấp phát điều chuyển tài sản, công cụ dụng cụ.
  - Tư vấn cho Lãnh đạo Công ty về xây dựng và thực hiện kế hoạch mua sắm, thanh lý xe ô tô của Công ty và các Công ty thành viên;
  - Xây dựng, trình Tổng Giám đốc phê duyệt quy trình sửa chữa, nghiệm thu xe ô tô của Công ty và các Công ty thành viên; Quản lý, hướng dẫn, kiểm soát và trình duyệt việc sửa chữa theo quy trình được duyệt;
  - Tham gia tổ kiểm tra tài sản, quản lý cơ giới của Công ty theo phân công.
- (iv) Công tác bảo hiểm tài sản**
  - Xây dựng chính sách tham gia bảo hiểm đối với ô tô, phương tiện đi lại của Công ty để đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về bảo hiểm trách nhiệm dân sự và bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm bắt buộc và hạn chế thấp nhất thiệt hại của Công ty trong trường hợp có rủi ro xảy ra;
  - Xây dựng kế hoạch tham gia bảo hiểm hàng năm đối với ô tô, phương tiện đi lại của Công ty;
  - Đề xuất phương án tham gia bảo hiểm; đầu mối phối hợp với các Phòng, Ban liên quan trong việc lựa chọn đơn vị bảo hiểm;
  - Đầu mối theo dõi việc thực hiện hợp đồng bảo hiểm, bao gồm các nghĩa vụ của Công ty theo quy định tại hợp đồng bảo hiểm như nghĩa vụ kê khai, cung cấp thông tin, thông báo, thanh toán ...;
  - Đầu mối trong việc thực chuẩn bị hồ sơ yêu cầu bồi thường và làm việc với doanh nghiệp bảo hiểm trong việc yêu cầu bồi thường;
  - Yêu cầu người đại diện vốn tại các đơn vị có vốn góp của Công ty trong việc đảm bảo ô tô, phương tiện đi lại của đơn vị tham gia bảo hiểm theo quy định của pháp luật về bảo hiểm trách nhiệm dân sự và hạn chế thấp nhất thiệt hại của đơn vị trong trường hợp có rủi ro xảy ra
- (v) Công tác công nghệ thông tin**
  - Tham mưu cho Tổng Giám đốc chiến lược, các chương trình phát triển và ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động kinh doanh và quản trị doanh nghiệp;
  - Chủ trì xây dựng và tổ chức thực hiện các chương trình, kế hoạch phát triển công nghệ thông tin của Công ty và các Công ty thành viên;
  - Tham gia đầu tư, mua sắm các giải pháp quản lý, các trang thiết bị công nghệ thông tin phục vụ hoạt động của Công ty;
  - Phát triển các ứng dụng về công nghệ thông tin;
  - Vận hành hệ thống công nghệ thông tin;
  - Bảo trì, sửa chữa, khắc phục các sự cố, hỏng hóc xảy ra đối với các trang thiết bị công nghệ thông tin;
  - Hỗ trợ, hướng dẫn các Phòng, Ban của Công ty sử dụng các chương trình ứng dụng và

các trang thiết bị công nghệ thông tin.

#### **4.5.2. Phòng Tài chính Kế toán**

##### **a) Chức năng**

Phòng Tài chính Kế toán có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác kế toán, công tác tài chính; công tác kiểm toán và công tác thuế.

##### **b) Nhiệm vụ**

###### **(i) Công tác kế toán**

- Thiết lập hệ thống kế toán, tổ chức bộ máy Kế toán tinh gọn và hiệu quả;
- Thông qua Người đại diện vốn bằng dẫn công tác kế toán đối với Công ty thành viên;
- Thu thập, xử lý thông tin kịp thời một cách có hệ thống các nghiệp vụ kinh tế phát sinh và các sự kiện kinh tế khác tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành và của Công ty, Công ty thành viên;
- Tổ chức lưu trữ tài liệu kế toán theo quy định của Nhà nước;
- Tổ chức phổ biến và hướng dẫn kịp thời các chế độ, chính sách tài chính, kế toán theo quy định trong hệ thống;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp lệ của tất cả các loại hóa đơn, chứng từ, hoàn chỉnh các thủ tục kế toán trước khi trình Lãnh đạo Công ty phê duyệt;
- Tổ chức và tham gia kiểm kê định kỳ hoặc đột xuất toàn bộ vật tư, tài sản, tiền vốn theo yêu cầu của Công ty, đồng thời đề xuất hướng xử lý kết quả kiểm kê;
- Kê khai, hạch toán, quyết toán và thực hiện nghĩa vụ với Ngân sách Nhà nước theo quy định hiện hành;
- Định kỳ tiến hành rà soát các khoản Đầu tư, Công nợ Phải thu – Phải trả và đề xuất xử lý các khoản công nợ hiệu quả;
- Thực hiện trích lập, phân phối các quỹ theo quyết định của Công ty và sử dụng các quỹ do Công ty quản lý theo đúng mục đích;
- Tính hiệu quả đầu tư của các Dự án, tính giá thành và cập nhật giá thành Dự án cho từng giai đoạn, báo cáo đề xuất hướng xử lý đến ban điều hành khi có bất thường xảy ra;
- Thực hiện kiểm toán quyết toán Dự án hoàn thành, công tác báo cáo vốn đầu tư Dự án;
- Tuân thủ và phối hợp thực hiện các quyết định thanh kiểm tra của Cơ quan chức năng và của Công ty, về kiểm tra hoạt động kế toán tài chính của Công ty;
- Hướng dẫn quản lý, hạch toán, lập dự toán và quyết toán quỹ công đoàn cho Công đoàn cơ sở và công đoàn thành viên trực thuộc;
- Chịu trách nhiệm lập và nộp các báo cáo tài chính đến cơ quan chức năng theo quy định hiện hành và theo quy định công tác quản trị của Công ty.

###### **(ii) Công tác tài chính**

- Trên cơ sở kế hoạch kinh doanh đã được phê duyệt phối hợp với phòng các Phòng, Ban khác xây dựng và thực hiện kế hoạch tài chính của Công ty cho các giai đoạn ngắn, trung và dài hạn;
- Khai thác, quản lý các nguồn vốn, bảo đảm nguồn lực tài chính cho hoạt động của Công ty cho các giai đoạn tương ứng;
- Xây dựng kế hoạch chiến lược huy động và sử dụng vốn cho các giai đoạn: ngắn, trung và dài hạn, đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty mang lại hiệu quả kinh tế cao và tuân thủ theo quy định pháp luật hiện hành;

**ĐẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Phối hợp với các phòng ban chuyên môn thực hiện đàm phán các điều khoản; điều kiện trước khi các tổ chức tín dụng ban hành cam kết tín dụng để tiến đến ký kết Hợp đồng tín dụng;
- Phối hợp với các phòng ban chuyên môn khác đàm phán về các Hợp đồng kinh tế có liên quan đến tài chính và kế toán;
- Làm việc với cơ quan Nhà nước xin cấp ưu đãi đầu tư: đón đóc, hướng dẫn và làm thủ tục xin cấp ưu đãi đầu tư cho các dự án thuộc đối tượng được ưu đãi đầu tư;
- Phối hợp với các Phòng ban khác trong Công ty chịu trách nhiệm lập kế hoạch Ngân sách dòng tiền và Ngân sách kết quả kinh doanh của Công ty. Định kỳ hàng tháng kiểm soát việc thực hiện Ngân sách đã được phê duyệt;
- Chịu trách nhiệm lập báo cáo quản trị định kỳ đưa các đề xuất xử lý để phục vụ công tác quản trị, điều hành.

**(iii) Công tác kiểm toán**

Tham mưu và thực hiện công tác kiểm toán tại Công ty và Công ty thành viên gồm: kiểm tra, xác nhận và đánh giá thông tin kinh tế, tài chính; báo cáo tài chính, báo cáo quyết toán vốn đầu tư trước khi trình duyệt; đánh giá sự tuân thủ các nguyên tắc hoạt động quản lý kinh doanh, tuân thủ pháp luật, chính sách, chế độ tài chính kế toán, quản lý đầu tư xây dựng cơ bản...; phát hiện, đề xuất các giải pháp cải tiến, nhằm hoàn thiện hệ thống quản lý điều hành kinh doanh, hệ thống kiểm soát nội bộ, cụ thể:

- Xây dựng chương trình, kế hoạch kiểm toán quý, năm. Chủ động làm việc với các đơn vị Kiểm toán độc lập để thực hiện công việc Kiểm toán theo yêu cầu;
- Kiểm tra, xác định tính phù hợp, hiệu lực, hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ; kiểm tra và xác nhận chất lượng, độ tin cậy của thông tin kinh tế, tài chính phản ánh trong báo cáo tài chính, báo cáo quyết toán, quyết toán vốn đầu tư; kiểm tra sự tuân thủ các nguyên tắc hoạt động, quản lý kinh doanh, sự tuân thủ pháp luật, chính sách, chế độ tài chính, kế toán, nghị quyết, quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
- Phát hiện sự bất hợp lý trong công tác quản lý, bảo vệ tài sản; nhận xét, đánh giá và xác nhận về việc chấp hành các chính sách, chế độ tài chính, kế toán, về sự chính xác, trung thực, hợp pháp của các tài liệu, số liệu kế toán và báo cáo tài chính; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Tổng Giám đốc về những nội dung đã nhận xét, đánh giá, xác nhận;
- Thông qua cuộc kiểm toán, góp ý kiến nhằm sửa chữa những sai sót, vi phạm để chấn chỉnh công tác quản lý tài chính, kế toán; đồng đưa ra đề xuất để hoàn chỉnh các nội dung được kiểm toán;
- Báo cáo, đề xuất hướng xử lý, kiến nghị việc sửa đổi, cải tiến cơ chế quản lý tài chính, kế toán, hệ thống kiểm soát nội bộ ngay khi phát sinh các sự việc và đã có ý kiến tư vấn của các đơn vị tư vấn;
- Quản lý hồ sơ, tài liệu được kiểm toán theo quy định của pháp luật; công tác bảo mật thông tin của Công ty theo quy định, việc cung cấp kết quả kiểm toán cho các cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Công ty.

**(iv) Công tác thuế**

- Chịu trách nhiệm quản lý các vấn đề về Thuế của công ty đảm bảo sự tuân thủ luật thuế, đưa các giải pháp thực hiện cho các vấn đề liên quan đến thuế;
- Thu thập thông tin và lập các báo cáo thuế định kỳ;
- Các dữ liệu liên quan đến thuế được gửi đến các cơ quan chức năng, hoặc nội bộ phải

**ĐÀN CÁO BẠCH CHẢO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

đảm bảo chính xác và tin cậy;

- Cập nhật kịp thời chính xác các thay đổi về chính sách thuế;
- Chủ động làm việc với các bên Tư vấn thuế, Kiểm toán, cố vấn Tài chính để xây dựng kế hoạch quản lý thuế cho Công ty, hỗ trợ trong quá trình ra các quyết định và tối ưu thuế cho Công ty;
- Chịu trách nhiệm làm việc trực tiếp với cơ quan chức năng phục vụ công tác thanh kiểm tra liên quan đến thuế;
- Tổ chức lưu trữ các tài liệu liên quan đến thuế theo quy định của pháp luật hiện hành và của Công ty.

**4.5.3. Phòng Kinh tế**

**a) Chức năng**

Phòng Kinh tế có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác hợp đồng kinh tế; công tác thẩm định phê duyệt dự toán (tổng dự toán), dự toán chi tiết, thẩm định tổng mức đầu tư dự án; công tác lựa chọn nhà thầu; công tác kiểm tra hồ sơ hoàn công, thanh toán, quyết toán và công tác quản lý dịch vụ.

**b) Nhiệm vụ**

**(i) Công tác hợp đồng kinh tế, kiểm tra hồ sơ hoàn công, thanh toán, quyết toán**

- Chủ trì thương thảo, soạn thảo các hợp đồng liên quan đến mảng xây dựng (tư vấn, xây lắp, mua sắm thiết bị, thẩm tra, thẩm định, thí nghiệm đối chứng...);
- Chủ trì, phối hợp với các bộ phận liên quan trong công tác xây dựng mẫu hợp đồng liên quan đến mảng xây dựng, trình người có thẩm quyền phê duyệt;
- Hướng dẫn, kiểm tra và thực hiện thủ tục trình phê duyệt hợp đồng cho các Phòng, Ban theo quy chế quản lý hợp đồng và các quy định nội bộ của Công ty;
- Phối hợp với Ban Pháp chế và các Phòng, Ban liên quan trong công tác xem xét, thẩm định các hợp đồng do đối tác soạn thảo, cung cấp, ký kiểm soát hợp đồng theo quy định;
- Soạn thảo các quyết định giao nhiệm vụ cho các Phòng, Ban và các cán bộ liên quan trong việc thực hiện các hợp đồng đã ký kết;
- Thường xuyên theo dõi, đôn đốc và hỗ trợ các Phòng, Ban và các cán bộ liên quan được giao nhiệm vụ thực hiện hợp đồng;
- Định kỳ lập báo cáo tình hình ký kết và kết quả thực hiện hợp đồng để phát hiện các phát sinh, các yếu tố ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng, đề xuất các biện pháp xử lý cần thiết để đảm bảo thực hiện đúng nội dung của hợp đồng;
- Phối hợp với các Phòng, Ban trong việc nghiên cứu, xem xét, thương lượng, đàm phán (nếu có) về các nội dung sửa đổi, bổ sung trong hợp đồng. Chủ trì tổ chức soạn thảo, ký kết Phụ lục hợp đồng cho các nội dung sửa đổi, bổ sung;
- Chủ trì theo dõi, kiểm soát giá trị, thời gian có hiệu lực của các biện pháp đảm bảo thực hiện hợp đồng. Thông báo, gửi văn bản đề nghị đối tác gia hạn hiệu lực của các biện pháp đảm bảo thực hiện hợp đồng khi hết hạn mà chưa hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng;
- Theo dõi, kiểm soát giá trị các khoản tiền giữ lại theo điều khoản bảo hành. Phối hợp Phòng Tài chính Kế toán thực hiện giải phóng các khoản giữ lại khi nhà thầu đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ bảo hành;
- Thực hiện công tác nghiệm thu và thanh lý hợp đồng theo quy định;
- Phối hợp với phòng Tài chính Kế toán và các Phòng, Ban liên quan khác theo dõi và đề xuất

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

biện pháp thực hiện công tác thanh toán, thu hồi vốn hàng tháng, quý, năm;

- Lập và thẩm định phiếu giá thanh toán (theo chức năng và nhiệm vụ) trình Tổng Giám đốc ký duyệt;
- Kiểm tra, chuẩn bị hồ sơ tài liệu thanh quyết toán hợp đồng, công trình;
- Lưu trữ, bảo quản các hợp đồng và các hồ sơ liên quan đến hợp đồng của Công ty, đảm bảo không thất lạc và không bị biến dạng theo thời gian.

**(ii) Công tác thẩm định dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình; thẩm định tổng mức đầu tư dự án**

- Nghiên cứu hồ sơ thiết kế, lập và trình kế hoạch thẩm định, phê duyệt công tác tổng mức đầu tư dự án, dự toán xây dựng công trình;
- Thực hiện việc thẩm định tổng mức đầu tư dự án (đối với các dự án đã có Tư vấn thiết kế), dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu xây dựng trình Lãnh đạo Công ty phê duyệt;
- Phối hợp các Phòng, Ban chuyên môn xây dựng giá thành cho các sản phẩm dự án đầu tư theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;
- Thực hiện khảo sát giá thị trường từng quý/năm đối với các vật liệu, thiết bị xây dựng liên quan lĩnh vực đầu tư xây dựng của Công ty để có cơ sở tham mưu trong công tác thẩm tra/thẩm định dự toán;
- Cập nhật các văn bản, quy định của pháp luật liên quan công tác định mức/chi phí kịp thời và phổ biến áp dụng trong Công ty và phục vụ công tác lập và thẩm tra dự toán xây dựng công trình;
- Phối hợp các Phòng, Ban liên quan trong tổng hợp, xây dựng ngân hàng dữ liệu chi phí đầu tư cho các sản phẩm bất động sản của Công ty.

**(iii) Công tác lựa chọn nhà thầu**

- Nghiên cứu áp dụng các quy định của pháp luật về đấu thầu; thu thập các thông tin và tham mưu xây dựng quy trình chọn thầu.
- Chủ trì công tác chọn thầu:
  - ✓ Tổ chức thực hiện lập, trình Lãnh đạo Công ty phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, hồ sơ mời thầu (hoặc hồ sơ yêu cầu), hồ sơ dự thầu (hồ sơ đề xuất) đối với những gói thầu mà Công ty trực tiếp triển khai hoặc tham dự (trừ dự án đầu tư có sử dụng đất);
  - ✓ Chủ trì, phối hợp với các Phòng, Ban thực hiện công tác mời thầu, mở thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu (hồ sơ đề xuất). Tổng hợp kết quả đánh giá trình Lãnh đạo Công ty phê duyệt theo phân cấp;
  - ✓ Chủ trì lập danh sách các nhà thầu, đối tác của Công ty, sàng lọc, phân loại các nhà thầu theo kết quả thực hiện các gói thầu đã tham gia. Chủ trì tìm kiếm các nhà thầu, đối tác mới có uy tín tham gia các gói thầu, dự án có yêu cầu khác thông lệ như sử dụng vật liệu, công nghệ mới, áp dụng các tiến bộ khoa học vào xây dựng...
- Thông qua Người đại diện vốn hướng dẫn, kiểm tra và hỗ trợ Công ty thành viên trong các công tác liên quan đến quá trình lựa chọn nhà thầu.

**(iv) Công tác bảo hiểm tài sản**

- Xây dựng chính sách tham gia bảo hiểm đối với tài sản của Công ty bao gồm: công trình đang trong quá trình xây dựng; công trình, nhà ở và tài sản gắn liền với công trình, nhà ở sau khi hoàn thành công tác xây dựng đưa vào sử dụng (khi chưa bàn giao cho cơ quan quản lý hoặc Ban Quản trị) để đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về bảo hiểm trách

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

nhiệm dân sự và bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm bắt buộc và hạn chế thấp nhất thiệt hại của Công ty trong trường hợp có rủi ro xảy ra;

- Xây dựng kế hoạch tham gia bảo hiểm hàng năm đối với tài sản của Công ty;
- Đề xuất phương án tham gia bảo hiểm; đầu mối phối hợp với các Phòng, Ban liên quan trong việc lựa chọn đơn vị bảo hiểm;
- Đầu mối theo dõi việc thực hiện hợp đồng bảo hiểm, bao gồm các nghĩa vụ của Công ty theo quy định tại hợp đồng bảo hiểm như nghĩa vụ kê khai, cung cấp thông tin, thông báo, thanh toán ...; Lên kế hoạch phân công nhiệm vụ cho các Phòng/Ban khác trong việc thực hiện hợp đồng bảo hiểm trình Tổng Giám đốc phê duyệt.
- Đầu mối trong việc thực chuẩn bị hồ sơ yêu cầu bồi thường và làm việc với doanh nghiệp bảo hiểm trong việc yêu cầu bồi thường;
- Yêu cầu người đại diện vốn tại các đơn vị có vốn góp của Công ty trong việc đảm bảo tài sản của đơn vị có vốn góp của Công ty tham gia bảo hiểm tuân thủ theo quy định của pháp luật về bảo hiểm trách nhiệm dân sự và bảo hiểm cháy, nổ, bảo hiểm bắt buộc và hạn chế thấp nhất thiệt hại của đơn vị trong trường hợp có rủi ro xảy ra.

**(v) Công tác quản lý dịch vụ**

Xây dựng phương án quản lý dịch vụ khu đô thị và thực hiện việc giám sát quản lý dịch vụ khu đô thị của Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế theo quy định.

**4.5.4. Phòng Kinh doanh**

**a) Chức năng**

Phòng Kinh doanh có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác phát triển sản phẩm, marketing, nâng cao thị phần, doanh số bán các sản phẩm của Công ty và tổ chức hoạt động bán hàng.

**b) Nhiệm vụ**

**(i) Công tác nghiên cứu thị trường, đề xuất sản phẩm tại các dự án**

- Nghiên cứu nhu cầu của thị trường tại các thời điểm khác nhau để đưa ra các dòng bất động sản, đảm bảo hiệu quả trong việc thanh khoản khi đưa vào kinh doanh;
- Đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến bất động sản: chính sách vĩ mô như quy định của pháp luật, chính sách thuế, lãi suất, các hoạt động liên quan tới trái phiếu doanh nghiệp; Các thông tin thay đổi về hạ tầng giao thông hay định hướng phát triển của từng địa phương...;
- Lập báo cáo phân tích, đánh giá, đề xuất sản phẩm tại các dự án: Loại sản phẩm, số lượng loại sản phẩm, mức độ đầu tư để đạt được hiệu quả tốt nhất cho dự án;
- Thực hiện việc tổng hợp báo cáo nghiên cứu thị trường theo Quý.

**(ii) Công tác marketing**

- Chủ trì xây dựng chiến lược marketing tất cả các dự án bất động sản của Công ty và các Công ty thành viên;
- Tham mưu, giúp HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đưa ra các Kế hoạch Marketing dựa trên tình hình thị trường tại từng thời điểm nhằm thúc đẩy phân phối sản phẩm của Công ty;
- Triển khai thực hiện các hoạt động truyền thông và chương trình xúc tiến bán hàng để quảng bá các Dự án, sản phẩm đến Khách hàng mục tiêu;
- Thường xuyên cập nhật và nắm bắt thông tin về thị trường; tập hợp số liệu phân tích, tổng hợp và lập báo cáo tháng, quý, năm về tình hình hoạt động marketing;
- Chủ trì thực hiện việc xây dựng Hệ thống nhận diện thương hiệu cho các dòng sản phẩm

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- bất động sản của Công ty;
  - Phối hợp thực hiện website Công ty;
  - Thông qua Người đại diện vốn hỗ trợ, phối hợp các Công ty thành viên phát triển hoạt động kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ trong toàn hệ thống.
- (iii) Hoạt động bán hàng**
- Đề xuất Kế hoạch kinh doanh hàng năm;
  - Đề xuất kế hoạch kinh doanh cho từng Dự án;
  - Tổ chức triển khai các hoạt động bán hàng của Công ty: Áp dụng các biện pháp phát triển thị trường, mở rộng địa bàn, lĩnh vực kinh doanh, giới thiệu sản phẩm dịch vụ tới khách hàng, xây dựng niềm tin của khách hàng và thực hiện các giải pháp kinh doanh nhằm tăng doanh số của Công ty;
  - Chủ trì việc đề xuất hợp tác với các đơn vị phân phối;
  - Đóng gói các sản phẩm bất động sản dựa trên nhu cầu thị trường;
  - Áp dụng các biện pháp phát triển thị trường, mở rộng địa bàn, lĩnh vực kinh doanh, giới thiệu sản phẩm dịch vụ tới khách hàng, xây dựng niềm tin của khách hàng, thu hút khách hàng và thực hiện các giải pháp kinh doanh nhằm tăng doanh số của Công ty;
  - Đề xuất tổ chức hội nghị khách hàng, các sự kiện nhằm thúc đẩy hoạt động kinh doanh, bán hàng và mở rộng thị phần của Công ty;
  - Phối hợp với Ban Pháp chế và các phòng, ban liên quan để xây dựng, rà soát hợp đồng và các tài liệu mẫu liên quan tới việc bán hàng;
  - Phối hợp với Phòng Tài chính Kế toán trong việc thu hồi công nợ, hỗ trợ vay vốn ngân hàng, thanh lý hợp đồng ...;
  - Phối hợp với các Phòng Quy hoạch Kiến trúc trong việc lựa chọn các sản phẩm trong quá trình quy hoạch Dự án;
  - Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý các Dự án bán giao sản phẩm dự án bất động sản cho khách hàng;
  - Chủ trì việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“Giấy chứng nhận”) cho khách hàng, sau khi Phòng Phát triển dự án đã hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận cho Công ty đối với sản phẩm thấp tầng hoặc thẩm định việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Khách hàng theo quy định.
- (iv) Hậu cần kinh doanh**
- Giải đáp các thắc mắc của các Khách hàng trong quá trình kinh doanh;
  - Chăm sóc khách hàng trong các dịp Năm mới, sinh nhật...;
  - Giới thiệu các Dự án mới mà Công ty chuẩn bị đưa vào Kinh doanh.

**4.5.5. Phòng Phát triển Dự án**

**a) Chức năng**

Phòng Phát triển Dự án có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác phát triển dự án mới, thực hiện thủ tục đầu tư dự án, xây dựng kế hoạch đầu tư các dự án; giám sát hoạt động thực hiện đầu tư, đánh giá hiệu quả sau đầu tư.

**b) Nhiệm vụ**

**(i) Phát triển dự án mới**

- Chủ trì phối hợp với Phòng Kinh doanh định vị vùng miền, tỉnh thành và khu vực phát triển dự án bất động sản; loại sản phẩm tương ứng tại các khu vực phát triển;

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Chủ trì phối hợp với Phòng Quy hoạch Kiến trúc đề xuất phương án quy hoạch tổng mặt bằng tại khu đất dự kiến phát triển dự án;
  - Phối hợp với Phòng Kinh doanh xác định loại sản phẩm, cơ cấu sản phẩm, giá bán sản phẩm, các tiện ích để gia tăng giá trị sản phẩm tại vị trí khu đất dự kiến phát triển;
  - Chủ trì phối hợp với Phòng, Ban có liên quan xác định khái toán dự án;
  - Phân tích, xác định sơ bộ các chỉ số tài chính dự án, báo cáo lãnh đạo quyết định đầu tư;
  - Xây dựng kế hoạch, các thủ tục đầu tư cần phải thực hiện tại khu đất dự kiến phát triển dự án;
  - Chủ trì, phối hợp với các Phòng, Ban và đơn vị tư vấn pháp lý chuyên nghiệp (nếu có) trong việc xác định hình thức hợp tác thực hiện dự án;
  - Chủ trì trong công tác đàm phán, soạn thảo, ký kết và thực hiện hợp đồng liên danh, hợp tác với mục đích tham gia quá trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án hoặc triển khai thực hiện dự án đã được phê duyệt.
- (ii) Công tác xây dựng kế hoạch đầu tư**
- Chủ trì phối hợp với Phòng, Ban lập tổng tiến độ đầu tư các dự án; lập tổng mức đầu tư;
  - Chủ trì phối hợp Phòng, Ban lập kế hoạch đấu thầu các dự án; Chủ trì công tác xây dựng hồ sơ, tài liệu, thực hiện các thủ tục tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất;
  - Phối hợp với Ban Kế hoạch Đầu tư lập kế hoạch đầu tư tháng, quý, năm các dự án. Tham gia với Ban Kế hoạch Đầu tư xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh 5 năm, định hướng 10 năm trong mảng đầu tư các dự án.
- (iii) Thực hiện các thủ tục đầu tư**
- Cập nhật các quy định của pháp luật về các thủ tục đầu tư;
  - Xây dựng danh sách các thủ tục đầu tư cho từng sản phẩm: sản phẩm nhà thương mại, nhà ở xã hội, khu du lịch nghỉ dưỡng, trường học;
  - Chủ trì phối hợp các Phòng, Ban thực hiện thủ tục: chấp thuận chủ trương đầu tư; điều chỉnh chủ trương đầu tư; giãn tiến độ thực hiện dự án; lựa chọn nhà đầu tư; chuyển đổi mục đích sử dụng đất; ký quỹ thực hiện dự án; thực hiện các công việc với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được phê duyệt đánh giá tác động môi trường (đăng ký cam kết bảo vệ môi trường); thu hồi và giao đất; xác định tiền sử dụng đất;....
- (iv) Công tác giám sát hoạt động đầu tư**
- Theo dõi, giám sát quá trình thực hiện dự án đầu tư, đề xuất với Lãnh đạo Công ty những điều chỉnh cần thiết để đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án như điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, quy mô, hình thức đầu tư, mục tiêu và tổng mức đầu tư của dự án, chủ trì tổ chức thực hiện các thủ tục trình cấp thẩm quyền phê duyệt các điều chỉnh nêu trên;
  - Thực hiện công tác báo cáo giám sát, đánh giá đầu tư định kỳ theo quy định.
- (v) Đánh giá hiệu quả sau đầu tư**
- Đánh giá, báo cáo hiệu quả đầu tư dự án;
  - Chủ trì và phối hợp với các Phòng, Ban lập báo cáo tổng kết công tác quản lý, thực hiện đầu tư dự án.
- (vi) Công tác giải phóng mặt bằng**
- Chủ trì và phối hợp với Ban Quản lý các Dự án trong công tác giải phóng mặt bằng - bố trí tái định cư của dự án. Tham gia tổ công tác giúp việc Hội đồng giải phóng mặt bằng



về đo đạc, khảo sát điều tra các số liệu phục vụ cho lập phương án đền bù, hỗ trợ, tạm cư, tái định cư, tiếp quân mặt bằng..., chuẩn bị mặt bằng xây dựng và các công tác khác phục vụ cho việc xây dựng công trình.

#### **4.5.6. Phòng Quản lý Kỹ thuật**

##### **a) Chức năng**

Phòng Quản lý Kỹ thuật có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực: kiểm soát tiến độ thiết kế, thi công; quản lý khảo sát xây dựng; quản lý quy hoạch hạ tầng kỹ thuật; quản lý thiết kế, kết cấu và hệ thống cơ điện (MEP) cho các dự án từ bước thiết kế cơ sở đến bước thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công; lựa chọn nhà thầu khảo sát, tư vấn thiết kế, thi công; quản lý chất lượng thi công.

##### **b) Nhiệm vụ**

###### **(i) Kiểm soát tiến độ triển khai dự án**

Phòng Quản lý Kỹ thuật chịu trách nhiệm kiểm soát tiến độ triển khai dự án từ khi dự án có quyết định công nhận hoặc lựa chọn là nhà đầu tư bao gồm các bước thiết kế, chọn thầu, thi công.

- Chủ trì tổng hợp, lấy ý kiến các phòng ban liên quan, trình phê duyệt tiến độ triển khai dự án;
- Chủ trì lập tiến độ thiết kế quy hoạch hạ tầng kỹ thuật trong đồ án quy hoạch xây dựng. Chủ trì lập tiến độ thiết kế, kết cấu, cơ điện, hạ tầng kỹ thuật. Phối hợp Phòng Quy hoạch Kiến trúc lập tiến độ thiết kế quy hoạch, công trình;
- Phối hợp Ban Quản lý các Dự án lập tiến độ thi công tổng thể dự án. Chủ trì tổng hợp, trình duyệt tiến độ điều chỉnh (nếu có); Phối hợp kiểm soát tiến độ thi công chi tiết của các gói thầu;
- Phối hợp Ban Kế hoạch đầu tư và các phòng ban liên quan kiểm soát tiến độ triển khai dự án. Báo cáo kịp thời khi có những chậm trễ liên quan đến tiến độ.

###### **(ii) Quản lý khảo sát xây dựng**

Bao gồm: khảo sát địa hình, khảo sát địa chất công trình, khảo sát địa chất thủy văn, khảo sát hiện trạng công trình. Phòng Quản lý Kỹ thuật chịu trách nhiệm:

- Thẩm định, trình duyệt Nhiệm vụ khảo sát xây dựng do Nhà thầu thiết kế lập;
- Thẩm định, phê duyệt Phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng do Nhà thầu khảo sát lập và khối lượng dự toán khảo sát xây dựng;
- Phối hợp Ban Quản lý các Dự án kiểm tra năng lực thực tế của nhà thầu khảo sát xây dựng;
- Nghiệm thu, phê duyệt Báo cáo kết quả khảo sát xây dựng.

###### **(iii) Quản lý quy hoạch**

Quản lý việc triển khai thực hiện nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, cấp thoát nước, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc, xử lý nước thải, chất thải rắn...) trong đồ án Quy hoạch xây dựng (quy hoạch chung, quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chi tiết).

Phối hợp với Phòng Quy hoạch Kiến trúc trong các công tác sau:

- Kiểm soát công tác lập, trình phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch xây dựng;
- Kiểm soát công tác lập, thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch xây dựng.

###### **(iv) Quản lý thiết kế**

- Công tác thỏa thuận đấu nối giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, PCCC ...;
- Chủ trì công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (đăng ký cam kết bảo vệ môi trường);
- Quản lý thiết kế hạ tầng kỹ thuật, kết cấu và hệ thống cơ điện (MEP) bước thiết kế cơ sở

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

trong các công tác sau:

- ✓ Kiểm soát lập, thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ thiết kế cơ sở;
- ✓ Kiểm soát lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở (thuộc báo cáo nghiên cứu khả thi).
- ✓ Chủ trì công tác giải trình (nếu có) khi thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở tại cơ quan quản lý Nhà nước.
- Quản lý thiết kế hạ tầng kỹ thuật, kết cấu và hệ thống cơ điện (MEP) bước thiết kế thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công trong các công tác sau:
- ✓ Quản lý lập, thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ thiết kế;
- ✓ Quản lý lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế.
- Thực hiện việc xin ý kiến hoặc thẩm định phòng cháy chữa cháy;
- Chủ trì thực hiện các công việc đề được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công;
- Công tác xin giấy phép xây dựng công trình: Cung cấp hồ sơ, tài liệu đề Ban Quản lý các Dự án thực hiện;

Phối hợp với Phòng Quy hoạch Kiến trúc trong các công tác sau:

- Công tác thiết kế phương án ý tưởng;
- Công tác thiết kế nội thất và các hạng mục đặc khác mang đậm tích chất mỹ thuật, thẩm mỹ bước thiết kế kỹ thuật hoặc thiết kế bản vẽ thi công.

**(v) Công tác đấu thầu, lựa chọn nhà thầu**

- Chủ trì công tác lựa chọn đơn vị Tư vấn thẩm tra;
- Chủ trì công tác lựa chọn đơn vị Tư vấn thiết kế các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, kết cấu, hệ thống cơ điện (MEP);
- Phối hợp với Phòng Quy hoạch Kiến trúc và Phòng Kinh tế trong công tác lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế khác;
- Phối hợp với Phòng Kinh tế và Ban Quản lý các Dự án trong công tác lựa chọn nhà thầu thi công, đánh giá năng lực và đề xuất kỹ thuật của các nhà thầu.

Đối với công tác lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế và thi công các hạng mục ánh sáng, biển bảng. Phòng Quản lý Kỹ thuật chịu trách nhiệm đánh giá về thông số kỹ thuật, độ bền vật liệu, độ vững chắc kết cấu, khung xương liên kết chịu lực; tinh năng kỹ thuật, độ bền chịu lực phụ kiện và an toàn chống cháy.

**(vi) Công tác quản lý thi công**

- Kiểm tra biện pháp thi công của nhà thầu xây lắp theo phân công trong Quy định về kiểm soát Hồ sơ biện pháp thi công của Công ty;
- Kiểm tra, giám sát việc quản lý chất lượng vật tư, vật liệu và thiết bị đầu vào thi công, lắp đặt trong công trình;
- Công tác xử lý thiết kế, thẩm định biện pháp thi công liên quan đến xử lý thiết kế trên hiện trường;
- Phối hợp Ban Quản lý các Dự án trình phê duyệt hồ sơ thiết kế, phát sinh trong quá trình thi công.

**(vii) Công tác quản lý bảo trì**

- Công tác thẩm định, trình phê duyệt quy trình bảo trì công trình;
- Phối hợp Ban Quản lý các Dự án trình phê duyệt kế hoạch bảo trì công trình hàng năm;
- Phối hợp thực hiện công tác trình phê duyệt đề cương thực hiện kiểm tra, quan trắc, kiểm

định chất lượng, bảo dưỡng và sửa chữa phục vụ bảo trì công trình.

#### **4.5.7. Phòng Quy hoạch Kiến trúc**

##### **a) Chức năng**

- Phòng Quy hoạch Kiến trúc có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Tổng Giám đốc trong các công tác: quản lý thiết kế quy hoạch và kiến trúc, phương án ý tưởng kiến trúc; lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế, lựa chọn nhà thầu thi công các hạng mục mang yếu tố hình ảnh, thẩm mỹ (kiến trúc, cây xanh cảnh quan, nội ngoại thất, ánh sáng, băng biển); quản lý hồ sơ chất lượng và hồ sơ thanh toán các gói thầu liên quan đến kiến trúc, hình ảnh, thẩm mỹ (kiến trúc, cây xanh cảnh quan, nội ngoại thất, ánh sáng, hình ảnh, băng biển)...; cụ thể như sau:
- Quản lý công tác thiết kế đồ án quy hoạch;
- Quản lý công tác thiết kế từ phương án ý tưởng đến bản vẽ thi công các hạng mục: kiến trúc, cây xanh cảnh quan, nội ngoại thất, ánh sáng, băng biển, cây xanh và các hạng mục đặc thù mang tính mỹ thuật thẩm mỹ và đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan;
- Chủ trì lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế quy hoạch, kiến trúc;
- Phối hợp quản lý thi công: quản lý chất lượng thi công, kiểm soát hồ sơ chất lượng và hồ sơ thanh toán các gói thầu liên quan đến các hạng mục thiết kế phải quản lý;
- Phối hợp trong công tác bảo hành, bảo trì các gói thầu, hạng mục liên quan;
- Lựa chọn và kiến nghị giải pháp, công nghệ, vật liệu mới trong thiết kế, thi công, hoàn thiện công trình;
- Phối hợp để được cơ quan chức năng chấp thuận, thẩm tra, thẩm định các thiết kế liên quan.

##### **b) Nhiệm vụ**

###### **(i) Công tác quản lý quy hoạch**

- Lập, trình phê duyệt nhiệm vụ thiết kế ý tưởng quy hoạch;
- Đề xuất, lựa chọn đơn vị lập ý tưởng quy hoạch;
- Tổ chức thi tuyển, lựa chọn phương án thiết kế (nếu cần);
- Lập, trình phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (không bao gồm các nội dung liên quan đến hạ tầng kỹ thuật);
- Lập, trình phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng liên quan đến các hạng mục quy hoạch sử dụng đất, cảnh quan, thiết kế đô thị;
- Thỏa thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ (nếu cần).

###### **(ii) Công tác quản lý thiết kế**

- Chủ trì lựa chọn đơn vị thiết kế kiến trúc công trình (tổ chức thi tuyển nếu cần thiết);
- Phối hợp Phòng Quản lý Kỹ Thuật trình phê duyệt tiến độ và điều chỉnh tiến độ;
- Chủ trì thẩm định, trình duyệt nhiệm vụ thiết kế các hạng mục công trình, dự án;
- Quản lý công tác thiết kế từ bước thiết kế ý tưởng, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật... đến bước bản vẽ thi công hạng mục kiến trúc, nội thất, cảnh quan sân vườn, biển hiệu, phòng cháy chữa cháy phần kiến trúc và các hạng mục đặc thù khác mang tính chất mỹ thuật, thẩm mỹ;
- Phối hợp với Phòng Quản lý Kỹ thuật trong các công tác sau:
  - ✓ Đồng bộ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và bản vẽ thi công;
  - ✓ Công tác thiết kế kết cấu, ME, phòng cháy chữa cháy và các hạng mục khác.

###### **(iii) Công tác đấu thầu, lựa chọn đơn vị tư vấn, nhà thầu thi công**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Chủ trì lập hồ sơ mời thầu (hồ sơ yêu cầu) trong công tác lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế, nhà thầu cung cấp lắp đặt nội thất, ánh sáng, biển bảng và thiết bị, vật tư, vật liệu hoàn thiện;
- Phối hợp với Phòng Kinh tế và Quản lý Kỹ thuật trong việc lựa chọn nhà thầu thi công các gói thầu, hạng mục liên quan đến các yếu tố kiến trúc, thẩm mỹ.

**(iv) Công tác quản lý thi công, bảo hành, bảo trì công trình**

- Phối hợp với Phòng Quản lý Kỹ thuật trong công tác kiểm tra, giám sát việc quản lý chất lượng vật tư, vật liệu và thiết bị đầu vào liên quan đến kiến trúc, thẩm mỹ, hình thức công trình và công tác hoàn thiện cảnh quan, nội ngoại thất công trình xây dựng;
- Thẩm định, trình phê duyệt hồ sơ thiết kế liên quan đến quy hoạch, kiến trúc, các yếu tố hình ảnh, thẩm mỹ ... do điều chỉnh, phát sinh trong quá trình thi công;
- Phối hợp với Phòng Quản lý Kỹ thuật và Ban Quản lý các Dự án trong công tác xử lý thiết kế, xem xét/ tham gia ý kiến về các shopdrawings (nếu cần);
- Phối hợp công tác nghiệm thu, hoàn thành công trình đưa vào sử dụng;
- Phối hợp kiểm soát chất lượng thi công, kiểm soát hồ sơ chất lượng và hồ sơ thanh toán các gói thầu liên quan đến các hạng mục thiết kế phải quản lý;
- Phối hợp thực hiện công tác bảo hành, bảo trì các gói thầu, hạng mục liên quan.

**(v) Các công tác khác**

- Tham gia phối hợp với các Phòng, Ban trong Công ty thực hiện công tác lựa chọn nhà thầu, thẩm định dự án, giải trình các cấp thẩm quyền;
- Thường xuyên cập nhật, nắm rõ các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và các quy định pháp luật khác liên quan đến chức năng, nhiệm vụ Phòng;
- Tìm hiểu, cập nhật các giải pháp công nghệ, thiết bị và vật liệu mới; đánh giá, đề xuất áp dụng trong công tác để tạo ra các sản phẩm chất lượng và mang lại hiệu quả kinh tế cao.

**4.5.8. Ban Pháp chế**

**a) Chức năng**

Ban Pháp chế có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác pháp chế, kiểm soát tuân thủ; công tác thư ký, giúp việc; công tác quan hệ cổ đông và quan hệ báo chí.

**b) Nhiệm vụ**

**(i) Công tác pháp chế**

- Tham mưu, tư vấn về mặt pháp lý cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản trị, điều hành hoạt động của Công ty;
- Chủ trì hoặc tham gia xây dựng Điều lệ, quy chế, quy định, quy trình nghiệp vụ của Công ty, tài liệu, văn bản có tính chất pháp lý;
- Tư vấn, tham gia ý kiến pháp lý theo yêu cầu của các Phòng, Ban và Công ty thành viên;
- Chủ trì hoặc tham gia soạn thảo, thẩm định về mặt pháp lý đối với các giao dịch, hợp đồng của Công ty;
- Chủ trì công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông Công ty và các Công ty thành viên;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc tổ chức lại hoặc thay đổi các nội dung đăng ký doanh nghiệp theo quy định;
- Cập nhật các thay đổi về chính sách, pháp luật liên quan; đánh giá tác động của những quy định pháp luật mới ban hành đến hoạt động của Công ty;
- rà soát nhằm đảm bảo các văn bản, tài liệu của Công ty đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, quy định của Công ty về nội dung và hình thức trước khi phát hành;

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Là đầu mối hoặc hỗ trợ các Phòng, Ban và các Công ty thành viên làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước để xin cấp các giấy phép, giấy chứng nhận và các giấy tờ, văn bản mang tính chất pháp lý khác liên quan đến hoạt động kinh doanh và nghiệp vụ của Công ty;
  - Phối hợp với các Phòng, Ban và các Công ty thành viên thực hiện hoạt động thông tin, tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật và nội quy, quy chế của Công ty tới người lao động;
  - Tham mưu giải quyết các tranh chấp mang tính pháp lý phát sinh trong các quan hệ giao dịch của Công ty.
- (ii) Công tác quản trị**
- Theo dõi, cập nhật việc góp vốn, cử Người đại diện phần vốn của Công ty tại Công ty thành viên;
  - Phối hợp với Ban Kế hoạch Đầu tư trong việc đánh giá, đề xuất phương án cơ cấu lại vốn góp cũng như Người đại diện vốn tại Công ty thành viên;
  - Phối hợp với Ban Kế hoạch Đầu tư trong việc đề xuất, xây dựng quy chế, quy định, cơ chế báo cáo của Người đại diện vốn tại Công ty thành viên để đảm bảo các khoản đầu tư của Công ty đạt hiệu quả và có phương án xử lý kịp thời trong những trường hợp cần thiết.
- (iii) Công tác thư ký**
- Xem xét, rà soát các công văn, tờ trình HĐQT, Chủ tịch HĐQT do các Phòng, Ban chức năng soạn thảo để đảm bảo sự phù hợp về kỹ thuật, thể thức, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định hiện hành Công ty;
  - Thực hiện xin ý kiến, tổng hợp ý kiến của các thành viên HĐQT để báo cáo Chủ tịch HĐQT quyết định;
  - Tổng hợp, báo cáo HĐQT, Chủ tịch HĐQT những thông tin có liên quan đến công tác quản lý và hoạt động của HĐQT;
  - Tổ chức triển khai, đôn đốc việc thực hiện các nghị quyết, quyết định, thông báo, kết luận của HĐQT đảm bảo thời hạn theo quy định.
- (iv) Công tác kiểm soát tuân thủ và kiểm soát nội bộ**
- Xây dựng, trình Tổng Giám đốc, HĐQT ban hành các quy định về triển khai công tác tuân thủ của Công ty;
  - Phối hợp với các Phòng, Ban và các Công ty thành viên trong việc kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ, các quy chế, quy định và quy trình của Công ty;
  - Phối hợp với các Phòng, Ban và các Công ty thành viên trong việc tổ chức đào tạo cho người lao động về tuân thủ pháp luật và các quy định nội bộ của Công ty.
- (v) Quan hệ cổ đông và thực hiện nghĩa vụ báo cáo, công bố thông tin**
- Xây dựng kế hoạch, định hướng, phát triển mối quan hệ giữa Công ty với cổ đông và các nhà đầu tư;
  - Thông tin đến cổ đông về hoạt động của Công ty theo quy định của pháp luật;
  - Chịu trách nhiệm cập nhật thường xuyên chuyên mục quan hệ cổ đông trên website của Công ty;
  - Tiếp nhận yêu cầu, hỗ trợ cổ đông trong việc thay đổi thông tin, chuyển nhượng cổ phần sở hữu tại Công ty;
  - Thực hiện công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định;
  - Tổ chức xây dựng báo cáo thường niên, báo cáo quản trị và các báo cáo khác theo quy định;
  - Tổ chức soạn thảo các bản cung cấp thông tin của Người nội bộ, người có liên quan theo quy định.
- (vi) Công tác quan hệ báo chí**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Thiết lập, phát triển mối quan hệ hợp tác với báo giới, các cơ quan truyền thông;
- Tham mưu cho Lãnh đạo Công ty trong công tác đối ngoại với các Cơ quan quản lý báo chí – truyền thông;
- Đầu mối cung cấp, đăng tải thông tin trên các phương tiện truyền thông;
- Đề xuất phương án trả lời những nội dung mà các đơn vị báo chí quan tâm.

**4.5.9. Ban Kế hoạch Đầu tư**

**a) Chức năng**

Ban Kế hoạch Đầu tư có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác xây dựng và kiểm soát thực hiện kế hoạch; công tác đầu tư; quản lý, giám sát, đánh giá hiệu quả các khoản đầu tư (bao gồm cả đầu tư tài chính); xây dựng phương án kinh doanh tại các dự án sau đầu tư.

**b) Nhiệm vụ**

**(i) Công tác xây dựng và kiểm soát kế hoạch**

- Thông qua Người đại diện vốn tại các Công ty thành viên chủ trì/ hướng dẫn/ phối hợp xây dựng kế hoạch kinh doanh hàng năm, kế hoạch trung hạn và dài hạn và tổng hợp kế hoạch của các Công ty thành viên vào kế hoạch hợp nhất của Công ty;
- Chủ trì, phối hợp với các Phòng, Ban xây dựng kế hoạch kinh doanh hàng năm; Đôn đốc, theo dõi việc triển khai thực hiện kế hoạch kinh doanh và kế hoạch tài chính của Công ty và tổng hợp báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch của Công ty;
- Thông qua Người đại diện vốn quản lý, theo dõi, đôn đốc việc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch và tổng hợp báo cáo tình hình thực hiện kế hoạch của các Công ty thành viên;
- Phân tích, đánh giá kết quả việc thực hiện kế hoạch tháng, quý, năm; kịp thời phát hiện những mặt mạnh, mặt yếu, những tích cực, tồn tại trong quản lý hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động của Công ty và các Công ty thành viên. Xác định nguyên nhân yếu kém, tồn tại và đề xuất các giải pháp nâng cao hiệu lực quản lý, cải thiện kết quả hoạt động kinh doanh tại các doanh nghiệp.

**(ii) Công tác đầu tư, mua bán sáp nhập**

- Nghiên cứu, đề xuất, lập kế hoạch chiến lược đầu tư phù hợp với nguồn lực và thế mạnh của Công ty trong từng giai đoạn phát triển;
- Lập các báo cáo nghiên cứu, phân tích về triển vọng kinh tế, thị trường và cơ hội đầu tư. Tham mưu, đề xuất với HĐQT, Tổng Giám đốc các cơ hội đầu tư;
- Chủ trì lập phương án khả thi đối với các dự án đầu tư; phân tích, đánh giá hiệu quả, rủi ro đối với các lĩnh vực đầu tư mà Công ty quan tâm hoặc đã thực hiện đầu tư, góp vốn;
- Xem xét, đánh giá, đề xuất lựa chọn đối tác đầu tư, hợp tác đầu tư; tổ chức thẩm định hiệu quả các dự án đầu tư và các hợp đồng kinh tế liên quan đến lĩnh vực đầu tư, góp vốn của Công ty;
- Phối hợp với các Phòng, Ban chức năng xác định nhu cầu vốn đầu tư, kế hoạch tiến độ giải ngân cho hoạt động đầu tư và kế hoạch tài chính của Công ty; Đầu mối trong việc đưa ra đề xuất, đánh giá việc tăng vốn và thoái vốn tại các Công ty thành viên;
- Tham gia phối hợp với các Phòng, Ban chức năng trong quá trình xây dựng giá bán sản phẩm, suất đầu tư dự án để nâng cao hiệu quả dự án đầu tư;
- Tham gia vào quá trình xây dựng phương án kinh doanh, giải pháp vận hành các hoạt động sau đầu tư (kinh doanh vận hành khách sạn, quản lý tòa nhà, căn hộ dịch vụ, bất động sản công nghiệp...).

**(III) Công tác quản lý vốn**

- Giám sát tình hình sử dụng vốn, hoạt động đầu tư tại các Công ty thành viên;
- Đôn đốc Người đại diện quản lý vốn/ Người đại diện theo ủy quyền thực hiện công tác

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

báo cáo theo đúng quy định; phân tích, tổng hợp báo cáo của Người đại diện quản lý vốn/Người đại diện theo ủy quyền;

- Theo dõi, giám sát, đôn đốc, đánh giá việc thực hiện trách nhiệm của Người đại diện quản lý vốn/Người đại diện theo ủy quyền;
- Quản lý chất lượng, hiệu quả hoạt động kinh doanh của các Công ty thành viên; tổ chức hướng dẫn, kiểm tra, giám sát, đánh giá hoạt động kinh doanh, hoạt động quản trị, điều hành tại các Công ty thành viên;
- Đề xuất phương án xử lý các kiến nghị của Người đại diện quản lý vốn/Người đại diện theo ủy quyền tại các Công ty thành viên hoặc chủ động đề xuất các giải pháp nâng cao năng lực quản trị điều hành, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của các Công ty thành viên;
- Nghiên cứu, đề xuất việc đầu tư, góp vốn, hoặc thoái vốn tại các Công ty thành viên và các khoản Đầu tư tài chính khác.

**(iv) Xây dựng phương án kinh doanh tại các dự án sau đầu tư**

Chủ trì và phối hợp với các Phòng, Ban có liên quan trong việc xây dựng phương án kinh doanh tại các dự án sau đầu tư.

**(v) Phân tích, xây dựng dữ liệu kinh tế vĩ mô**

- Triển khai nghiên cứu, phân tích, đánh giá, dự báo tình hình kinh tế xã hội trong và ngoài nước làm cơ sở đánh giá tình hình kinh doanh chung của thị trường và Công ty;
- Nghiên cứu dữ liệu thống kê kinh tế vĩ mô và kinh tế chuyên ngành bất động sản và dịch vụ liên quan để lập báo cáo thị trường định kỳ phục vụ hoạt động quản lý của Công ty;
- Tham gia nghiên cứu, hỗ trợ các dự án phát triển kinh doanh mới trên cơ sở nghiên cứu thị trường mới và lĩnh vực kinh doanh mới.

**4.5.10. Ban Quản lý các Dự án**

**a) Chức năng**

Ban Quản lý các Dự án có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác xây dựng các kế hoạch triển khai, tổ chức triển khai và quản lý, giám sát quá trình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, các hoạt động xây lắp đảm bảo tuân thủ theo đúng pháp luật, các quy định hiện hành của Nhà nước và quy định của Công ty.

**b) Nhiệm vụ**

**(i) Công tác chuẩn bị triển khai dự án**

- Tổ chức tiếp cận, quản lý mốc giới, rà phá bom mìn, vật nổ và chuẩn bị mặt bằng xây dựng của toàn bộ các dự án;
- Bàn giao mặt bằng, mốc giới cho các Chủ đầu tư thứ cấp, các đơn vị thi công. Quản lý mặt bằng dự án theo đồ án quy hoạch được duyệt;
- Đề xuất mô hình quản lý dự án đầu tư và biện pháp tổ chức triển khai quản lý thực hiện dự án đầu tư;
- Chủ trì thực hiện công tác xin giấy phép xây dựng công trình;
- Chủ trì việc xin đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà;
- Kiểm tra các điều kiện khởi công công trình.

**(ii) Công tác lựa chọn nhà thầu**

Tham gia phối hợp cùng Phòng Kinh tế thực hiện hoặc tuyển chọn tư vấn, đấu thầu xây lắp, mua sắm vật tư, thiết bị bao gồm các phần việc:

- Đánh giá năng lực nhà thầu;
- Tham gia thống nhất phạm vi công việc, biện pháp và tiến độ thi công của gói thầu;
- Tham gia thống nhất các điều khoản về trách nhiệm giữa các bên và tạm ứng thanh quyết toán.

**(iii) Quản lý thi công xây dựng**

- Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc lập và trình phê duyệt biện pháp thi công, tổng mặt bằng tổ chức thi công, tổng tiến độ triển khai các dự án;
- Theo dõi, kiểm tra thực hiện công tác khảo sát xây dựng tại hiện trường và phòng thí nghiệm;
- Quản lý chất lượng vật tư, vật liệu, thiết bị đầu vào của từng công trình và toàn bộ dự án;
- Chỉ đạo triển khai thực hiện các hoạt động thi công xây dựng. Thực hiện giám sát hoặc phối hợp với đơn vị tư vấn giám sát quá trình thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về các mặt: chất lượng, khối lượng, tiến độ, an ninh, an toàn lao động, vệ sinh môi trường của từng công trình và toàn bộ dự án;
- Cập nhật và áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm xây dựng, các chế độ chính sách Nhà nước và quy định của Công ty về công tác kỹ thuật, đảm bảo chất lượng các công trình xây dựng trong quản lý kỹ thuật, chất lượng, tiến độ các công trình dự án của Công ty;
- Kiểm tra, giám sát kỹ thuật đảm bảo dự án tuân thủ các quy định, quy trình kỹ thuật, quy trình quy phạm thiết kế và thi công tại hiện trường; đề xuất biện pháp xử lý các vi phạm về kỹ thuật, chất lượng, tiến độ của các đơn vị thi công, nhà thầu;
- Chủ trì đề xuất xử lý và trình phê duyệt các vướng mắc phát sinh, thay đổi thiết kế, chủng loại vật liệu và biện pháp thi công;
- Quản lý công tác quan trắc công trình, kiểm định chất lượng công trình, vận hành chạy thử... và các hồ sơ chất lượng;
- Lập tiến độ chung của dự án và từng giai đoạn cụ thể triển khai lập chi tiết và kiểm soát tiến độ của các hạng mục sao cho đảm bảo với tiến độ của dự án;
- Thực hiện và áp dụng các văn bản pháp quy về công tác bảo hộ, an toàn lao động trong công tác quản lý hoạt động thi công của nhà thầu, cử cán bộ nhân viên tham gia các khóa huấn luyện về công tác bảo hộ, an toàn lao động; thường xuyên kiểm tra công tác đảm bảo an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong quá trình thi công của nhà thầu;
- Phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức gìn giữ an ninh trật tự, an toàn xã hội trong khu vực dự án;
- Phối hợp với Phòng Kinh tế trong việc kiểm soát các đơn vị thầu phụ thực hiện đúng các hợp đồng đã ký;
- Công tác nghiệm thu bộ phận công trình xây dựng;
- Công tác nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng;
- Chủ trì và phối hợp với các Phòng, Ban liên quan lập báo cáo định kỳ hoặc đột xuất về chất lượng, tiến độ, khối lượng thực hiện và kế hoạch triển khai dự án theo yêu cầu của HĐQT và Tổng Giám đốc, chấp hành công tác thanh tra, kiểm tra của Công ty;
- Định kỳ hàng tuần, hàng tháng có báo cáo gửi Công ty về tình hình thi công dự án (gửi về phòng Quản lý Kỹ thuật để theo dõi, báo cáo);
- Tập hợp hồ sơ quản lý thi công của dự án và lưu trữ theo quy định của pháp luật;
- Chủ trì với Phòng, Ban liên quan hoàn tất các thủ tục bàn giao công trình, hạng mục công trình để đưa vào khai thác, sử dụng;
- Thực hiện công tác phòng chống lụt bão, an toàn lao động và phòng chống cháy nổ;
- Thực hiện công tác báo hành công trình.

**(iv) Quản lý chi phí đầu tư xây dựng, nghiệm thu, quyết toán bàn giao công trình**

- Trực tiếp giám sát hoặc phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện giám sát chặt chẽ khối lượng và chất lượng xây lắp; xác nhận khối lượng công việc thực hiện của các nhà thầu và đề xuất tạm ứng vốn theo hợp đồng đã ký kết;
- Chủ trì công tác quản lý hồ sơ và bản vẽ hoàn công;



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Chủ trì việc kiểm soát, lưu trữ hồ sơ nghiệm thu, quyết toán và phối hợp với Phòng, Ban liên quan thực hiện công tác nghiệm thu, quyết toán;
  - Chủ trì và phối hợp với Phòng Kinh tế để kiểm tra, thẩm tra và trình duyệt những phát sinh thay đổi về chi phí để cấp có thẩm quyền phê duyệt;
  - Phối hợp với Phòng Kinh doanh bán giao các sản phẩm cho khách hàng và đơn vị quản lý các hạng mục công trình để đưa vào khai thác, sử dụng.
- (v) Công tác quản lý bảo trì**
- Trình phê duyệt kế hoạch bảo trì công trình hàng năm theo quy trình bảo trì được duyệt;
  - Chủ trì, phối hợp các phòng chức năng, thực hiện công tác lựa chọn đơn vị, phê duyệt đề cương thực hiện kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, bảo dưỡng và sửa chữa công trình phục vụ bảo trì công trình.

**4.5.11. Ban Kinh doanh và Vận hành Khu công nghiệp**

**a) Chức năng**

Tham mưu giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong công tác kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN, Bất động sản cho thuê trong KCN; công tác quản lý, khai thác, cung cấp các dịch vụ vận hành trong Khu công nghiệp do Công ty và các công ty con làm Chủ đầu tư một cách có hiệu quả.

**h) Nhiệm vụ**

**(i) Công tác Kinh doanh**

- Nghiên cứu, xây dựng các quy chế, quy trình phục vụ hoạt động kinh doanh các sản phẩm Bất động sản và sản phẩm dịch vụ quản lý vận hành, dịch vụ gia tăng trong Khu công nghiệp ("KCN").
- Nghiên cứu, tổng hợp và phân tích các thông tin thị trường liên quan đến sản phẩm bất động sản KCN bao gồm các chính sách kinh tế vĩ mô, tình hình thu hút đầu tư FDI; các cơ chế ưu đãi, khuyến khích cho KCN và cho nhà đầu tư/ khách hàng; chính sách giá bán, giá cho thuê hạ tầng và sản phẩm Bất động sản KCN.
- Tham mưu, xây dựng các kế hoạch marketing, xúc tiến đầu tư, bán hàng dựa trên tình hình thị trường tại từng thời điểm nhằm thúc đẩy phân phối sản phẩm của Công ty.
- Dành mối liên hệ và trao đổi, đàm phán với các đơn vị tư vấn, môi giới, khách hàng uy tín trong và ngoài nước để xúc tiến đầu tư, giới thiệu, quảng bá về KCN.
- Tổ chức hoặc phối hợp với các đơn vị xúc tiến bán hàng tổ chức các buổi hội nghị, hội thảo, họp báo, xúc tiến đầu tư... để giới thiệu về các KCN của Công ty nhằm mục đích thu hút các nhà đầu tư, khách hàng đầu tư, thuê hạ tầng kỹ thuật hoặc bất động sản khác tại KCN.
- Tiếp xúc, tổ chức đón tiếp khách hàng, các đơn vị môi giới... trong việc giới thiệu thông tin và tìm hiểu về KCN.
- Phối hợp với các Phòng/Ban Công ty tư vấn, hỗ trợ Nhà đầu tư thứ cấp/ khách hàng hoàn thiện các thủ tục đầu tư vào KCN bao gồm: xin chấp thuận đầu tư, đăng ký kinh doanh, cấp giấy CNQSD đất, các hoạt động hỗ trợ đầu tư khác...
- Chủ trì xây dựng, đàm phán các loại Hợp đồng kinh tế có liên quan đến hoạt động trong KCN, bao gồm nhưng không giới hạn ở các loại sau: Hợp đồng cho thuê lại đất; Hợp đồng cung cấp dịch vụ KCN; Hợp đồng môi giới, xúc tiến đầu tư, bán hàng; các Biên bản thỏa thuận/ Ghi nhớ....
- Kiểm tra, soát xét tính pháp lý và tính phù hợp của các loại Hợp đồng, giao dịch phục vụ công tác bán hàng cho Dự án và các giao dịch/ đối tác liên quan đến hoạt động của KCN.
- Tổng hợp, theo dõi và đôn đốc việc thực hiện các Hợp đồng thuê lại đất gắn với kết cấu hạ tầng hoặc Hợp đồng thuê lại nhà xưởng; các Hợp đồng dịch vụ quản lý khai thác vận

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

hành KCN và các Hợp đồng dịch vụ gia tăng khác.

- Nghiên cứu các vấn đề pháp lý liên quan đến việc thực hiện đầu tư xây dựng, kinh doanh, vận hành KCN.

**(ii) Công tác Vận hành**

- Thay mặt Công ty kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch, thiết kế các bộ môn: hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, xử lý nước thải, chất thải rắn,...); công trình xây dựng (nhà dịch vụ, nhà xưởng...) tuân thủ đồ án Quy hoạch chi tiết và Thiết kế cơ sở KCN được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Chủ trì xây dựng hoặc trình lãnh đạo Công ty phê duyệt Quy chế/ Điều lệ quản lý xây dựng theo quy hoạch, thiết kế xây dựng và vận hành KCN để làm cơ sở giám sát quá trình triển khai đầu tư của Chủ đầu tư và Chủ đầu tư thứ phát trong KCN.
- Chủ trì xây dựng và trình phê duyệt các nội dung liên quan đến Phương án; quy trình quản lý vận hành các công việc liên quan đến cung cấp dịch vụ cho khách hàng trong KCN, bao gồm nhưng không giới hạn ở các dịch vụ: cung cấp điện, nước; dịch vụ quản lý chung (vệ sinh, bảo vệ, cây xanh, chiếu sáng...); xử lý nước thải; duy tu bảo dưỡng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật trong KCN.
- Xây dựng và trình phê duyệt các nội dung liên quan đến phí dịch vụ quản lý vận hành KCN và các dịch vụ gia tăng khác.
- Chỉ đạo và/ hoặc hỗ trợ thực hiện công tác thoả thuận đấu nối giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, phòng cháy chữa cháy, quản lý công tác xây dựng của Nhà đầu tư thứ cấp...
- Hỗ trợ Nhà đầu tư thứ cấp/ khách hàng trong công tác lập và trình phê duyệt tại các cơ quan chức năng các nội dung công việc như: Báo cáo đánh giá tác động môi trường (đăng ký cam kết bảo vệ môi trường), Thiết kế xây dựng, Giấy phép xây dựng...;
- Thực hiện chức năng giám sát của Chủ đầu tư đối với các Chủ đầu tư thứ phát/ khách hàng trong quá trình thi công xây dựng, nghiệm thu bàn giao, cấp phép hoạt động của các Dự án thành phần của khách hàng triển khai trong KCN.
- Chủ trì kiểm tra và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt các nội dung liên quan đến công tác bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa hạ tầng kỹ thuật tại KCN trong suốt quá trình vận hành.
- Công tác vận hành, xử lý nước thải: Kiểm tra, đôn đốc, bố trí nhân công hợp lý để tổ chức vận hành Nhà máy nước sạch, nước thải theo đúng quy trình, quy định bảo đảm việc vận hành, cung cấp nước đầy đủ, hiệu quả, tiết kiệm; Kiểm tra, sửa chữa hệ thống cấp nước, thiết bị định kỳ.
- Công tác phòng cháy chữa cháy, vệ sinh, an ninh, bảo vệ: Điều hành, quản lý hoạt động liên quan đến công tác an toàn bảo hộ lao động; Đảm bảo công tác an ninh, chiếu sáng, an toàn phòng cháy chữa cháy, cảnh quan trong Dự án.

**5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.**

**5.1. Danh sách Công ty mẹ hoặc những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành**

Trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch, Công ty chỉ có 01 công ty mẹ với thông tin sau:

Tên công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TASECO
Địa chỉ trụ sở chính	Tầng 1, tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Ngày thành lập	24/02/2005
Số Giấy CNĐKDN	0101619879
Hoạt động kinh doanh chính	Dịch vụ phi hàng không, dịch vụ khách sạn; Đầu tư kinh doanh bất động sản; Đầu tư tài chính.
Vốn điều lệ đăng ký	1.000.000.000.000 VND ( <i>Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng</i> )
Vốn điều lệ thực góp	1.000.000.000.000 VND ( <i>Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng</i> )
Vốn góp tại TAL tại thời điểm 30/9/2024:	2.153.022.360.000 đồng (theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2024 của Công ty)
Tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Taseco Land tại thời điểm 30/9/2024:	72,49%
Tỷ lệ biểu quyết tại Taseco Land tại thời điểm 30/9/2024:	72,49%

*(Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco)*

Ngoài công ty mẹ được nêu trên đây, trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch, không có công ty nào khác nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TAL.

*[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]*

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**5.2. Danh sách Công ty con hoặc những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối**

**5.2.1. Danh sách Công ty con trực tiếp**

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (30/09/2024)	Tỷ lệ sở hữu của TAL tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của TAL tại công ty (%)		
						31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	09/2/2006	0100105574	Xây dựng nhà để ở.	640,0	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	03/12/2009	2801460066	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	152,5	86,56	86,56	86,56	86,56	86,56	86,56
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Đất động sản Phú Mỹ	24/03/2010	0104557162	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	120,0	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00
4	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	15/03/2016	0107356520	Quản lý và khai thác toà nhà, kinh doanh bất động sản.	155,0	99,90	99,90	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Taseco Invest	24/04/2019	0108714930	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	1.200,0	85,90	99,90	99,90	85,90	99,90	99,90
6	Công ty Cổ phần Atacarte Hạ Long	28/12/2020	0109475770	Quản lý khách sạn. Quản lý và khai thác toà nhà.	210,0	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	22/03/2021	5400523941	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	120,0	74,00	74,00	84,00	74,00	74,00	84,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH (*)	02/06/2021	0109656953	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	610,0	99,90	99,90	-	99,90	99,90	-
9	Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	12/01/2006	0400528845	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.	289,00	-	60,00	60,00	-	60,00	60,00
10	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	28/5/2024	0202243534	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	20	-	-	50,50	-	-	50,50

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất Quý III năm 2024 của Taseco Land)

(\*) Trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký bản cáo bạch, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của các công ty con nêu trên tại Taseco Land là 0%.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**5.2.2. Danh sách Công ty con gián tiếp**

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (30/09/2024)	Tỷ lệ sở hữu của TAL tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của TAL tại công ty (%)		
						31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	04/04/2005	0100107349	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	176,5	48,05	48,05	48,05	66,27	66,27	66,27
2	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	06/12/2021	0109844756	Xây dựng nhà để ở	100,0	36,98	36,98	36,98	51,00	51,00	51,00
3	Công ty Cổ phần Tâm nhìn Hồ Tây	16/11/2022	0110182722	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.320,68	85,81	99,80	99,80	99,90	99,90	99,90
4	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long	29/12/2022	5702126718	Quản lý và khai thác toà nhà, kinh doanh bất động sản	5,0	-	99,00	99,00	-	100,00	100,00
5	Công ty Cổ phần thương mại NHT Global (*)	08/09/2022	0801383837	Kinh doanh vật liệu xây dựng	15	-	36,61	-	-	50,50	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất Quý III năm 2024 của Taseco Land)

(\*) Trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký bản cáo bạch, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của các công ty con nêu trên tại Taseco Land là 0%.

**5.2.3. Danh sách Công ty liên kết**

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (30/09/2024)	Tỷ lệ sở hữu của TAL tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của TAL tại công ty (%)		
						31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà (*)	25/10/2006	2801054120	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	20,00	35,00	35,00	-	35,00	35,00	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	24/01/2008	0102630882	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	6	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
3	Công ty số 4 - Thăng Long (*)	24/01/2008	0102630875	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	9	30,00	-	-	30,00	-	-
4	Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An	02/06/2010	0103715345	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở	12	-	-	20,00	-	-	20,00

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất Quý III năm 2024 của Taseco Land)

(\*) Trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký bản cáo bạch, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của các công ty liên kết nêu trên tại Taseco Land là 0%.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành**

**6.1. Thông tin về các đợt tăng vốn của Taseco Land kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (thời điểm thành lập) đến hiện nay**

Công ty được thành lập ngày 29/07/2009 với mức vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 6.000.000.000 đồng, và trải qua 13 lần tăng vốn điều lệ. Chi tiết các đợt tăng vốn điều lệ của Công ty như sau:

**Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty**

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
Thành lập: 29/07/2009	6.000.000.000		Góp vốn thành lập Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103039472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29/07/2009	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	Không có
Tăng vốn lần 1: 03/11/2009	12.500.000.000	6.500.000.000	Các cổ đông góp thêm và Công ty phát hành cổ phần chào bán	Quyết định ĐHĐCĐ số 02/QĐ-ABCLAND ngày 30/10/2009 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 03/11/2009	Đại hội đồng cổ đông Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	Không có
Tăng vốn lần 2: 10/05/2011	15.000.000.000	2.500.000.000	Cổ đông hiện hữu mua cổ phần chào bán	Quyết định ĐHĐCĐ số 07/2011/QĐ-ABCLand ngày 20/4/2011 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 10/5/2011	Đại hội đồng cổ đông Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2011: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan."

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
Tăng vốn lần 3: 17/04/2013	30.000.000.000	15.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2013/ABCLAND-NQĐHĐCĐ ngày 01/04/2013	Đại hội đồng cổ đông	Không có
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 17/4/2013	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	
Tăng vốn lần 4: 06/03/2017	150.000.000.000	120.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/NQ-ĐHĐCĐ-ABCLand ngày 24/02/2017	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2017: <i>"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ 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 riêng/ hợp nhất"</i>
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 06/3/2017	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	
Tăng vốn lần 5: 28/12/2017	300.000.000.000	150.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/12/2017	Đại hội đồng cổ đông	
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 28/12/2017	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	
Tăng vốn lần 6: 22/06/2018	600.000.000.000	300.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2018	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2018: <i>"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất"</i>
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
				hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 22/6/2018		<i>đã phân ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ 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 riêng/ hợp nhất"</i>
Tăng vốn lần 7: 08/07/2019	900.000.000.000	300.000.000.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2019	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2019: <i>"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất đã phân ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ 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</i>
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 08/7/2019	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	
Tăng vốn lần 8: 22/11/2019	1.215.000.000.000	315.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/09/2019	Đại hội đồng cổ đông	<i>đã phân ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ 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</i>
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 22/11/2019	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	
Tăng vốn lần 9: 26/12/2019	1.360.000.000.000	145.000.000.000	Chào bán cổ phần riêng lẻ cho	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/12/2019	Đại hội đồng cổ đông	



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
			các nhà đầu tư chiến lược	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 26/12/2019	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	<i>định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất"</i>
Tăng vốn lần 10: 15/09/2020	1.600.000.000.000	240.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2020	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2020: <i>"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ 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 riêng/ hợp nhất"</i>
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 15/9/2020	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	
Tăng vốn lần 11: 30/06/2021	2.000.000.000.000	400.000.000.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2021	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2021: <i>"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/</i>
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày 30/6/2021	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

<b>Thời điểm tăng vốn</b>	<b>Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)</b>	<b>Giá trị vốn tăng thêm (đồng)</b>	<b>Hình thức tăng vốn</b>	<b>Căn cứ pháp lý</b>	<b>Đơn vị cấp</b>	<b>Ý kiến của đơn vị kiểm toán</b>
						<i>hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ 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 riêng/ hợp nhất”</i>
Tăng vốn lần 12: 12/08/2022	2.700.000.000.000	700.000.000.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2022 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 20 ngày 12/8/2022	Đại hội đồng cổ đông Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2022: <i>“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ 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 riêng/ hợp nhất”</i>
Tăng vốn lần 13: 28/11/2023	2.970.000.000.000	270.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

<b>Thời điểm tăng vốn</b>	<b>Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)</b>	<b>Giá trị vốn tăng thêm (đồng)</b>	<b>Hình thức tăng vốn</b>	<b>Căn cứ pháp lý</b>	<b>Đơn vị cấp</b>	<b>Ý kiến của đơn vị kiểm toán</b>
			tức cho cổ đông hiện hữu	28/06/2023		nhất của Công ty năm 2023: <i>"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ 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 riêng/ hợp nhất"</i>
				Văn bản số 6801/UBCK-QLCB ngày 10/10/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu trả cổ tức của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	
				Văn bản số 8161/UBCK-QLCB ngày 22/11/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước	
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội	

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

*[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]*

**6.1.1. Tăng vốn lần 1**

**Tháng 11/2009 tăng vốn từ 6 tỷ đồng lên 12,5 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành: Quyết định ĐHĐCĐ số 02/QĐ- ABCLAND ngày 30/10/2009.  
Vốn điều lệ trước phát hành: 6.000.000.000 đồng  
Vốn điều lệ sau phát hành: 12.500.000.000 đồng  
Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng  
Phương thức tăng vốn: Các cổ đông góp thêm và Công ty phát hành cổ phần chào bán.

**6.1.2. Tăng vốn lần 2**

**Tháng 05/2011 tăng vốn từ 12,5 tỷ đồng lên 15 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành: Quyết định ĐHĐCĐ số 07/2011/QĐ- ABCLand ngày 20/4/2011  
Vốn điều lệ trước phát hành: 12.500.000.000 đồng  
Vốn điều lệ sau phát hành: 15.000.000.000 đồng  
Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng  
Phương thức tăng vốn: Cổ đông hiện hữu mua cổ phần chào bán.

**6.1.3. Tăng vốn lần 3**

**Tháng 04/2013 tăng vốn từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2013/ABCLAND-NQĐHĐCĐ ngày 01/04/2013  
Vốn điều lệ trước phát hành: 15.000.000.000 đồng  
Vốn điều lệ sau phát hành: 30.000.000.000 đồng  
Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng  
Phương thức tăng vốn: Chào bán cho cổ đông hiện hữu

**6.1.4. Tăng vốn lần 4**

**Tháng 03/2017 tăng vốn từ 30 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/NQ-ĐHĐCĐ-ABCLand ngày 24/02/2017  
Vốn điều lệ trước phát hành: 30.000.000.000 đồng  
Vốn điều lệ sau phát hành: 150.000.000.000 đồng  
Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng  
Tổng số lượng cổ phần phát hành: 12.000.000 cổ phiếu  
Phương thức tăng vốn: Chào bán cho cổ đông hiện hữu

**6.1.5. Tăng vốn lần 5**

**Tháng 12/2017 tăng vốn từ 150 tỷ đồng lên 300 tỷ.**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/12/2017
Vốn điều lệ trước phát hành:	150.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	300.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	15.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Chào bán cho cổ đông hiện hữu

**6.1.6. Tăng vốn lần 6**

**Tháng 06/2018 tăng vốn từ 300 tỷ đồng lên 600 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2018
Vốn điều lệ trước phát hành:	300.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	600.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	30.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Chào bán cho cổ đông hiện hữu

**6.1.7. Tăng vốn lần 7**

**Tháng 07/2019 tăng vốn từ 600 tỷ đồng lên 900 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2019
Vốn điều lệ trước phát hành:	600.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	900.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	30.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu

**6.1.8. Tăng vốn lần 8**

**Tháng 11/2019 tăng vốn từ 900 tỷ đồng lên 1.215 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/09/2019
Vốn điều lệ trước phát hành:	900.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	1.215.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	31.500.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Chào bán cho cổ đông hiện hữu

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**6.1.9. Tăng vốn lần 9**

**Tháng 12/2019 tăng vốn từ 1.215 tỷ đồng lên 1.360 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2019/NQ-DHĐCĐ ngày 03/12/2019
Vốn điều lệ trước phát hành:	1.215.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	1.360.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	14.500.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Chào bán cổ phần riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược

**6.1.10. Tăng vốn lần 10**

**Tháng 09/2020 tăng vốn từ 1.360 tỷ đồng lên 1.600 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/NQ-DHĐCĐ ngày 27/06/2020
Vốn điều lệ trước phát hành:	1.360.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	1.600.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	24.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Chào bán cho cổ đông hiện hữu

**6.1.11. Tăng vốn lần 11**

**Tháng 06/2021 tăng vốn từ 1.600 tỷ đồng lên 2.000 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-DHĐCĐ ngày 24/04/2021
Vốn điều lệ trước phát hành:	1.600.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	2.000.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	40.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu

**6.1.12. Tăng vốn lần 12**

**Tháng 08/2022 tăng vốn từ 2.000 tỷ đồng lên 2.700 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 23/06/2022
Vốn điều lệ trước phát hành:	2.000.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	2.700.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	70.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**6.1.13. Tăng vốn lần 13**

**Tháng 11/2023 tăng vốn từ 2.700 tỷ đồng lên 2.970 tỷ đồng.**

Căn cứ phát hành:	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-DHĐCĐ ngày 28/06/2023 - Văn bản số 6801/UBCK-QLCB ngày 10/10/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu trả cổ tức của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco - Văn bản số 8161/UBCK-QLCB ngày 22/11/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
Vốn điều lệ trước phát hành:	2.700.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	2.970.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	27.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu

**6.2. Thông tin về các đợt giảm vốn của Taseco Land kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (thời điểm thành lập) đến hiện nay:** Không có.

**7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác**

Trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký chào bán (năm 2022, năm 2023) và đến thời điểm ký Bản cáo bạch, Taseco Land không thực hiện bất cứ khoản góp vốn, thoái vốn lớn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Tổ chức phát hành tại thời điểm thực hiện.

**8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành**

**8.1. Cổ phiếu phổ thông**

**Bảng 2: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 29/8/2024**

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>650</b>	<b>296.997.000</b>	<b>99,999</b>
1	Tổ chức	02	215.854.836	72,678
2	Cá nhân	648	81.142.164	27,321
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>01</b>	<b>3.000</b>	<b>0,001</b>
1	Tổ chức	-	-	-
2	Cá nhân	01	3.000	0,001
<b>III</b>	<b>Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>651</b>	<b>297.000.000</b>	<b>100</b>

*Nguồn: Danh sách cổ đông tại ngày 29/8/2024 của Taseco Land*

**8.2. Cổ phiếu ưu đãi**

Taseco Land không có cổ phiếu ưu đãi.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**8.3. Các loại chứng khoán khác**

**Bảng 3: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Công ty**

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Giá trị phát hành theo mệnh giá (tỷ đồng)	Giá trị đang lưu hành (tỷ đồng)	Kỳ trả lãi	Các điều khoản khác
1	TALCH2325001	24 tháng	30/05/2023	Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Lãi suất áp dụng từ kỳ tính lãi thứ 02 (hai) trở đi là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 (ba) tháng một lần và được xác định bằng lãi suất cơ sở (*) cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11%/năm	200	170	03 tháng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tài sản đảm bảo ban đầu: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Giấy CN QSDĐ số CY108500 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.</li> <li>▪ 30.000.000 cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.</li> </ul> </li> <li>- Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện dự án đầu tư của Công ty.</li> </ul>
2	TALCH2325002	24 tháng	24/08/2023	Lãi suất cố định 12,3%/năm	150	150	03 tháng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tài sản đảm bảo ban đầu: 4.000.000 cổ phần phổ thông Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group và 9.000.000 cổ phần Công ty iCON4 thuộc sở hữu của bà Đoàn Thị Phương Thảo.</li> <li>- Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện các chương trình/ kế hoạch đầu tư vốn trực tiếp hoặc gián tiếp của Tổ Chức Phát Hành.</li> </ul>

*Nguồn: Taseco Land tổng hợp*

*(\*) Lãi suất cơ sở: được xác định bằng được xác định bằng Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân thông thường trả lãi sau bằng Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 tháng được niêm yết chính thức tại trang thông tin điện tử của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại Ngày Xác Định Lãi Suất.*



**BẢN CÁO BẠCH CUẢO BẢN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu TALCH2325001 và TALCH2325002 được thể hiện trong bảng sau:

**Bảng 4: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ tính đến ngày 30/11/2024**

Ngày thanh toán	Thanh toán lãi		Thanh toán gốc	
	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán	Số tiền phải thanh toán	Số tiền đã thanh toán
	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND	Triệu VND
<b>Trái phiếu mã TALCH2325001</b>				
30/08/2023	4.264	4.264	0	0
30/11/2023	5.545	5.545	0	0
29/02/2024	5.485	5.485	0	0
30/05/2024	5.485	5.485	30.000	30.000
28/08/2024	4.713	4.713	0	0
<b>Trái phiếu mã TALCH2325002</b>				
23/11/2023	4.488	4.488	0	0
26/02/2024	4.650	4.650	0	0
24/05/2024	4.549	4.549	0	0
22/08/2024	4.650	4.650	0	0
21/11/2024	4.650	4.650	0	0

*Nguồn: Taseco Land tổng hợp*

Công ty thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo các điều khoản, điều kiện của trái phiếu; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác, phù hợp với quy định của pháp luật

**Bảng 5: Tình hình sử dụng vốn**

Mã trái phiếu	Sử dụng vốn từ phát hành trái phiếu	Phương án phát hành		Thực tế thực hiện		Số vốn chưa sử dụng đến 30/09/2024 (triệu VND)
		Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (triệu VND)	Thời gian giải ngân	Giá trị giải ngân (triệu VND)	
TALCH2325001	200.239	Quý 2/2023	200.000	30/05/2023 - 23/08/2023	200.000	0
TALCH2325002	150.004	24/08/2023	150.000	24/08/2023 - 31/08/2023	150.000	0

*Nguồn: Taseco Land tổng hợp*

**9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài**

Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại TAL như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: TAL đã thực hiện thủ tục thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại 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 theo Công văn số 1781/UBCK-PTTT ngày 21/03/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại TAL hiện nay là 49% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Taseco Land theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: 49% (theo Điều 5 Điều lệ hiện hành của Công ty).
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Taseco Land tại ngày 29/8/2024: 0,001%

## **10. Hoạt động kinh doanh**

### **10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh**

#### **10.1.1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

Hoạt động kinh doanh chính của Taseco Land bao gồm: kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Các sản phẩm Công ty cung cấp cho khách hàng đều là những sản phẩm được đầu tư theo tiêu chuẩn cao cấp: căn hộ chung cư, nhà phố liền kề, biệt thự, văn phòng, thương mại dịch vụ, khu du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn, đất nền tại các khu đô thị. Đầu tư kinh doanh bất động sản thấp tầng và cao tầng hiện là hoạt động kinh doanh chủ đạo của Công ty. Định hướng chiến lược kinh doanh trong những năm tới sẽ hướng đến việc tăng tỷ trọng doanh thu, lợi nhuận của lĩnh vực kinh doanh hạ tầng bất động sản công nghiệp, dịch vụ quản lý bất động sản sau đầu tư và dịch vụ kinh doanh khách sạn và khu du lịch nghỉ dưỡng để đảm bảo Công ty có nguồn thu ổn định, dòng tiền tăng trưởng bền vững.

Trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, Taseco Land tập trung phát triển sản phẩm và dịch vụ có sự khác biệt về thiết kế và có tính tiện ích sử dụng cao cho người tiêu dùng và hướng đến việc cung cấp các sản phẩm, dịch vụ theo chu trình khép kín từ giai đoạn trước đầu tư, trong quá trình đầu tư và sau đầu tư, cụ thể như sau:

- Trước khi thực hiện các dự án đầu tư, Công ty tiến hành công tác nghiên cứu thị trường một cách bài bản, nhằm đưa ra sản phẩm đáp ứng nhu cầu về thị hiếu và chất lượng ngày càng cao của khách hàng.
- Trong quá trình phát triển dự án, Công ty luôn lựa chọn các bất động sản có vị trí đẹp, đầy đủ pháp lý; các nhà thầu uy tín về thiết kế, thi công, tư vấn giám sát với mục tiêu tạo ra những sản phẩm hướng đến cộng đồng sống tinh hoa.
- Trong quá trình thi công dự án, Công ty chú trọng đến công tác kiểm soát chất lượng sản phẩm, tiến độ thực hiện nhằm đảm bảo các sản phẩm được hoàn thành đúng hạn với chất lượng sản phẩm vượt trội cam kết đối với khách hàng và tiết kiệm chi phí để giảm giá thành sản phẩm.
- Quản lý bất động sản sau đầu tư, đặc biệt quản lý vận hành, bảo trì các tòa nhà cao tầng, văn phòng cho thuê và các trung tâm thương mại, Công ty cung cấp các dịch vụ hỗ trợ cần thiết một cách chuyên nghiệp và tận tâm nhằm tạo lập không gian sống và làm việc an lành, thân thiện cho các đối tác là các chủ đầu tư căn hộ, các đơn vị kinh doanh và văn phòng thuê mặt bằng kinh doanh.

#### **10.1.2. Các dự án đã hoàn thành**

##### **10.1.2.1. 04 Tòa nhà tại khu Đoàn Ngoại Giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội**

Khu đô thị Đoàn Ngoại Giao nằm tại phía Tây Hồ Tây, được đầu tư, xây dựng hạ tầng đồng bộ và hiện đại. Dự án cũng được coi là sở hữu vị trí đắc địa bậc nhất của Thành phố Hà Nội. Tại đây, Taseco Land là Chủ đầu tư/Đơn vị phát triển Dự án của 04 Tòa nhà cao cấp nhất trong khu vực:

- Tòa nhà NO2-T1 (An Bình Complex)
- Tòa nhà NO1-T4 (Phú Mỹ Complex)
- Tòa nhà NO3-T6
- Tòa nhà NO1-T6

Toàn bộ các căn hộ tại các tòa nhà đều được thiết kế hiện đại và sang trọng, có từ 2 logia (mặt thoáng) trở lên. Điều này đã giúp các căn hộ luôn đón được gió, nắng và ánh sáng tự nhiên.



a) **Tòa nhà NO2-T1 (An Binh Complex)**

- **Tổng quan**

Tọa lạc tại ngã tư Xuân Tảo - Nguyễn Xuân Khoát và đối diện Đại sứ quán Hàn Quốc, An Binh Complex được coi sở hữu vị trí đắc địa bậc nhất tại khu Đoàn Ngoại Giao. Đây là một trong những Tòa nhà đưa vào sử dụng đầu tiên tại khu vực. Sau một thời gian vận hành, Tòa nhà vẫn giữ được chất lượng tốt, đồng thời được cư dân đánh giá cao về mức độ hoàn thiện, mật độ cây xanh lý tưởng.

- **Thông tin dự án**

- o Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- o Loại hình sản phẩm: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
- o Vị trí dự án: khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- o Quy mô: 21 tầng nổi và 02 tầng hầm.
- o Tổng mức đầu tư: 365,5 tỷ đồng.
- o Tổng số căn hộ: 136 căn có diện tích từ 90m<sup>2</sup> đến 124m<sup>2</sup>.
- o Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, thương mại dịch vụ.
- o Hoàn thành: Năm 2016.



b) **Tòa nhà NOI-T4 (Phú Mỹ Complex)**

- **Tổng quan**

Phú Mỹ Complex nằm tại mặt đường Hoàng Minh Thảo (một đoạn trên trục đường Tây Thăng Long), đối diện với khu đô thị Starlake. Đây được coi là vị trí trung tâm của khu vực hành chính và ngoại giao mới của Hà Nội. Tòa nhà được ví như “viên ngọc sáng” tại khu Đoàn Ngoại Giao (thành phố Hà Nội), được hoàn thiện với các hệ thống tiện ích nổi bật như: Nhà hàng, phòng tập Gym-Yoga, bể bơi, ngân hàng và cửa hàng tiện ích, khu vui chơi trẻ em.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Các căn hộ cao cấp tại Phú Mỹ Complex được thiết kế thông minh, hiện đại, tối ưu hóa diện tích và công năng sử dụng. Bên cạnh đó, không gian xanh được chăm chút ở mọi không gian của tòa nhà, tạo cảm giác an lành, tiện nghi và hoàn mỹ.

**Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Công ty con của Taseco Land).
- Loại hình sản phẩm: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
- Vị trí: khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Quy mô: 35 tầng nổi và 03 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư: 804 tỷ đồng.
- Số lượng Căn hộ: 287 căn, với diện tích căn hộ từ: 87m<sup>2</sup> đến 177m<sup>2</sup>.
- Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, nhà hàng, bể bơi, xông hơi, gym.
- Hoàn thành: Năm 2018.



**c) Tòa nhà NO3-T6 (Trung Đô Complex)**

**Tổng quan**

Tọa lạc tại mặt phố Minh Tảo, đối diện khu shophouse Embassy Garden, Trung Đô Complex là tổ hợp khu trung tâm thương mại, văn phòng và 170 căn hộ cao cấp, với các loại diện tích đa dạng đáp ứng tối đa nhu cầu sử dụng của người mua nhà. Đặc biệt, mọi không gian bên trong căn hộ đều được tối ưu hóa giúp đón được tối đa ánh sáng và gió tự nhiên tạo cảm giác thoáng đãng gần gũi thiên nhiên.

**Thông tin dự án**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco hợp tác đầu tư với tỷ lệ 45%.
- Loại hình sản phẩm: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
- Vị trí: khu Đoàn Ngoại giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Quy mô: 21 tầng nổi và 2 tầng hầm.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Tổng mức đầu tư: 414 tỷ đồng.
- Số lượng căn hộ: 170 căn có diện tích từ 73m<sup>2</sup> đến 135m<sup>2</sup>.
- Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, nhà hàng, thương mại dịch vụ.
- Hoàn thành: Năm 2021.



**d) Dự án Tòa nhà hỗn hợp NOI-T6**

- **Tổng quan:** Tòa nhà NOI-T6 thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp NOI-T6, T7 khu Đoàn Ngoại Giao, thành phố Hà Nội.
- **Thông tin dự án**
  - Đơn vị phát triển dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
  - Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư.
  - Vị trí: khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
  - Quy mô: 280 căn hộ từ tầng 7 đến tầng 45 với tổng diện tích sàn: 36.344 m. Từ tầng 01 đến tầng 05 bố trí Thương mại dịch vụ, Văn phòng. Tầng 06 bố trí nhà hàng, bể bơi vô cực, phòng sinh hoạt cộng đồng.
  - Tổng mức đầu tư: 2.857 tỷ đồng.
  - Diện tích các căn hộ từ 101 m<sup>2</sup> đến 358,5 m<sup>2</sup>.
  - Hoàn thành: 12/2023.



**10.1.2.2. Tòa nhà văn phòng ICON4**

- **Tổng quan**

Tòa nhà tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay tại điểm giao nhau giữa đường Đê La Thành với

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

đường Kim Mã, cạnh đại học Giao thông vận tải và đối diện với công viên, hồ Thủ Lệ. Đây là Tòa nhà văn phòng với cơ sở vật chất đồng bộ, hiện đại. Sau khi vận hành chính thức, đây là một trong những tòa văn phòng có tỷ lệ lấp đầy cao nhất tại Hà Nội.

**Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (Công ty con của Taseco Land).
- Loại hình sản phẩm: Văn phòng làm việc.
- Vị trí: Số 243A Đê La Thành, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- Quy mô: 28 tầng nổi và 2 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư: 669,66 tỷ đồng.
- Hoàn thành: Năm 2013.
- Dự án đã ký hợp đồng cho khách hàng thuê dài hạn toàn bộ các diện tích được kinh doanh theo quy định.



**10.1.2.3. Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (“Tòa nhà Alacarte Hạ Long”)**

**Tổng quan**

Tòa nhà Alacarte Hạ Long tọa lạc tại bán đảo 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long. Đây được coi là vị trí đẹp nhất Hạ Long: đối diện mặt vịnh, công viên biển và kề cận với các công trình nổi tiếng như: InterContinental Hạ Long, phố đi bộ Marina Square... Tòa nhà được hoàn thiện theo Tiêu chuẩn 5 sao và với các tiện ích đẳng cấp, sang trọng như: Hệ thống các nhà hàng, bể bơi vô cực và bể bơi bốn mùa, spa, phòng tập gym - yoga... Toàn bộ các căn hộ tại Tòa nhà đều được hoàn thiện “full” đồ, theo tiêu chuẩn hạng sang và được sở hữu lâu dài. Tòa nhà đã vinh dự đạt giải thưởng “Tòa tháp khách sạn có thiết kế kiến trúc đẹp nhất Việt Nam” tại Lễ trao giải Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương năm 2019.

**Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư; thương mại, dịch vụ.
- Vị trí: Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
- Quy mô: 41 tầng nổi và 2 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư: 2.500 tỷ đồng (bao gồm cả nội thất).

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Số lượng căn hộ: 932 căn có diện tích từ 40,9 m<sup>2</sup> đến 253 m<sup>2</sup>.
- Tiện ích: Hệ thống các nhà hàng, phòng hội nghị, bể bơi vô cực và bể hơi bốn mùa spa, phòng tập gym - yoga...
- Hoàn thành: 01/2023.



**10.1.2.4. Khu đô thị kết hợp công viên cây xanh (Green Park Móng Cái)**



**Tổng quan**

KĐT Green Park Móng Cái là khu đô thị kết hợp công viên cây xanh, tọa lạc tại thành phố Móng Cái. Dự án Green Park Móng Cái bao gồm shophouse, các lô đất biệt thự, liền kề, thương mại, các công trình phụ trợ như: Công viên, trường học, khu vui chơi, thể thao... Dự án được đánh giá là một trong những khu đô thị đẳng cấp nhất của thành phố Móng Cái.

Dự án vinh dự được UBND thành phố Móng Cái lựa chọn là một trong mười công trình tiêu biểu chào mừng kỷ niệm 10 năm thành lập thành phố.

**Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế (Công ty con của Taseco Land tại thời điểm triển khai, hoàn thành và bàn giao đưa dự án vào sử dụng. Đến tháng 6/2021, Taseco Land đã thoái toàn bộ vốn).
- Loại hình sản phẩm: Shophouse, Đất nền xây liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ.
- Vị trí: Xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
- Quy mô: 14,05 ha với 324 sản phẩm gồm shophouse, liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ.
- Tổng mức đầu tư: 265 tỷ đồng.
- Tiện ích: Công viên, trường học, thương mại dịch vụ.
- Hoàn thành: Năm 201

**10.1.3. Các dự án đang triển khai**

**10.1.3.1. Dự án Khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại tại ô đất B3-CC2A**



- **Tổng quan:**  
Nằm trong Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây (Star Lake), Xuân Tảo, Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Dự án là tổ hợp trung tâm thương mại kết hợp văn phòng theo tiêu chuẩn hạng A. Tọa lạc tại trục đường chính của Khu đô thị Tây Hồ Tây, cùng với hệ thống cây xanh, hồ điều hòa tạo, dự án hứa hẹn sẽ mang đến một trải nghiệm sống hiện đại, năng động cùng chất lượng dịch vụ cao cấp nhất.
- **Thông tin dự án:**
  - o Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tâm nhìn Hồ Tây (Công ty con gián tiếp của Taseco Land) (Theo Quyết định số 5621/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 14/06/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư).
  - o Loại hình sản phẩm: Khu văn phòng và trung tâm thương mại cao cấp tiêu chuẩn hạng A.
  - o Vị trí: Khu trung tâm Khu đô thị Tây hồ Tây – giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế 1 và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
  - o Quy mô dự án: 13.600 m<sup>2</sup>; Tòa tháp Văn phòng và trung tâm thương mại cao 37 tầng.
  - o Tiến độ thực hiện: đang chuẩn bị các công tác thực hiện dự án.

**10.1.3.2. Dự án Khu khách sạn cao cấp tại ô đất ký hiệu B3-CC2B**





**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- **Tổng quan:**

Với vị trí đắc địa cùng quần thể kiến trúc của khu đô thị kiểu mẫu của thành phố, dự án Khu khách sạn cao cấp tại ô đất ký hiệu B3-CC2B là dự án nổi bật, được thiết kế theo phong cách hiện đại, sang trọng bậc nhất khu vực sẽ góp phần hoàn thiện và nâng tầm chất lượng cuộc sống cho người dân.

- **Thông tin dự án:**

- o Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Taseco Invest (Công ty con của Taseco Land) (Theo Quyết định số 5621/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư).
- o Loại hình sản phẩm: Khu khách sạn cao cấp.
- o Vị trí: Khu trung tâm Khu đô thị Tây hồ Tây – giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế 1 và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- o Quy mô dự án: 10.000 m<sup>2</sup>; Tòa tháp Khách sạn 55 tầng.
- o Tiến độ thực hiện: đang chuẩn bị các công tác thực hiện dự án.

**10.1.3.3. Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu**



- **Tổng quan**

Tọa lạc tại một trong những khu vực phát triển sôi động bậc nhất của Thủ đô, khu nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu mang đến một quần thể đáng sống với 114 căn hộ liền kề và hai tòa nhà hỗn hợp - chung cư, dịch vụ thương mại với hơn 600 căn hộ.

Dự án được đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ, tiện ích cùng hệ thống cảnh quan, cây xanh mang lại không gian đô thị trong lành. Hệ thống đường nội bộ rộng rãi, kết nối với tuyến đường chính hứa hẹn mang đến những khu phố mua sắm sầm uất, hiện đại.

- **Thông tin dự án**

- o Nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (công ty con của Taseco Land) (theo Quyết định số 5475/QĐ-UBND ngày 27/10/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư).
- o Loại hình sản phẩm: Tổ hợp khu nhà ở thấp tầng, tòa nhà hỗn hợp.
- o Vị trí: phường Mỹ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Quy mô: 3,85 ha.
- o Tiến độ: Đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định giao đất. Dự kiến khởi công

năm 2024, hoàn thành Quý IV/2025.

- o Tổng mức đầu tư: 1.875 tỷ đồng.

#### 10.1.3.4. Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2



##### - **Tổng quan:**

Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 có quy mô sử dụng đất thực hiện dự án 15.597,4 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 81.140 m<sup>2</sup>, tầng cao 12-14 tầng.

##### - **Thông tin dự án**

- o Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 của UBND thành phố Hà Nội công nhận kết quả trúng đấu giá).
- o Loại hình sản phẩm: Chung cư cao cấp.
- o Vị trí: Phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên.
- o Quy mô: tổng diện tích sàn xây dựng 81.140 m<sup>2</sup>.
- o Tiến độ: Đang thực hiện thủ tục lập và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công. Dự án dự kiến khởi công năm 2024, hoàn thành năm 2026.
- o Tổng mức đầu tư: 1.673 tỷ đồng.

#### 10.1.3.5. Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (Central Riverside)



##### - **Tổng quan**

Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 là khu đô thị tri thức và tài chính tại Khu trung

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

tâm hành chính thành phố Thanh Hóa, một tâm điểm giao thương sầm uất bên đại lộ Nam Sông Mã.

Dự án có quy mô 15,6 ha gồm 493 căn nhà trong đó gồm 433 căn nhà phố và 60 căn biệt thự được xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình công cộng, thương mại dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao.

**Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (theo Quyết định số 4816/QĐ- UBND ngày 09/11/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa; Giấy phép xây dựng số 950/GPXD ngày 19/6/2022; Giấy phép xây dựng số 271/GPXD ngày 24/2/2023; Giấy phép xây dựng số 521/GPXD ngày 31/5/2023).
- Loại hình sản phẩm: Biệt thự, liền kề, thương mại, dịch vụ.
- Vị trí: Phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.
- Quy mô: 15,6 ha, 493 căn nhà.
- Tiến độ: đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và xây thô hoàn thiện mặt ngoài của giai đoạn 1, giai đoạn 2. Dự án dự kiến hoàn thành năm 2024.
- Tổng mức đầu tư: 2.733,56 tỷ đồng (đã bao gồm tiền sử dụng đất).

**10.1.3.6. Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (Nghi Sơn Central Park)**



**Tổng quan**

Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn - một trong những trung tâm công nghiệp, đô thị, dịch vụ ven biển trọng điểm của cả nước.

Dự án có quy mô sử dụng đất 14,9 ha với 569 căn nhà và lô đất được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn cao cấp bao gồm các hạng mục: Giao thông, san nền, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh, mặt nước... theo quy hoạch đã được phê duyệt; Xây thô hoàn thiện 221 căn để kinh doanh theo hình thức bán

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

nhà hình thành trong tương lai, bao gồm: các lô nhà phố thương mại (213 căn), nhà liền kề (4 căn), biệt thự (4 căn) thuộc tuyến đường cảnh quan và tuyến đường khu vực của dự án; Chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền (348 lô).

Hình thành một khu nhà ở cao cấp, được quy hoạch bài bản, kiến trúc độc đáo, hài hòa với thiên nhiên.

- **Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Liên doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (theo Quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư có sử dụng đất, dự án: Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn); Giấy phép xây dựng số 739/GPXD ngày 2/8/2023).
- Loại hình sản phẩm: Biệt thự, liền kề.
- Vị trí: phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Quy mô: 14,9ha - 569 sản phẩm.
- Tiến độ: đang thi công xây dựng. Dự án dự kiến hoàn thành năm 2024.
- Tổng mức đầu tư: 1.389 tỷ đồng.

**10.1.3.7. Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Bốn mùa cao cấp**



- **Tổng quan**

Nằm tại vị trí đắc địa ven biển Nghi Sơn (Thanh Hóa), Khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp bốn mùa là địa điểm du lịch cao cấp kết hợp kinh doanh các loại hình bất động sản gồm khách sạn 5 sao, biệt thự nghỉ dưỡng, công viên chuyên đề.

Khu du lịch sở hữu hệ thống bể bơi vô cực ấn tượng. Du khách cũng có thể trải nghiệm các dịch vụ ăn uống, mua sắm trong khu vực nhà phố thương mại thuộc quần thể.

Thiết kế hướng biển, phủ xanh hạ tầng và tiện ích hoàn hảo... Dự án cam kết đem đến một cuộc sống thư thái, trong lành cho người dân và kênh đầu tư mang giá trị bền vững.

- **Thông tin dự án**

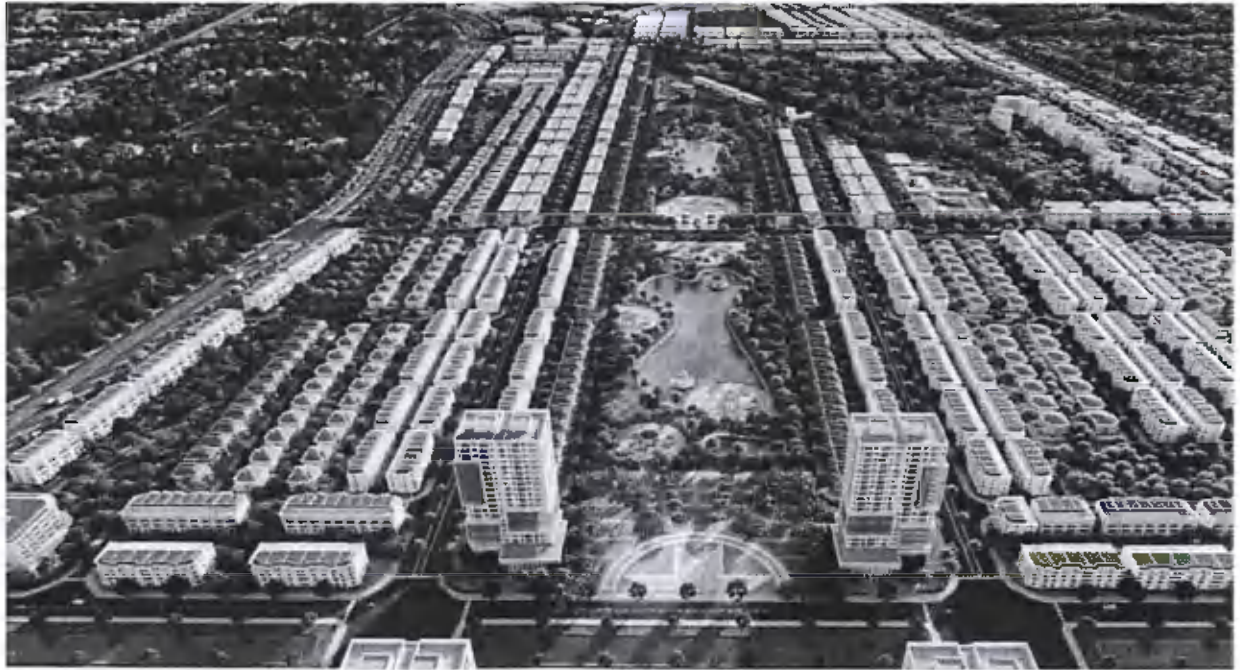
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế (công ty con của Taseco)

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Land) (theo Quyết định số 2037/UBND-THKH ngày 17/2/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư).

- o Loại hình sản phẩm: Khu du lịch, nghỉ dưỡng.
- o Vị trí: phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- o Quy mô: 46,57 ha.
- o Tiến độ: đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Dự án dự kiến hoàn thành năm 2028.
- o Tổng mức đầu tư: 844 tỷ đồng.

**10.1.3.8. Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên**



**Tổng quan**

Dự án Khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên có quy mô sử dụng đất 115,1 ha - một khu đô thị mới đa năng với các công trình thương mại dịch vụ, nhà ở, khu vui chơi giải trí, văn hóa thể thao... là điểm nhấn của thị xã Duy Tiên, khu đô thị sẽ đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, với những tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp, đáp ứng được yêu cầu về phát triển của thị xã Duy Tiên trong thời gian tới.

**Thông tin dự án**

- o Nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty CP Xây dựng và Thiết bị Hà Nam (theo Quyết định số 1707/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 của UBND tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên (DT-PK.01.21.1).
- o Loại hình sản phẩm: Khu nhà ở đô thị cao cấp với các sản phẩm biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, hỗn hợp chung cư cao tầng, thương mại dịch vụ, khu công cộng dịch vụ.
- o Vị trí: phường Yên Bắc, phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- o Quy mô: 115,1 ha.
- o Tiến độ: Đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Dự án dự kiến khởi công năm 2024, hoàn thành năm 2028.
- o Tổng mức đầu tư: 4.764 tỷ đồng.

**10.1.3.9. 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**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**



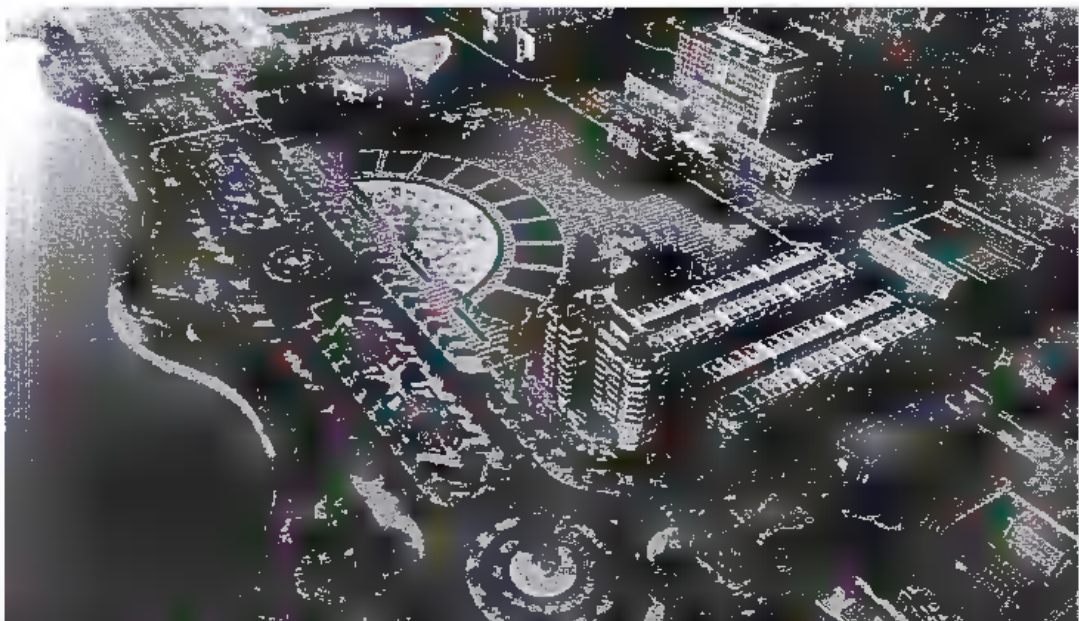
- **Tổng quan**

Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình đối diện khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên, với hệ thống hạ tầng giao thông nội bộ khu công nghiệp được đầu tư đồng bộ, hiện đại, kết nối với hệ thống đường giao thông quốc gia, thuận tiện cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa từ/đến sân bay Nội Bài và cảng Hải Phòng.

- **Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 20/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình).
- Loại hình sản phẩm: Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp.
- Vị trí: các phường Yên Bắc, Tiên Nội và Hòa Mạc, các xã Tiên Ngoại và Yên Nam, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- Quy mô: 223 ha
- Tiến độ: Khởi công 03/8/2024, hoàn thành năm 2026.
- Tổng mức đầu tư: 2.447,6 tỷ đồng.

**10.1.3.10. Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái**



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- **Tổng quan**

Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái nằm tại vị trí đắc địa của Thành phố Phổ Yên, gần các cơ quan hành chính và quảng trường.

Hình thành một khu nhà ở hiện đại với đầy đủ dịch vụ tiện ích nhằm thu hút các chuyên gia đang làm việc tại các Khu công nghiệp lân cận khu vực dự án cũng như các tỉnh lân cận đến lưu trú (ngắn hạn và dài hạn), góp phần thúc đẩy phát triển các dịch vụ địa phương.

- **Thông tin dự án**

- o Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 7186/QĐ-UBND ngày 25/8/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án).
- o Loại hình sản phẩm: Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài, công trình hỗn hợp, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật.
- o Vị trí: Phường Nam Tiến, Thành phố Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên.
- o Quy mô: 2,13 ha.
- o Tiến độ: Khởi công 7/2024 dự kiến hoàn thành năm 2028.
- o Tổng mức đầu tư: 482,89 tỷ đồng (chưa bao gồm tiền sử dụng đất).

**10.1.3.11. Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu**



- **Tổng quan**

Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu có quy mô sử dụng đất 45,47 ha được đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với các hạng mục giao thông, san nền, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp điện, cấp nước, thông tin liên lạc...

- **Thông tin dự án**

- o Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định 2668/QĐ-UBND ngày 27/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Chấp thuận nhà đầu tư).
- o Loại hình sản phẩm: Nhà ở liền kề biệt thự, công trình hỗn hợp cao tầng căn hộ chung cư, công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ công cộng.
- o Vị trí: Phường Quang Vinh, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.
- o Quy mô: 45,47 ha
- o Tiến độ: Đang thực hiện thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết, chuyển đổi đất lúa. Dự án dự kiến khởi công năm 2024, hoàn thành năm 2028.
- o Tổng mức đầu tư: 3.682,2 tỷ đồng.

**10.1.3.12. Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình**



**- Tổng quan**

Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình có quy mô sử dụng đất 2,8 ha, tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Dự án nằm tại vị trí có tiềm năng phát triển du lịch, hứa hẹn là điểm đến lý tưởng của các du khách trong và ngoài nước.

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 2636/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Đầu tư xây dựng quản lý và vận hành tổ hợp khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, trung tâm giải trí vui chơi tổng hợp, biệt thự nghỉ dưỡng và các dịch vụ khác phục vụ nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng của du khách.
- Vị trí: Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- Quy mô: tổng diện tích 2,81 ha.
- Tiến độ: Đang thực hiện thủ tục lập và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công. Dự án dự kiến khởi công năm 2025, hoàn thành năm 2026.
- Tổng mức đầu tư: 1.124 tỷ đồng.

**10.1.3.13. Khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh**





**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

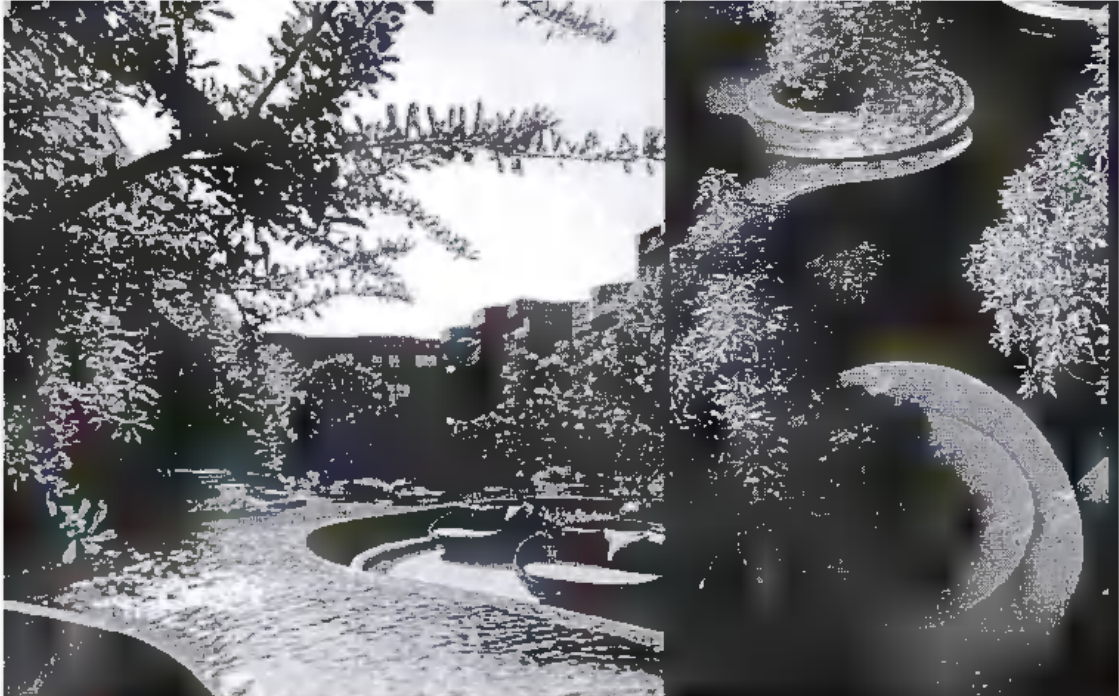
- **Tổng quan**

Dự án Khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh có quy mô sử dụng đất khoảng 35ha – một khu đô thị mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, phục vụ đời sống, sinh hoạt của người dân trong khu vực, cung cấp các tiện ích dịch vụ cho cộng đồng dân cư, tạo cảnh quan kiến trúc của khu vực, từng bước nâng cấp đô thị văn minh, hiện đại.

- **Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 quyết định chấp thuận nhà đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Đầu tư xây dựng công trình biệt thự, liền kề, thương mại dịch vụ và các công trình văn hóa, thể thao; công trình y tế, trường mầm non.
- Vị trí: Xã Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.
- Quy mô: tổng diện tích 35 ha.
- Tiến độ: Đang thực hiện thủ tục lập và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công. Dự án dự kiến khởi công năm 2025, hoàn thành năm 2028.
- Tổng mức đầu tư: 1.131 tỷ đồng.

**10.1.3.14. Taseco Resort**



- **Tổng quan**

Taseco Resort là khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp với lối kiến trúc độc đáo. Đây là điểm đến vô cùng lý tưởng cho những du khách muốn trải nghiệm một kỳ nghỉ dưỡng và thư giãn hoàn hảo.

- **Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng (theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư điều chỉnh lần thứ 06 cấp ngày 09/4/2024).
- Loại hình sản phẩm: Biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp
- Vị trí: số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
- Quy mô: tổng diện tích 9,01 ha.
- Tiến độ: Đang thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết. Dự kiến hoàn thành năm 2028.
- Tổng mức đầu tư: 191,34 tỷ đồng.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**10.1.4. Trình độ công nghệ**

Do đặc thù hoạt động kinh doanh nên trình độ công nghệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco tập trung chủ yếu vào con người. Công ty luôn chú trọng đào tạo các cán bộ giới nghiệp vụ chuyên môn để cùng phối hợp giám sát thi công tại công trình, có kinh nghiệm quản trị và các quy trình đã được Công ty qui định để đảm bảo việc quản trị chất lượng được đồng bộ và duy trì thực hiện xuyên suốt.

Đồng thời, Taseco Land không ngừng cải tiến, ứng dụng công nghệ vào quá trình thiết kế, bán hàng, phân phối sản phẩm, nâng cao hiệu suất và tối ưu hóa chi phí. Trong những năm tới, các dự án mà Công ty dự kiến cung cấp ra thị trường đa dạng về quy mô và loại hình sản phẩm, quy hoạch bãi bãi, thiết kế ấn tượng và tiêu chuẩn hoàn thiện đẳng cấp đáp ứng mọi nhu cầu khắt khe của các đối tượng khách hàng, hướng tới cả các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước. Vì vậy, Công ty đang nghiên cứu việc ứng dụng công nghệ số, công nghệ ảo và trí tuệ nhân tạo vào quá trình giới thiệu sản phẩm và bán hàng, giúp mọi đối tác khách hàng trong và ngoài nước dễ dàng tiếp cận sản phẩm và dịch vụ của Công ty. Lợi ích mang lại sẽ là giảm thiểu đáng kể chi phí bán hàng, giảm giá thành sản phẩm và do đó sẽ mang lại nhiều lợi ích cho cả khách hàng và Công ty.

**10.1.5. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra đều đặn liên tục quanh năm và không có tính thời vụ cố định.

**10.1.6. Sản lượng, doanh thu lợi nhuận qua các năm**

a) **Cơ cấu doanh thu thuần năm 2022, năm 2023 và 09 tháng đầu năm 2024**

**Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2022 – 2023 và 09 tháng đầu năm 2024**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu doanh thu thuần	2022		2023		%tăng/ giảm	9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	2.452.898	86,71	2.699.312	83,37	10,05	744.429	59,59
Doanh thu hợp đồng xây dựng	259.263	9,16	309.218	9,55	19,27	306.386	24,52
Doanh thu khác	116.860	4,13	229.082	7,08	96,03	198.497	15,89
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.829.021</b>	<b>100</b>	<b>3.237.612</b>	<b>100</b>	<b>14,44</b>	<b>1.249.312</b>	<b>100</b>

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ giai đoạn 2022 – 2023 và 09 tháng đầu năm 2024**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu doanh thu thuần	2022		2023		%tăng/ giảm	9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu chuyên nhượng bất động sản	2.791.356	98,21	2.665.620	99,56	(4,50)	744.429	99,53

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Chỉ tiêu doanh thu thuần	2022		2023		%tăng/ giảm	9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần (*)	44.017	1,55	5.313	0,20	(87,93)	-	-
Doanh thu khác	6.824	0,24	6.441	0,24	(5,62)	3.494	0,47
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.842.197</b>	<b>100</b>	<b>2.677.374</b>	<b>100</b>	<b>(5,80)</b>	<b>747.923</b>	<b>100</b>

*Nguồn: BCTC Riêng năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC Riêng Quý III năm 2024 của Taseco Land*

(\*) Đây là doanh thu ghi nhận một lần trong năm liên quan đến giao dịch cho thuê dài hạn Tầng hầm của Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chính sách kế toán. Theo hợp đồng cho thuê dài hạn đã được ký kết, Công ty nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

	Năm 2023		Năm 2022	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	5.313	987	44.017	4,82
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	5.426	974	43.276	4,74
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>(113)</b>	<b>13</b>	<b>741</b>	<b>0,08</b>

*Nguồn: BCTC Riêng năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán của Taseco Land*

Năm 2022, Công ty đạt doanh thu thuần hợp nhất là 2.829 tỷ đồng, trong đó, doanh thu chuyên nhượng bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng doanh thu thuần với tỷ lệ là 86,7% (đạt gần 2.453 tỷ đồng). Doanh thu hợp đồng xây dựng đạt hơn 259 tỷ đồng chiếm tỷ lệ 9,16% trong cơ cấu doanh thu thuần. Doanh thu khác đạt gần 117 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng nhỏ là 4,13%.

Đến năm 2023, doanh thu thuần hợp nhất của Công ty đạt gần 3.238 tỷ đồng, tăng 14,44% so với doanh thu thuần năm 2022. Doanh thu từ chuyên nhượng bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu thuần của Công ty với tỷ lệ chiếm 83,37% (đạt hơn 2.699 tỷ đồng), tăng 10,05% so với năm 2022. Tỷ trọng doanh thu hợp đồng xây dựng chiếm 9,55% trong cơ cấu doanh thu thuần của Công ty trong năm 2023 (đạt hơn 309 tỷ đồng), tăng 19,27% so với năm 2022. Tỷ trọng đóng góp của doanh thu khác chiếm 7,08% (đạt hơn 229 tỷ đồng). Điều đó cho thấy Taseco Land duy trì được sản lượng sản xuất và tiêu thụ hàng hóa tốt và sự hiệu quả khi Công ty tập trung đẩy mạnh phát triển ngành kinh doanh cốt lõi của công ty là kinh doanh bất động sản.

Tính đến 9 tháng đầu năm 2024, doanh thu thuần hợp nhất đạt 1.249.312 tỷ đồng, trong đó, doanh thu từ chuyên nhượng bất động sản vẫn là nguồn mang lại doanh thu lớn nhất trong cơ cấu doanh

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

thu thuần của Công ty đạt 744.429 tỷ đồng chiếm gần 59,59% trong cơ cấu doanh thu thuần. Doanh thu hợp đồng xây dựng đạt hơn 306.386 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 24,52%. Doanh thu khác đạt hơn 198.497 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng gần 15,89%.

b) Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2022, năm 2023 và 09 tháng đầu năm 2024

**Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu lợi nhuận gộp	2022		2023		%tăng/ giảm	9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản	718.632	92,86	825.766	92,77	14,91	253.603	85,59
Lợi nhuận hợp đồng xây dựng	19.787	2,56	33.208	3,73	67,83	56.470	19,06
Lợi nhuận khác	35.476	4,58	31.186	3,50	(12,09)	(13.784)	(4,65)
<b>Tổng Lợi nhuận gộp</b>	<b>773.895</b>	<b>100</b>	<b>890.160</b>	<b>100</b>	<b>15,02</b>	<b>296.289</b>	<b>100</b>

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Chỉ tiêu lợi nhuận gộp	2022		2023		%tăng/ giảm	9T2024	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)		Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản	714.660	99,95	801.000	100,03	12,08	242.807	99,99
Lợi nhuận cho thuê ghi nhận một lần	741	0,10	(112)	(0,01)	-	-	-
Lợi nhuận khác	(344)	(0,05)	(135)	(0,02)	-	19	0,01
<b>Tổng Lợi nhuận gộp</b>	<b>715.057</b>	<b>100</b>	<b>800.753</b>	<b>100</b>	<b>11,98</b>	<b>242.286</b>	<b>100</b>

*Nguồn: BCTC Riêng năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC Riêng Quý III năm 2024 của Taseco Land*

Năm 2022, tương ứng với cơ cấu doanh thu thuần chiếm tỷ trọng cao, lợi nhuận gộp từ chuyển nhượng bất động sản đóng góp đến gần 93% cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất của TAL tương đương gần 719 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp từ các hợp đồng xây dựng đạt gần 20 tỷ đồng và lợi nhuận gộp khác đạt hơn 35 tỷ đồng, chiếm lần lượt 2,56% và 4,58% tổng giá trị lợi nhuận gộp 2022.

Đến năm 2023, lợi nhuận gộp hợp nhất đạt 890 tỷ đồng, tăng hơn 15% so với năm 2022, trong đó lợi nhuận chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty vẫn duy trì tương đối ổn định như năm 2022, theo đó, lợi nhuận gộp từ chuyển nhượng bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất gần 826 tỷ đồng, chiếm đến gần 93% cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2023, tăng gần 15% so với năm 2022. Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng đạt 33 tỷ đồng, chiếm gần 4% cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2023, tăng 67,83% so với năm 2022. Lợi nhuận gộp khác đạt hơn 31 tỷ đồng, chiếm gần 4% cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty.

Tỷ trọng đóng góp cho lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong 09 tháng đầu năm 2024 đạt hơn 253 tỷ đồng, chiếm hơn 85,59% lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty. Lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng đạt gần 56 tỷ đồng và lợi nhuận gộp khác giảm gần 14 tỷ

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

đồng, chiếm tỷ trọng lần lượt 19,06% và (4,65)% trong tổng cơ cấu lợi nhuận gộp 9 tháng đầu năm 2024 của Công ty.

**10.2. Tài sản**

**Bảng 10: Tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2022, 31/12/2023 và 30/9/2024**

*Đơn vị: triệu đồng*

	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/9/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>175.603</b>	<b>50.834</b>	<b>124.762</b>	<b>623.556</b>	<b>69.007</b>	<b>554.552</b>	<b>654.708</b>	<b>91.037</b>	<b>563.671</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	122.112	25.417	96.694	516.106	36.804	479.303	517.013	48.593	468.420
2	Máy móc, thiết bị	22.624	12.210	10.413	70.244	15.019	55.226	80.720	21.424	59.296
3	Phương tiện vận tải	29.513	12.138	17.375	31.388	15.899	15.490	49.680	19.141	30.539
4	Tài sản cố định khác	1.354	1.074	280	5.818	1.285	4.533	7.295	1.879	5.416
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>3.003</b>	<b>1.947</b>	<b>1.057</b>	<b>18.770</b>	<b>2.318</b>	<b>16.451</b>	<b>21.546</b>	<b>3.190</b>	<b>18.356</b>
1	Tài sản cố định vô hình khác	2.357	1.483	875	11.983	1.402	10.580	13.640	1.560	12.080
2	Phần mềm máy tính	646	464	182	6.787	916	5.871	7.906	1.630	6.276
<b>III</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>369.158</b>	<b>72.494</b>	<b>296.665</b>	<b>392.624</b>	<b>61.963</b>	<b>330.660</b>	<b>392.624</b>	<b>70.578</b>	<b>322.046</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	346.174	64.668	281.507	385.092	59.510	325.582	385.003	67.560	317.443
2	Quyền sử dụng đất	22.984	7.826	15.158	7.532	2.453	5.078	7.621	3.018	4.603

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2022 và 2023 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**Bảng 11: Danh sách một số tài sản lớn thuộc sở hữu của TAL**

*Đơn vị: triệu đồng*

TT	Tài sản	31/12/2022			31/12/2023			30/09/2024		
		Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
1	3 tầng hầm toà nhà ICON4	60.412	11.788	48.624	125.555	39.280	86.275	125.555	28.575	96.980
2	VP- Diện tích sân tầng 7 ICON4-854m	8.466	2.488	5.978	13.859	3.619	10.241	13.859	4.006	9.853
3	Tầng 8 - tòa nhà ICon 4	24.457	2.231	22.226	40.388	5.520	34.868	40.388	6.878	33.510
4	BDS-Tầng AM1-AM2(1282m)	18.822	5.504	13.318	33.558	9.808	23.750	33.558	10.729	22.828
5	BDS-Tầng 24(901m)	12.548	3.810	8.738	36.852	8.296	28.556	36.852	9.379	27.473

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

### **10.3. Thị trường hoạt động**

Taseco Land tập trung đầu tư phát triển quỹ đất tại các địa bàn tiềm năng như Hà Nội, Hải Phòng, Hưng Yên, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hà Nam, Thanh Hóa ...

Hoạt động kinh doanh của Công ty được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không chịu tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm hay khu vực địa lý. Theo đó, Công ty nhận định chỉ có một thị trường hoạt động theo khu vực địa lý.

### **10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính**

Doanh thu, lợi nhuận 9 tháng năm 2024 đến từ các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp, hoạt động dịch vụ cho thuê mặt bằng và quản lý vận hành tòa nhà, hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn, trong đó đóng góp chính là doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản như dự án Tòa nhà NO1-T6, Khu Đoàn Ngoại Giao Hà Nội, dự án Tòa nhà Alacarte Hạ Long Quảng Ninh và dự án Số 4 - Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa. Năm 2023, doanh thu thuần hợp nhất của Công ty đạt gần 3.238 tỷ đồng, tăng 14,44% so với doanh thu thuần năm 2022. Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu thuần của Công ty với tỷ lệ chiếm 83,37% (đạt hơn 2.699 tỷ đồng), tăng 10,05% so với năm 2022. Tính đến 9 tháng đầu năm 2024, doanh thu thuần hợp nhất đạt 1.249 tỷ đồng, trong đó, doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản vẫn là nguồn mang lại doanh thu lớn nhất trong cơ cấu doanh thu thuần của Công ty đạt 744 tỷ đồng chiếm 59,59% trong cơ cấu doanh thu thuần. Ngoài ra trong tháng 8/2024, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng cổ phần sở hữu tại công ty TAH cho đối tác, ghi nhận doanh thu tài chính 238 tỷ đồng.

So với kế hoạch đã được ĐHCĐ thường niên 2024 thông qua, doanh thu và lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt lần lượt 41% và 42%, so với cùng kỳ năm 2023 đạt lần lượt 182% và 759%; nguồn vốn đầu tư được phân bổ hợp lý, đáp ứng đầy đủ, kịp thời cho các dự án đang triển khai và các dự án mới, thanh toán lãi và gốc các khoản vay được đầy đủ, đúng hạn; cơ cấu các khoản nợ đã được điều chỉnh hợp lý, đảm bảo an toàn tài chính; địa bàn, quỹ đất dành cho phát triển dự án được mở rộng; các dự án thi công xây lắp triển khai đúng kế hoạch, sản phẩm bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ cam kết.

Trong năm 2024, và tính đến 9 tháng đầu năm 2024 Công ty đã triển khai đầu tư xây dựng các dự án đã được chấp thuận nhà đầu tư và thực hiện các thủ tục theo quy định pháp luật để được công nhận là nhà đầu tư dự án, cụ thể:

**(i) *Tòa nhà NO1-T6 thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6,T7 Khu Đoàn Ngoại Giao, Hà Nội***

Hoàn thành công tác thi công hoàn thiện nội thất và triển khai kinh doanh phần lớn sản phẩm (hiện tại đã chuyển nhượng 278 căn/ tổng số 280 căn hộ).

**(ii) *Dự án Số 4 - Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa***

Hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình xây dựng và các điều kiện theo quy định để triển khai kinh doanh sản phẩm của dự án. Sản phẩm dự án gồm 493 căn hộ biệt thự và liền kề. Dự án đã mở bán đợt 1 vào cuối năm 2023.

**(iii) *Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long, Quảng Ninh***

Tổ chức bộ máy vận hành các căn hộ tham gia chương trình cho thuê theo mô hình khách sạn

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

từ cuối tháng 4/2023, tiến hành các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà (đến hết 9 tháng đầu năm 2024 đã hoàn thành việc cấp Giấy chứng nhận cho 855 căn hộ trên tổng số 932 căn của dự án).

**(iv) Dự án Tổ hợp văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ tại ô đất có ký hiệu B2CC4, Khu đô thị Tây Hồ Tây, Hà Nội**

Ngày 09/8/2024, hoàn thành chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Dầu tư TAH – Chủ đầu tư Dự án B2CC4 cho nhà đầu tư nước ngoài với giá trị chuyển nhượng là 848,5 tỷ đồng, thu về hơn 600 tỷ đồng trong năm 2024.

**(v) Dự án Tổ hợp khách sạn cao cấp, khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại Landmark 55 tại lô đất B3CC2, Khu đô thị Tây Hồ Tây, Hà Nội**

- Phần dự án 13.600 m<sup>2</sup> tại lô đất B3CC2A đã chuyển nhượng sang Chủ đầu tư - Công ty Cổ phần Tầm Nhìn Hồ Tây; Công ty đã nhận được chi phí liên quan đến chuyển nhượng theo Hợp đồng này.

- Phần dự án 10.000 m<sup>2</sup> tại lô đất B3CC2B đã có kết quả thẩm định Báo cáo Nghiên cứu khả thi. Để nâng cao hiệu quả đầu tư Công ty hiện đang tìm kiếm đối tác có tiềm lực tài chính và kinh nghiệm quản lý vận hành khách sạn và căn hộ dịch vụ cùng hợp tác đầu tư và quản lý vận hành dự án.

**(vi) Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa**

Hoàn thành các thủ tục đầu tư, triển khai thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, nộp tiền sử dụng đất. Sản phẩm của dự án là 569 lô nhà biệt thự, liền kề và đất nền, dự kiến mở bán các sản phẩm dự án trong tháng 12/2024 và trong năm 2025.

**(vii) Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, Hà Nam**

Năm 2023 đánh dấu sự khởi đầu của Taseco Land tham gia lĩnh vực đầu tư – kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Ngày 20/11/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1439/QĐ-TTg cho Taseco Land là chủ đầu tư 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, có quy mô 223 ha và tổng mức đầu tư 2.320 tỷ VND. Tổng diện tích đã đền bù là 221,8ha và có Quyết định thuê/giao đất đến hết tháng 09 năm 2024 là 128 ha (1.280.525 m<sup>2</sup>).

**(viii) Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên, Hà Nam**

Thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định (lập quy hoạch chi tiết 1/500, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, lên phương án đền bù...).

**(ix) Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên**

- Hoàn thành lập Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công, đánh giá tác động môi trường, xin giấy phép xây dựng tháng 6/2024. Hiện tại đã hoàn thành thi công và nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật dự án.

- Hoàn thành các thủ tục ra Thông báo đủ điều kiện bán nhà hình thành trong tương lai (dợt 1 gồm 74/94 lô thấp tầng). Dự kiến mở bán các sản phẩm của dự án từ tháng 11/2024.

**(x) Khu đô thị Nam Sông Cầu, Thái Nguyên 45,5ha**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Hoàn thành lập, trình thẩm định đồ án quy hoạch 1/500. Hoàn thành các thủ tục chuyển đổi đất lúa dự án. Xây dựng phương án, kế hoạch đền bù giải phóng mặt bằng và giao đất từng phần, trích đo địa chính.

**(xi) Dự án Taseco Resort**

Dự án Taseco Resort có quy mô 9,01 ha tọa lạc tại vị trí rất đắc địa của Đà Nẵng, hiện đã hoàn thành cấp mới Giấy Chứng nhận đăng ký đầu tư và cấp mới sổ đỏ dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

**(xii) Công tác phát triển dự án mới**

Ngoài dự án khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, tính đến tháng 9 năm 2024, Công ty đã đăng ký thực hiện dự án đầu tư, tham gia đấu giá, tiến hành mua bán phần vốn góp để trở thành nhà đầu tư các dự án hoặc sở hữu doanh nghiệp là nhà đầu tư dự án như: Trúng đấu giá tháng 7/2024 dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên, dự án có diện tích 15.597,4 m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư 1.673 tỷ đồng và Công ty đã hoàn thành nộp toàn bộ tiền đấu giá theo quy định; Được chấp thuận là nhà đầu tư Dự án Khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh vào tháng 7/2024, với diện tích 35 ha, tổng mức đầu tư 1131 tỷ đồng.

**10.5. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

**Bảng 12: Các hợp đồng lớn được thực hiện hoặc đã được ký kết từ năm 2022 đến nay**

STT	Tên Hợp đồng	Trị giá (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
<b>I</b>	<b>Dự án Alacarte Hạ Long</b>							
1	Hợp đồng số 1001/2022/HDKT/TASECOLAND – AN CUONG	23.116	10/01/2022	Đã hoàn thành	Cung cấp; lắp đặt hoàn thiện cửa gỗ căn hộ và khu công cộng	Công ty TNHH sản xuất gỗ An Cường	Không có	Không có
2	Hợp đồng số 1501/2022/HĐXL/TAS-EP	55.251	15/01/2022	Đã hoàn thành	Cung cấp và lắp đặt hoàn thiện hệ nhôm, kính khối đế	Công ty TNHH kỹ thuật xây dựng Epower	Không có	Không có
3	Hợp đồng số 1801/2022/HĐTC/TAS-GK/ALCHL	28.719	18/01/2022	Đã hoàn thành	Thi công ốp lát đá bên trong căn hộ (Lavabo, bếp, tủ đứng, bàn trà, bàn ăn...)	Công ty TNHH Sản xuất và NKX Gia Khánh	Không có	Không có
4	Hợp đồng số 1801/2022/HĐTC/TAS-CB/ALCHL	33.539	18/01/2022	Đã hoàn thành	Thi công ốp lát đá bên ngoài căn hộ (Ốp đá tường thang máy, lát nền sảnh thang, hành lang...)	Công ty TNHH Công nghệ cao CB Quốc tế	Không có	Không có
5	Hợp đồng số 3103/2022/HĐTC/TAS-ICON4	145.571	31/03/2022	Đã hoàn thành	Cung cấp lắp đặt nội thất đại trà Alacarte Hạ Long	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức có liên quan	Không có
6	Hợp đồng số 0402/2021/HĐTC/TASECOLAND-R.E.E/ALCHL	344.147	01/09/2022	Đã hoàn thành	Cung cấp và thi công hệ thống cơ điện	CTCP Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	Không có	Không có



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

STT	Tên Hợp đồng	Trị giá (triệu đồng)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Sản phẩm, dịch vụ đầu vào, đầu ra	Đối tác	Mối quan hệ (*)	Các điều khoản quan trọng khác trong hợp đồng
<b>II</b>	<b>Dự án NO1-T6</b>							
1	Hợp đồng số 2704/2022/HĐKT/TAS-ICON4/N01-T6	230.105	01/11/2022	Đã hoàn thành	Thi công hoàn thiện căn hộ và lắp đặt hệ thống cơ điện trong căn hộ	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức có liên quan	Không có
2	Hợp đồng số 2306/2023/HĐKT/ICON4-TAS/N01T6	43.861	23/6/2023	Đã hoàn thành	Cung cấp và lắp đặt nội thất tủ bếp, tủ giày, tủ vanity, gương	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức có liên quan	Không có
3	Hợp đồng số 262/2023/HĐXL/LANMAK-TASECO	20.482	07/04/2023	Đã hoàn thành	Thi công ốp lát đá sảnh thang máy và hành lang căn hộ T6	CN số 2 – CTCP Đầu tư Xây dựng Bất động sản Lanmak	Không có	Không có
<b>III</b>	<b>Dự án số 4 Thanh Hóa</b>							
1	Hợp đồng số 2704/2022/HĐKT/TAS-ICON4/DA04	113.915	27/04/2022	Đang thực hiện	Thi công hạ tầng kỹ thuật	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức có liên quan	Không có
2	Hợp đồng số 1302/2023/HĐTC/TAS-IKCONS/DA04	537.806	13/02/2023	Đã hoàn thành	Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài - Giai đoạn I các công trình nhà ở	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Tổ chức có liên quan	Không có
3	Hợp đồng số 0903/2023/HĐTC/TAS-IKCONS/DA04	210.528	09/03/2023	Đã hoàn thành	Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài - Giai đoạn II các công trình nhà ở	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Tổ chức có liên quan	Không có
4	Hợp đồng số 1506/2023/HĐTC/TAS-HTM/DA04	27.338	15/6/2023	Đang thực hiện	Thi công đá ốp tường, tam cấp, len cửa, bồn hoa	Công ty Cổ phần Tập đoàn HTM	Không có	Không có
<b>IV</b>	<b>Dự án Nguyên Bình</b>							
1	Hợp đồng số 1809/2023/HĐTC/TAS-IKCONS/HFKT/DAHÝ	102.381	18/9/2023	Đang thực hiện	Thi công hạ tầng kỹ thuật	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Tổ chức có liên quan	Không có
<b>V</b>	<b>Dự án Nam Thái</b>							
1	Hợp đồng số 2903/2024/HĐKT/TAS-ICON4/DAHÝ	196.888	15/05/2024	Đang thực hiện	Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở liền kề thương mại	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức có liên quan	Không có
<b>VI</b>	<b>Dự án KCN Đồng Văn III</b>							
1	Hợp đồng số 0108/2024/HĐTC/TAS-ICON4/HIKT/ĐVIII	395.568	01/08/2024	Đang thực hiện	Thi công hạ tầng kỹ thuật - Giai đoạn I	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức có liên quan	Không có

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

(\*) Mối quan hệ với thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Ghi chú: Công ty không có hợp đồng nào đã ký kết trong thời gian từ năm 2022 đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch mà chưa triển khai thực hiện.

**10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn**

**Bảng 13: Danh sách khách hàng lớn của Taseco Land từ năm 2022 đến nay**

STT	Khách hàng/ nhà cung cấp	Giá trị giao dịch/ doanh thu (triệu đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ (*)
<b>I</b>	<b>Khách hàng</b>				
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	71.081	Năm 2024	Dự án số 4	Tổ chức liên quan
2	Hoàng Thị Hạnh Nguyên	29.326	Năm 2024	Dự án số 4	Không
3	Đoàn Ngọc Lân	26.676	Năm 2023	Dự án số 4	Không
4	Công ty Cổ phần Máy - Thiết bị dầu khí	108.541	Năm 2023	Dự án N01T6	Không
5	Vũ Hải Hà	33.880	Năm 2023	Dự án N01T6	Không
<b>II</b>	<b>Nhà cung cấp</b>				
1	Công ty TNHH Electrolux Việt Nam	11.119	Năm 2022	Cung cấp thiết bị gia dụng cho Dự án Alacarte Hạ Long	Không
2	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đất Mới	10.721	Năm 2022	Cung cấp bếp, chậu, vòi teka Dự án Alacarte Hạ Long	Không
3	Công ty TNHH Dunlopillo (Việt Nam)	7.106	Năm 2022	Cung cấp đệm Dự án Alacarte Hạ Long	Không
4	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	35.892	Năm 2022	Cung cấp đồ rời nội thất	Tổ chức liên quan
		41.648	Năm 2023	Cung cấp đồ liên tường nội thất	
5	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	344.147	Năm 2022	Cung cấp và thi công hệ thống cơ điện	Không
6	Công ty TNHH Hà Yến IND	33.032	Năm 2022	Cung cấp thiết bị bếp Dự án Alacarte Hạ Long	Không
7	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Màn đẹp	9.155	Năm 2022	Cung cấp màn Dự án Alacarte Hạ Long	Không
8	Công ty TNHH Công nghệ cao CB Quốc tế	10.036	Năm 2023	Đá ốp bên ngoài căn hộ dự án N01T6	Không

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

(\*) Mối quan hệ với Thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc và cổ đông lớn của Công ty tại thời điểm ký kết hợp đồng.

**10.7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

**10.7.1. Vị thế của TAL so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

**❖ Về chất lượng và thương hiệu sản phẩm**

Trong 5 năm gần đây, Công ty được các đối tác, khách hàng nhìn nhận và đánh giá là đơn vị có tốc độ phát triển nhanh, tình hình tài chính lành mạnh và ổn định. Đồng thời là chủ đầu tư thực hiện đúng và đầy đủ các cam kết với khách hàng về pháp lý dự án, tiến độ xây dựng, thời gian bàn giao và chất lượng sản phẩm.

Tài sản lớn nhất mà Công ty có được trong thời gian qua chính là sự tin tưởng và gắn bó của khách hàng đối với những sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Vì vậy, ngày càng có

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

nhiều nhà đầu tư, người tiêu dùng luôn quan tâm và đồng hành với Công ty theo dòng các sản phẩm bán ra thị trường. Tài sản này có được là vì Công ty theo đuổi triết lý minh bạch, chia sẻ lợi ích cùng khách hàng, coi sự hài lòng của khách hàng là thành công của doanh nghiệp. Đó là chìa khóa của thành công, là sự khẳng định vị thế của Công ty trong cộng đồng doanh nghiệp và nhà đầu tư.

Năm 2014 đánh dấu sự khởi đầu sản phẩm bán ra thị trường là tòa căn hộ chung cư A La Carte gồm 203 căn hộ có vị trí tuyệt đẹp tại bãi biển Mỹ Khê Đà Nẵng (Taseco Group - công ty mẹ là chủ đầu tư và Taseco Land - công ty con trực tiếp tư vấn quản lý đầu tư). Dự án đã nhanh chóng được thị trường đón nhận và đánh giá rất cao.

Kể từ thời điểm đó các dòng sản phẩm của Công ty được cung cấp ra thị trường hàng năm, luôn thu hút sự quan tâm và đón nhận của khách hàng, điển hình là các dự án sau:

- Các Tổ hợp căn hộ chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ cao cấp: NO2-T1, NO1-T4, NO3-T2, NO3-T6, NO1-T6 khu Đoàn Ngoại Giao tại Hà Nội bao gồm các căn hộ và văn phòng, thương mại có vị trí đắc địa, kết nối giao thông thuận lợi bậc nhất hiện nay tại Hà Nội.
- Khu đô thị kết hợp công viên cây xanh (Green Park Móng Cái) có quy mô 14,05 ha tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
- Tòa nhà chung cư Alacarte Hạ Long, 41 tầng, 2 tầng hầm, 932 căn hộ hiện là tòa nhà cao nhất tại Hạ Long trực tiếp hướng biển có kiến trúc độc đáo, thẩm mỹ cao thường được ví như "Kiệt tác Vịnh trên mây".
- Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 là khu đô thị tri thức và tài chính tại Khu trung tâm hành chính thành phố Thanh Hóa, một tâm điểm giao thương sầm uất bên đại lộ Nam Sông Mã. Dự án có quy mô 15,6 ha gồm 493 căn nhà trong đó gồm 433 căn nhà phố và 60 căn biệt thự được xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình công cộng, thương mại dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao.

❖ **Về dịch vụ quản lý bất động sản nhà ở, thương mại san đầu tư**

Không chỉ dừng ở việc phát triển các bất động sản về nhà ở, mặt bằng thương mại để bán hoặc cho thuê, Công ty còn tiếp tục đồng hành cùng khách hàng trong công tác quản lý vận hành các tòa nhà chung cư cao tầng, trung tâm thương mại dịch vụ, tạo ra chu trình bán hàng và hệ sinh thái khép kín.

Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("IMCS") - công ty con của Taseco Land, cung cấp dịch vụ về quản lý vận hành tòa nhà, luôn được các khách hàng đánh giá cao về tính chuyên nghiệp, bài bản trong quản lý, vận hành dự án bất động sản và chi phí luôn ở mức hợp lý. IMCS sở hữu đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có trình độ, năng lực và phẩm chất đạo đức nghề nghiệp chuẩn mực, thân thiện và tận tâm với khách hàng, luôn cố gắng đáp ứng tốt nhất các yêu cầu cần thiết của các cư dân sinh sống tại các tòa nhà cao tầng và các tổ chức văn phòng thuê nhà. IMCS hiện đang quản lý vận hành các tòa nhà chung cư cao tầng NO2-T1, NO3-T2, NO1-T4 khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm và tòa nhà văn phòng ICON4 tại 243A đường Đê La Thành. Trong những năm tới, IMCS sẽ tiếp tục mở rộng phạm vi hoạt động theo chuỗi các dự án bất động sản của Công ty mẹ.

❖ **Về phát triển thị trường đầu tư và lĩnh vực kinh doanh**

Bên cạnh hoạt động mũi nhọn là kinh doanh bất động sản để ở và văn phòng, thương mại dịch vụ, Công ty cũng đang tập trung tìm kiếm cơ hội và đẩy mạnh phát triển các mảng bất động sản dịch vụ như kinh doanh khách sạn, sân golf, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và các

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

dịch vụ phụ trợ... để tạo nguồn doanh thu cũng như dòng tiền ổn định đều đặn hàng năm.

Hiện nay, Công ty sở hữu và đang nghiên cứu trên 40 dự án với quỹ đất tổng cộng trên 2.000 ha tại các tỉnh thành. Với định hướng trở thành một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu trong tương lai gần, Công ty vẫn tiếp tục phát triển và mở rộng phạm vi nghiên cứu đầu tư, đồng thời tìm kiếm các đối tác uy tín để đồng hành trong thời gian tới.

❖ **Về mạng lưới kinh doanh và bán hàng**

Thời gian qua Công ty đã triển khai rất hiệu quả kênh phân phối sản phẩm kết hợp cả hai phương thức: Bán hàng trực tiếp từ đội ngũ cán bộ, nhân viên của Công ty và hợp tác với các công ty môi giới bán hàng chuyên nghiệp. Vì thế, các sản phẩm của Công ty nhanh chóng tiếp cận được đông đảo khách hàng và tiêu thụ hiệu quả tạo điều kiện cho Công ty có dòng tiền ổn định. Tài sản lớn nhất mà Công ty có được chính là sự tin tưởng và gắn bó của khách hàng đối với những sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Ngày càng có nhiều nhà đầu tư, người tiêu dùng luôn quan tâm và đồng hành với Công ty theo dòng các sản phẩm bán ra thị trường. Tài sản này có được là vì Công ty theo đuổi triết lý minh bạch, chia sẻ lợi ích cùng khách hàng, coi sự hài lòng của khách hàng là thành công của doanh nghiệp. Đó là chìa khóa của thành công, là sự khẳng định vị thế của Công ty trong cộng đồng doanh nghiệp và nhà đầu tư.

Trong những năm tới, các dự án mà Công ty dự kiến cung cấp ra thị trường đa dạng về quy mô và loại hình sản phẩm, quy hoạch bài bản, thiết kế ấn tượng và tiêu chuẩn hoàn thiện đẳng cấp đáp ứng mọi nhu cầu khắt khe của các đối tượng khách hàng, hướng tới cả các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước. Vì vậy, Công ty đang nghiên cứu việc ứng dụng công nghệ số, công nghệ ảo và trí tuệ nhân tạo vào quá trình giới thiệu sản phẩm và bán hàng, giúp mọi đối tác khách hàng trong và ngoài nước dễ dàng tiếp cận sản phẩm và dịch vụ của Công ty. Lợi ích mang lại sẽ là giảm thiểu đáng kể chi phí bán hàng, giảm giá thành sản phẩm và do đó sẽ mang lại nhiều lợi ích cho cả khách hàng và Công ty.

❖ **Về Năng lực tài chính**

Tính đến 30/09/2024, căn cứ trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2024 của Taseco Land, vốn điều lệ của Công ty là 2.970 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu 3.711 tỷ đồng và tổng tài sản 9.426 tỷ đồng. Một số công ty cùng ngành, tương đồng về tài sản với Taseco Land trong mảng bất động sản khu công nghiệp đang niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán Việt Nam như: Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên (NTC), Công ty Cổ phần Long Hậu (LHG), Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (HPI), Công ty cổ phần Sonadezi Châu Đức (SZC), Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (DTD).

**Bảng I4: So sánh với các công ty cùng ngành**

Mã Chứng khoán	Tên doanh nghiệp	Sân	Tổng tài sản (tỷ đồng)	VCSH (tỷ đồng)	EPS (đồng)	Giá trị số sách/cổ phiếu (đồng)	Giá cổ phiếu tại (30/9/2024) (đồng)	P/E	P/B
TAL	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	UPCoM	9.938	3.988	1.522	11.898	18.700	12,29	1,57

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Mã Chứng khoán	Tên doanh nghiệp	Sàn	Tổng tài sản (tỷ đồng)	VCSH (tỷ đồng)	EPS (đồng)	Giá trị sổ sách/cổ phiếu (đồng)	Giá cổ phiếu tại (30/9/2024) (đồng)	P/E	P/B
SZC	Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	HOSE	6.961	1.737	1.621	14.478	37.650	23,23	2,60
NTC	CTCP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	UpCOM	4.563	961	12.486	40.022	185.000	14,82	4,62
LHG	Công ty Cổ phần Long Hậu	HOSE	3.055	1.595	2.691	31.885	36.800	13,68	1,15
HPI	CTCP Khu công nghiệp Hiệp Phước	UpCOM	2.450	362	1.124	6.037	14.900	13,26	2,47
DTD	CTCP Đầu tư phát triển Thành Đạt	HNX	2.185	1.233	4.985	24.986	25.300	5,08	1,01

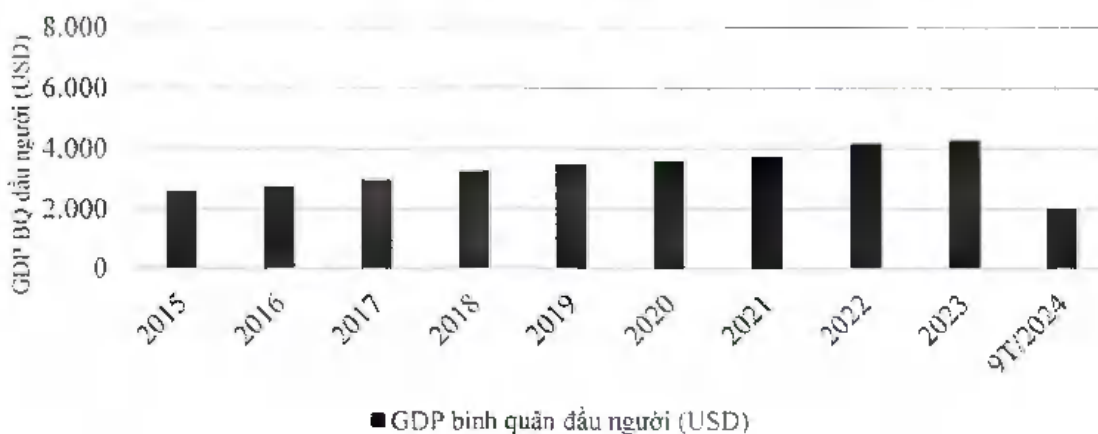
*(Nguồn: BCTC năm 2023 đã được kiểm toán của các Công ty được so sánh)*

### 10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành

Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt trong các năm sắp tới nhờ vào các yếu tố sau đây:

❖ **Gia tăng Tổng Sản Phẩm Quốc Nội (GDP)**

**Bảng 15: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2015– 2023**



*Nguồn: Dữ liệu từ World Bank*

Khi GDP tăng trưởng, nền kinh tế mạnh mẽ hơn và tạo ra việc làm, thu nhập và sự tăng trưởng dân số. Điều này thúc đẩy nhu cầu sử dụng và mua bán bất động sản, bao gồm cả mua nhà ở, văn phòng, nhà ở cho thuê và các loại bất động sản thương mại.

Theo Báo cáo về tình hình thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2023, dự kiến kế hoạch năm 2024, và phương hướng, nhiệm vụ 5 năm (2021-2025) của Chính phủ trình Quốc hội, kinh tế vĩ mô của Việt Nam được ưu tiên với mục tiêu giữ vững ổn định, kiểm soát lạm phát ở mức thấp, thúc đẩy chất lượng tăng trưởng, và đảm bảo các cân đối lớn trong điều kiện khó khăn.

Quỹ Tiền tệ Quốc tế (“IMF”) dự báo tăng trưởng GDP được dự báo ở mức 6% trong năm 2024, nhờ xuất khẩu phục hồi do nhu cầu quốc tế tăng lên, đầu tư trực tiếp nước ngoài mạnh mẽ và sự hỗ trợ của các chính sách điều tiết.

❖ **Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tăng mạnh**

FDI mang đến cơ hội đầu tư mới, tạo điều kiện cho sự phát triển của các dự án bất động sản lớn và đa dạng hóa thị trường. Bên cạnh đó, cũng có FDI có thể tạo ra nhu cầu tăng cường về nhà ở, văn phòng, nhà xưởng và các dự án thương mại.

Theo số liệu từ Cục đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến hết tháng 9 năm 2024, tổng vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt hơn 24,78 tỷ USD, tăng 11,6% so với cùng kỳ năm 2023.

Các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 18 ngành trong tổng số 21 ngành kinh tế quốc dân. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đạt gần 15,64 tỷ USD, chiếm gần 63,1% tổng vốn đầu tư đăng ký, giảm nhẹ 0,4% so với cùng kỳ năm 2023. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư hơn 4,38 tỷ USD, chiếm gần 17,7% tổng vốn đầu tư đăng ký, gấp hơn 2,2 lần cùng kỳ năm 2023. Tiếp theo lần lượt là các ngành sản xuất, phân phối điện; bán buôn bán lẻ với tổng vốn đăng ký đạt lần lượt gần 1,12 tỷ USD và hơn 920 triệu USD. Còn lại là các ngành khác.

❖ **Tác động của Luật mới: Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai**

Thị trường bất động sản Việt Nam có tiềm năng tăng trưởng lớn nhờ vào nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, cơ cấu dân số vàng, quá trình đô thị hoá nhanh, chuyển đổi số trong cuộc cách mạng công nghệ 4.0 và tác động của các Luật mới liên quan đến Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở sửa đổi và Luật Đất đai. Năm 2023, Chính phủ đã có nhiều giải pháp tháo gỡ thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, trong đó có gói tín dụng về nhà ở xã hội khoảng 120.000 tỷ đồng; Chiến lược phát triển nhà ở Bộ Xây dựng đang gấp rút trình Chính Phủ phê duyệt; Đầu tư công, đặc biệt là vấn đề pháp lý được tháo gỡ mạnh thời gian qua, những điều đó sẽ tác động tích cực lên thị trường bất động sản.

Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai có hiệu lực ngày 01/08/2024, theo đó, những khó khăn, vướng mắc, sự chông chéo giữa các luật hiện nay trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản được tháo gỡ, loại bỏ ... qua đó tạo lập môi trường pháp lý thuận lợi và hỗ trợ thúc đẩy sự phát triển lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Luật Nhà ở được đánh giá là một bộ luật rất tốt, tích cực, phù hợp thực tiễn, bảo đảm được tính đồng bộ, thống nhất của các quy định pháp luật và có thể nhận xét Luật Nhà ở 2023 có chất lượng tốt nhất trong hơn 30 năm qua, kể từ Pháp lệnh Nhà ở 1991, Luật Nhà ở 2005 và Luật Nhà ở 2014.

Kỳ vọng, với các yếu tố tích cực từ Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản đã có hiệu lực, cùng sự chung tay hỗ trợ thêm từ Chính sách của Chính phủ, Ngân hàng giảm lãi suất vay mua nhà phù hợp, các thủ tục pháp lý thuận lợi hơn để tạo điều kiện cho việc mở bán các dự án mới, dự án có pháp lý rõ ràng... niềm tin của người mua nhà sẽ tiếp tục cải thiện và thị trường bất động sản sẽ hồi phục trở lại từ nửa cuối năm 2024.

**10.7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới**

Với khó khăn chung của nền kinh tế thế giới, xu hướng đầu tư ra nước ngoài của các quốc gia

phát triển có dấu hiệu giảm sút, Việt Nam vẫn là điểm hấp dẫn đón đầu dòng vốn FDI khi chi phí cho thuê rẻ so với các nước khác. Tận dụng lợi thế trong việc sở hữu nhiều dự án bất động sản, Taseco Land đẩy mạnh công tác bán hàng các dự án đã đủ điều kiện pháp lý, đồng thời hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án đối với các khu nhà ở đô thị, khu công nghiệp và triển khai thi công các dự án. Công ty tiếp tục mở rộng, tìm kiếm quỹ đất sạch để phát triển các dự án bất động sản về nhà ở thương mại, hạ tầng khu công nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty quản lý nguồn vốn huy động từ các kênh tín dụng, trái phiếu, vốn góp cổ đông trên nguyên tắc thận trọng và an toàn, đồng thời, tiếp cận đối với các dòng vốn FDI với các chi phí rẻ. Ban lãnh đạo Công ty đánh giá định hướng phát triển của TAL là hoàn toàn phù hợp so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

#### **10.8. Hoạt động Marketing**

Các hoạt động Marketing của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco nhằm mục tiêu phát triển hoạt động kinh doanh sản phẩm và thương hiệu Công ty. Thông qua các hoạt động đối ngoại như truyền thông quảng cáo, hội chợ, tổ chức sự kiện, tài trợ, tham dự các giải thưởng thương hiệu của khu vực và quốc gia... đem đến cho khách hàng, các nhà đầu tư, cổ đông những thông tin đầy đủ, đáng tin cậy nhất về Công ty và sản phẩm, nhằm tạo điều kiện khách hàng có thêm thông tin quyết định đầu tư vào Công ty, làm tăng doanh số bán hàng và qua đó nâng cao giá trị thương hiệu. Về mặt nội bộ, Công ty luôn chú trọng vào thực hiện những hoạt động nghiên cứu thị trường, phân tích khách hàng, các ưu lợi thế của Công ty để hỗ trợ cho việc định hướng phát triển sản phẩm, tạo sự khác biệt và nét độc đáo của thương hiệu Taseco Land. Các hoạt động Marketing trên luôn phối hợp chặt chẽ với kế hoạch hành động của các Công ty trong hệ thống Taseco Land nhằm tạo sự liên kết, thống nhất mang lại hiệu quả và sức mạnh lớn nhất cho hình ảnh của cả tập đoàn. Công ty thường xuyên giữ mối liên hệ chặt chẽ với các Hiệp hội doanh nghiệp đầu tư nước ngoài, các đơn vị nước ngoài, các công ty tư vấn đầu tư trong và ngoài nước, các cơ quan là đầu mối xúc tiến đầu tư tại Việt Nam để thông qua họ cung cấp thông tin về các dự án của Công ty cho các khách hàng tiềm năng. Việc xây dựng thương hiệu còn được thực hiện ngay trong nội bộ đội ngũ người lao động của Công ty. Nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco thấu hiểu giá trị của việc đáp ứng tối đa nhu cầu khách hàng, đảm bảo chất lượng sản phẩm và tạo ấn tượng tốt với khách hàng bằng thái độ làm việc nghiêm túc là hình thức quảng bá thương hiệu tốt nhất.

#### **10.9. Quyền sở hữu tri tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế**

Tên đầy đủ của Công ty là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco. Tầm nhìn mục tiêu dài hạn của Công ty là tạo ra các sản phẩm đầu tư, tiêu dùng về nhà ở, thương mại dịch vụ, văn phòng, khu du lịch nghỉ dưỡng, hạ tầng khu công nghiệp có giá trị thẩm mỹ, tiện ích cao, có không gian sống và làm việc văn minh, thân thiện với môi trường mang những nét đặc trưng riêng của Taseco Land, đáp ứng nhu cầu các nhà đầu tư trong và ngoài nước thuộc mọi giai tầng thu nhập với chi phí đầu tư phù hợp.

Nhãn hiệu thương mại	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Tên tiếng Anh	TASECO LAND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Logo Công ty	

#### **10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới**

Hoạt động xây dựng chiến lược và kế hoạch triển khai của Công ty tập trung vào thực hiện việc

nghiên cứu nhu cầu thị trường bài bản nhằm hỗ trợ cho định hướng phát triển các sản phẩm bất động sản của Công ty. Xây dựng chiến lược kinh doanh, Marketing chuyên nghiệp cho từng Dự án nhằm đảm bảo hiệu quả kinh doanh được tốt nhất. Bên cạnh đó, các hoạt động nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới cũng hướng đến mục tiêu xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty.. Chính sách nghiên cứu và phát triển của Công ty sẽ được thành lập trong thời gian tới phù hợp với nhu cầu và tình hình phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty theo từng thời điểm.

#### **10.11. Chiến lược kinh doanh**

##### **10.11.1. Tổng quan về chiến lược kinh doanh**

###### **❖ Về phát triển Quỹ đất**

Công ty sẽ tăng cường năng lực tài chính để có đủ điều kiện tham gia đấu thầu, đấu giá và đầu tư các dự án tại Hà Nội và các địa phương khác trong cả nước giàu tiềm năng phát triển bất động sản như Hải Phòng, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hưng Yên, Hà Nam, Thanh Hóa, Quảng Bình .... Mục tiêu hướng đến phát triển quỹ đất khoảng 2.000 ha vào năm 2025.

###### **❖ Về phát triển sản phẩm**

- **Dòng sản phẩm thông dụng** là căn hộ chung cư cao cấp, nhà phố liền kề, biệt thự, đất nền, mặt bằng thương mại bán hoặc cho thuê tại các khu đô thị. Công ty sẽ phát triển đa dạng hơn các sản phẩm bất động sản như nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu của tầng lớp thu nhập trung bình và thấp, biệt thự và căn hộ dịch vụ cao cấp cho đối tượng có thu nhập cao. Điểm nhấn quan trọng là Công ty cung cấp sản phẩm theo chu trình đầu tư - kinh doanh - dịch vụ sau bán hàng khép kín. Công ty hướng đến sản phẩm đáp ứng các tiêu chí về vị trí địa lý thuận tiện, thiết kế độc đáo có giá trị thẩm mỹ khác biệt và tiện ích cao. Công ty tự tin có đủ năng lực và kinh nghiệm thực hiện. Giá trị gia tăng tạo ra Công ty luôn đảm bảo nguyên tắc cân bằng và chia sẻ lợi ích với các nhà đầu tư và khách hàng.
- **Bất động sản công nghiệp:** tập trung đầu tư phát triển trong những năm tới để đáp ứng nhu cầu thuê hạ tầng, thuê đất, xây dựng kho bãi, nhà xưởng sản xuất kinh doanh của các nhà đầu tư trong nước và quốc tế. Đây sẽ là dòng sản phẩm mà Việt Nam đang được hưởng lợi thế từ xu hướng dịch chuyển đầu tư nước ngoài từ Trung Quốc và Đông Á sang các quốc gia trong khu vực. Bất động sản công nghiệp sẽ mang lại thu nhập ổn định cho Công ty đồng thời góp phần vào phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương có dự án.
- **Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng:** Tác động của đại dịch Covid-19 có ảnh hưởng ngắn hạn đến phát triển của lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Tuy nhiên về trung và dài hạn, lĩnh vực kinh doanh này vẫn còn nhiều tiềm năng để phát triển. Công ty vẫn tiếp tục đầu tư có chọn lọc để phát triển các khu du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, sân golf, khu resort cùng với kinh doanh và quản lý vận hành chuỗi các khách sạn mang thương hiệu À La Carte tại các địa phương có tiềm năng như: Quảng Ninh, Thanh hóa, Đà Nẵng, Quảng Bình, Phú Quốc...
- **Dịch vụ quản lý bất động sản sau đầu tư:** Taseco Land hiện có công ty con là Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế cung cấp dịch vụ quản lý chuyên nghiệp các tòa nhà chung cư cao tầng, thấp tầng để tạo ra chu trình cung cấp dịch vụ tốt nhất, thuận tiện nhất sao bán hàng, đáp ứng nhu cầu cư trú và sinh hoạt của cộng đồng cư dân, nhu



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

cầu dịch vụ tiện ích của các trung tâm thương mại, văn phòng làm việc. Công ty IMCS hiện đang cung cấp dịch vụ quản lý và các dịch vụ tiện ích khác tại các tòa nhà chung cư cao tầng NO2-T1, NO3-T2, NO1-T4 khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm và tòa nhà cao tầng tại 243A đường Đê La Thành, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

❖ **Về hệ thống phân phối và bán hàng:**

Công ty nhận thức rõ hiện nay khách hàng là nhà đầu tư, người tiêu dùng trong nước và quốc tế tiếp cận các sản phẩm bất động sản còn nhiều khó khăn với chi phí mua bán giao dịch khá cao, thời gian kéo dài, do vậy gây ra lãng phí và chi phí tài chính lớn. Vì vậy, đồng hành cùng với hệ thống đại lý phân phối bán hàng truyền thống, Công ty đang hướng đến việc phát triển và ứng dụng công nghệ số, công nghệ ảo và trí tuệ nhân tạo vào quá trình quảng bá giới thiệu sản phẩm, phương thức bán hàng và quản lý bất động sản sau đầu tư. Lợi ích mang được không chỉ là sự thuận tiện cho nhà đầu tư tiếp cận sản phẩm một cách nhanh nhất, trung thực mà còn là sự tiết giảm đáng kể chi phí đầu tư.

❖ **Về chiến lược cạnh tranh kinh doanh:**

Công ty lựa chọn chiến lược cạnh tranh dựa trên hai yếu tố (i). Chi phí đầu tư hợp lý và (ii). Cạnh tranh bằng việc tạo ra giá trị khác biệt của sản phẩm, cụ thể:

- Chi phí đầu tư hợp lý luôn được Công ty đặt lên hàng đầu bằng việc tăng cường năng lực quản trị doanh nghiệp, chú trọng phân bổ dòng tiền vay và giải ngân đầu tư đồng thời thực hiện tốt công tác giám sát trong thi công đầu tư xây dựng. Lợi ích mang lại là giảm chi phí tài chính, chi phí thi công, giá thành sản phẩm đảm bảo tính cạnh tranh cao và bàn giao sản phẩm cho nhà đầu tư đúng tiến độ như đã cam kết.
- Sản phẩm tạo ra có giá trị khác biệt: Công ty đặc biệt chú trọng đến công tác thiết kế sản phẩm vì công đoạn này quyết định đẳng cấp và tiện ích của sản phẩm lâu dài. Nhà đầu tư cũng như người sử dụng sản phẩm cuối cùng sẽ hài lòng và thỏa mãn với các sản phẩm do Công ty cung cấp với những giá trị cảm nhận rất khác biệt mang thương hiệu Công ty.

**10.11.2. Thời gian thực hiện chiến lược**

Dự kiến từ năm 2024 đến năm 2025.

**10.11.3. Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến**

Nguồn vốn dự kiến cho các hoạt động này đến từ dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đồng thời, Công ty cũng dự kiến sẽ huy động vốn để thực hiện chiến lược kinh doanh từ các nguồn vốn và nguồn lực sau:

- Từ vốn chủ sở hữu của Công ty: Công ty sẽ có kế hoạch phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ khi có nhu cầu về vốn; và/hoặc
- Công ty huy động vốn vay từ các Tổ chức tín dụng.

**10.12. Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện**  
Không có

**11. Chính sách đối với người lao động**

**11.1. Số lượng người lao động trong Công ty**

**Bảng 16: Cơ cấu người lao động của Công ty**

<b>Cơ cấu lao động</b>	<b>Tại ngày 30/09/2024</b>	<b>Bình quân trong 02 năm liên tục liên trước năm 2024</b>
<b>Phân loại theo trình độ chuyên môn</b>		
Trên Đại học	31	24
Đại học, cao đẳng	120	118

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

<b>Cơ cấu lao động</b>	<b>Tại ngày 30/09/2024</b>	<b>Bình quân trong 02 năm liên tục liên trước năm 2024</b>
Trung cấp	06	04
Lao động phổ thông	08	10
<b>Phân loại theo lao động thường xuyên hoặc thời vụ</b>		
Lao động thường xuyên	165	156
Lao động thời vụ	0	0

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

**11.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp...**

**11.2.1. Chính sách đào tạo**

Chính sách đào tạo và phát triển nhân sự là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty. Với mục tiêu là xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự (1) thành thạo về nghiệp vụ (2) chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh (3) chuyên nghiệp trong phong cách làm việc và (4) nhiệt tình phục vụ khách hàng; Công ty đã đưa ra những chính sách đào tạo phù hợp với từng Nhân viên và Bộ phận.

❖ **Nội dung đào tạo**

- Đào tạo hội nhập: Nhằm giúp Nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với công việc, Văn phòng và các Phòng/Ban có liên quan sẽ thực hiện việc đào tạo ban đầu giúp Nhân viên mới biết về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như những nghiệp vụ chuyên môn liên quan.
- Đào tạo nâng cao: Công ty luôn chú trọng vào việc đào tạo chuyên sâu cho Nhân viên để nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ Nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.
- Đào tạo quản trị điều hành: Nhận thức được tầm quan trọng của Cán bộ điều hành, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý điều hành.

❖ **Hình thức đào tạo**

- Đào tạo tại chỗ: Trong quá trình làm việc, Nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn công việc cho Nhân viên mới hay Nhân viên có ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí trong Công ty.
- Đào tạo nội bộ: Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình huấn luyện chuyên sâu về kỹ năng chuyên môn và các kỹ năng mềm để hỗ trợ cho định hướng và sự phát triển nghề nghiệp của mỗi Nhân viên.
- Đào tạo bên ngoài: Căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của Công ty, Người lao động sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ.

**11.2.2. Chính sách lương thưởng, trợ cấp**

Nhằm thu hút nhân tài gắn bó lâu dài với Công ty, nâng cao tính chủ động, sáng tạo và tinh thần trách nhiệm của Người lao động đối với Công ty, hướng tới nâng cao hiệu suất làm việc và đãi ngộ xứng đáng với sự đóng góp của Người lao động. Công ty luôn chú trọng đến chế độ cho Người lao động như sau:

- Đánh giá đúng hiệu quả công việc của từng Người lao động; khuyến khích Người lao động không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn để nâng cao chất lượng công việc vì sự phát triển của Công ty và phù hợp với quy định của Nhà nước về chế độ tiền lương.
- Đảm bảo công bằng và hợp lý trên cơ sở đánh giá đúng kết quả, chất lượng và hiệu quả thực hiện công việc của Người lao động.
- Việc chi trả phải đầy đủ về số lượng, đúng thời hạn và dựa trên chất lượng công việc, hiệu quả làm việc của Người lao động cũng như kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng các khoản khấu trừ qua lương hàng tháng của Người lao động không được vượt quá 30% tiền lương, thưởng tháng của Người lao động sau khi trích nộp các khoản Bảo hiểm xã hội ("BHXH"), Bảo hiểm y tế ("BHYT"), Bảo hiểm thất nghiệp ("BHTN"), Bảo hiểm tai nạn lao động ("BHTNLD"), Bệnh nghề nghiệp ("BNN"), thuế thu nhập cá nhân.
- Người lao động được Công ty đảm bảo đầy đủ các chế độ, chính sách về phúc lợi xã hội theo quy định (BHXH, BHYT, BHTN, BHTNLD, BNN, chính sách động viên, thăm hỏi khi nghỉ thai sản, ốm đau, hiếu, hi...), thực hiện khám sức khỏe định kỳ.
- Ngoài ra, Công ty còn thường cho Người lao động trong các dịp lễ, Tết; tổ chức cho Người lao động đi tham quan, nghỉ mát; đồng thời có chính sách khen thưởng, động viên kịp thời đối với nhân viên có thành tích xuất sắc trong công việc....
- Lao động nữ nghỉ thai sản mà có thời gian công tác tại Công ty từ 02 (hai) năm trở lên (tính từ thời điểm bắt đầu nghỉ) ngoài chế độ BHXH được nhận theo quy định còn được Công ty hỗ trợ 70% mức lương chính tính trên ngày công định mức trong tháng.
- Người lao động mắc bệnh nan y, nghỉ chữa bệnh dài ngày được Công ty hỗ trợ 100% mức lương chính tính trên ngày công định mức trong tháng.
- Ngoài ra, Công ty còn có Quỹ thiện nguyện nhằm mục đích hỗ trợ Người lao động có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, động viên con Người lao động bị khuyết tật, hoàn cảnh đặc biệt.

### **11.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động**

Công ty không có quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động áp dụng chung cho toàn bộ quá trình hoạt động. Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị quyết định và ban hành quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động cho từng đợt phát hành đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật.

### **12. Chính sách cổ tức**

Dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh, kế hoạch đầu tư, doanh thu, tình hình tài chính, nhu cầu tiền mặt và các yếu tố khác có liên quan trong từng thời điểm cụ thể, HĐQT sẽ cân nhắc đề xuất đưa ra tỷ lệ cổ tức hàng năm.

Tỷ lệ cổ tức sẽ phải được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông. Ngoài ra, HĐQT có thể tạm ứng mức cổ tức vào từng thời điểm nhất định, phù hợp với tỷ lệ lợi nhuận đạt được hoặc chi trả phần cổ tức đó bằng tài sản cụ thể vào thời điểm phù hợp do HĐQT quyết định. Trường hợp không chi trả cổ tức thì lợi nhuận phải được phân bổ hợp lý vào các khoản dự trữ và lợi nhuận giữ lại. HĐQT sẽ cân nhắc trong việc công bố kế hoạch cổ tức, và kế hoạch này có thể có hoặc có thể không phụ thuộc vào tỷ lệ cổ tức đã phân phối trong những năm trước. Cổ tức có thể được trả bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu hoặc bằng các tài sản nếu có sự đồng ý của Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp thanh toán bằng tiền mặt thì cổ tức được trả bằng đồng Việt Nam.

Tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ trong thời gian qua của Công ty:

**Bảng 17: Tỷ lệ cổ tức thực chi trả qua các năm**

STT	Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức	Giá trị chi trả (VND)	Hình thức	Ghi chú
1	Năm 2021	10%	200.000.000.000	Phát hành cổ phần	Đã chi trả
2	Năm 2022	12%	324.000.000.000	Tiền mặt và phát hành cổ phần	Đã chi trả
		Trong đó:	Trong đó:	Tiền mặt	
		2%	54.000.000.000	Phát hành cổ phần	
		10%	270.000.000.000		
3	Năm 2023	15%	445.500.000.000	Tiền mặt	Đã chi trả

*Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, 2023 và 2024 của Công ty*

### **13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thn được từ đợt chào bán gần nhất**

Trong 02 năm gần nhất và đến thời điểm ký Bản cáo bạch, Taseco Land không thực hiện đợt chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ nào.

### **14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành**

#### **❖ Cam kết bảo lãnh thực hiện hợp đồng**

Căn cứ theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/12403004/2022/HĐCBL ký tháng 12 năm 2022 giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Taseco Invest có nghĩa vụ phải trả phí bảo lãnh đối với nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản tiền đặt cọc nhận từ Công ty Weslake Point Pte.Ltd. với số tiền là 1,5%/năm trên tổng số tiền nhận đặt cọc là USD 21.562.500. Phí bảo lãnh được trả hàng quý trong thời gian được quy định tại hợp đồng cấp bảo lãnh. Nhóm công ty cũng sử dụng một số tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh này.

#### **❖ Cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản**

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 30 tháng 09 năm 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1.310 tỷ VND.

#### **❖ Cam kết thuê hoạt động**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chương trình cho thuê căn hộ với các Chủ sở hữu căn hộ, cụ thể:

- Thời gian thuê của các căn hộ Khu A theo các hợp đồng thuê là 10 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 42% của doanh thu phòng phân chia nhân với tỷ lệ giữa giá bán căn hộ và tổng giá bán của tất cả các căn hộ tham gia chương trình cho thuê.
- Thời gian thuê các căn hộ Khu B theo các hợp đồng thuê đất là 3 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 10% lợi nhuận phòng.

Nhóm Công ty cũng ký kết các hợp đồng thuê đất trong vòng 50 năm để phát triển dự án Tổ hợp khách sạn cao cấp, Khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại Landmark 55 và dự án Lakeview Tower Giải Phóng. Đơn giá thuê và tổng số tiền thuê phải trả bằng năm và đến hết thời hạn thuê đất sẽ được thông báo bởi các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **❖ Cam kết cho thuê hoạt động**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

*Đơn vị tính: VND*

Năm	30/09/2024	31/12/2023
Đến 1 năm	2.787.583.117	11.150.332.468
Từ 1 - 5 năm	4.281.322.397	4.281.322.397
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>7.068.905.514</b>	<b>15.431.654.865</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2024 của Taseco Land*

❖ **Cam kết miễn phí quản lý căn hộ**

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với khách hàng mua căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long của Nhóm Công ty, theo đó, các khách hàng sẽ được hưởng chính sách ưu đãi miễn phí quản lý căn hộ trong vòng 10 năm.

❖ **Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất**

Nhóm Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, quyền sử dụng đất tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và một số ngân hàng. Theo các thỏa thuận này, các ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, đất tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và Nhóm Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán các khoản lãi vay cho ngân hàng theo lãi suất và thời hạn được thỏa thuận giữa các bên.

❖ **Cam kết đối với Trái phiếu chưa đáo hạn**

*Thông tin chi tiết về trái phiếu, tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ và tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho các mục đích sử dụng vốn được trình bày tại khoản 8.3 mục IV của Bản Báo Bạch*

Công ty cam kết thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình đối với các chủ nợ, các nhà đầu tư, các bên tham gia trong cam kết về các cam kết nêu trên; bảo đảm thực hiện đầy đủ, đúng hạn đối với các nội dung đã cam kết; bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ nợ, nhà đầu tư, các bên tham gia trong cam kết, phù hợp với các nội dung đã cam kết, thỏa thuận giữa các bên và phù hợp với quy định của pháp luật.

❖ **Cam kết về các giao dịch đối với cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của đối tượng này**

Đến 30/09/2024, Công ty đã tất toán, thu hồi các khoản cho vay đối với công ty có cùng thành viên chủ chốt. Công ty cam kết sẽ tuân thủ quy định về giao dịch với cổ đông, người quản lý doanh nghiệp và người có liên quan của các đối tượng này theo quy định tại Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán áp dụng đối với công ty đại chúng.

❖ **Các cam kết khác liên quan đến đợt chào bán**

Về việc chào bán cho một tổ chức, cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định tại Điều 35 Luật Chứng Khoán và/hoặc chào bán cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan từ 10% vốn điều lệ trở lên của tổ chức phát hành trong một đợt chào bán hoặc trong các đợt chào bán, phát hành trong 12 tháng gần nhất: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn và quyết định đối tượng phân phối số cổ phần không được nhà đầu tư

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

đăng ký mua hoặc đăng ký mua nhưng không được thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ của đợt phát hành cho các cổ đông/ nhà đầu tư khác, với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt phát hành này, để đảm bảo công tác huy động vốn. Trong trường hợp việc phân phối cổ phiếu cho các đối tượng nêu trên không thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật, Hội đồng quản trị thực hiện lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản để thông qua danh sách nhà đầu tư dự kiến phân phối

**15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán**

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Tổ Chức Phát Hành không có các nghĩa vụ nợ tiềm tàng, tranh chấp, kiện tụng nào đang diễn ra có thể ảnh hưởng đến (i) hoạt động kinh doanh, (ii) tình hình tài chính, (iii) đợt chào bán, (iv) giá cổ phiếu chào bán hoặc (v) phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán của Tổ Chức Phát Hành.

**16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích**

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Công ty cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

**V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**1. Kết quả hoạt động kinh doanh**

**1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất**

**Bảng 18: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	2022	2023	% tăng/giảm	9 tháng đầu năm 2024
Tổng giá trị tài sản	7.841.780	9.937.803	26,73%	9.426.105
Doanh thu thuần	2.829.021	3.237.612	14,44%	1.249.182
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	471.858	612.915	29,89%	270.408
Lợi nhuận khác	1.864	14.420	673,61%	(10.963)
Lợi nhuận trước thuế	473.722	627.335	32,43%	259.445
Lợi nhuận sau thuế	369.688	472.685	27,86%	202.181
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	87,64%	94,25%	-	-
Tỷ lệ cổ tức	12%(*)	15%**	-	-

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

*(\*) Chi trả bằng tiền mặt 2%, chi trả bằng cổ phiếu 10%.*

*(\*\*) Căn cứ theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-DHDCD ngày 25/4/2024.*

**Bảng 19: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ**

*Đơn vị: triệu đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>% tăng/giảm</b>	<b>9 tháng đầu năm 2024</b>
Tổng giá trị tài sản	5.658.814	8.374.186	47,98%	8.383.705
Doanh thu thuần	2.842.197	2.677.374	(5,80%)	747.924
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	458.207	615.540	34,34%	329.752
Lợi nhuận khác	2.730	10.261	275,86%	(6.359)
Lợi nhuận trước thuế	460.936	625.801	35,77%	323.393
Lợi nhuận sau thuế	373.082	487.356	30,63%	278.077
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	86,84%	91,41%	-	-
Tỷ lệ cổ tức	12%(*)	15%**)	-	-

*Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

(\*) Chi trả bằng tiền mặt 2%, chi trả bằng cổ phiếu 10%.

(\*\*) Chi trả bằng tiền mặt 15%.

- ❖ **Các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động:**  
Không có
- ❖ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:**  
Không có

## **1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty**

### **1.2.1. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm 2022, 2023 và 9 tháng đầu năm 2024**

#### ❖ **Thuận lợi**

Điểm sáng trong năm 2023 chính là sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ trong việc đẩy mạnh đầu tư hạ tầng, giải ngân các dự án đầu tư công có quy mô lớn. Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo và có các chính sách giảm bớt khó khăn cho doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn tín dụng. Quốc hội ban hành sửa đổi bổ sung các Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai cuối năm 2023 và tháng 1/2024 là cơ sở quan trọng tháo gỡ các khó khăn về thủ tục pháp lý, thúc đẩy cung và cầu bất động sản.

Chính sách của nhà nước về thủ tục cấp visa, miễn visa và gia hạn thời gian lưu trú tại Việt Nam dành cho khách du lịch quốc tế thúc đẩy sự tăng trưởng ngành du lịch, hàng không và bất động sản nghỉ dưỡng, giải trí.

#### ❖ **Khó khăn**

Năm 2023, nền kinh tế toàn cầu suy thoái, lạm phát tăng cao bắt buộc các ngân hàng trung ương các nước phải tăng lãi suất để kiềm chế lạm phát và suy thoái. Quan hệ giao thương các nền kinh tế cũng suy giảm do các tác động của chiến tranh và rào cản thương mại. Các yếu tố kinh tế vĩ mô này tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản Việt Nam. Tổng quan chung trong năm 2023 có thể khái quát lại là thị trường bất động sản trải qua một năm đầy khó khăn thách thức nhưng đã có những dấu hiệu tích cực vào những tháng cuối năm.

- Tín hiệu khó khăn bùng phát từ cuối năm 2022 và lan rộng ra toàn bộ thị trường trong năm 2023. Các doanh nghiệp bất động sản gặp rất nhiều khó khăn để tiếp cận nguồn vốn do lãi suất tăng mạnh và yêu cầu cao về chất lượng tài sản đảm bảo khi tiếp cận nguồn vốn tín dụng.
- Tiêu thụ sản phẩm bị đình trệ do sức mua của nhà đầu tư và người tiêu dùng giảm sút

vi tích lũy thu nhập đã bị bào mòn trong những năm đại dịch Covid-19 lại đối mặt với lãi vay đầu tư, tiêu dùng rất cao.

- Các rào cản về pháp lý trong việc huy động vốn và phát triển dự án đã khiến 1.160 doanh nghiệp bất động sản phá sản, nhiều chủ doanh nghiệp bất động sản lớn vi phạm pháp luật đã làm suy giảm nghiêm trọng niềm tin của nhà đầu tư và người tiêu dùng.

Ngày 07/9/2024, siêu bão Yagi (con bão số 3) đã đổ bộ vào tỉnh Quảng Ninh và các tỉnh phía bắc gây thiệt hại nghiêm trọng về người và tài sản.

Con bão Yagi vừa qua là con bão đặc biệt lớn trong lịch sử, với sức tàn phá rất khủng khiếp. Tại Hạ Long được ghi nhận với mức gió đạt tới cấp 14, gió giật trên cấp 17, nên đã gây ra thiệt hại lớn cho các công trình trong khu vực Bãi Cháy, Hạ Long trong đó có Tòa nhà khách sạn Alacarte Hạ Long. Đây là sự kiện bất khả kháng do thiên tai nằm ngoài khả năng kiểm soát của các bên. Để đảm bảo an toàn cho người sử dụng và chất lượng dịch vụ, hoạt động kinh doanh dịch vụ lưu trú tại khách sạn Alacarte Hạ Long đã được tạm dừng để phục vụ cho hoạt động sửa chữa, khắc phục hậu quả sau bão.

Mặc dù thiệt hại do sự kiện bất khả kháng và không thuộc trách nhiệm của chủ đầu tư cũng như các nhà thầu, tuy nhiên với trách nhiệm của mình cũng như chia sẻ với các chủ sở hữu về thiệt hại do bão gây ra, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đã cam kết bằng nguồn kinh phí chủ yếu của mình sẽ thực hiện tổ chức việc sửa chữa, khắc phục những hư hỏng để khách sạn Alacarte Hạ Long sớm quay lại hoạt động.

Việc gián đoạn kinh doanh của khách sạn, cũng như đứng ra chi trả phần lớn kinh phí để khắc phục hậu quả cơn bão Yagi sẽ ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco trong năm 2024.

### **1.2.2. Những hiện động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất (năm 2023)**

Không có

## **2. Tình hình tài chính**

### **2.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

#### **2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

Công ty được thành lập ngày 29/07/2009 với mức vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 6.000.000.000 đồng, và trải qua 13 lần tăng vốn điều lệ. Tính tới 31/12/2022, vốn điều lệ của Công ty là 2.700.000.000.000 đồng (được Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp lần thứ 20 ngày 12/8/2022).

Tính đến ngày 28/11/2023, vốn điều lệ của Công ty là 2.970.000.000.000 đồng (được Phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp lần thứ 21 ngày 28/11/2023).

Nguồn vốn kinh doanh và vốn điều lệ của Công ty đã được sử dụng một cách hợp lý và hiệu quả vào hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Công ty đã tăng vốn điều lệ và sử dụng vốn vay để tăng quy mô vốn hoạt động, mở rộng năng lực tham gia đầu tư và thực hiện vốn đối ứng các dự án bất động sản có giá trị lớn, đồng thời bổ sung vốn cho các hoạt động kinh doanh hợp pháp khác của Công ty.

Vốn kinh doanh của Công ty theo báo cáo tài chính bao gồm:



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**Bảng 20: Vốn kinh doanh hợp nhất của Công ty giai đoạn 2022 đến nay**

*Đơn vị: triệu đồng*

STT	Vốn kinh doanh	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Vay ngắn hạn	939.276	1.126.200	846.577
2	Vay dài hạn	226.459	2.136.654	2.917.506
3	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>3.783.183</b>	<b>3.988.147</b>	<b>3.710.899</b>
	<i>Trong đó:</i>			
	Vốn cổ phần đã phát hành	2.700.000	2.970.000	2.970.000
	Thặng dư vốn cổ phần	109.480	109.480	109.480
	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	6.315	6.315	6.315
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	403.298	447.780	187.169
	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	564.090	454.571	437.935

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**Bảng 21: Tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh của Công ty giai đoạn 2022 đến nay**

*Đơn vị: triệu đồng*

STT	Vốn kinh doanh	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Tiền và tương đương tiền	466.189	289.030	63.839
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	76.580	77.921	116.880
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.018.093	1.357.886	1.263.937
4	Hàng tồn kho	2.440.406	3.840.997	4.964.466
5	Tài sản ngắn hạn khác	163.874	140.398	121.985
6	Các khoản phải thu dài hạn	813.792	1.033.584	565.717
7	Tài sản cố định	125.819	571.003	582.027
8	Bất động sản đầu tư	296.664	330.660	322.046
9	Tài sản dở dang dài hạn	2.329.687	1.955.520	1.025.978
10	Dầu tư tài chính dài hạn	32.400	44.962	36.438
11	Tài sản dài hạn khác	78.276	295.842	362.793

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	04-50 năm
------------------------	-----------

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Máy móc, thiết bị	02-20 năm
Phương tiện vận tải	03-20 năm
Tài sản cố định khác	03-25 năm
Phần mềm máy tính	02-20 năm
Quyền sử dụng đất	02-20 năm

Công ty cam kết việc thực hiện xác định thời gian khấu hao phù hợp với quy định tại Thông tư số 45/2013/TT/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư 45/2013/TT/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chính sách trích khấu hao của Công ty được thực hiện xuyên suốt, không thay đổi và theo đúng quy định của pháp luật.

### 2.1.3. Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty theo các năm như sau:

**Bảng 22: Mức lương bình quân**

Năm	Thu nhập bình quân (đồng/tháng)
2022	24.337.774
2023	27.542.999
9 tháng đầu năm 2024	30.888.804

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

Mức thu nhập bình quân của TAL cao hơn so với mức thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam 2022 và 2023, theo đó, căn cứ theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2022 và 2023 lần lượt là 4,6 triệu đồng/người/tháng và 7,1 triệu đồng/người/tháng.

Theo báo cáo của Tổng cục thống kê, mức thu nhập bình quân tháng của người lao động trong 9 tháng đầu năm 2024 tại khu vực Đồng bằng sông Hồng là 8,9 triệu đồng/người/tháng, trong đó, thu nhập bình quân ngành hoạt động kinh doanh bất động sản là 12,1 triệu đồng. Do đó, so sánh với mặt bằng chung của các doanh nghiệp cùng trên địa bàn, TAL đánh giá mức lương bình quân của TAL đưa ra là tương đối cạnh tranh, thỏa đáng với năng lực làm việc cũng như đảm bảo đời sống cho người lao động.

Đây cũng là mức thu nhập tương đối khá cao so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (Mã chứng khoán: DIG)	Công ty Cổ phần BV Land (Mã chứng khoán: BVL)
Năm 2022	20,56	17,6
Năm 2023	19,83	21,7

*Nguồn: Báo cáo thường niên của các doanh nghiệp năm 2022, 2023*

### 2.1.4. Tình hình công nợ

**Bảng 23: Tình hình công nợ hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Năm	31/12/2022	31/12/2023	% tăng/giảm	30/09/2024
Nợ phải thu	1.831.884	2.391.471	30,55%	1.829.654
Nợ phải trả	4.058.598	5.949.657	46,59%	5.715.205

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**Bảng 24: Tình hình công nợ của Công ty mẹ giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024**  
Đơn vị: Triệu đồng

Năm	31/12/2022	31/12/2023	% tăng/giảm	30/09/2024
Nợ phải thu	588.631	1.206.510	104,97%	1.131.988
Nợ phải trả	2.477.878	4.764.723	92,29%	4.941.665

Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land

**2.1.5. Các khoản phải thu**

**Bảng 25: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất giai đoạn 2022-2023 và 9 tháng đầu năm 2024**  
Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	449.828	872.512	581.000
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	182.075	308.618	287.499
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	336.500	117.576	184.011
4	Phải thu ngắn hạn khác	58.795	68.986	221.232
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(9.105)	(9.805)	(9.805)
6	Phải thu về cho vay dài hạn	664.057	831.157	128.000
7	Phải thu dài hạn khác	156.880	216.718	452.008
8	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(7.146)	(14.291)	(14.291)
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.831.884</b>	<b>2.391.471</b>	<b>1.829.654</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land

**Bảng 26: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024**

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	366.239	783.015	391.832
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	116.863	83.042	68.343
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.300	258.027	128.670
4	Phải thu ngắn hạn khác	90.456	70.836	121.804
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.106)	(1.106)	(1.106)
6	Phải thu dài hạn khác	11.879	12.696	422.445
<b>Tổng cộng</b>		<b>588.631</b>	<b>1.206.510</b>	<b>1.131.988</b>

Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land

**Bảng 27: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn**

Đơn vị: Triệu đồng

Đối tượng	Thời gian quá hạn	31/12/2022		31/12/2023		30/09/2024	
		Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi
CTCP Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam	Quá hạn thanh toán trên 03 năm	17.305	10.160	17.305	-	17.305	-

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Đối tượng	Thời gian quá hạn	31/12/2022		31/12/2023		30/09/2024	
		Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị quá hạn	Giá trị có thể thu hồi
CTCP Đầu tư xây dựng hạ tầng Incico	Quá hạn thanh toán trên 03 năm	2.753	-	2.753	-	2.753	-
Phải thu ngắn hạn khác	Quá hạn thanh toán trên 03 năm	6.351	-	4.038	-	4.038	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>26.409</b>	<b>10.160</b>	<b>24.096</b>	<b>-</b>	<b>24.096</b>	<b>-</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**Nguyên nhân:** Công ty đã rất nỗ lực trong việc thu hồi các khoản phải thu quá hạn. Tuy nhiên, một số khách hàng/đối tác vẫn chưa thu xếp được nguồn vốn để thanh toán kịp thời cho Công ty.

**Đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu quá hạn:** Các khoản phải thu quá hạn đã được Công ty trích lập dự phòng theo quy định (mức trích lập dự phòng như sau: 50% đối với các khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 – 02 năm; 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 – 03 năm; 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên). Công ty vẫn tiếp tục thực hiện theo dõi các khoản phải thu quá hạn trong thời gian tới Công ty đảm bảo thực hiện trích lập dự phòng khoản phải thu quá hạn theo đúng quy định pháp luật.

#### 2.1.6. Các khoản phải trả

##### ❖ Chi tiết số dư các khoản phải trả

**Bảng 28: Các khoản phải trả Hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024**

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.576.557</b>	<b>3.468.288</b>	<b>2.447.217</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	1.242.325	474.399	376.325
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	214.993	25.717	74.837
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	170.058	457.157	204.279
4	Phải trả người lao động	24.962	32.586	18.814
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	363.987	230.036	177.116
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	4.511	8.993	9.691
7	Phải trả ngắn hạn khác	611.472	1.105.877	727.683
8	Vay ngắn hạn	939.276	1.126.200	846.577
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	10.122
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.973	7.323	1.773
<b>Nợ dài hạn</b>		<b>482.041</b>	<b>2.481.369</b>	<b>3.267.988</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	26.107	-	-
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	29.442	26.766
3	Phải trả dài hạn khác	136.822	214.603	223.634

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
4	Vay dài hạn	226.459	2.136.654	2.917.506
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	91.335	90.418	89.730
6	Dự phòng phải trả dài hạn	1.318	10.252	10.352
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.058.598</b>	<b>5.949.657</b>	<b>5.715.205</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**Bảng 29: Các khoản phải trả của Công ty tuợ giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024**  
Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.328.290</b>	<b>2.568.861</b>	<b>1.639.348</b>
1	Phải trả người bán ngắn hạn	660.318	509.713	301.719
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	213.124	13.613	71.437
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	126.722	423.369	60.657
4	Phải trả người lao động	12.915	12.932	7.954
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	357.904	191.202	105.923
6	Phải trả ngắn hạn khác	64.903	538.445	152.893
7	Vay ngắn hạn	889.204	874.757	928.804
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	9.961
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.200	4.830	-
<b>Nợ dài hạn</b>		<b>149.588</b>	<b>2.195.862</b>	<b>3.302.317</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	26.107	-	-
2	Phải trả dài hạn khác	122.169	279.925	294.633
3	Vay dài hạn	1.312	1.905.937	3.007.684
4	Dự phòng phải trả dài hạn	-	10.000	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.477.878</b>	<b>4.764.723</b>	<b>4.941.665</b>

*Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**❖ Tình hình thanh toán các khoản nợ**

- Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua. Tính đến 30/09/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco không có bất kỳ các khoản phải trả quá hạn. Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ, đảm bảo uy tín của Công ty. Việc thanh toán các khoản nợ được thực hiện đúng hạn và đầy đủ.
- Công ty không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết (bao gồm các vi phạm của Tổ chức phát hành và công ty con).

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**2.1.7. Thông tin về trái phiếu còn dư nợ của Công ty**

**Bảng 30: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Công ty**

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Giá trị phát hành theo mệnh giá (tỷ đồng)	Giá trị đang lưu hành (tỷ đồng)	Kỳ trả lãi	Các điều khoản khác
1	TALCH2325001	24 tháng	30/05/2023	Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Lãi suất áp dụng từ kỳ tính lãi thứ 02 (hai) trở đi là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 (ba) tháng một lần và được xác định bằng lãi suất cơ sở (*) cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11%/năm	200	170	03 tháng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tài sản đảm bảo ban đầu: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Giấy CN QSDĐ số CY108500 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.</li> <li>▪ 30.000.000 cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco thuộc sở hữu của CTCP Tập đoàn Taseco.</li> </ul> </li> <li>- Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện dự án đầu tư của Công ty.</li> </ul>
2	TALCH2325002	24 tháng	24/08/2023	Lãi suất cố định 12,3%/năm	150	150	03 tháng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tài sản đảm bảo ban đầu: 4.000.000 cổ phần phổ thông Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group và 9.000.000 cổ phần Công ty ICON4 thuộc sở hữu của bà Đoàn Thị Phương Thảo.</li> <li>- Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện các chương trình/ kế hoạch đầu tư vốn trực tiếp hoặc gián tiếp của Tổ Chức Phát Hành.</li> </ul>

*Nguồn: Taseco Land tổng hợp*

(\*) Lãi suất cơ sở: được xác định bằng được xác định bằng Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân thông thường trả lãi sau bằng Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 tháng được niêm yết chính thức tại trang thông tin điện tử của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại Ngày Xác Định Lãi Suất.  
Thông tin chi tiết về các trái phiếu, tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ và tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho các mục đích sử dụng vốn được trình bày tại khoản 8.3 mục IV của Bản Cáo Bạch

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**2.1.8. Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2022; 31/12/2023; 30/09/2024 như sau:

**Bảng 31: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024**

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Thuế giá trị gia tăng	53.192	107.051	26.765
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.563	79.974	166.018
3	Thuế thu nhập cá nhân	1.875	3.120	8.068
4	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	0	265.963	2.191
5	Các loại thuế khác	427	1.050	1.237
<b>Tổng cộng</b>		<b>170.057</b>	<b>457.158</b>	<b>204.279</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**Bảng 32: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024**

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Thuế giá trị gia tăng	50.362	104.464	14.167
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.763	52.703	40.230
3	Thuế thu nhập cá nhân	596	239	6.259
4	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	265.963	-
5	Các loại thuế khác	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>126.721</b>	<b>423.369</b>	<b>60.656</b>

*Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**2.1.9. Trích lập các quỹ theo luật định**

Việc trích lập các quỹ được thực hiện tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật. Hàng năm, TAL trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số dư các quỹ tại ngày 31/12/2022; 31/12/2023; 30/09/2024 của Công ty như sau:

**Bảng 33: Số dư các quỹ hợp nhất của Công ty**

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.973	7.323	1.773
2	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	6.315	6.315	6.315
<b>Tổng cộng</b>		<b>11.288</b>	<b>13.638</b>	<b>8.088</b>

*Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**Bảng 34: Số dư các quỹ của Công ty mẹ**

STT	Chi tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
I	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.200	4.830	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.200</b>	<b>4.830</b>	<b>-</b>

*Nguồn: BCTC riêng năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

**2.1.10. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất**

Không có

**2.1.11. Tổng dư nợ vay**

**Bảng 35: Tình hình nợ vay của Công ty**

*Đơn vị: Triệu đồng*

Chi tiêu	Riêng			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>889.205</b>	<b>874.757</b>	<b>928.804</b>	<b>939.275</b>	<b>1.126.201</b>	<b>846.577</b>
Vay ngân hàng	56.699	299.101	236.888	106.278	503.832	358.397
Vay các bên liên quan	47.000	0	267.679	47.000	11.200	47.450
Vay đối tượng khác	0	0	2.000	0	14.621	2.000
Vay dài hạn các bên liên quan đến hạn trả	0	0	17.806	0	0	17.806
Vay dài hạn đến hạn trả	661.165	400.656	87.002	661.656	421.548	103.495
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (*)	124.341	175.000	317.429	124.341	175.000	317.429
<b>Vay dài hạn</b>	<b>1.312</b>	<b>1.905.938</b>	<b>3.007.684</b>	<b>226.459</b>	<b>2.136.654</b>	<b>2.917.506</b>
Vay ngân hàng	1.312	1.641.720	2.699.184	226.459	1.872.436	2.917.506
Vay các bên liên quan	0	17.806	308.500	0	17.806	0
Trái phiếu (*)	0	246.412	0	0	246.412	0

*Nguồn: BCTC hợp nhất, riêng năm 2022, 2023 đã được kiểm toán và BCTC Quý III năm 2024 của Taseco Land*

(\*) Thông tin chi tiết về các trái phiếu, tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ và tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho các mục đích sử dụng vốn được trình bày tại khoản 8.3 mục IV của Bản cáo bạch

**2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 36: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty**

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hợp nhất		Riêng	
		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
<b>1. Khả năng thanh toán</b>					
Hệ số thanh toán ngắn hạn [Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn]	Lần	1,16	1,65	1,18	1,78



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hợp nhất		Riêng	
		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Hệ số thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,48	0,54	0,43	0,57
<b>2. Cơ cấu vốn</b>					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	51,76%	59,87%	43,79%	56,90%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	107,28%	149,18%	77,90%	132,01%
<b>3. Năng lực hoạt động</b>					
Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	Lần	0,40	0,36	0,40	0,30
Vòng quay vốn lưu động [Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân]	Lần	0,77	0,66	0,77	0,54
Vòng quay hàng tồn kho: [Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]	Lần	1,06	0,75	1,08	0,60
<b>4. Khả năng sinh lời</b>					
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ/Doanh thu thuần]	%	12,62%	14,11%	13,13%	18,20%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân]	%	5,00%	5,14%	6,91%	6,95%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	12,93%	13,55%	13,71%	14,35%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.295	1.522	-	-

*Nguồn: BCTC hợp nhất, riêng năm 2022, 2023 đã được kiểm toán của Taseco Land*

**Khả năng thanh toán:**

Các chỉ số về thanh toán như hệ số thanh toán ngắn hạn, hệ số thanh toán nhanh cho thấy khả năng đáp ứng các nghĩa vụ ngắn hạn của Công ty. Các hệ số thanh toán ngắn hạn đều lớn hơn 1 phản ánh Công ty có nhiều tài sản có thể dễ dàng chuyển đổi nhằm đáp ứng các khoản thanh toán ngắn hạn. Trong năm 2022, hệ số thanh toán ngắn hạn theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty mẹ ở mức 1,18 lần, hệ số theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán là 1,16 lần. Bên cạnh đó, Công ty có hệ số thanh toán nhanh cũng ở mức khá cao theo báo cáo

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECÔ**

tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán là 0,48 lần cho thấy tình trạng khả năng thanh toán tốt. Trong năm 2023, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh lần lượt là 1,65 lần và 0,54 lần theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán. Đối với Công ty mẹ, hệ số thanh toán ngắn hạn và nhanh đạt 1,78 lần và 0,57 lần theo báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023.

**Cơ cấu vốn:**

Cơ cấu vốn cho biết cách mà Công ty tài trợ tài chính cho tài sản thông qua cách kết hợp vốn chủ sở hữu và nợ. Tỷ lệ nợ trên tài sản và nợ trên vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2022 lần lượt là 51,76% và 107,28% theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán. Trong năm 2023, hệ số nợ trên tổng tài sản và nợ trên vốn chủ sở hữu giữ ở mức 59,87% và 149,18% theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán.

**Năng lực hoạt động:**

Chỉ số vòng quay hàng tồn kho tại báo cáo hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán ở mức 1,06 lần cho thấy Công ty đã có hoạt động quản lý tồn kho tối ưu trong năm 2022. Trong năm 2023, chỉ số vòng quay hàng tồn kho tại báo cáo hợp nhất giảm nhẹ xuống mức 0,75 lần. Trong khi đó, Công ty có hệ số vòng quay tài sản và vòng quay vốn lưu động theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 đang ở mức thấp tại 0,36 lần và 0,66 lần và của Công ty mẹ ở mức 0,38 lần và 0,73 lần.

**Khả năng sinh lời:**

Thu nhập trên cổ phần của Công ty năm 2022 theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán là 1.295 đồng. Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ giữ ổn định ở mức 12,93% trong năm 2022 và ROA đạt 5,00%.

Năm 2023, thu nhập trên cổ phần của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đạt 1.522 đồng. Công ty đạt tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu là 14,11% theo báo cáo tài chính hợp nhất 2023 đã được kiểm toán. Đối với ROA và ROE, tính toán theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 lần lượt đạt 5,14% và 13,55%.

❖ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:** Không có

**3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành**

Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính 02 năm gần nhất và báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

**3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2022**

Báo cáo tài chính riêng năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

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 2022, 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.

**3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2022**

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BẢN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

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 2022, 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.

**3.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2023**

Báo cáo tài chính riêng năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

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 2023, 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.

**3.4. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2023**

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

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 2023, 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.

**3.5. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024 của Công ty**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được soát xét bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn sáu tháng 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 giữa niên độ.

**3.6. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 của Công ty**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được soát xét bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn sáu tháng 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 giữa niên độ.

**4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

**4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024**

**Bảng 37: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024**

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023 (triệu đồng)	Năm 2024	
		Kế hoạch (triệu đồng)	% tăng/giảm so với năm 2023
Doanh thu thuần	3.237.612	3.040.000	(6,1%)
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	472.685	475.000	0,49%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/Doanh thu thuần (%)	14,60%	15,63%	-
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) (ROE)	12,16%	13,26%	-
Tỷ lệ cổ tức (%)	15%	10% - 15%	-

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

**4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên**

Kế hoạch kinh doanh nêu trên đã được thông qua tại Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 bởi Đại hội đồng cổ đông Công ty tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

**4.3. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên**

Trên cơ sở dự báo môi trường kinh doanh và đánh giá các cơ hội và thách thức đối với hoạt động của Taseco Land, Ban Điều hành đã xây dựng các định hướng để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên. Cụ thể tập trung vào các nội dung sau:

- Công ty sẽ tiếp tục tập trung đẩy mạnh công tác triển khai và hoàn thiện, và mở bán các dự án đang thi công xây dựng, chuyển nhượng các bất động sản vì đây vẫn là nguồn doanh thu chủ yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tập trung thực hiện việc kinh doanh tại các dự án gồm: dự án số 4 – Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa; Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa; dự án Tòa nhà NO1-T6 thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6, T7 Khu Đoàn Ngoại Giao; dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long, Quảng Ninh; Dự án Nam Thái;
- Công ty sẽ nâng cao hoạt động giám sát, quản lý và khai thác Tòa nhà, Khách sạn và Dịch vụ lưu trú. Liên tục mở rộng và cải thiện chất lượng dịch vụ kinh doanh, tạo ra dòng tiền cho các bất động sản đã đưa vào vận hành;
- Tăng cường chỉ đạo và giám sát chặt chẽ hơn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty và tăng thu nhập cho cổ đông.

**4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.**

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, SSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco phụ thuộc vào tình hình vĩ mô trong nước và thế giới. Tuy nhiên chúng tôi đánh giá kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty đưa ra có thể thực hiện được nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty. Tổ chức tư vấn không đánh giá kế hoạch cổ tức của Tổ chức phát hành do Tổ chức phát hành dự kiến không thực hiện chi trả cổ tức năm 2024.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin do đơn vị cung cấp và được thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán. Do đó, các ý kiến nhận xét nêu trên không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo và nhà đầu tư sẽ tự mình ra quyết định đầu tư.

*Lưu ý: Những đánh giá và nhận định của Tổ chức tư vấn chỉ mang tính chất tham khảo, không đảm bảo chắc chắn cho kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như bao hàm hay đảm bảo cho giá cổ phiếu của Taseco Land.*

**VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**1. Thông tin về cổ đông sáng lập**

Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020: Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

**2. Thông tin về cổ đông lớn**

TAL hiện tại chỉ có 01 (một) cổ đông lớn nắm giữ trên 5% cổ phần có biểu quyết của Công ty.

**Bảng 38: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm hiện tại**

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ (cổ phiếu)	Tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ/ vốn điều lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	215.302.236	72,49%

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

**2.1. Thông tin chung về cổ đông lớn**

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco
- Năm thành lập: 24/02/2005
- Số Giấy CNĐKDN: 0101619879
- Quốc tịch: Việt Nam

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Dịch vụ phi hàng không tại các sân bay quốc tế, dịch vụ khách sạn; Đầu tư kinh doanh Bất động sản; Đầu tư tài chính.
- Vốn điều lệ (tại 30/9/2024): 1.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Hải - Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người đại diện vốn tại TAL theo ủy quyền:
  - + Ông Phạm Ngọc Thanh - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
  - + Ông Nguyễn Minh Hải - Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT
  - + Ông Nguyễn Trần Tùng - Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Mối quan hệ với TAL: Cổ đông lớn - Tổ chức có liên quan đến Người nội bộ (ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT của TAL, ông Nguyễn Minh Hải - Phó chủ tịch HĐQT của TAL, ông Nguyễn Trần Tùng - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của TAL, bà Trần Thị Loan - Trưởng ban kiểm soát của TAL, bà Cao Thị Lan Hương - Phó Tổng Giám đốc của TAL, ông Đặng Xuân Hiến - Thành viên Ban kiểm soát của TAL, ông Đỗ Việt Thanh - Phó Tổng Giám Đốc của TAL).

**2.2. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan**

**Bảng 39: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ và tỷ lệ biểu quyết của cổ đông lớn**

STT	Tên	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 04/5/2013)		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
		Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	2.700.000	90	215.302.236	72,49	226.067.347	72,49

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

**Bảng 40: Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn**

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Taseco Group trở thành cổ đông lớn (ngày 04/5/2013)		Tại ngày 29/8/2024		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
1	Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
2	Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	0	0	0	0	0	0

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Taseco Group trở thành cổ đông lớn (ngày 04/5/2013)		Tại ngày 29/8/2024		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
3	Lê Anh Quốc	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0	91.620	0,031	96.201	0,031
4	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	0	0	0	0	0	0
5	Trần Thị Loan	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Kế toán trưởng	0	0	0	0	0	0
6	Cao Thị Lan Hương	Trưởng BKS	0	0	0	0	0	0
7	Đặng Xuân Hiến	Thành viên BKS	0	0	13.062	0,004	13.715	0,004
8	Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên BKS	0	0	0	0	0	0
9	Đào Tiến Dương	Phó Tổng Giám đốc	0	0	500.000	0,16	525.000	0,16
10	Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	0	0	0
11	Nguyễn Trần Tùng	Người đại diện quản lý phần vốn góp tại Taseco Land	0	0	437.061	0,147	458.914	0,147

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco*

(\*) Số lượng cổ phiếu dự kiến sau đợt chào bán của cổ đông lớn, người có liên quan sẽ phụ thuộc vào khả năng thực hiện quyền mua của tất cả các cổ đông của TAL. Giả định các cổ đông đều thực hiện quyền mua cổ phần thì tỷ lệ sở hữu của cổ đông trước và sau khi phát hành là gần như không đổi.

**2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco, người đại diện theo ủy quyền của Taseco Group tại Taseco Land và những người có liên quan của Taseco Group đã ký kết các hợp đồng, giao dịch với Taseco Land, thông tin về các giao dịch như sau:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NO1-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

<b>Đối tượng</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Phạm Ngọc Thanh	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Nguyễn Minh Hải	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Nguyễn Trần Tùng	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Trần Thị Loan	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị
Cao Thị Lan Hương	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Phạm Anh Tuấn	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị
	Mua bán nhà ở riêng lẻ		Mua bán nhà ở riêng lẻ tại Dự án số 4 Thanh Hóa	
Đỗ Việt Thanh	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị

**2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành**

Cổ tức của cổ đông lớn được nhận hàng năm theo phương án được ĐHCĐ thường niên thông qua.

**2.5. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TAL hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của TAL**

Không có

**3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng**

**3.1. Hội đồng quản trị**



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT
4	Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm TGD
5	Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm PTGD

**3.1.1. Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT**

- Họ tên: Phạm Ngọc Thanh
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2007 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Chủ tịch HĐQT
2015 - nay	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco	Chủ tịch HĐQT
2015 - nay	CTCP Đầu tư khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Chủ tịch HĐQT
2017 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Chủ tịch HĐQT
01/2023 - nay	CTCP THT Phúc Linh	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Taseco.
  - + Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco.
  - + Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng.
  - + Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP THT Phúc Linh.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 227.906.786 cổ phần, chiếm 76,736% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  - + Sở hữu đại diện: Đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco sở hữu 89.100.000 cổ phần, chiếm 30% vốn điều lệ;
  - + Sở hữu của người có liên quan: 227.906.786 cổ phần, chiếm 76,736% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Đoàn Thị Phương Thảo	Vợ	Không	12.450.000	4,192
2	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Chị dâu	Không	110.000	0,037
3	Lê Thị Liên	Chị dâu	Không	44.550	0,015
4	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không	215.302.236	72,492

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Phạm Ngọc Thanh và người có liên quan của Ông Phạm Ngọc Thanh:

<b>Đối tượng</b>	<b>Mối quan hệ với Ông Phạm Ngọc Thanh</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NOI-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Phạm Ngọc Thanh		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Đoàn Thị Phương Thảo	Vợ	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NOI-T6	
Phạm Anli Tuấn	Anh trai	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NOI-T6	Hội đồng quản trị
		Mua bán nhà ở riêng lẻ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán nhà ở riêng lẻ tại Dự án số 4 Thanh Hóa	
Phạm Thanh Hà	Anh trai	Mua bán nhà ở riêng lẻ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán nhà ở riêng lẻ tại Dự án số 4 Thanh Hóa	Hội đồng quản trị

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

<b>Đối tượng</b>	<b>Mối quan hệ với Ông Phạm Ngọc Thanh</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Tổ chức liên quan	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Phạm Ngọc Thanh và người có liên quan của Ông Phạm Ngọc Thanh:

<b>Đối tượng</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

<b>Năm</b>	<b>Thù lao (triệu đồng)</b>	<b>Tiền lương (triệu đồng)</b>	<b>Tiền thưởng (triệu đồng)</b>	<b>Cổ phiếu ESOP</b>		<b>Khác</b>
				<b>Số lượng (cổ phiếu)</b>	<b>Giá (đồng/ cổ phiếu)</b>	
2022	180	0	0	0	0	0
2023	180	0	420	0	0	0
9T2024	135	0	700	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

<b>Tên doanh nghiệp</b>	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Khách hàng mục tiêu</b>	<b>Địa bàn hoạt động</b>	<b>Sản phẩm dịch vụ</b>	<b>Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp</b>
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ. Sở hữu 25.500.000 cổ phần chiếm 50% V&L

**Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

**3.1.2. Ông Nguyễn Minh Hải - Phó Chủ tịch HĐQT**

- Họ tên: Nguyễn Minh Hải
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2009 - 2017	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Thành viên HĐQT
2015 - 2021	CT TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco	Phó Chủ tịch HĐQT
2021 - nay	CT TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco	Thành viên HĐQT
2008 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
2015 - nay	CTCP Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam	Chủ tịch HĐQT
2017- nay	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco	Phó Chủ tịch HĐQT
2017 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Thành viên HĐQT CT TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco
  - + Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP Tập đoàn Taseco
  - + Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam
  - + Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,492% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Sở hữu đại diện: Đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco sở hữu 74.250.000 cổ phần, chiếm 25% vốn điều lệ;
  - + Sở hữu của người có liên quan: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,492% vốn điều lệ
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần năm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không	215.302.236	72,492

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Minh Hải và người có liên quan của Ông Nguyễn Minh Hải:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Minh Hải	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác dẫn tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NOI-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã	Hội đồng quản trị

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Minh Hải	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
				Nguyễn Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Nguyễn Minh Hải		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Đào Văn Trang	Vợ	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Minh Hải và người có liên quan của Ông Nguyễn Minh Hải:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	120	0	0	0	0	0
2023	120	0	420	0	0	0
9T2024	90	0	600	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

**3.1.3. Ông Đỗ Tuấn Anh - Phó Chủ tịch HĐQT**

- Họ tên: **Đỗ Tuấn Anh**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2009 - 2021	CTCP Tập đoàn Taseco	Thành viên HĐQT
01/2023 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 322.719 cổ phần, chiếm 0,109% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 137.094 cổ phần, chiếm 0,046 % vốn điều lệ.
  - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu của người có liên quan: 185.625 cổ phần, chiếm 0,063% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Đức Huy	Em rể	Không	185.625	0,063

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Đỗ Tuấn Anh và người có liên quan của Ông Đỗ Tuấn Anh: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	120	132	737	0	0	0
2023	120	192	787	0	0	0
9T2024	90	144	671	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

**3.1.4. Ông Nguyễn Trần Tùng - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

- Họ tên: Nguyễn Trần Tùng
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Xây Dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2017 đến nay	CTCP Đầu tư bất động sản Taseco	Thành viên HĐQT kiêm TGD
Từ 2019 đến 2021	CTCP Taseco Invest	Thành viên HĐQT
Từ 2021 đến nay	CTCP Taseco Invest	Chủ tịch HĐQT
Từ T11/2022 đến nay	CTCP Tâm nhìn Hồ Tây	Chủ tịch HĐQT
Từ T5/2024 đến nay	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	Chủ tịch HĐQT

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Thành viên HĐQT kiêm TGĐ
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Chủ tịch HĐQT CTCP Taseco Invest.
  - + Chủ tịch HĐQT CTCP Tâm nhìn Hồ Tây.
  - + Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.739.297 cổ phần, chiếm 72,639% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 437.061 cổ phần, chiếm 0,147% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu đại diện: Đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco sở hữu 51.952.236 cổ phần, chiếm 17,492% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu của người có liên quan: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,492% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không	215.302.236	72,492%

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Trần Tùng và người có liên quan của Ông Nguyễn Trần Tùng:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Trần Tùng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NOI-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

<b>Đối tượng</b>	<b>Mối quan hệ với Ông Nguyễn Trần Tùng</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Nguyễn Trần Tùng		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Trần Tùng và người có liên quan của Ông Nguyễn Trần Tùng:

<b>Đối tượng</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	548.058.090 đồng/tháng	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tâm nhu Hồ Tây	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

<b>Năm</b>	<b>Thù lao (triệu đồng)</b>	<b>Tiền lương (triệu đồng)</b>	<b>Tiền thưởng (triệu đồng)</b>	<b>Cổ phiếu ESOP</b>		<b>Khác</b>
				<b>Số lượng (cổ phiếu)</b>	<b>Giá (đồng/ cổ phiếu)</b>	
2022	84	144	1.111	0	0	0
2023	84	216	1.254	0	0	0
9T2024	63	162	1.136	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VDL
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VDL
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VDL

**Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

**3.1.5. Ông Đỗ Việt Thanh - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc**

- Họ tên: **Đỗ Việt Thanh**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2009 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Phó TGD
2015 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
2016 - nay	CTCP Dịch vụ Quốc tế Việt Nam	Chủ tịch HĐQT
2017 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
2018 - nay	CTCP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
2020 - nay	CTCP Alacarte Hạ Long	Chủ tịch HĐQT
2022 - nay	CTCP Đầu tư The Manor	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
T11/2022 - nay	CTCP Tầm nhìn Hồ Tây	TGD

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Phó TGD CTCP Tập đoàn Taseco.
  - + Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ.
  - + Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Quốc tế Việt Nam.
  - + Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.
  - + Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây.
  - + Chủ tịch HĐQT CTCP Alacarte Hạ Long.
  - + Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP Đầu tư The Manor.
  - + TGD CTCP Tầm nhìn Hồ Tây.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,492% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  - + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  - + *Sở hữu của người có liên quan: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,492% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không	215.302.236	72,492%

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Đỗ Việt Thanh và người có liên quan của Ông Đỗ Việt Thanh:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Đỗ Việt Thanh	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NOI-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Đỗ Việt Thanh		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NOI-T6	Hội đồng quản trị

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Đỗ Việt Thanh	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Nguyễn Thị Thùy Trang	Vợ	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	Tổ chức liên quan	Giao dịch cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
		Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán nhà ở riêng lẻ tại Dự án số 4 Thanh Hóa	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Cung cấp dịch vụ lưu trú tại Khách sạn A La Carte Hạ Long Bay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Hợp đồng nguyên tắc	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Đỗ Việt Thanh và người có liên quan của Ông Đỗ Việt Thanh:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2022	84	120	940	0	0	0
2023	84	192	909	0	0	0
9T2024	63	144	866	0	0	0

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

<b>Tên doanh nghiệp</b>	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Khách hàng mục tiêu</b>	<b>Địa bàn hoạt động</b>	<b>Sản phẩm dịch vụ</b>	<b>Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc. Sở hữu 60.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc. Sở hữu 5.200.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 65%
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Tổng Giám đốc. Sở hữu 66.034 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,05%

**Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

**3.2. Ban Điều hành và Kế toán trưởng**

<b>STT</b>	<b>Họ và Tên</b>	<b>Chức vụ</b>
1	Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc
2	Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc, Người Phụ trách quản trị Công ty, Người ủy quyền CBTT
5	Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
6	Ông Bùi Xuân Vương	Phó Tổng Giám đốc
7	Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc
8	Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng

**3.2.1. Ông Nguyễn Trần Tùng – Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT**

*Chi tiết xem mục 3.1.4 mục VI*

**3.2.2. Ông Đỗ Việt Thanh – Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT**

*Chi tiết xem mục 3.1.5 mục VI*

**3.2.3. Ông Vũ Quốc Huy – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ tên: **Vũ Quốc Huy**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2018 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc
2020 – nay	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Thành viên HĐQT
2020 – nay	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Thành viên HĐQT
2020 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
6/2024 – nay	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế.
  - + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Bao Bì Việt Nam.
  - + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam.
  - + Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 165.206 cổ phần, chiếm 0,056% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 11.206 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu của người có liên quan: 154.000 cổ phần, chiếm 0,052% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Trần Thị Ngạn	Vợ	Không	154.000	0,052

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Vũ Quốc Huy và người có liên quan của Ông Vũ Quốc Huy:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Vũ Quốc Huy	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Vũ Quốc Huy		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Vũ Quốc Huy và người có liên quan của Ông Vũ Quốc Huy: Không có
- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	120	866	0	0	0
2023	0	192	846	0	0	0
9T2024	0	144	896	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT. Sở hữu 4.442.740 cổ phần chiếm 20% VDL
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VDL
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại Thanh Hóa	Thanh Hóa	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VDL
Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại Hải Phòng	Hải Phòng	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VDL

**Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

**3.2.4. Bà Cao Thị Lau Hương – Phó Tổng Giám đốc, Người Phụ trách quản trị Công ty, Người ủy quyền CBTT**

- Họ tên: **Cao Thị Lau Hương**
- Giới tính: **Nữ**
- Năm sinh: **1976**
- Quốc tịch: **Việt Nam**
- Trình độ văn hóa: **12/12**
- Trình độ chuyên môn: **Cử nhân Kinh tế đối ngoại**
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2010 – 2017	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc Công ty
2016 – nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Trưởng Ban kiểm soát
2017 – nay	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Tổng Giám đốc

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2020 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc
2020 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Thành viên HĐQT
2020 – nay	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Thành viên HĐQT
2022 – nay	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Chủ tịch HĐQT
05/8/2024 – nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Trảng An	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc, Người Phụ trách quản trị Công ty, Người ủy quyền CBTT.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế
  - + Trưởng Ban kiểm soát – Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.
  - + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.
  - + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long.
  - + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Trảng An.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.577.943 cổ phần, chiếm 72,59% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu của người có liên quan: 215.577.943 cổ phần, chiếm 72,59% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Phạm Cao Cường	Chồng	Không	220.707	0,074
2	Cao Thị Thu Hiền	Em gái	Không	55.000	0.019
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không	215.302.236	72,492

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Cao Thị Lan Hương và người có liên quan của Bà Cao Thị Lan Hương:

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Cao Thị Lan Hương	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NO1-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

<b>Đối tượng</b>	<b>Mối quan hệ với Bà Cao Thị Lan Hương</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yên tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Cao Thị Lan Hương		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Phạm Cao Cường	Chồng	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Cung cấp dịch vụ lưu trú tại Khách sạn A La Carte Hạ Long Bay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Hợp đồng nguyên tắc	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Tổ chức liên quan	Cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Cao Thị Lan Hương và người có liên quan của Bà Cao Thị Lan Hương:



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

<b>Đối tượng</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	548.058.090 đồng/tháng	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

<b>Năm</b>	<b>Thù lao (triệu đồng)</b>	<b>Tiền lương (triệu đồng)</b>	<b>Tiền thưởng (triệu đồng)</b>	<b>Cổ phiếu ESOP</b>		<b>Khác</b>
				<b>Số lượng (cổ phiếu)</b>	<b>Giá (đồng/ cổ phiếu)</b>	
2022	0	120	808	0	0	0
2023	0	192	776	0	0	0
9T2024	0	144	740	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

<b>Tên doanh nghiệp</b>	<b>Hoạt động chính</b>	<b>Khách hàng mục tiêu</b>	<b>Địa bàn hoạt động</b>	<b>Sản phẩm dịch vụ</b>	<b>Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT. Sở hữu 100.000 cổ phần chiếm 0,16% VDL

**Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

**3.2.5. Ông Nguyễn Văn Nghĩa – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ tên: Nguyễn Văn Nghĩa
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

<b>Thời gian</b>	<b>Đơn vị công tác</b>	<b>Chức vụ</b>
2017 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc
2020 – nay	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Chủ tịch HĐQT
2021 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Chủ tịch HĐQT
2022 – nay	Công ty Cổ phần Taseco Invest	Thành viên HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam.
  - + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình.
  - + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Taseco Invest.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 11.000 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + *Sở hữu cá nhân: 11.000 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ;*
  - + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;*
  - + *Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Văn Nghĩa và người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Nghĩa:

<b>Đối tượng</b>	<b>Mối quan hệ với Ông Nguyễn Văn Nghĩa</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Nguyễn Văn Nghĩa		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Văn Nghĩa và người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Nghĩa:

<b>Đối tượng</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	120	807	0	0	0
2023	0	192	765	0	0	0
9T2024	0	144	653	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Doanh nghiệp hoạt động tại Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 5.553.425 cổ phần chiếm 25% VDL
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại Hòa Bình	Hòa Bình	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VDL
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VDL

**Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

### 3.2.6. Ông Bùi Xuân Vượng - Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Bùi Xuân Vượng**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2012 - 2017	Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	Giám đốc BQLDA
2018 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc
2021 - nay	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Thành viên HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Bùi Xuân Vượng và người có liên quan của Ông Bùi Xuân Vượng:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Bùi Xuân Vượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Bùi Xuân Vượng và người có liên quan của Ông Bùi Xuân Vượng:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	120	808	0	0	0
2023	0	192	823	0	0	0
9T2024	0	144	645	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Xây dựng nhà ở	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% V&L

**Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

### 3.2.7. Ông Ngô Thanh Dũng - Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: Ngô Thanh Dũng
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Xây dựng.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
5/2010 - 12/2010	Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2011 - 2016	CTCP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình	Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc
2017 - 2021	CTCP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
2021 - 01/2024	CTCP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình	Chủ tịch HĐQT
6/2024 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Ngô Thanh Dũng và người có liên quan của Ông Ngô Thành Dũng: Không có
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0	0
9T2024	0	64	161	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

**3.2.8. Bà Nguyễn Thị Kim Ngân - Kế toán trưởng**

- Họ tên: **Nguyễn Thị Kim Ngân**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2019 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Kế toán trưởng
2021 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Trưởng Ban Kiểm soát

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land : Kế toán trưởng

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Trưởng Ban kiểm soát – Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Nguyễn Thị Kim Ngân và người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Kim Ngân:

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Tổ chức có liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Thị Kim Ngân và người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Kim Ngân:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	120	699	0	0	0
2023	0	192	779	0	0	0
9T2024	0	144	654	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại Hòa Bình	Hòa Bình	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Trưởng Ban kiểm soát. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VDL

**Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

**3.3. Ban Kiểm soát**

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên Ban Kiểm soát

**3.3.1. Bà Trần Thị Loan - Trưởng Ban Kiểm soát**

- Họ tên: **Trần Thị Loan**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2008 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng
2017 - nay	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco	Trưởng Ban Kiểm soát
2017 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Trưởng Ban kiểm soát
2018 - nay	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco Đà Nẵng	Chủ tịch HĐQT
2018 - nay	CTCP Giao nhận Hàng không AAL	Thành viên HĐQT
2019 - nay	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	Trưởng Ban Kiểm soát
2021 - nay	CTCP Xây dựng IKCONS	Trưởng Ban kiểm soát
2022 - nay	CTCP Alacarte Hạ Long	Thành viên HĐQT
2023 - nay	CT TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.
  - + Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco.
  - + Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco Đà Nẵng.
  - + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Giao nhận Hàng không AAL.
  - + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.
  - + Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS.
  - + Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long
  - + Chủ tịch HĐQT - Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.527.736 cổ phần, chiếm 75,57% vốn điều lệ. Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
  - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  - + Sở hữu của người có liên quan: 215.527.736 cổ phần, chiếm 75,57% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Hồng Phúc	Con trai	Không có	220.000	0,074

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

<b>STT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Mối quan hệ với người nội bộ</b>	<b>Chức vụ của người có liên quan tại Công ty</b>	<b>Số lượng cổ phần năm giữ</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
2	Nguyễn Xuân Trường	Anh rể	Không có	5.500	0,002
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không có	215.302.236	72,49

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Trần Thị Loan và người có liên quan của Bà Trần Thị Loan:

<b>Đối tượng</b>	<b>Mối quan hệ với Bà Trần Thị Loan</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NO1-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Nguyễn Thanh Sơn	Chồng	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Trần Thị Loan		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Trần Thị Loan	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Cung cấp dịch vụ lưu trú tại Khách sạn A La Carte Hạ Long Bay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Hợp đồng nguyên tắc	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Trần Thị Loan và người có liên quan của Bà Trần Thị Loan:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	548.058.090 đồng/tháng	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	60	0	0	0	0	0
2023	60	0	0	0	0	0
9T2024	45	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tô Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tô Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	Trưởng BKS. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Xây dựng nhà để ở	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	Trưởng BKS. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%

**Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

**3.3.2. Ông Đặng Xuân Hiến – Thành viên Ban Kiểm soát**

- Họ tên: **Đặng Xuân Hiến**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2016 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Trưởng Ban Thư ký - Pháp chế
Từ 2017 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Thành viên Ban kiểm soát
Từ 2017 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Thành viên Ban kiểm soát
Từ 2020 - nay	CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Thành viên HĐQT
Từ 5/2024 - nay	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.	Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land : Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + *Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.*
  - + *Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam.*
  - + *Thành viên Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.315.298 cổ phần, chiếm 72,497% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + *Sở hữu cá nhân: 13.062 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ.*
  - + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  - + *Sở hữu của người có liên quan: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,49% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tô Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không có	215.302.236	72,49%

- Lợi ích liên quan đến Tô Chức Phát Hành:

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Đặng Xuân Hiến và người có liên quan của Ông Đặng Xuân Hiến:

<b>Đối tượng</b>	<b>Mối quan hệ với Ông Đặng Xuân Hiến</b>	<b>Loại giao dịch</b>	<b>Giá trị giao dịch (đồng)</b>	<b>Điều khoản quan trọng</b>	<b>Cấp có thẩm quyền chấp thuận</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NOI-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

- + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Đặng Xuân Hiến và người có liên quan của Ông Đặng Xuân Hiến

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	548.058.090 đồng/tháng	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án	Hội đồng quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	36	0	0	0	0	0
2023	36	0	0	0	0	0
9T2024	27	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	Thành viên BKS. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%

**Phương án kiểm soát xung đột lợi ích:** Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

**3.3.3. Bà Nguyễn Thị Hường – Thành viên Ban Kiểm soát**

- Họ tên: **Nguyễn Thị Hường**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1988

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2017 - nay	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco	Thành viên Ban kiểm soát
2017 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Thành viên Ban kiểm soát
2018 - nay	CTCP Giao nhận Hàng không AAL	Trưởng Ban kiểm soát
2023 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Phó Ban Tài chính Kiểm toán

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land : Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco.
  - + Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Giao nhận Hàng không AAL.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land : 6.570 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 6.570 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ;
  - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
  - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Thị Hương và người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Hương: Không có.
  - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/cổ phiếu)	
2022	36	0	0	0	0	0
2023	36	0	0	0	0	0
9T2024	27	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

## VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán: Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán thêm là 14.850.000 cổ phiếu.
4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 148.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ, năm trăm triệu đồng).

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

5. **Giá chào bán dự kiến:** 10.000 đồng/cổ phiếu
6. **Phương pháp tính giá:** Mức giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là mức giá do Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 với mức giá được thông qua là 10.000 đồng/cổ phiếu.
7. **Phương thức phân phối**  
Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền:
- Tỷ lệ thực hiện quyền là 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 theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị).
  - Phương án xử lý 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. HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.  
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 Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: 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.
8. **Đăng ký mua cổ phiếu**
- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không quy định
  - Thời hạn đăng ký: Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời gian đăng ký và nộp tiền mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.
  - Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu: Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định.  
Cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán nộp tiền vào tài khoản phong tỏa theo thông tin:

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Số tài khoản : 119820366666

Tên ngân hàng nơi mở tài khoản : Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân

**9. Lịch trình phân phối dự kiến**

Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến thực hiện tối đa trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.

Thời gian tiến hành dự kiến: Kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký có hiệu lực.

**Bảng 41 Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành**

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực	D
2	Gửi hồ sơ đến VSDC, HOSE, thông báo về việc thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua/ thực hiện quyền (Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng hưởng quyền mua dự kiến là D+11)	D+1 đến D+3
3	Công bố thông tin theo quy định	D đến D+7
4	Công ty nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền	D+13
5	Các cổ đông tiến hành đăng ký, và nộp tiền mua cổ phần	D+15 đến D+40
6	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu Thực hiện xử lý số cổ phần không chào bán hết (nếu cần thiết)	D+41 đến D+50
7	Báo cáo kết quả phát hành; chuyển giao cổ phiếu và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu	D+51 đến D+70

**10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu**

- Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng;
- 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 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**11. Tài khoản phong tỏa ubận tiền mua cổ phiếu**

- Số tài khoản : 119820366666
- Tên ngân hàng nơi mở tài khoản : Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân

**12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành**  
Không có

**13. Hủy bỏ đợt chào bán**

- Đợt chào bán bị hủy bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư không đạt tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu chào bán (tương đương 10.395.000 cổ phiếu).
- Phương án thu hồi và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu trong trường hợp đợt chào bán bị hủy bỏ: Trong trường hợp Ủy ban chứng khoán Nhà nước quyết định hủy bỏ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo quy định tại Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán ra công chúng bị hủy bỏ, Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp và thu hồi cổ phiếu đã phát

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ. Hết thời hạn này mà Công ty vẫn chưa hoàn trả tiền mua, tổ chức phát hành phải bồi thường thiệt hại cho nhà đầu tư.

- Trong trường hợp quá thời hạn mà Công ty vẫn chưa hoàn trả tiền mua, Công ty cam kết sẽ bồi thường thiệt hại cho các nhà đầu tư như sau: Công ty sẽ trả tiền phạt lãi suất đối với số tiền chậm trả nhà đầu tư tương ứng với số ngày chậm trả với lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm chi trả

**14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài**

Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ đáp ứng quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật: TAL đã thực hiện thủ tục thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại 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 theo Công văn số 1781/UBCK-PTTT ngày 21/03/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại TAL hiện nay là 49% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại thời điểm hiện tại (theo danh sách VSDC chốt tại ngày 29/8/2024) là 0,001% vốn điều lệ Công ty.

Trong thời gian thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, việc phân phối cho cổ đông hiện hữu vẫn đảm bảo quyền lợi của cổ đông và tuân thủ theo quy định. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ chuyển nhượng quyền tối đa của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 49% theo đúng quy định của pháp luật. Công ty sẽ thông báo cho các cổ đông, VSDC và các cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo thực hiện đúng cam kết. Với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cam kết chỉ thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

**15. Các loại thuế có liên quan**

Các cổ đông sẽ phải chịu thuế thu nhập khi có thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, nhận cổ tức...theo các quy định hiện hành của luật thuế Thu nhập cá nhân, luật thuế Thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

**15.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân**

**Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:**

Điều 16. Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 quy định:

$$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{Giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần} \times \text{Thuế suất } 0,1\%$$

**Thu nhập từ cổ tức:**

Theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, thu nhập của cá nhân từ đầu tư vốn và chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thường, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối

với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

**15.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức**

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN hiện hành là 20%.
- Đối doanh nghiệp nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

**16. Thông tin về các cam kết**

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cam kết:

- Triển khai thực hiện việc niêm yết bổ sung số cổ phiếu được phát hành thêm trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký lưu ký chứng khoán tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam theo đúng quy định pháp luật sau khi hoàn thành việc phát hành;
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến đợt chào bán.

**17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt**

Không có

**VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

**1. Mục đích chào bán**

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCD ngày 25/04/2024 về việc chào bán 14.850.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19/9/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 đã thông qua mục đích sử dụng vốn, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 148.500.000.000 đồng sẽ 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 (sau đây gọi chung là “**Dự Án**”).

**2. Phương án khả thi**

**2.1. Thông tin về phương án khả thi**

- Cơ quan lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC) và Công ty Cổ phần nước và giải pháp Việt Nam.
- Cấp có thẩm quyền phê duyệt tổng vốn đầu tư Dự Án và báo cáo nghiên cứu khả thi: Hội đồng quản trị phê duyệt tại Nghị quyết số 15/2024/NQ-HĐQT ngày 13/5/2024.
- Các nội dung chính:

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

<b>Tên dự án</b>	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
<b>Chủ đầu tư</b>	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
<b>Quy mô sử dụng đất của dự án</b>	Dự án có tổng diện tích là 223 ha, bao gồm: - Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng: 166,89 ha - Đất dịch vụ: 3,49 ha - Đất cây xanh: 25,18 ha - Đất mặt nước: 2,28 ha - Đất khu kỹ thuật khác: 2,26 ha - Đất đường giao thông, bãi đỗ xe: 22,90 ha
<b>Địa điểm thực hiện dự án</b>	Thuộc địa giới hành chính các phường: Yên Bắc, Tiên Nội và Hòa Mạc, các xã: Tiên Ngoại và Yên Nam, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam
<b>Hình thức quản lý dự án</b>	Ban quản lý dự án hoặc thuê tư vấn quản lý dự án
<b>Thời gian thực hiện dự án</b>	Quý I/2024 đến quý I/2027

❖ **Giá trị tổng mức đầu tư:** Tổng mức đầu tư (bao gồm VAT): 2.447.605.267.000 đồng.

*Chi tiết:*

*Đơn vị: đồng*

STT	Nội dung chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	541.318.300.000		541.318.300.000
II	Chi phí xây dựng	1.312.581.394.503	131.258.139.450	1.443.839.533.953
III	Chi phí thiết bị	63.174.851.411	6.317.485.141	69.492.336.552
IV	Chi phí quản lý dự án	13.840.107.834		13.840.107.834
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	32.892.378.799	3.289.237.880	36.181.616.678
VI	Chi phí khác	218.095.753.411	2.804.486.573	220.900.239.984
VII	Chi phí dự phòng	113.063.863.812	8.969.267.838	122.033.131.650
<b>Tổng mức đầu tư</b>		<b>2.294.966.649.769</b>	<b>152.638.616.882</b>	<b>2.447.605.266.652</b>
<b>Làm tròn tổng mức đầu tư</b>		<b>2.294.966.650.000</b>	<b>152.638.617.000</b>	<b>2.447.605.267.000</b>

❖ **Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của dự án:**

**Bảng 42: Chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của dự án**

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị
1	Hệ số chiết khấu kinh tế (%)	10,5
2	EIRR (%)	14,0
3	NPV (triệu VND)	219.235
4	B/C	1,12
5	Thời gian hoàn vốn (năm)	6,0
6	Tổng mức đóng góp cho ngân sách (triệu VND)	278.657
7	Mức đóng góp bình quân (triệu VND/năm)	5.573

*Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi của Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam*

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Báo cáo đưa ra đánh giá Dự Án mang lại hiệu quả kinh tế cho doanh nghiệp và nhà nước. Ngoài việc đáp ứng nhu cầu về mặt bằng khu công nghiệp khu vực Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, tạo công ăn việc làm cho người lao động, Dự Án còn góp phần vào sự phát triển kinh tế của quốc gia cũng như địa phương. Bên cạnh đó, Dự Án còn góp phần tăng Ngân sách Nhà nước từ thuế thu nhập doanh nghiệp.

❖ **Các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án**

**Bảng 43: Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án**

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị
1	Hệ số chiết khấu tài chính (%)	11,9
2	IRR (%)	16,4
3	NPV (triệu VND)	197.169
4	B/C	1,17
5	Thời gian hoàn vốn (năm)	7,0

*Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam*

Báo cáo đưa ra đánh giá Dự Án mang lại một mức lợi nhuận đáng kể cho chủ đầu tư khi đưa dự án vào khai thác, hoạt động kinh doanh, các chỉ tiêu tài chính đều được thỏa mãn

**2.2. Trùng hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng**

Căn cứ vào nhu cầu vay vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco để thực hiện 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, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I đã đồng ý và ký kết Hợp đồng tài trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco thực hiện 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” với số tiền là 1.707,6 tỷ đồng.

**2.3. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi**

Không có

**3. Thông tin về tình hình triển khai dự án**

**3.1. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án**

- Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 20/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư 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.
- Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco thuê đất đợt 1.
- Giấy phép xây dựng số 55/GPXD-BQLKCN ngày 30/7/2024 do Ban quản lý các KCN-UBND tỉnh Hà Nam cấp.
- Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 6/3/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.
- Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 4/1/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000.
- Quyết định số 828/QĐ-UBND ngày 26/1/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt phương án tính bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất để thực hiện Dự án.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÀN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/2024/NQ-HĐQT ngày 13/5/2024 về việc phê duyệt tổng vốn đầu tư Dự án.
- Quyết định số 385/2024/QĐ-TGD ngày 17/7/2024 của Tổng giám đốc Công ty quyết định phê duyệt Dự án.

**3.2. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại**

**a) Hạng mục đã hoàn thành theo kế hoạch**

Công ty đã hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích là 221,8 ha, chiếm 99,4% tổng diện tích dự án. Công ty đã được UBND tỉnh quyết định giao đất cho 128 ha, còn khoảng 95 ha chưa có quyết định thuê đất, giao đất.

**b) Chi tiết**

**❖ Công tác bồi thường**

- Công tác kiểm kê: Lũy kế từ đầu dự án đến hết tháng 9 năm 2024, kiểm kê được 222 ha.
- Phê duyệt phương án bồi thường: Lũy kế từ đầu dự án đến tháng 9 năm 2024, đã lập và phê duyệt phương án bồi thường diện tích là 221,829 ha.
- Công tác chi tiền bồi thường: Lũy kế từ đầu dự án đến tháng 9 năm 2024, thực hiện chi trả 409.688.179.000 đồng tương ứng với diện tích 221,829 ha.
- Nhận bàn giao mặt bằng: Lũy kế từ đầu dự án đến tháng 9 năm 2024, nhận bàn giao diện tích 128,05 ha.
- Công tác thuê/giao đất: Tổng diện tích đã có Quyết định thuê/giao đất đến tháng 9 năm 2024 là 128,05 ha.

**❖ Công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:**

Hoàn thành công tác Rà phá bom mìn phục vụ công tác triển khai khởi công dự án để thực hiện công tác thi công hạ tầng kỹ thuật từ 08/2024, cụ thể:

- Đã ký hợp đồng Tổng thầu thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật và san nền giai đoạn I của dự án với giá trị 395,586 tỷ đồng.
- Hoàn thành công tác lựa chọn nhà thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng theo tiến độ của dự án.
- Triển khai lựa chọn nhà thầu thi công trạm xử lý nước thải tập trung để đủ điều kiện đưa mặt bằng giai đoạn I vào kinh doanh khai thác.
- Triển khai các thỏa thuận hợp tác dẫn tư với đơn vị điện lực Hà Nam để đầu tư Tuyến trung thế 22kV đảm bảo đóng điện theo tiến độ dẫn tư của dự án.
- Chuẩn bị công tác mời thầu các gói thầu Hệ thống chiếu sáng, Cung cấp trạm biến áp, máy phát điện, cấp nước, phòng cháy chữa cháy, viễn thông và gói thầu thiết kế di chuyển đường điện 110KVA để đồng bộ tiến độ thi công hạ tầng giai đoạn I của dự án.

**❖ Các hạng mục đang triển khai**

Công ty tiếp tục triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại là 18,53 ha, chiếm 8,3% tổng diện tích dự án.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, cụ thể:

\*Giai đoạn 1:

- 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.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

- Thi công san nền lô 1, lô 2, lô 5, lô 6 tổng diện tích nền san lấp 74 ha.
- Cây xanh đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 và các lô CX.
- Thi công hệ thống chiếu sáng đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 và các trạm biến áp.
- Thi công tuyến kênh hoàn trả kênh phía tây 2480 m
- Giai đoạn 1 thi công xong đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật 30/6/2025
- Trạm xử lý nước thải dự kiến 9/2025 chạy thử và xin phép xong.

❖ **Các hạng mục dự kiến triển khai**

Công ty dự kiến tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong năm 2024 - 2025, cụ thể:

\*Giai đoạn 2:

- 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.
- 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.
- Thi công tuyến ống cấp nước đường tuyến 1, 2, 3, 5.
- Thi công san nền lô 3, lô 4, lô 7, lô 8, lô 9 tổng diện tích nền san lấp 118 ha.
- Cây xanh đường tuyến 1, 2, 3, 5 và các lô CX.
- Thi công hệ thống chiếu sáng đường tuyến 1, 2, 3, 5.
- Thi công tuyến kênh thoát nước mưa 1.980m.
- Giai đoạn 2 thi công xong đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật 30/4/2026.

❖ **Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác**

- Các hạng mục đang triển khai trong năm 2024 và dự kiến triển khai trong năm 2025 sẽ hoàn thành đưa vào khai thác, kinh doanh từ Quý II/2025.

**3.3. Tình hình thu xếp vốn đối với dự án**

Nguồn vốn đầu tư bao gồm: (i) Vốn tự có: 740.005.267.000 VNĐ; (ii) Vốn vay và vốn khác: 1.707.600.000.000 VNĐ.

Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:

*Đơn vị: đồng*

TT	Chi tiêu	Cơ cấu nguồn vốn			
		Tổng mức đầu tư	Tỷ lệ cơ cấu vốn (%)	Giá trị đã thực hiện lũy kế đến 30/09/2024	Giá trị còn lại
1	Tổng mức đầu tư (đã gồm VAT)	<b>2.447.605.267.000</b>	100%	510.187.902.791	1.937.417.364.209
1.1	Vốn tự có	740.005.267.000	30%	370.003.707.966	370.001.559.034
1.2	Vốn vay và vốn khác	1.707.600.000.000	70%	140.184.194.825	1.567.415.805.175

**IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

**1. Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán dự kiến**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

STT	Đối tượng chào bán	Số lượng CP phát hành	Giá chào bán dự kiến (đồng/CP)	Tổng số tiền thu được dự kiến (VNĐ)
1	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	14.850.000	10.000	148.500.000.000
<b>Tổng cộng</b>		<b>14.850.000</b>	<b>10.000</b>	<b>148.500.000.000</b>

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu dự kiến là 148.500.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng), được tính toán dựa trên giá định các đối tượng được chào bán mua hết số cổ phiếu chào bán.

**2. Kế hoạch sử dụng số tiền 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). Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu nêu trên sẽ 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 (“Dự án”).

Theo đó, việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho mục đích được trình bày dưới đây, với nguyên tắc ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống dưới.

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiền 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. Trong đó:	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

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiền độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiền 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. Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án**

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là 70% tổng số cổ phiếu chào bán (tương đương 10.395.000 cổ phiếu) tương ứng với 70% nhu cầu vốn sử dụng cho thực hiện dự án trong đợt chào bán này. Trong trường hợp số cổ phần các nhà đầu tư thực hiện quyền mua không đảm bảo thành công theo tỷ lệ tối thiểu nêu trên, đợt chào bán sẽ bị hủy bỏ.

Phương án bù đắp thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án:

Trong trường hợp cổ phần 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

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

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.

*[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]*

## X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

#### CÔNG TY TNHH Ernst & Young Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà Comer Stone, số 16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3831 5100 Fax: (024) 3831 5090

Website: [https://www.ey.com/vi\\_vn](https://www.ey.com/vi_vn)

### TỔ CHỨC TƯ VẤN:

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (028) 3824 2897 Fax: (028) 3824 2997

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

### Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

Với tư cách là tổ chức tư vấn, CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI (SSI) đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO cũng như lĩnh vực mà Công ty đang hoạt động. Trên cơ sở những thông tin về đợt chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và những nhận định về tình hình thị trường kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán Việt Nam nói riêng, với tư cách là Tổ chức tư vấn cho đợt chào bán cổ phiếu thêm ra công chúng của Công ty là hợp lý và mang tính khả thi, trừ trường hợp có những biến động bất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty làm ảnh hưởng đến đợt chào bán.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

*[Phần cuối của trang này được cố tình bỏ trống để chuyển tiếp sang nội dung trang tiếp theo của Bản Cáo Bạch]*



**XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ**

Không có

**XII. PHỤ LỤC**

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 đăng ký lần đầu ngày 29/07/2009 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023;
2. **Phụ lục II:**
  - Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco kèm Tờ trình số 07/2024/TTr-HĐQT ngày 03/04/2024 phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
  - Biên bản họp và Nghị quyết HĐQT số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19/9/2024 thông qua việc triển khai Phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;
  - Biên bản họp và Nghị quyết HĐQT số 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 thông qua phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
  - Biên bản họp và Nghị quyết HĐQT số 32/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 về việc thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
3. **Phụ lục III:** Điều lệ hiện hành của Công ty;
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính năm 2022, năm 2023 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính bán niên năm 2024 đã được soát xét, Báo cáo tài chính Quý III năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành;
5. **Phụ lục V:** Danh mục tài liệu liên quan đến pháp lý của 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.

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2024

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Ngọc Thanh

TỔNG GIÁM ĐỐC

A blue handwritten signature in cursive script.

Nguyễn Trần Tùng

KẾ TOÁN TRƯỞNG

A blue handwritten signature in cursive script.

Nguyễn Thị Kim Ngân

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

*Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2024*

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI - CHI NHÁNH HÀ NỘI  
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH**



**Nguyễn Thị Thanh Hà**