

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

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

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 07/2009, cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 11/3/2025)

**TASECOLAND**

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU**

**TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

(Quyết định đăng ký niêm yết số 54k/QĐ...-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 08 năm 2025)

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY**  
**\_\_/\_\_/2025 TẠI:**

**TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

**TASECOLAND**

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

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)

**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)

**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 Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 11/3/2025)*

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)

# **TASECOLAND**

### **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU**

### **TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

|                                              |                                                                                                 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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>Tổng số lượng niêm yết</b>                | : 311.850.000 cổ phiếu                                                                          |
| <b>Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá)</b> | : 3.118.500.000.000 đồng<br>(Bằng chữ: Ba nghìn một trăm mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng chẵn) |

#### **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. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>                                                | <b>1</b>  |
| <b>1. Rủi ro về kinh tế.....</b>                                                 | <b>1</b>  |
| 1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế.....                                   | 1         |
| 1.2. Rủi ro về lạm phát.....                                                     | 2         |
| 1.3. Rủi ro về lãi suất.....                                                     | 3         |
| <b>2. Rủi ro về luật pháp .....</b>                                              | <b>4</b>  |
| <b>3. Rủi ro đặc thù .....</b>                                                   | <b>5</b>  |
| 3.1. Rủi ro về dự án .....                                                       | 5         |
| 3.2. Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng.....                                 | 5         |
| 3.3. Rủi ro cạnh tranh.....                                                      | 6         |
| 3.4. Rủi ro quản trị công ty.....                                                | 6         |
| 3.5. Rủi ro ngành bất động sản .....                                             | 7         |
| <b>4. Rủi ro về thanh khoản.....</b>                                             | <b>7</b>  |
| <b>5. Rủi ro khác (thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh,...).....</b>               | <b>8</b>  |
| <b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b> | <b>9</b>  |
| 1. Tổ chức niêm yết – Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco .....           | 9         |
| 2. Tổ chức tư vấn – Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội.....      | 9         |
| <b>III. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>                                                   | <b>10</b> |
| <b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....</b>                       | <b>11</b> |
| <b>1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....</b>                        | <b>11</b> |
| 1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức niêm yết .....                                  | 11        |
| 1.2. Quá trình hình thành, phát triển.....                                       | 16        |
| 1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ.....                                             | 18        |
| <b>2. Cơ cấu tổ chức của Công ty và cơ cấu trong tập đoàn.....</b>               | <b>28</b> |
| 2.1. Công ty con trực tiếp .....                                                 | 30        |
| 2.2. Công ty con gián tiếp.....                                                  | 31        |
| 2.3. Công ty liên kết.....                                                       | 32        |
| <b>3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....</b>                                | <b>33</b> |
| 3.1. Đại hội đồng cổ đông .....                                                  | 34        |
| 3.2. Hội đồng quản trị .....                                                     | 35        |
| 3.3. Ban kiểm soát .....                                                         | 35        |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 3.4. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý.....                                                                                                                                                                                                                             | 36         |
| 3.5. Các Khối chức năng.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 36         |
| <b>4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông.....</b>                                                                                                                              | <b>47</b>  |
| 4.1. Cơ cấu cổ đông.....                                                                                                                                                                                                                                                      | 47         |
| 4.2. Danh sách cổ đông sáng lập .....                                                                                                                                                                                                                                         | 47         |
| 4.3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty .....                                                                                                                                                                                                       | 47         |
| <b>5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.....</b> | <b>48</b>  |
| 5.1. Công ty mẹ.....                                                                                                                                                                                                                                                          | 48         |
| 5.2. Công ty con.....                                                                                                                                                                                                                                                         | 49         |
| 5.3. Những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.....                                                                                                                                                                                | 56         |
| 5.4. Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết.....                                                                                                                                                                                    | 57         |
| <b>6. Hoạt động kinh doanh.....</b>                                                                                                                                                                                                                                           | <b>57</b>  |
| <b>7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh .....</b>                                                                                                                                                                                                                          | <b>94</b>  |
| 7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và các quý gần nhất (nếu có).....                                                                                                                                     | 94         |
| 7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....                                                                                                                                                                             | 96         |
| <b>8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành .....</b>                                                                                                                                                                                              | <b>98</b>  |
| 8.1. Vị thế của Công ty trong ngành.....                                                                                                                                                                                                                                      | 98         |
| 8.2. Triển vọng phát triển của ngành .....                                                                                                                                                                                                                                    | 99         |
| 8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành.....                                                                                                                                                                        | 101        |
| 8.4. 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 .....                                                                                                                          | 103        |
| <b>9. Chính sách đối với người lao động.....</b>                                                                                                                                                                                                                              | <b>103</b> |
| 9.1. Số lượng người lao động trong Công ty.....                                                                                                                                                                                                                               | 103        |
| 9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp.....                                                                                                                                                                                                                           | 103        |
| 9.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động.....                                                                                                                                                                                                                       | 105        |
| <b>10. Chính sách cổ tức.....</b>                                                                                                                                                                                                                                             | <b>105</b> |
| <b>11. Tình hình hoạt động tài chính .....</b>                                                                                                                                                                                                                                | <b>106</b> |
| 11.1. Các chỉ tiêu cơ bản.....                                                                                                                                                                                                                                                | 106        |

|                                                                                                                                                    |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....                                                                                                         | 125        |
| <b>12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....</b>                                                                | <b>128</b> |
| 12.1. Hội đồng quản trị .....                                                                                                                      | 128        |
| 12.2. Ban Điều hành và Kế toán trưởng.....                                                                                                         | 134        |
| 12.3. Ban Kiểm soát.....                                                                                                                           | 141        |
| <b>13. Tài sản.....</b>                                                                                                                            | <b>146</b> |
| <b>14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo .....</b>                                                         | <b>149</b> |
| 14.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo.....                                                               | 149        |
| 14.2. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên.....                                                                          | 149        |
| 14.3. Kế hoạch đầu tư, dự án đã được Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua                                                             | 150        |
| 14.4. Kế hoạch tăng vốn điều lệ .....                                                                                                              | 151        |
| <b>15. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức. ....</b>                                                            | <b>151</b> |
| <b>16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức niêm yết .....</b>                                                              | <b>151</b> |
| <b>17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết .....</b>                 | <b>154</b> |
| <b>V. THÔNG TIN VỀ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT .....</b>                                                                                                  | <b>154</b> |
| 1. Loại cổ phiếu.....                                                                                                                              | 154        |
| 2. Mệnh giá cổ phiếu.....                                                                                                                          | 155        |
| 3. Tổng số lượng cổ phiếu niêm yết.....                                                                                                            | 155        |
| 4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành.....                                          | 155        |
| 5. Xếp hạng tín nhiệm .....                                                                                                                        | 157        |
| 6. Phương pháp tính giá:.....                                                                                                                      | 157        |
| 6.1. Bình quân giá tham chiếu 30 phiên giao dịch liên tiếp gần nhất của cổ phiếu TAL trên hệ thống giao dịch UPCOM cho tới hết ngày 30/5/2025..... | 157        |
| 6.2. Phương pháp giá trị sổ sách.....                                                                                                              | 158        |
| 6.3. Phương pháp giá cổ phần trên thu nhập bình quân mỗi cổ phần (P/E) .....                                                                       | 158        |
| 7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....                                                                                         | 159        |
| 8. Các loại thuế liên quan.....                                                                                                                    | 160        |
| 8.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân .....                                                                                                              | 160        |
| 8.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức.....                                                                                                               | 160        |
| <b>VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....</b>                                                                                            | <b>161</b> |
| <b>VII. PHỤ LỤC.....</b>                                                                                                                           | <b>162</b> |

## DANH MỤC BẢNG

|                                                                                                    |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty .....                                               | 18  |
| Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại ngày 25/4/2025.....                                                     | 47  |
| Bảng 3: Danh sách cổ đông tổ chức nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm hiện tại.....          | 47  |
| Bảng 4: Danh sách khách hàng lớn của Taseco Land từ năm 2023 đến nay.....                          | 79  |
| Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025.....                     | 82  |
| Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025 .....                  | 82  |
| Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất .....                                                        | 84  |
| Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ .....                                                      | 84  |
| Bảng 9: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh Hợp nhất của Công ty .....                              | 87  |
| Bảng 10: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh riêng của Công ty.....                                 | 87  |
| Bảng 11: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết từ năm 2023 đến nay              | 91  |
| Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty .....                                   | 94  |
| Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ.....                                          | 94  |
| Bảng 14: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2015-2024 .....                                    | 100 |
| Bảng 15: So sánh với các công ty cùng ngành .....                                                  | 102 |
| Bảng 16: Cơ cấu người lao động của Công ty.....                                                    | 103 |
| Bảng 17: Tỷ lệ cổ tức thực chi trả qua các năm .....                                               | 105 |
| Bảng 18: Mức lương bình quân.....                                                                  | 106 |
| Bảng 19: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn 2023-2024 và .....                 | 107 |
| Bảng 20: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025..... | 107 |
| Bảng 21: Số dư các quỹ hợp nhất của Công ty.....                                                   | 108 |
| Bảng 22: Số dư các quỹ của Công ty mẹ.....                                                         | 108 |
| Bảng 23: Tình hình nợ vay của Công ty.....                                                         | 108 |
| Bảng 24: Tình hình công nợ hợp nhất giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025 .....                        | 109 |
| Bảng 25: Tình hình công nợ của Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025.....                   | 109 |
| Bảng 26: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025.....               | 110 |
| Bảng 27: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025 .            | 110 |
| Bảng 28: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn .....                                                 | 112 |
| Bảng 29: Các khoản phải trả Hợp nhất giai đoạn 2023 – 2024 và Quý I/2025 .....                     | 113 |
| Bảng 30: Các khoản phải trả của Công ty mẹ giai đoạn 2023 – 2024 và Quý I/2025 .....               | 114 |
| Bảng 31: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty .....                                                  | 125 |
| Bảng 32: Danh sách một số tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty Hợp nhất.....                       | 146 |
| Bảng 33: Tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 31/3/2025 .           | 146 |

|                                                                                      |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Bảng 34: Danh sách bất động sản đầu tư là nhà cửa và vật kiến trúc của Công ty ..... | 148 |
| Bảng 35: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025 .....                      | 149 |
| Bảng 36: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Công ty .....                    | 153 |
| Bảng 37: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ .....                     | 154 |
| Bảng 38: Bảng chi tiết số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định ..... | 156 |

## **DANH MỤC HÌNH**

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Hình 1: Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm .....    | 2  |
| Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm ..... | 3  |
| Hình 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Taseco Land .....    | 28 |

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (gọi tắt là “Taseco Land” hoặc “TAL” hoặc “Công ty”) là doanh nghiệp chuyên kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc di thuê. Đặc thù ngành nghề và phạm vi hoạt động của Công ty có thể chịu rủi ro từ các nhân tố sau:

#### 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, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2023 tăng 5,05%, giảm 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 đó, 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%.

Theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê đăng tải ngày 06/01/2025, GDP quý IV/2024 tăng 7,55% so với cùng kỳ năm 2023, GDP cả năm 2024 tăng 7,09% so với năm 2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%.

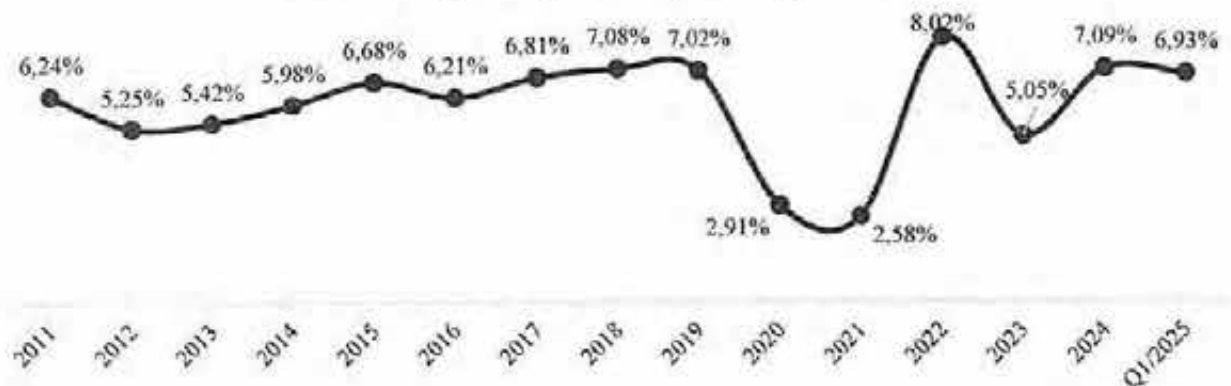
Bước sang Quý I/2025, GDP tăng trưởng ở mức 6,93%, một kết quả khá khả quan trong bối cảnh bức tranh kinh tế thế giới với nhiều bất ổn. Đây là mức tăng cao nhất so với quý I các năm trong giai đoạn 2020-2025<sup>1</sup>. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,74%, đóng góp 6,09% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,42%, đóng góp 40,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,70%, đóng góp 53,74%.

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

<sup>1</sup> Báo cáo tình hình kinh tế – xã hội quý I năm 2025, Tổng cục Thống kê, <https://www.gso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2025/04/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-i-nam-2025/>

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 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, Công ty chủ 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 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.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân cả năm 2023 tăng 3,25% so với năm trước, và lạm phát cơ bản tăng 4,16%. Theo thông cáo báo chí tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024 của Tổng cục Thống kê đăng tải ngày 06/01/2025, tính chung cả năm 2024, CPI tăng 3,63% so với năm trước, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra. Mức lạm phát ổn định này đạt được nhờ vào các biện pháp hiệu quả được Chính phủ áp dụng linh hoạt, như Nghị định số 180/2024/NĐ-CP quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội, có hiệu lực từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 30/6/2025, theo đó, Chính phủ đã giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8% đối với một số nhóm hàng hóa và dịch vụ, hỗ trợ tài chính cho doanh nghiệp, và kiểm soát cung tiền để duy trì lãi suất ở mức hợp lý. Trong quý 1/2025, chỉ số giá tiêu dùng tăng 3,22% so với cùng kỳ năm trước. Nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 3,78%, góp phần làm CPI chung tăng 1,27 điểm phần trăm. Trong đó, giá thịt lợn tăng 12,49% do thiếu hụt nguồn cung và nhu cầu tiêu dùng

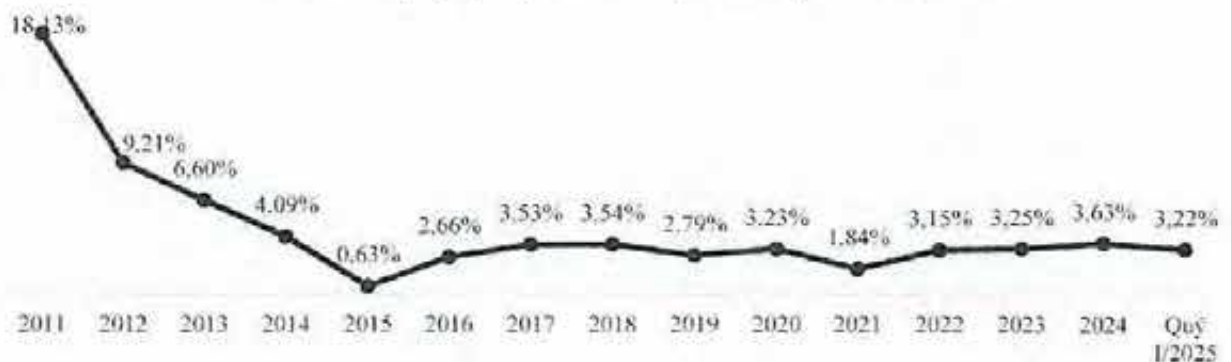
tăng cao trong các dịp Lễ, Tết, tác động làm CPI chung tăng 0,42 điểm phần trăm. Nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng 5,11% do ảnh hưởng giá xi măng, sắt, thép, cát tăng theo giá nguyên nhiên vật liệu đầu vào và giá nhà thuê tăng. Nhóm giao thông: Chỉ số giá giảm 2,4%, góp phần làm CPI chung giảm 0,23 điểm phần trăm, trong đó giá xăng dầu giảm 9,73%; dịch vụ vận tải hành khách bằng đường sắt giảm 6,06%.

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 nhiên 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*

### 1.3. 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.

Theo bản tóm tắt báo cáo ổn định tài chính năm 2023 của Vụ ổn định tiền tệ – tài chính Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, trong năm 2023, thị trường tiền tệ diễn biến ổn định, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã điều hành chính sách tiền tệ linh hoạt, chủ động nhằm góp phần kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Thống kê tại báo cáo này cho thấy, trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã 04 lần liên tục giảm lãi suất điều hành với tổng mức giảm từ 0,5-2,0%/năm và chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiếp tục tiết giảm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất cho vay. Theo đó, đến cuối năm 2023, lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới bằng VND của các Ngân hàng thương mại giảm khoảng hơn 2,5%/năm so với cuối năm 2022.

Theo kết quả điều tra của Vụ Dự báo Thống kê của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính chung cả năm 2024, các tổ chức tín dụng tăng nhẹ (0,1 điểm phần trăm) mặt bằng lãi suất huy động và mặt bằng lãi suất cho vay giảm nhẹ (0,09 điểm phần trăm) so với cuối năm 2023. Trong báo cáo triển vọng ngành ngân hàng 2025, Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI dự báo sang năm 2025, các chính sách tiền tệ vẫn sẽ duy trì linh hoạt cùng với việc theo dõi chặt chẽ áp lực tỷ giá hối đoái, dự báo lãi suất huy động 12 tháng sẽ tăng nhẹ, khiến chi phí vốn tăng 0,17%.

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 đại chúng, hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản 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 Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thương mại ... 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 đất 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 cân 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.

### 3.4. 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 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 việc chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco trên hệ thống giao dịch UPCOM sang đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh này, Hội đồng quản trị đã đề ra phương án 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.

### 3.5. Rủi ro ngành bất động sản

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, do đó, phụ thuộc vào thị trường bất động sản Việt Nam. Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản chịu tác động của nhiều

yếu tố, bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm, bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường như là sự suy giảm nhu cầu hay biến động giá bất động sản, có thể ảnh hưởng bất lợi gián tiếp đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và các kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Rủi ro từ thị trường bất động sản bao gồm:

- Những thay đổi về tình hình chính trị và nền kinh tế chung;
- Những thay đổi mang tính chu kỳ của thị trường đến từ mối quan hệ cung - cầu trong lĩnh vực bất động sản có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thi công và dòng tiền trong thị trường;
- Những thay đổi của luật và quy định về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính cho ngành;
- Các thay đổi của thị trường vốn nợ và vốn chủ sở hữu có thể gây khó khăn cho các chủ đầu tư trong việc tìm nguồn tài trợ cho các dự án phát triển trong tương lai;
- Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định.

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam ghi nhận sự phục hồi đáng kể sau giai đoạn trầm lắng năm 2023 với nhiều tín hiệu tích cực trên các phân khúc chính. Tuy nhiên, thị trường bất động sản thương mại và nhà ở tại Việt Nam thường biến động và chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố như tình hình kinh tế trong nước, chính sách điều tiết vĩ mô, cũng như các quy định, biện pháp quản lý từ chính quyền địa phương và trung ương. Ngoài ra, sự thiếu cân đối giữa cung và cầu hay những thay đổi trong chính sách quản lý của nhà nước có thể gây biến động mạnh về giá, ảnh hưởng đáng kể đến ngành bất động sản.

Để giảm thiểu rủi ro từ biến động thị trường bất động sản, Công ty thực hiện nghiên cứu thị trường một cách kỹ lưỡng và linh hoạt điều chỉnh chiến lược kinh doanh giúp Công ty chủ động ứng phó trước những biến đổi về môi trường kinh tế và chính sách quản lý. Ngoài ra, Công ty ưu tiên tập trung vào các dự án bất động sản có giá trị thực tế cao để thu hồi vốn trong thời gian ngắn, đáp ứng nhu cầu dài hạn, đồng thời tăng cường hợp tác chiến lược với các đối tác có năng lực tài chính mạnh nhằm chia sẻ rủi ro và nâng cao khả năng chống chịu trong các giai đoạn thị trường khó khăn.

#### **4. Rủi ro về thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là một trong những rủi ro tài chính trọng yếu đối với Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Do đặc thù của ngành, các dự án bất động sản thường yêu cầu nguồn vốn đầu tư lớn, chu kỳ phát triển và thời gian thu hồi vốn kéo dài. Trong khi đó, doanh thu từ hoạt động bán hàng hoặc cho thuê có thể không ổn định, phụ thuộc vào tiến độ thi công, thị trường và khả năng chi trả của khách hàng. Điều này tạo ra nguy cơ mất cân đối dòng tiền, ảnh hưởng đến khả năng thanh toán các nghĩa vụ ngắn hạn như chi phí vận hành, lãi vay và các khoản nợ đến hạn. Bên cạnh đó, với đặc trưng của ngành bất động sản nói chung và Taseco Land nói riêng, tỷ lệ sử dụng đòn bẩy tài chính cao, với phần lớn nguồn vốn đến từ vay ngân hàng hoặc phát hành trái phiếu. Việc sử dụng vốn vay tạo điều kiện cho Công ty mở rộng quy mô dự án, song cũng kéo theo áp lực trả nợ giá tăng, nhất là trong bối cảnh thị trường phục hồi không đồng đều giữa các khu vực như hiện nay. Ngoài ra, đặc điểm của tài sản trong ngành bất động sản – chủ yếu là

quỹ đất, dự án dở dang hoặc tài sản xây dựng – cũng khiến việc chuyển đổi sang tiền mặt trong ngắn hạn trở nên khó khăn, ảnh hưởng đến tính thanh khoản của Công ty.

Để phòng tránh rủi ro này, Công ty đã xây dựng kế hoạch quản lý dòng tiền chặt chẽ, đảm bảo cân đối thu – chi và duy trì nguồn tiền mặt dự phòng hợp lý. Bên cạnh đó, Công ty cũng đa dạng hóa nguồn vốn huy động, tránh phụ thuộc quá nhiều vào nợ vay, đồng thời linh hoạt trong đàm phán điều khoản thanh toán với nhà thầu, khách hàng và đối tác để cải thiện dòng tiền, thanh khoản của Công ty.

#### **5. 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 khá 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]*

## II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức niêm yết – 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

Bà: Trần Thị Loan

Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

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 40/2024/UQ-SSI ngày 30/12/2024 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 niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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/NHDT ngày 06 tháng 06 năm 2022 với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên 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]*

## III. CÁC KHÁI NIỆM

| Từ, nhóm từ             | Diễn giải                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------|
| BCTC                    | : Báo cáo tài chính                          |
| BDS                     | : Bất động sản                               |
| CCCD/CMND               | : Căn cước công dân/Chứng minh nhân dân      |
| CP                      | : Cổ phần                                    |
| CPI                     | : Chỉ số giá tiêu dùng                       |
| CTCP                    | : Công ty Cổ phần                            |
| ĐHĐCĐ                   | : Đại hội đồng cổ đông                       |
| ĐKKD                    | : Đăng ký kinh doanh                         |
| DTT                     | : Doanh thu thuần                            |
| FDI                     | : Đầu tư trực tiếp nước ngoài                |
| GDP                     | : Tổng sản phẩm quốc nội                     |
| 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          |
| HĐQT                    | : Hội đồng Quản trị                          |
| KCN                     | : Khu Công Nghiệp                            |
| LNST                    | : Lợi nhuận sau thuế                         |
| Sở KH&ĐT                | : Sở Kế hoạch và Đầu tư                      |
| Taseco Land/Công ty/TAL | : Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco |
| TGD                     | : Tổng Giám đốc                              |
| 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                             |
| VDL                     | : Vốn điều lệ                                |

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 NIÊM YẾT

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

##### 1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức niêm yết

|                                        |                                                                                                                             |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                                                         |
| 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 Công ty                           |                                                                                                                             |

**TASECOLAND**

|                               |                                                                                                                     |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Giấy CNĐKDN                   | Số 0104079036 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 11/3/2025. |
| Vốn điều lệ hiện tại          | 3.118.500.000.000 đồng<br>( <i>Bằng chữ: Ba nghìn một trăm mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng chẵn</i> )              |
| Vốn điều lệ thực góp hiện tại | 3.118.500.000.000 đồng<br>( <i>Bằng chữ: Ba nghìn một trăm mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng chẵn</i> )              |
| Người đại diện pháp luật      | Ông Nguyễn Trần Tùng – Tổng Giám đốc.                                                                               |
| Tài khoản ngân hàng           | 1202865555                                                                                                          |
| Nơi mở                        | Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Sở Giao dịch 1.                                                                          |

Công ty được UBCKNN xác nhận đã hoàn tất việc đăng ký công ty đại chúng theo Công văn số 6294/UBCK-GSDC ngày 20/9/2023.

**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<br><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                      |
| 8   | Truyền tải và phân phối điện<br><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<br><i>(trừ thu gom rác trực tiếp từ hộ gia đình)</i>                                                                                                                                                                                                        | 3811                      |
| 12  | Thu gom rác thải độc hại<br><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<br><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                      |

| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mã ngành, nghề kinh doanh |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 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<br>(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)                                                                                                                | 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<br>(trừ dịch vụ nổ mìn)                                                                                                                                                                                                                                                                   | 4312                      |
| 31  | Lắp đặt hệ thống điện                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 4321                      |
| 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<br>(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)                 | 4610                      |
| 37  | Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông<br>(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) | 4652                      |
| 38  | Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác<br>(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)    | 4659                      |
| 39  | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng                                                                                                                                                                                                                                                     | 4663                      |

| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mã ngành, nghề kinh doanh |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 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<br>(trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 6810 (chính)              |
| 43  | Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất<br><i>Chi tiết:</i><br>- Dịch vụ tư vấn bất động sản;<br>- Dịch vụ môi giới bất động sản;<br>- Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;<br>- Dịch vụ quản lý bất động sản;<br>- Quản lý vận hành nhà chung cư.<br>(trừ dịch vụ đấu giá tài sản)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6820                      |
| 44  | Hoạt động của trụ sở văn phòng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 7010                      |
| 45  | Hoạt động tư vấn quản lý                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7020                      |
| 46  | Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan<br><i>Chi tiết:</i><br>- Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp;<br>- Thiết kế hệ thống thông gió, điều hòa công trình xây dựng;<br>- Thiết kế hệ thống mạng thông tin liên lạc, viễn thông trong công trình xây dựng;<br>- Thiết kế quy hoạch xây dựng;<br>- Thiết kế kiến trúc công trình;<br>- Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp;<br>- Thiết kế công trình đường bộ;<br>- Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng;<br>- Thiết kế đường dây và trạm biến áp đến 35KV;<br>- Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;<br>- Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;<br>- Tư vấn thẩm tra thiết kế công trình xây dựng (trong phạm vi chứng chỉ hành nghề đã đăng ký);<br>- Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng giao thông các cấp không phân biệt vùng;<br>- Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;<br>- Giám sát lắp đặt thiết bị công trình và thiết bị công nghệ điện công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV; | 7110                      |

| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Mã ngành, nghề kinh doanh |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giám sát thi công xây dựng lắp đặt thiết bị công nghệ cấp thoát nước;</li> <li>- Tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;</li> <li>- Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng.</li> </ul>                                                                                                                                                            |                           |
| 47  | Quảng cáo<br><i>Chi tiết: Dịch vụ giới thiệu sản phẩm quảng cáo đến công chúng</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 7310                      |
| 48  | Hoạt động thiết kế chuyên dụng<br><i>Chi tiết: Trang trí nội thất</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 7410                      |
| 49  | Cho thuê xe có động cơ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7710                      |
| 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<br><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<br><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<br><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<br><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                      |

| STT | Tên ngành, nghề kinh doanh                                                                                 | Mã ngành, nghề kinh doanh |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 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                      |
| 63  | Giáo dục nhà trẻ                                                                                           | 8511                      |
| 64  | Giáo dục mẫu giáo                                                                                          | 8512                      |
| 65  | Giáo dục tiểu học                                                                                          | 8521                      |
| 66  | Giáo dục trung học cơ sở                                                                                   | 8522                      |
| 67  | Giáo dục trung học phổ thông                                                                               | 8523                      |
| 68  | Đào tạo sơ cấp                                                                                             | 8531                      |
| 69  | Đào tạo trung cấp                                                                                          | 8532                      |
| 70  | Đào tạo cao đẳng                                                                                           | 8533                      |
| 71  | Đào tạo đại học                                                                                            | 8541                      |
| 72  | Đào tạo thạc sỹ                                                                                            | 8542                      |
| 73  | Đào tạo tiến sỹ                                                                                            | 8543                      |
| 74  | Giáo dục thể thao và giải trí                                                                              | 8551                      |
| 75  | Giáo dục văn hóa nghệ thuật                                                                                | 8552                      |
| 76  | Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Loại trừ dạy về tôn giáo; các trường của các tổ chức Đảng, đoàn thể) | 8559                      |
| 77  | Dịch vụ hỗ trợ giáo dục                                                                                    | 8560                      |
| 78  | Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế                                                                     | 8610                      |
| 79  | Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa                                              | 8620                      |
| 80  | Hoạt động y tế dự phòng                                                                                    | 8691                      |
| 81  | Hoạt động của hệ thống cơ sở chính hình, phục hồi chức năng                                                | 8692                      |
| 82  | Hoạt động y tế khác chưa được phân vào đâu                                                                 | 8699                      |

### 1.2. Quá trình hình thành, phát triển

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 Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29/07/2009, với số vốn điều lệ là 6 tỷ đồng. Ngày

03/11/2009, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 với mã số doanh nghiệp 0104079036. 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 hơn 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.

| Thời gian | Diễn biến                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 An Bình nay là 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.                                                                                                                      |
| 2017      | Đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.<br>Hoàn thành 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.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2023      | Hoàn thành Dự án 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.<br>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.                                                                                                                                   |
| 2024      | 09/01/2024: Ngày giao dịch đầu tiên trên UPCoM với giá chào sàn 21.000 VND/CP.<br>Khởi công 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.<br>Hoàn thành Dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa có quy mô 15,6 ha.                                                                                                                                                                     |

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

**1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ**

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 14 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**

| <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>                                 |
|-------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Thành lập:<br>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                         |
| Tăng vốn lần 1:<br>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<br>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<br>Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội |
| Tăng vốn lần 2:<br>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<br>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<br>Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội |
| Tăng vốn lần 3:<br>17/04/2013 | 30.000.000.000                                   | 15.000.000.000                      | Chào bán cho cổ đông hiện hữu                              | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2013/ABCLAND-NQĐHĐCĐ ngày 01/04/2013                                                                                                                                               | Đại hội đồng cổ đông                              |

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

| <b>Thời điểm<br/>tăng vốn</b> | <b>Vốn điều lệ thực<br/>góp sau phát hành<br/>(đồng)</b> | <b>Giá trị vốn<br/>tăng thêm<br/>(đồng)</b> | <b>Hình thức<br/>tăng vốn</b>    | <b>Căn cứ pháp lý</b>                                                                                                                                             | <b>Đơn vị cấp</b>         |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|                               |                                                          |                                             |                                  | 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:<br>06/03/2017 | 150.000.000.000                                          | 120.000.000.000                             | Chào bán cho cổ đông<br>hiện hữu | Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/NQ-ĐHĐCĐ-ABCLand ngày 24/02/2017                                                                                                           | Đại hội đồng<br>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 8 ngày 06/3/2017   | Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội |
| Tăng vốn lần 5:<br>28/12/2017 | 300.000.000.000                                          | 150.000.000.000                             | Chào bán cho cổ đông<br>hiện hữu | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/12/2017                                                                                               | Đại hội đồng<br>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:<br>22/06/2018 | 600.000.000.000                                          | 300.000.000.000                             | Chào bán cho cổ đông<br>hiện hữu | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2018                                                                                               | Đại hội đồng<br>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 12 ngày 22/6/2018  | Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội |

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

| <b>Thời điểm<br/>tăng vốn</b>  | <b>Vốn điều lệ thực<br/>góp sau phát hành<br/>(đồng)</b> | <b>Giá trị vốn<br/>tăng thêm<br/>(đồng)</b> | <b>Hình thức<br/>tăng vốn</b>                                                     | <b>Căn cứ pháp lý</b>                                                                                                                                                         | <b>Đơn vị cấp</b>               |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Tăng vốn lần 7:<br>08/07/2019  | 900.000.000.000                                          | 300.000.000.000                             | Phát hành cổ phần để<br>trả cổ tức và chào bán<br>cổ phần cho cổ đông<br>hiện hữu | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số<br>02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2019                                                                                                        | Đại hội đồng<br>cổ đông         |
|                                |                                                          |                                             |                                                                                   | Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số<br>0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư<br>thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày<br>29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày<br>08/7/2019  | Sở KH&ĐT<br>thành phố Hà<br>Nội |
| Tăng vốn lần 8:<br>22/11/2019  | 1.215.000.000.000                                        | 315.000.000.000                             | Chào bán cho cổ đông<br>hiện hữu                                                  | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số<br>04/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/09/2019                                                                                                        | Đại hội đồng<br>cổ đông         |
|                                |                                                          |                                             |                                                                                   | Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số<br>0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư<br>thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày<br>29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày<br>22/11/2019 | Sở KH&ĐT<br>thành phố Hà<br>Nội |
| Tăng vốn lần 9:<br>26/12/2019  | 1.360.000.000.000                                        | 145.000.000.000                             | Chào bán cổ phần<br>riêng lẻ cho các nhà<br>đầu tư chiến lược                     | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số<br>05/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/12/2019                                                                                                        | Đại hội đồng<br>cổ đông         |
|                                |                                                          |                                             |                                                                                   | Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số<br>0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư<br>thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày<br>29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày<br>26/12/2019 | Sở KH&ĐT<br>thành phố Hà<br>Nội |
| Tăng vốn lần 10:<br>15/09/2020 | 1.600.000.000.000                                        | 240.000.000.000                             | Chào bán cho cổ đông<br>hiện hữu                                                  | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số<br>01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/06/2020                                                                                                        | Đại hội đồng<br>cổ đông         |
|                                |                                                          |                                             |                                                                                   | Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số<br>0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành<br>phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp<br>thay đổi lần thứ 17 ngày 15/9/2020     | Sở KH&ĐT<br>thành phố Hà<br>Nội |

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

| <b>Thời điểm<br/>tăng vốn</b>  | <b>Vốn điều lệ thực<br/>góp sau phát hành<br/>(đồng)</b> | <b>Giá trị vốn<br/>tăng thêm<br/>(đồng)</b> | <b>Hình thức<br/>tăng vốn</b>                                                     | <b>Căn cứ pháp lý</b>                                                                                                                                                                                         | <b>Đơn vị cấp</b>                 |
|--------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Tăng vốn lần 11:<br>30/06/2021 | 2.000.000.000.000                                        | 400.000.000.000                             | Phát hành cổ phần để<br>trả cổ tức và chào bán<br>cổ phần cho cổ đông<br>hiện hữu | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số<br>01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2021                                                                                                                                        | Đại hội đồng<br>cổ đông           |
|                                |                                                          |                                             |                                                                                   | Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số<br>0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư<br>thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày<br>29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 18 ngày<br>30/6/2021                                  | Sở KH&ĐT<br>thành phố Hà<br>Nội   |
| Tăng vốn lần 12:<br>12/08/2022 | 2.700.000.000.000                                        | 700.000.000.000                             | Phát hành cổ phần để<br>trả cổ tức và chào bán<br>cổ phần cho cổ đông<br>hiện hữu | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số<br>01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/06/2022                                                                                                                                        | Đại hội đồng<br>cổ đông           |
|                                |                                                          |                                             |                                                                                   | Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số<br>0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư<br>thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày<br>29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 20 ngày<br>12/8/2022                                  | Sở KH&ĐT<br>thành phố Hà<br>Nội   |
| Tăng vốn lần 13:<br>28/11/2023 | 2.970.000.000.000                                        | 270.000.000.000                             | Phát hành cổ phiếu để<br>trả cổ tức cho cổ đông<br>hiện hữu                       | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số<br>01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/06/2023                                                                                                                                        | Đại hội đồng<br>cổ đông           |
|                                |                                                          |                                             |                                                                                   | Văn bản số 6801/UBCK-QLCB ngày<br>10/10/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà<br>nước về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ<br>phiếu trả cổ tức của Công ty Cổ phần Đầu<br>tư Bất động sản Taseco                   | Ủy ban Chứng<br>khoán Nhà<br>nước |
|                                |                                                          |                                             |                                                                                   | Văn bản số 8161/UBCK-QLCB ngày<br>22/11/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà<br>nước về việc báo cáo kết quả đợt phát<br>hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 của<br>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản<br>Taseco | Ủy ban Chứng<br>khoán Nhà<br>nước |

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

| <b>Thời điểm<br/>tăng vốn</b> | <b>Vốn điều lệ thực<br/>góp sau phát hành<br/>(đồng)</b> | <b>Giá trị vốn<br/>tăng thêm<br/>(đồng)</b> | <b>Hình thức<br/>tăng vốn</b>         | <b>Căn cứ pháp lý</b>                                                                                                                                             | <b>Đơn vị cấp</b>             |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                               |                                                          |                                             |                                       | 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     |
| Tăng vốn lần 14:<br>26/2/2025 | 3.118.500.000.000                                        | 148.500.000.000                             | Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024                                                                                               | Đại hội đồng cổ đông          |
|                               |                                                          |                                             |                                       | Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 228/GCN-UBCK do UBCK cấp ngày 09/12/2024                                                               | Ủy ban Chứng khoán Nhà nước   |
|                               |                                                          |                                             |                                       | Văn bản số 09/UBCK-QLCB ngày 05/03/2025 của UBCK về xác nhận kết quả chào bán ra công chúng 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 Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 11/3/2025           | Sở Tài chính 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]*

**1.3.1. 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/cổ phần                                         |
| Giá phát hành:                    | 10.000 đồng/cổ phần                                         |
| Phương thức tăng vốn:             | Các cổ đông góp thêm và Công ty phát hành cổ phần chào bán. |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 03 cổ đông.                                                 |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 05 cổ đông.                                                 |

**1.3.2. 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/cổ phần                                     |
| Giá phát hành:                    | 10.000 đồng/cổ phần                                     |
| Phương thức tăng vốn:             | Cổ đông hiện hữu mua cổ phần chào bán.                  |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 05 cổ đông.                                             |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 05 cổ đông.                                             |

**1.3.3. 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/cổ phần                                          |
| Giá phát hành:                    | 10.000 đồng/cổ phần                                          |
| Phương thức tăng vốn:             | Chào bán cho cổ đông hiện hữu.                               |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 05 cổ đông.                                                  |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 05 cổ đông.                                                  |

**1.3.4. Tăng vốn lần 4**

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

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

|                                   |                                                          |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Căn cứ phát hành:                 | Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/NQ-DHĐCĐ-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/cổ phần                                      |
| Giá phát hành:                    | 10.000 đồng/cổ phần                                      |
| Tổng số lượng cổ phần phát hành:  | 12.000.000 cổ phiếu                                      |
| Phương thức tăng vốn:             | Chào bán cho cổ đông hiện hữu                            |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 03 cổ đông.                                              |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 03 cổ đông.                                              |

**1.3.5. Tăng vốn lần 5**

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

|                                   |                                                                      |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Căn cứ phát hành:                 | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2017/NQ-DHĐCĐ 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/cổ phần                                                  |
| Giá phát hành:                    | 10.000 đồng/cổ phần                                                  |
| Tổng số lượng cổ phần phát hành:  | 15.000.000 cổ phiếu                                                  |
| Phương thức tăng vốn:             | Chào bán cho cổ đông hiện hữu                                        |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 03 cổ đông.                                                          |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 03 cổ đông.                                                          |

**1.3.6. 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/cổ phần                                                  |
| Giá phát hành:                    | 10.000 đồng/cổ phần                                                  |
| Tổng số lượng cổ phần phát hành:  | 30.000.000 cổ phiếu                                                  |
| Phương thức tăng vốn:             | Chào bán cho cổ đông hiện hữu                                        |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 03 cổ đông.                                                          |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 03 cổ đông.                                                          |

**1.3.7. 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/cổ phần                                                      |
| Giá phát hành:                    | 10.000 đồng/cổ phần                                                      |
| 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 |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 03 cổ đông.                                                              |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 03 cổ đông.                                                              |

**1.3.8. 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/cổ phần                                                  |
| Giá phát hành:                    | 10.000 đồng/cổ phần                                                  |
| Tổng số lượng cổ phần phát hành:  | 31.500.000 cổ phiếu                                                  |
| Phương thức tăng vốn:             | Chào bán cho cổ đông hiện hữu                                        |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 03 cổ đông.                                                          |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 03 cổ đông.                                                          |

**1.3.9. 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-ĐHĐCĐ 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/cổ phần                                                  |
| Giá phát hành:                   | Không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần                                   |
| Tổng số lượng cổ phần phát hành: | 14.500.000 cổ phiếu                                                  |

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

|                                   |                                                         |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Phương thức tăng vốn:             | Chào bán cổ phần riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 03 cổ đông.                                             |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 48 cổ đông.                                             |

**1.3.10. 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-DHĐCD 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/cổ phần                                                                                                                              |
| Giá phát hành:                    | 11.000 đồng/cổ phần                                                                                                                              |
| Tổng số lượng cổ phần phát hành:  | 24.000.000 cổ phiếu                                                                                                                              |
| Phương thức tăng vốn:             | Chào bán cho cổ đông hiện hữu.                                                                                                                   |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 53 cổ đông.                                                                                                                                      |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 68 cổ đông (số cổ phần không chào bán hết và số cổ phần lẻ phát sinh của đợt chào bán được tiếp tục phân phối cho các cổ đông/ nhà đầu tư khác). |

**1.3.11. 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-DHĐCD 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/cổ phần                                                       |
| Giá phát hành:                    | 11.000 đồng/cổ phần                                                       |
| 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. |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 70 cổ đông.                                                               |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 70 cổ đông.                                                               |

**1.3.12. 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-DHĐCD 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                                               |

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

|                                   |                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mệnh giá cổ phần:                 | 10.000 đồng/cổ phần                                                                                                                                |
| Giá phát hành:                    | 11.000 đồng/cổ phần                                                                                                                                |
| 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.                                                                          |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 84 cổ đông.                                                                                                                                        |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 85 cổ đông (cổ đông nhận chuyển nhượng cổ phần sau ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần và trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu). |

**1.3.13. Tăng vốn lần 13**

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

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Căn cứ phát hành:                 | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-DHĐCD ngày 28/06/2023;</li><li>- 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;</li><li>- 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.</li></ul> |
| 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/cổ phần                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 351 cổ đông.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 352 cổ đông (cổ đông nhận chuyển nhượng cổ phần sau ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**1.3.14. Tăng vốn lần 14**

**Tháng 2/2025 tăng vốn từ 2.970 tỷ đồng lên 3.118,5 tỷ đồng.**

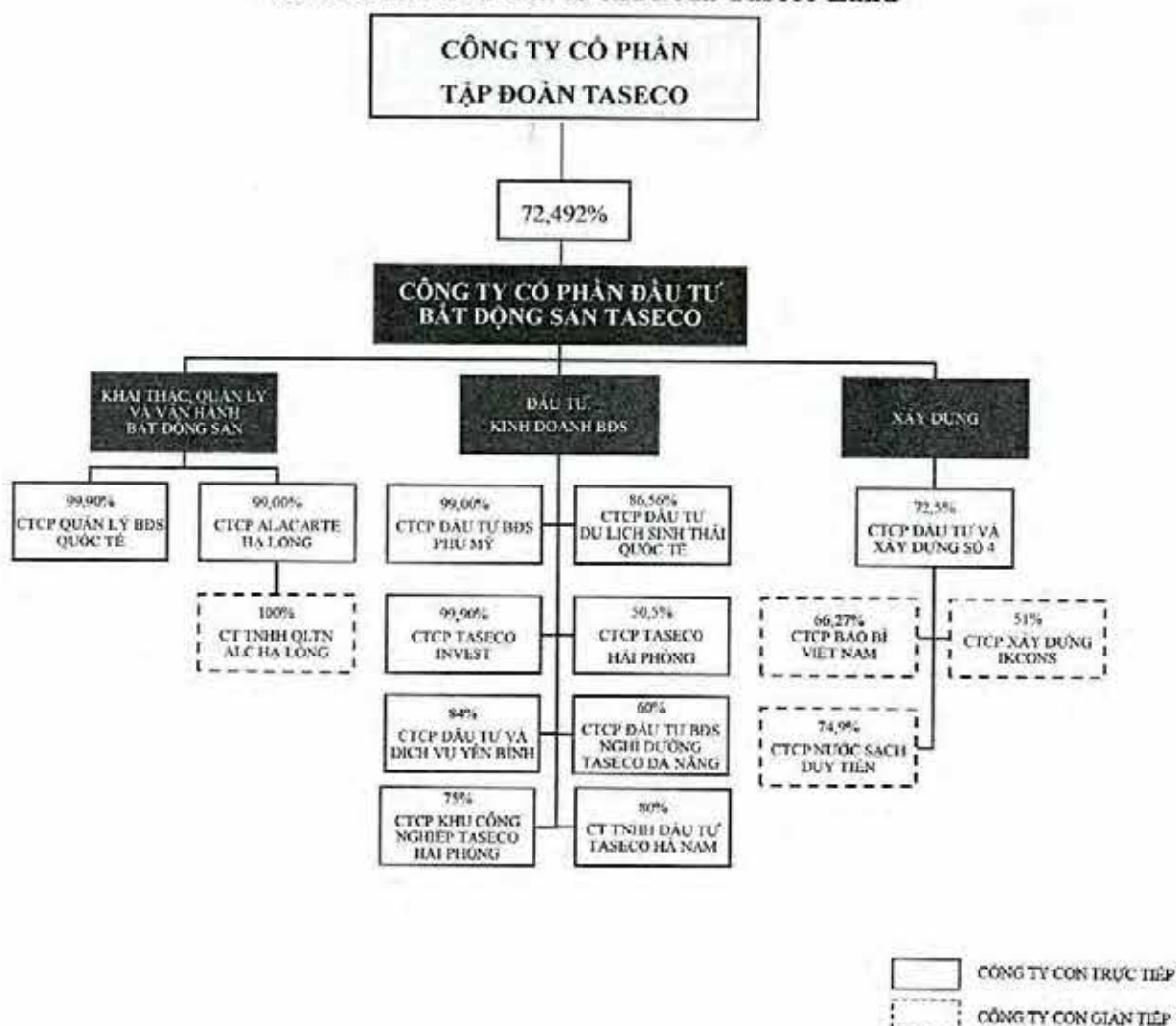
|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Căn cứ phát hành:            | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-DHĐCD ngày 25/04/2024;</li><li>- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 228/GCN-UBCK do UBCK cấp ngày 09/12/2024;</li><li>- Văn bản số 09/UBCK-QLCB ngày 05/3/2025 của UBCK về xác nhận kết quả chào bán ra công chúng của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.</li></ul> |
| Vốn điều lệ trước phát hành: | 2.970.000.000.000 đồng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

|                                   |                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------|
| Vốn điều lệ sau phát hành:        | 3.118.500.000.000 đồng                 |
| Mệnh giá cổ phần:                 | 10.000 đồng/cổ phần                    |
| Giá phát hành:                    | 10.000 đồng/cổ phần                    |
| Tổng số lượng cổ phần phát hành:  | 14.850.000 cổ phiếu                    |
| Phương thức tăng vốn:             | Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu. |
| Số lượng cổ đông trước phát hành: | 678 cổ đông.                           |
| Số lượng cổ đông sau phát hành:   | 678 cổ đông.                           |

**2. Cơ cấu tổ chức của Công ty và cơ cấu trong tập đoàn**

**Hình 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Taseco Land**



(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

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

Taseco. Tính đến ngày 25/4/2025, Taseco Group sở hữu 226.067.347 cổ phần tại TAL, với tỷ lệ biểu quyết là 72,49%. Thông tin chung về Taseco Group 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.

Tại ngày 21/5/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco có 11 công ty con trực tiếp, 04 công ty con gián tiếp và 02 công ty liên kết. Cụ thể:

*[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 NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**2.1. 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     | Đầu tư và kinh doanh bất động sản.                     | 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                    | 24/3/2010      | 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                  | 15/3/2016      | 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                                 | 24/4/2019      | 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.       | 300,0                         | 99,00                            | 99,00                                |
| 7   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình                    | 22/3/2021      | 5400523941     | Đầu tư và kinh doanh bất động sản.                     | 10,0                          | 84,00                            | 84,00                                |
| 8   | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng | 12/01/2006     | 0400528845     | Đầu tư và kinh doanh bất động sản.                     | 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                                 |

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**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 (%) |
|-----|--------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
| 10  | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng | 27/03/2025     | 0202279876     | Đầu tư và kinh doanh bất động sản. | 600,0                         | 75,00                            | 75,00                                |
| 11  | Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam                | 21/5/2025      | 0700896582     | Đầu tư và kinh doanh bất động sản. | 720,0                         | 80,00                            | 80,00                                |

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

**2.2. Công ty con gián tiếp**

| 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>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 Bì 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 ở.                    | 100,0                         | 36,98                            | 51,00                                |
| 3        | Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên                                   | 24/04/2025     | 0700895564     | Khai thác, xử lý và cung cấp nước  | 150,0                         | 54,34                            | 74,90                                |
| <b>B</b> | <b>Công ty con thuộc Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long</b>            |                |                |                                    |                               |                                  |                                      |
| 1        | Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long                             | 29/12/2022     | 5702126718     | Quản lý và khai thác toà nhà.      | 5,0                           | 99,0                             | 100,0                                |

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

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

**2.3. Công ty liên kết**

| 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 4.2 (*) | 24/01/2008     | 0102630882     | Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng.              | 6,0                           | 30,00                            | 30,00                                |
| 2   | Công ty Cổ phần Bất động sản Trảng An (**)    | 02/06/2010     | 0103715345     | Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở. | 12,0                          | 25,00                            | 25,00                                |

(\*) Thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (công ty con trực tiếp của Taseco Land).

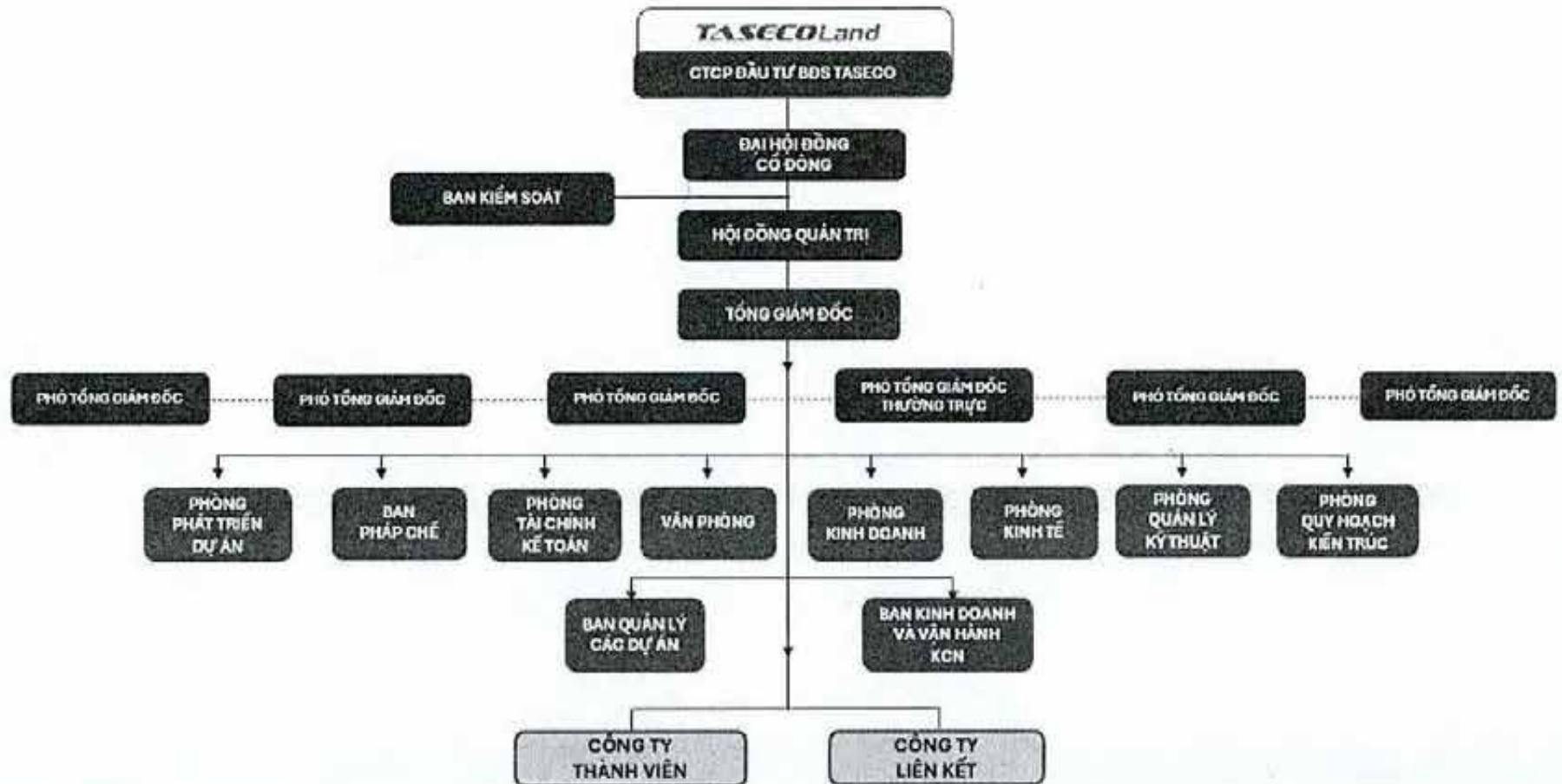
(\*\*) Thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế (công ty con trực tiếp của Taseco Land).

(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]*

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

**3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**



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

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**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.

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

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

- 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.

### **3.2. 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 2025-2030 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 - Thành viên HĐQT không điều hành       |
| 3   | Ông Nguyễn Trần Tùng | Thành viên HĐQT                                           |
| 4   | Ông Đỗ Việt Thanh    | Thành viên HĐQT                                           |
| 5   | Ông Lê Đức Long      | Thành viên HĐQT độc lập - Thành viên HĐQT không điều hành |

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

### **3.3. 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 cẩn 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 2025-2030 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     |
| 2   | Ông Đặng Xuân Hiến     | Thành viên Ban Kiểm soát |
| 3   | Bà Lưu Thị Quỳnh Giang | Thành viên Ban Kiểm soát |

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

### **3.4. 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 ĐHĐCĐ 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:

| <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 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 được 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*

### **3.5. Các Khối chức năng**

#### **3.5.1. 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; 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, Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc giao;
- Tổ chức, quản lý và điều hành các công tác hành chính tổng hợp của Công ty;

###### **(ii) Công tác nhân sự**

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

- Lập kế hoạch chi phí, xây dựng kế hoạch định biên nhân sự của Công ty;
- Thực hiện công tác tuyển dụng, công tác quản lý nhân sự và công tác đào tạo;
- Thực hiện công tác quản trị nguồn nhân lực toàn diện.

**(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;
- Quản lý, bảo trì và khai thác tài sản, phương tiện vận tải của Công ty, bao gồm công tác mua sắm, sửa chữa, bảo dưỡng, thanh lý tài sản; thống kê, điều chuyển, báo cáo định kỳ; xây dựng và triển khai kế hoạch bảo hiểm phương tiện; làm đầu mối xử lý các thủ tục liên quan đến bảo hiểm và bồi thường thiệt hại.

**(iv) Công tác công nghệ thông tin**

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc 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;
- Quản lý và vận hành hệ thống công nghệ thông tin, bao gồm đầu tư, mua sắm trang thiết bị và giải pháp Công nghệ thông tin; bảo trì, sửa chữa, khắc phục sự cố; hỗ trợ, hướng dẫn các đơn vị sử dụng hiệu quả các phần mềm và thiết bị công nghệ phục vụ hoạt động của Công ty.

**3.5.2. 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; công tác xây dựng và kiểm soát thực hiện kế hoạch.

**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 hướng 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, quản lý và thực hiện công tác tài chính – kế toán của Công ty, bao gồm hạch toán, kê khai, quyết toán với ngân sách nhà nước; lập và nộp báo cáo tài chính; kiểm tra chứng từ, hóa đơn; quản lý công nợ, đầu tư, quỹ; thực hiện kiểm kê tài sản; tổ chức lưu trữ hồ sơ kế toán; thực hiện kiểm toán, quyết toán dự án; phối hợp thanh kiểm tra; hướng dẫn công tác tài chính cho các đơn vị trực thuộc và phổ biến chính sách, chế độ kế toán theo quy định.

**(ii) Công tác tài chính**

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

- 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;
- Đề xuất phương án huy động, điều tiết, cân đối nguồn vốn, bảo đảm nguồn lực tài chính cho hoạt động của Công ty cho các giai đoạn tương ứng;
- Thực hiện công tác tài chính doanh nghiệp và quản lý vốn đầu tư, bao gồm quản lý, giám sát vốn tại các công ty thành viên, công ty liên kết; xây dựng kế hoạch huy động và sử dụng vốn ngắn, trung, dài hạn; đàm phán các hợp đồng tín dụng và kinh tế liên quan đến tài chính; lập và kiểm soát ngân sách dòng tiền, kết quả kinh doanh; thẩm định hiệu quả đầu tư và xây dựng phương án tài chính dự án; lập báo cáo quản trị phục vụ công tác 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.

**(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;
- Quản lý công tác thuế của Công ty, bao gồm thu thập, lập và gửi báo cáo thuế định kỳ đảm bảo chính xác và tuân thủ quy định; cập nhật kịp thời các chính sách thuế; phối hợp với tư vấn thuế, kiểm toán và các bên liên quan để xây dựng kế hoạch quản lý và tối ưu thuế; làm việc với cơ quan chức năng trong các hoạt động thanh kiểm tra; đồng thời tổ chức lưu trữ đầy đủ tài liệu liên quan đến thuế theo quy định.

**(v) 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 ngắn hạn, kế hoạch trung hạn; dài hạn và hợp nhất của Công ty;
- Chủ trì phối hợp xây dựng kế hoạch kinh doanh hàng năm và kiểm soát, phân tích kết quả thực hiện kế hoạch của Công ty mẹ và các công ty thành viên; lập báo cáo định kỳ về tình hình kinh doanh, tiến độ dự án, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng trọng yếu và đề xuất phương án tối ưu nhằm đạt mục tiêu đề ra.

**3.5.3. 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 bảo hiểm tài sản; công tác kiểm tra hồ sơ hoàn công, thanh toán, quyết toán.

**b) Nhiệm vụ**

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

- (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;
  - Quản lý toàn diện công tác hợp đồng của Công ty, bao gồm phối hợp thẩm định, soạn thảo, ký kết và giám sát thực hiện hợp đồng; theo dõi, kiểm soát các điều khoản, biện pháp đảm bảo và giá trị hợp đồng; xử lý nghiệm thu, thanh lý, thanh toán và thu hồi vốn; đồng thời lập báo cáo, lưu trữ hồ sơ hợp đồng và phối hợp với các phòng ban liên quan để đảm bảo hợp đồng được thực hiện đúng quy định và hiệu quả.
- (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;
  - Thẩm định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng dự án, bao gồm thẩm định tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, phối hợp xây dựng giá thành sản phẩm theo hồ sơ thiết kế; khảo sát và cập nhật giá thị trường vật liệu, thiết bị xây dựng; cập nhật và phổ biến các quy định pháp luật liên quan đến định mức, chi phí; đồng thời phối 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;
  - 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 bắt buộc và các loại hình bảo hiểm tự nguyện khác nhằm hạn chế thấp nhất thiệt hại của Công ty trong trường hợp có rủi ro xảy ra;
  - Quản lý công tác bảo hiểm tài sản của Công ty, bao gồm xây dựng kế hoạch và đề xuất phương án tham gia bảo hiểm hàng năm; phối hợp lựa chọn đơn vị bảo hiểm; theo dõi, giám sát thực hiện hợp đồng bảo hiểm và các nghĩa vụ liên quan; làm đầu mối xử lý hồ sơ yêu cầu bồi thường; đồng thời giám sát việc thực hiện bảo hiểm tại các đơn vị có vốn góp của Công ty nhằm giảm thiểu rủi ro và thiệt hại.

**3.5.4. Phòng Kinh doanh**

**a) Chức năng**

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

Phòng Kinh doanh có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác nghiên cứu thị trường; công tác marketing; công tác bán hàng; chăm sóc khách hàng và công tác truyền thông, thương hiệu.

**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;
- Phân tích và đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến bất động sản bao gồm chính sách pháp luật, thuế, lãi suất, thị trường trái phiếu, hạ tầng giao thông và định hướng phát triển địa phương; lập báo cáo đề xuất sản phẩm phù hợp cho các dự án nhằm tối ưu hiệu quả đầu tư; đồng thời tổng hợp báo cáo nghiên cứu thị trường định kỳ 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 xây dựng kế hoạch marketing phù hợp với tình hình thị trường nhằm thúc đẩy phân phối sản phẩm; triển khai các hoạt động truyền thông, xúc tiến bán hàng; cập nhật và báo cáo định kỳ tình hình marketing; chủ trì xây dựng hệ thống nhận diện thương hiệu cho sản phẩm bất động sản; đồng thời phối hợp hỗ trợ các công ty thành viên phát triển kinh doanh trong toàn hệ thống.

**(iii) *Công tác bán hàng***

- Đề xuất Kế hoạch kinh doanh hàng năm và cho từng Dự án;
- Tổ chức và triển khai toàn diện hoạt động bán hàng của Công ty bao gồm phát triển thị trường, mở rộng địa bàn, giới thiệu sản phẩm, xây dựng niềm tin và thu hút khách hàng nhằm tăng doanh số; đề xuất hợp tác với đơn vị phân phối; đóng gói sản phẩm theo nhu cầu thị trường; tổ chức sự kiện, hội nghị khách hàng thúc đẩy kinh doanh; phối hợp xây dựng, rà soát hợp đồng bán hàng; hỗ trợ thu hồi công nợ và vay vốn; phối hợp quy hoạch sản phẩm và bàn giao dự án cho khách hàng; đồng thời chủ trì việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng theo quy định.

**(iv) *Công tác chăm sóc khách hàng***

- Xây dựng và quản lý dữ liệu khách hàng để thực hiện các hoạt động chăm sóc khách hàng sau bán hàng;
- Là đầu mối giải đáp các thắc mắc của các Khách hàng trong quá trình kinh doanh;
- Đề xuất và triển khai các chương trình sóc khách hàng;
- Giới thiệu các Dự án mới mà Công ty chuẩn bị đưa vào Kinh doanh.

**(v) *Công tác truyền thông, thương hiệu.***

- Quản trị nội dung Website, Fanpage và các kênh truyền thông; tổ chức thiết kế banner, hình ảnh, ấn phẩm... phục vụ truyền thông và hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Xây dựng các chương trình phát triển thương hiệu, truyền thông nhằm nâng cao hình ảnh của công ty.
- Quản trị các đơn vị tư vấn truyền thông thương hiệu.

**3.5.5. 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 và đánh giá hiệu quả hoạt động 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;
- 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 các phòng ban xác định loại sản phẩm, cơ cấu và giá bán nhằm gia tăng giá trị dự án tại khu đất phát triển; chủ trì phối hợp xác định khái toán, phân tích chi số tài chính, lập kế hoạch và thủ tục đầu tư; phối hợp với đơn vị tư vấn pháp lý để xác định hình thức hợp tác dự án; đồng thời chủ trì đàm phán, soạn thảo, ký kết và thực hiện các hợp đồng liên danh, hợp tác để lựa chọn nhà đầu tư hoặc triển khai 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 đầu 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 lập kế hoạch đầu tư tháng, quý, năm các dự án. Tham gia 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, đánh giá hiệu quả 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;

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

- Thực hiện báo cáo giám sát, đánh giá định kỳ hiệu quả đầu tư dự án, xây dựng phương án kinh doanh sau đầu tư và phối hợp lập báo cáo tổng kết công tác quản lý, thực hiện đầu tư dự án.

**(v) 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 quản mặt bằng..., chuẩn bị mặt bằng xây dựng và các công tác khác phục vụ cho việc xây dựng công trình.

**3.5.6. 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; công tác lưu trữ quản lý hồ sơ dự án.

**b) Nhiệm vụ**

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

- 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.

**(ii) Quản lý khảo sát xây dựng**

- Thẩm định, trình duyệt Nhiệm vụ khảo sát xây dựng do Nhà thầu thiết kế lập;
- Thẩm định, phê duyệt phương án kỹ thuật và dự toán khảo sát xây dựng, phối hợp kiểm tra năng lực nhà thầu khảo sát, nghiệm thu và phê duyệt báo cáo kết quả khảo sát.

**(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).

**(iv) Quản lý thiết kế**

- Công tác thỏa thuận đầu nối giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, PCCC...;
- Chủ trì lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, quản lý thiết kế hạ tầng kỹ thuật và hệ thống cơ điện (MEP); thực hiện thủ tục thẩm định phòng cháy chữa cháy, hồ sơ thiết kế và xin giấy phép xây dựng, phối hợp với Phòng Quy hoạch Kiến trúc trong công tác thiết kế các phương án ý tưởng, nội thất và các hạng mục thẩm mỹ.

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

- Chủ trì công tác lựa chọn đơn vị Tư vấn thẩm tra;
- Chủ trì lựa chọn đơn vị tư vấn thiết kế hạ tầng kỹ thuật, kết cấu, hệ thống cơ điện (MEP); phối hợp với các phòng ban trong lựa chọn tư vấn thiết kế khác và nhà thầu thi công, đồng thời chịu trách nhiệm đánh giá kỹ thuật các hạng mục ánh sáng, biển

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

bảng về chất lượng, độ bền và an toàn.

**(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 chất lượng vật tư, thiết bị đầu vào thi công; xử lý thiết kế và thẩm định biện pháp thi công hiện trường; phối hợp trình phê duyệt hồ sơ thiết kế phát sinh trong 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.

**(viii) Công tác lưu trữ, quản lý hồ sơ dự án**

- Thực hiện công tác lưu trữ, quản lý hồ sơ dự án của Công ty (bao gồm nhưng không giới hạn: hồ sơ từ bước khảo sát, quy hoạch, thiết kế, hợp đồng, thanh quyết toán, hồ sơ thầu, hồ sơ hoàn công đến khi quyết toán dự án).

**3.5.7. 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, bảng 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, bảng biển)...).

**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 và lựa chọn phương án thiết kế; lập, trình phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, bao gồm sử dụng đất, cảnh quan, thiết kế đô thị; thỏa thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ khi 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 và quản lý toàn bộ công tác thiết kế các hạng mục công trình từ ý tưởng đến bản vẽ thi công, phối hợp đồng bộ thiết kế kiến trúc, nội thất, cảnh quan, kết cấu, MEP và phòng cháy chữa cháy.

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

- Chủ trì lập hồ sơ mời thầu và phối hợp lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế, thi công, cung cấp lắp đặt nội thất, ánh sáng, biển bảng và vật tư hoàn thiện liên quan đến

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 và phê duyệt hồ sơ thiết kế điều chỉnh; phối hợp xử lý thiết kế, nghiệm thu, kiểm soát chất lượng thi công, hồ sơ thanh toán và thực hiện bảo hành, bảo trì các 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;
- Liên tục cập nhật quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và pháp luật liên quan, đồng thời nghiên cứu, đề xuất áp dụng công nghệ, thiết bị và vật liệu mới nhằm nâng cao chất lượng và hiệu quả kinh tế.

**3.5.8. 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, soạn thảo, thẩm định pháp lý các giao dịch, hợp đồng và thủ tục doanh nghiệp; tổ chức Đại hội đồng cổ đông; cập nhật, phổ biến chính sách pháp luật; phối hợp làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước; hỗ trợ giải quyết tranh chấp pháp lý liên quan đến hoạt động của Công ty và các đơn vị thành viên.

*(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 các Phòng/Ban đánh giá, đề xuất cơ cấu vốn góp và Người đại diện vốn tại công ty thành viên, đồng thời xây dựng quy chế, cơ chế báo cáo nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và xử lý kịp thời các tình huống 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 và báo cáo các thông tin liên quan đến công tác quản lý, hoạt động của HĐQT cho Chủ tịch và HĐQT, đồng thời tổ chức triển khai, đôn

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

độc việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT đúng hạn.

**(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 Công ty thành viên kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ, quy chế, quy định và quy trình của Công ty, đồng thời tổ chức đào tạo cho người lao động về tuân thủ pháp luật và các quy định nội bộ.

**(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 chuyên mục quan hệ cổ đông trên website, hỗ trợ cổ đông thay đổi thông tin và chuyển nhượng cổ phần, thực hiện công bố thông tin theo quy định, đồng thời tổ chức xây dựng và soạn thảo các báo cáo, tài liệu liên quan đến quản trị và thông tin người nội bộ.

**(vi) Công tác quan hệ báo chí**

- Thiết lập, phát triển mối quan hệ hợp tác với các cơ quan báo chí, truyền thông;
- Là đầu mối cung cấp và đăng tải thông tin trên các phương tiện truyền thông, quản trị đơn vị tư vấn truyền thông báo chí, đồng thời báo cáo vấn đề phát sinh và đề xuất phương án xử lý, cũng như đề xuất cách trả lời các nội dung quan tâm từ báo chí cho Ban Lãnh đạo công ty.

**3.5.9. 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;
- Chủ trì bàn giao mặt bằng, mốc giới và quản lý dự án theo quy hoạch, đề xuất mô hình quản lý và biện pháp triển khai dự án đầu tư, thực hiện xin giấy phép xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà, đồng thời 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.

**(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 và giám sát toàn diện chất lượng, tiến độ, an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong thi công xây dựng dự án; cập nhật và áp dụng tiêu chuẩn kỹ thuật, xử lý vướng mắc phát sinh; phối hợp nghiệm thu, lập báo cáo định kỳ, tổ chức bàn giao công trình và thực hiện công tác phòng chống, bảo hành công trình theo quy định pháp luật và yêu cầu công ty.
- (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 quản lý, kiểm soát và lưu trữ hồ sơ hoàn công, nghiệm thu, quyết toán; phối hợp thẩm tra chi phí phát sinh, trình duyệt và bàn giao sản phẩm công trình cho khách hàng cùng đơn vị quản lý 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.

### **3.5.10. 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 Khu Công nghiệp, Bất động sản cho thuê trong Khu Công nghiệp; công tác quản lý, khai thác, cung cấp 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.

#### **b) 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 thị trường, xây dựng kế hoạch marketing, xúc tiến đầu tư, đàm phán hợp đồng, hỗ trợ thủ tục đầu tư và quản lý hợp đồng liên quan đến bất động sản 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.
- Xây dựng, phê duyệt và giám sát quy chế quản lý xây dựng, vận hành, bảo trì hạ tầng và dịch vụ KCN, hỗ trợ thủ tục pháp lý, đồng thời đảm bảo an ninh, phòng cháy chữa cháy và vận hành hệ thống kỹ thuật trong KCN.

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

**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông**

**4.1. Cơ cấu cổ đông**

**Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại ngày 25/4/2025**

| STT      | Cổ đông                                                                                   | Số lượng cổ đông | Số cổ phần sở hữu  | Tỷ lệ (%)     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------|
| <b>1</b> | <b>Trong nước</b>                                                                         | <b>1.055</b>     | <b>311.832.624</b> | <b>99,994</b> |
| 1.1      | Tổ chức                                                                                   | 6                | 226.687.985        | 72,691        |
| 1.2      | Cá nhân                                                                                   | 1.049            | 85.144.639         | 27,303        |
| <b>2</b> | <b>Nước ngoài</b>                                                                         | <b>8</b>         | <b>17.376</b>      | <b>0,006</b>  |
| 2.1      | Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ | -                | -                  | -             |
| 2.2      | Cá nhân                                                                                   | 8                | 17.376             | 0.006         |
|          | <b>Tổng cộng</b>                                                                          | <b>1.063</b>     | <b>311.850.000</b> | <b>100</b>    |

*Nguồn: Danh sách cổ đông TAL tại ngày 25/4/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp*

**4.2. Danh sách 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 29/7/2009, 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.

**4.3. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

**4.3.1. Cổ đông lớn là cá nhân: Không có**

**4.3.2. Cổ đông lớn là tổ chức**

**Bảng 3: Danh sách cổ đông tổ chức 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 | 226.067.347                          | 72,492%                                 |

*Nguồn: Danh sách cổ đông TAL tại ngày 25/4/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp*

**❖ Thông tin chung**

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.
- Năm thành lập: 24/02/2005

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

- **Số Giấy CNĐKDN:** 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.
- **Quốc tịch:** Việt Nam
- **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.
- **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 31/12/2024):** 1.000.000.000.000 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 - Thành viên HĐQT không điều hành;
  - Ông Nguyễn Trần Tùng - Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

**5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết**

**5.1. Công ty mẹ**

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

|                                                                         |                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tên công ty</b>                                                      | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TASECO</b>                                                                                   |
| <b>Địa chỉ trụ sở chính</b>                                             | Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.        |
| <b>Số Giấy CNĐKDN</b>                                                   | 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. |
| <b>Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính</b>                            | Dịch vụ phi hàng không, dịch vụ khách sạn; Đầu tư kinh doanh bất động sản; Đầu tư tài chính.                             |
| <b>Vốn điều lệ đăng ký</b>                                              | 1.000.000.000.000 VND ( <i>Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng</i> )                                                             |
| <b>Vốn điều lệ thực góp</b>                                             | 1.000.000.000.000 VND ( <i>Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng</i> )                                                             |
| <b>Vốn thực góp của TAL tại công ty mẹ</b>                              | 0 đồng.                                                                                                                  |
| <b>Tỷ lệ nắm giữ của TAL tại công ty mẹ</b>                             | 0%                                                                                                                       |
| <b>Tỷ lệ sở hữu trực tiếp tại Taseco Land tại thời điểm 25/04/2025:</b> | 72,492%                                                                                                                  |
| <b>Tỷ lệ biểu quyết tại Taseco Land tại thời điểm 25/04/2025:</b>       | 72,492%                                                                                                                  |

(*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 niêm yết (năm 2023, năm 2024) 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.

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

**5.2. Công ty con**

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

| STT | Tên công ty                                                   | Ngày thành lập | Số Giấy CNDKDN | Hoạt động kinh doanh chính                             | Vốn điều lệ (tỷ đồng) (31/03/2025) | Tỷ lệ sở hữu của TAL tại công ty (%) |            |           | Tỷ lệ biểu quyết của TAL tại công ty (%) |            |           |
|-----|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------|-----------|------------------------------------------|------------|-----------|
|     |                                                               |                |                |                                                        |                                    | 31/12/2023                           | 31/12/2024 | 31/3/2025 | 31/12/2023                               | 31/12/2024 | 31/3/2025 |
| 1   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4                       | 09/02/2006     | 0100105574     | Đầu tư và kinh doanh bất động sản                      | 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 Bất động sản Phú Mỹ                    | 24/3/2010      | 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                  | 15/3/2016      | 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                                 | 24/4/2019      | 0108714930     | Đầu tư và kinh doanh bất động sản.                     | 1.200,0                            | 99,90                                | 99,90      | 99,90     | 99,90                                    | 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.       | 300,0                              | 99,00                                | 99,00      | 99,00     | 99,00                                    | 99,00      | 99,00     |
| 7   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình                    | 22/3/2021      | 5400523941     | Đầu tư và kinh doanh bất động sản.                     | 10,0                               | 74,00                                | 84,00      | 84,00     | 74,00                                    | 84,00      | 84,00     |
| 8   | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng | 12/01/2006     | 0400528845     | Đầu tư và kinh doanh bất động sản.                     | 289,00                             | 60,00                                | 60,00      | 60,00     | 60,00                                    | 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                               | -                                    | 50,50      | 50,50     | -                                        | 50,50      | 50,50     |
| 10  | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng (*)          | 27/3/2025      | 0202279876     | Đầu tư và kinh doanh bất động sản.                     | 300,0                              | -                                    | -          | 70,00     | -                                        | -          | 70,00     |

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

| STT | Tên công ty                            | Ngày thành lập | Số Giấy CNDKDN | Hoạt động kinh doanh chính         | Vốn điều lệ (tỷ đồng) (31/03/2025) | Tỷ lệ sở hữu của TAL tại công ty (%) |            |           | Tỷ lệ biểu quyết của TAL tại công ty (%) |            |           |
|-----|----------------------------------------|----------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------|-----------|------------------------------------------|------------|-----------|
|     |                                        |                |                |                                    |                                    | 31/12/2023                           | 31/12/2024 | 31/3/2025 | 31/12/2023                               | 31/12/2024 | 31/3/2025 |
| 11  | Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam (**) | 21/5/2025      | 0700896582     | Đầu tư và kinh doanh bất động sản. | 720,0                              | -                                    | -          | -         | -                                        | -          | -         |

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng, hợp nhất tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land)

(\*) Đến thời điểm 17/4/2025, vốn điều lệ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng là 600 tỷ đồng và tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Taseco Land là 75%.

(\*\*) Đến thời điểm 21/5/2025, vốn điều lệ đăng ký góp của Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam là 720 tỷ đồng và tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Taseco Land là 80%.

**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) (31/3/2025) | Tỷ lệ sở hữu của TAL tại công ty (%) |            |           | Tỷ lệ biểu quyết của TAL tại công ty (%) |            |           |
|-----|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------|-----------|------------------------------------------|------------|-----------|
|     |                                                               |                |                |                                   |                                   | 31/12/2023                           | 31/12/2024 | 31/3/2025 | 31/12/2023                               | 31/12/2024 | 31/3/2025 |
| A   | Các công ty con thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 |                |                |                                   |                                   |                                      |            |           |                                          |            |           |
| 1   | Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam                               | 04/4/2005      | 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 Nước sạch Duy Tiên (*)                        | 24/04/2025     | 0700895564     | Khai thác, xử lý và cung cấp nước | 150,0                             | -                                    | -          | -         | -                                        | -          | -         |
| B   | Công ty con thuộc Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long            |                |                |                                   |                                   |                                      |            |           |                                          |            |           |
| 1   | Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long                      | 29/12/2022     | 5702126718     | Quản lý và khai thác toà nhà      | 5,0                               | 99,00                                | 99,00      | 99,00     | 100,00                                   | 100,00     | 100,00    |

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng, hợp nhất tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land)

(\*) Đến thời điểm 24/4/2025, vốn điều lệ Công ty Cổ phần nước sạch Duy Tiên là 150 tỷ đồng và tỷ lệ biểu quyết của Taseco Land 74,9% và tỷ lệ sở hữu là 54,34%.

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

**5.2.3. Danh sách Công ty liên kết**

| STT | Tên công ty                                   | Ngày thành lập | Số Giấy CNĐKDN | Hoạt động kinh doanh chính                         | Vốn điều lệ (tỷ đồng) (31/3/2025) | Tỷ lệ sở hữu của TAL tại công ty (%) |            |           | Tỷ lệ biểu quyết của TAL tại công ty (%) |            |           |
|-----|-----------------------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------|-----------|------------------------------------------|------------|-----------|
|     |                                               |                |                |                                                    |                                   | 31/12/2023                           | 31/12/2024 | 31/3/2025 | 31/12/2023                               | 31/12/2024 | 31/3/2025 |
| 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      | 30,00     | 30,00                                    | 30,00      | 30,00     |
| 2   | Công ty Cổ phần Bất động sản Trảng An (**)    | 02/6/2010      | 0103715345     | Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở | 12                                | -                                    | 20,00      | 20,00     | -                                        | 20,00      | 20,00     |

(Nguồn: Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất năm 2023 và 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng, hợp nhất tư lập Quý 1/2025 của Taseco Land)

(\*) Thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (công ty con trực tiếp của Taseco Land).

(\*\*) Thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế (công ty con trực tiếp của Taseco Land). Đến thời điểm 29/4/2025, tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của Taseco Land tại Công ty Cổ phần Bất động sản Trảng An là 25%.

**5.2.4. Tình hình đầu tư vào các công ty con, tình hình hoạt động kinh doanh của các công ty này trong năm 2023, 2024**

**a) Quy mô và kết quả kinh doanh của các công ty con trong năm 2023, 2024**

| TT | Tên công ty                                  | Mối quan hệ | Tỷ lệ sở hữu của Taseco Land |            | Giá trị đầu tư vào công ty con (tỷ đồng) |            | Vốn điều lệ (tỷ đồng) |            | LNST chưa phân phối lũy kế (tỷ đồng) |            | Doanh thu hoạt động SXKD (tỷ đồng) |          | Doanh thu tài chính (tỷ đồng) |          | Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng) |          |
|----|----------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------|------------------------------------------|------------|-----------------------|------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|----------|-------------------------------|----------|------------------------------|----------|
|    |                                              |             | 31/12/2023                   | 31/12/2024 | 31/12/2023                               | 31/12/2024 | 31/12/2023            | 31/12/2024 | 31/12/2023                           | 31/12/2024 | Năm 2023                           | Năm 2024 | Năm 2023                      | Năm 2024 | Năm 2023                     | Năm 2024 |
| 1  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ   | Công ty con | 99,00%                       | 99,00%     | 118,8                                    | 118,8      | 120,0                 | 120,0      | 9,20                                 | 4,91       | 33,7                               | -        | 1,23                          | 8,66     | 8,0                          | 4,1      |
| 2  | Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế | Công ty con | 99,90%                       | 99,90%     | 147,2                                    | 147,2      | 155,0                 | 155,0      | 4,37                                 | 8,42       | 64,4                               | 61,8     | 0,15                          | 0,16     | 7,7                          | 7,5      |

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

| TT | Tên công ty                                                                                           | Mối quan hệ | Tỷ lệ sở hữu của Taseco Land |            | Giá trị đầu tư vào công ty con (tỷ đồng) |            | Vốn điều lệ (tỷ đồng) |            | LNST chưa phân phối lũy kế (tỷ đồng) |            | Doanh thu hoạt động SXKD (tỷ đồng) |          | Doanh thu tài chính (tỷ đồng) |          | Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng) |          |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|------------|------------------------------------------|------------|-----------------------|------------|--------------------------------------|------------|------------------------------------|----------|-------------------------------|----------|------------------------------|----------|
|    |                                                                                                       |             | 31/12/2023                   | 31/12/2024 | 31/12/2023                               | 31/12/2024 | 31/12/2023            | 31/12/2024 | 31/12/2023                           | 31/12/2024 | Năm 2023                           | Năm 2024 | Năm 2023                      | Năm 2024 | Năm 2023                     | Năm 2024 |
| 3  | Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế                                                      | Công ty con | 86,56%                       | 86,56%     | 132,0                                    | 132,0      | 152,5                 | 152,5      | 3,74                                 | 6,38       | -                                  | -        | 5,74                          | 7,40     | 4,0                          | 5,7      |
| 4  | Công ty Cổ phần Taseco Invest                                                                         | Công ty con | 99,90%                       | 99,90%     | 1.282,8                                  | 1.282,8    | 1.200,0               | 1.200,0    | 1,89                                 | 4,69       | -                                  | 1.320,6  | 33,26                         | 113,62   | 0,1                          | 512,8    |
| 5  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4                                                               | Công ty con | 72,50%                       | 72,50%     | 587,6                                    | 587,6      | 640,0                 | 640,0      | (115,24)                             | (124,50)   | 410,9                              | 272,8    | 21,41                         | 21,44    | 35,8                         | 22,7     |
| 6  | Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long                                                                      | Công ty con | 99,00%                       | 99,00%     | 207,9                                    | 297,0      | 210,0                 | 300,0      | (61,58)                              | (148,04)   | 80,6                               | 79,1     | 0,38                          | 0,08     | (62,7)                       | (86,5)   |
| 7  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình                                                            | Công ty con | 74,00%                       | 84,00%     | 88,8                                     | 8,7        | 120,0                 | 10,0       | 5,78                                 | 5,20       | -                                  | -        | 6,17                          | 5,59     | 4,8                          | 4,2      |
| 8  | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nghi dưỡng Taseco Đà Nẵng (Tên cũ: Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I) | Công ty con | 60,00%                       | 60,00%     | 209,8                                    | 211,8      | 289,0                 | 289,0      | (182,73)                             | (189,56)   | -                                  | -        | (0,10)                        | 0,00     | (21,9)                       | (6,8)    |
| 9  | Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng (*)                                                                  | Công ty con |                              | 50,50%     | -                                        | 1,0        | -                     | 1,0        | -                                    | (0,04)     | -                                  | -        | -                             | 0,00     | -                            | 0,0      |

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

(\*) Công ty mới thành lập nên chưa có doanh thu, lợi nhuận.

**b) Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm 2023, 2024**

| STT | Tên công ty                                | Đánh giá                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104557162 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 24/3/2020. Công ty có hoạt động kinh doanh chính: đầu tư kinh doanh bất động sản. Năm 2018, công ty đã hoàn thành đưa vào sử dụng Dự án NO1-T4 Khu Đoàn Ngoại Giao, thành phố Hà Nội. Hiện nay, Công ty đang không sở hữu dự án bất động sản nào khác và đang đẩy mạnh công tác tìm kiếm, nghiên cứu phát triển các dự án bất động sản tiềm năng khác. |

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

| STT | Tên công ty                                      | Đánh giá                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2   | Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế     | Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107356520 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/3/2016. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: kinh doanh dịch vụ, quản lý vận hành, cho thuê bất động sản. Công ty hiện đang tập trung khai thác, vận hành quản lý dịch vụ tòa nhà, cho thuê mặt bằng khối thương mại dịch vụ bất động sản sau đầu tư của hệ sinh thái Tập đoàn Taseco, Công ty có kết quả kinh doanh thu được dòng lợi nhuận đều đặn hàng năm.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3   | Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế | Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 280146066 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 03/12/2009. Hoạt động kinh doanh chính của công ty: đầu tư kinh doanh bất động sản. Hiện Công ty đang sở hữu Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp, có quy mô 46.570 m <sup>2</sup> tại phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa với mục tiêu: xây dựng khu nghỉ dưỡng cao cấp, hiện đại với các loại hình dịch vụ phù hợp tất cả các mùa trong năm, đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của khách du lịch trong nước và nước ngoài, hướng tới phát triển du lịch bền vững góp phần thúc đẩy kinh tế xã hội địa phương. Lợi nhuận của công ty chủ yếu đến từ doanh thu hoạt động tài chính. Dự án đang trong quá trình thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4   | Công ty Cổ phần Taseco Invest (*)                | Công ty Cổ phần Taseco Invest là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108714930 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 24/4/2019. Hoạt động kinh doanh chính của công ty: Đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty Cổ phần Taseco Invest sở hữu 131.935.932 cổ phần, chiếm 99,9% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây – công ty sở hữu Dự án Khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại tại ô đất ký hiệu B3-CC2A, có diện tích 13.600 m <sup>2</sup> , tại ô đất B3-CC2A thuộc dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây – Giai đoạn 01, Phường Cổ Nhuế và Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Tháng 12/2024, Công ty Cổ phần Taseco Invest đã thoái toàn bộ vốn tại Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây và thu lại lợi nhuận hợp nhất 649 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Taseco Invest hiện đang sở hữu Dự án Khu khách sạn cao cấp Landmark 55 tại ô đất ký hiệu B3-CC2B quy mô 10.000 m <sup>2</sup> thuộc Dự án đầu tư Xây dựng khu Trung Tâm Đô Thị Tây Hồ Tây thuộc lô đất B3-CC2 tại phường Cổ Nhuế I và Phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội. Dự án khu khách sạn cao cấp này đang trong quá trình đầu tư dự kiến đem lại lợi nhuận tốt trong tương lai. |
| 5   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4          | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105574 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/02/2006. Hoạt động kinh doanh chính của công ty: Đầu tư kinh doanh bất động sản. Hiện công ty đang sở hữu Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tổ Hữu tại phường Mỹ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội với quy mô 3,85 ha. Mục tiêu xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, xây dựng khu ở ở thấp tầng, khu hỗn hợp cao tầng. Ngoài ra, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 đang khai thác vận hành tòa nhà Icon4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6   | Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long                 | Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0109475770 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 28/12/2020. Công ty hoạt động kinh doanh chính: kinh doanh vận hành khách sạn. Công ty chính thức khai thác vận hành kinh doanh tòa nhà Alacarte Hạ Long tại                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

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

| STT | Tên công ty                                                                                                | Đánh giá                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                            | thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh vào tháng 4 năm 2023. Do thời gian đầu mới đi vào hoạt động, đồng thời bị ảnh hưởng của hậu đại dịch Covid-19 và thị trường khách du lịch Trung Quốc bị hạn chế do đóng cửa đường biên nên tình hình kinh doanh của Công ty các năm đầu chưa có lợi nhuận.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình                                                                 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5400523941 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hòa Bình cấp ngày 22/3/2021. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty: đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty đang tiến hành triển khai các thủ tục đầu tư tại Hòa Bình.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 9   | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nghi dưỡng Taseco Đà Nẵng (Tên cũ: Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I) (**) | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nghi dưỡng Taseco Đà Nẵng là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0400528845 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 12/01/2006, hoạt động kinh doanh chính của công ty: đầu tư kinh doanh nhà hàng khách sạn. Công ty là chủ đầu tư dự án Taseco Resort có diện tích 9,01 ha tại quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Trước khi nhận chuyển nhượng, Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I (nay đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nghi dưỡng Taseco Đà Nẵng) có kết quả kinh doanh âm một phần do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19. |
| 10  | Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng                                                                           | Taseco Land góp vốn thành lập công ty con năm 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

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

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

(\*) Thông tin về khoản nhận chuyển nhượng Taseco Invest từ Taseco Group năm 2023

Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 104/2023/NQ-HDQT ngày 8 tháng 11 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Taseco Invest từ Taseco Group với tổng giá phí là 252 tỷ đồng, chiếm 14% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Taseco Invest. Vào ngày 9 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch và theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Cổ phần Taseco Invest từ 85,9% lên 99,9%. Chênh lệch giữa giá phí chuyển nhượng và phần tăng thêm trong tài sản thuần của Công ty Cổ phần Taseco Invest được ghi nhận vào lợi nhuận chưa phân phối.

Trước thời điểm Taseco Land nhận chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group"), Công ty Cổ phần Taseco Invest có vốn điều lệ 1.200 tỷ đồng và cơ cấu cổ đông như sau:

| STT | Cơ cấu cổ đông           | Số cổ phần         | Giá trị theo mệnh giá (VND) | Tỷ lệ (%)    |
|-----|--------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------|
| 1   | Taseco Land              | 103.080.000        | 1.030.800.000.000           | 85,9         |
| 2   | Taseco Group             | 16.800.000         | 168.000.000.000             | 14,0         |
| 3   | Các cổ đông cá nhân khác | 120.000            | 1.200.000.000               | 0,1          |
|     | <b>Tổng cộng</b>         | <b>120.000.000</b> | <b>1.200.000.000.000</b>    | <b>100,0</b> |

Cơ cấu cổ đông của Công ty Cổ phần Taseco Invest sau khi Taseco Land nhận chuyển nhượng như sau:

| STT | Cơ cấu cổ đông           | Số cổ phần         | Giá trị theo mệnh giá (VND) | Tỷ lệ (%)    |
|-----|--------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------|
| 1   | Taseco Land              | 119.880.000        | 1.198.800.000.000           | 99,9         |
| 2   | Các cổ đông cá nhân khác | 120.000            | 1.200.000.000               | 0,1          |
|     | <b>Tổng cộng</b>         | <b>120.000.000</b> | <b>1.200.000.000.000</b>    | <b>100,0</b> |

Phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm, chi tiết số liệu dưới đây:

| STT | Nội dung                                                                    | Số tiền (tỷ đồng) |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Giá trị tài sản thuần tại ngày mua [(1)=(2)+(3)]                            | 1.217             |
| 2   | Vốn góp chủ sở hữu tại ngày mua                                             | 1.200             |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế chưa PP tại ngày mua                                     | 17                |
| 4   | Tỷ lệ Taseco Land mua thêm                                                  | 14%               |
| 5   | Giá trị tài sản thuần Taseco Land nhận được tại ngày mua [(5)=(1)*(4)]      | 170               |
| 6   | Giá phí Taseco Land bỏ ra                                                   | 252               |
| 7   | Chênh lệch giữa giá phí và giá trị tài sản thuần tại ngày mua [(7)=(6)-(5)] | 81                |

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

Phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo quy định tại Khoản 10 Điều 10 Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014

*(\*\*) Thông tin về việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty P&I trong năm dẫn đến khoản lợi thế thương mại tăng 145 tỷ đồng*

Năm 2023, Taseco Land thực hiện giao dịch mua Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I (“Công ty P&I”), tài sản thuần tại ngày mua của Công ty P&I được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Công ty đang trong quá trình đánh giá về giá trị của các bất động sản của Công ty P&I. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất được phê duyệt phát hành.

Cơ sở để ghi nhận giao dịch ước tính tạm thời:

Căn cứ chuẩn mực số 11 về hợp nhất kinh doanh ban hành kèm theo Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 về ban hành và công bố 04 chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 5).

Công ty P&I (Taseco Land nhận chuyển nhượng phần vốn góp và đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng) kinh doanh trong lĩnh vực nghỉ dưỡng và lưu trú. Công ty P&I là chủ đầu tư dự án Pulchra Resort có diện tích 9,01 ha tại quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Trước khi chuyển nhượng, Công ty P&I có kết quả kinh doanh âm một phần do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 và một phần do thay đổi chiến lược kinh doanh nên các thành viên đã có kế hoạch chuyển nhượng vốn tại Việt Nam. Taseco Land hiện là công ty đầu tư kinh doanh bất động sản đa ngành, trong đó có hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Chiến lược kinh doanh của Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh đầu tư kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng nhằm đa dạng hệ sinh thái của Tập đoàn Taseco. Do vậy việc nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty P&I là phù hợp với chiến lược kinh doanh của Taseco Land. Ngoài ra, Taseco Land đang thực hiện điều chỉnh thiết kế cho phù hợp với định hướng kinh doanh của Công ty.

Chi tiết khoản lợi thế thương mại 145,6 tỷ đồng như sau:

| STT | Giao dịch Taseco Land nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty P&I  | Tạm tính theo giá trị sổ sách của Công ty con tại ngày mua (BCTC kiểm toán tại 31/12/2023) (tỷ đồng) |
|-----|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Giá trị tài sản thuần tại ngày mua [(1)=(2)+(3)]                       | (155,9)                                                                                              |
| 2   | Vốn góp chủ sở hữu tại ngày mua                                        | 26,0                                                                                                 |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế chưa PP tại ngày mua                                | (181,9)                                                                                              |
| 4   | Tỷ lệ Taseco Land mua đạt quyền kiểm soát                              | 60%                                                                                                  |
| 5   | Giá trị tài sản thuần Taseco Land nhận được tại ngày mua [(5)=(1)*(4)] | (93,5)                                                                                               |
| 6   | Giá phí Taseco Land bỏ ra để đạt quyền kiểm soát                       | 52,0                                                                                                 |
| 7   | Lợi thế thương mại [(7)=(6)-(5)]                                       | 145,6                                                                                                |

**5.3. Những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối**

Là những công ty con đã nêu trên.

**5.4. Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết**  
Là công ty mẹ đã nêu trên.

**6. Hoạt động kinh doanh**

**6.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh**

**6.1.1. 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.

**6.1.2. Các dự án đã hoàn thành**

**a) 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)

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

- Tòa nhà NO3-T6 (Trung Đô Complex)
- Tòa nhà NO1-T6 (Han Jardin)

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.



*(i) Tòa nhà NO2-T1 (An Bình Complex)*

**- Tổng quan**

Tọa lạc tại ngã tư Xuân Tảo – Nguyễn Xuân Khoát và đối diện Đại sứ quán Hàn Quốc, An Bình 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.



*(ii) Tòa nhà NO1-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

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

tập Gym-Yoga, bể bơi, ngân hàng và cửa hàng tiện ích, khu vui chơi trẻ em.

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.



**(iii) 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.
- 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.

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



*(iv) Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6*

**- Tổng quan**

Tòa nhà NO1-T6 thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-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<sup>2</sup>. 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: 1.875 tỷ đồng.
- Diện tích các căn hộ từ 101 m<sup>2</sup> đến 358,5 m<sup>2</sup>.
- Hoàn thành: Năm 2023.



**b) *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 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.
- Loại hình sản phẩm: Văn phòng làm việc.
- Vị trí: Số 243A Đê La Thành, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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

- Quy mô: 28 tầng nổi và 2 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư: 669,66 tỷ đồng.
- Hoàn thành: Năm 2013.



**c) *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: 2.570 tỷ đồng (bao gồm cả nội thất).
- 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 bơi bốn mùa spa, phòng tập gym – yoga...
- Hoàn thành: 01/2023.



**d) 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**

- o 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).
- o Loại hình sản phẩm: Shophouse, Đất nền xây liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ.
- o Vị trí: Xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
- o Quy mô: 14,05 ha với 324 sản phẩm gồm shophouse, liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ.
- o Tổng mức đầu tư: 265 tỷ đồng.
- o Tiện ích: Công viên, trường học, thương mại dịch vụ.
- o Hoàn thành: Năm 2017.

**6.1.3. Các dự án đang triển khai**

**a) Dự án Khu khách sạn cao cấp Landmark 55 tại ô đất ký hiệu B3-CC2B**



**- Tổng quan:**

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

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 Landmark 55 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:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Taseco Invest (Theo Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Khu khách sạn cao cấp.
- 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.
- Quy mô dự án: 10.000 m<sup>2</sup>; Tòa tháp Khách sạn 55 tầng.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.025,4 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang thực hiện thiết kế để xin Thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy và xin phép xây dựng. Dự kiến Quý IV/2025 có Giấy phép xây dựng.
  - ✓ Tiến độ xây dựng cơ bản dự kiến: Quý IV/2025 – Quý II/2028.
  - ✓ Tiến độ mua sắm, lắp đặt, vận hành thiết bị dự kiến: kết thúc trong năm 2028.
  - ✓ Tiến độ hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ dự kiến: từ Quý I/2029.

**b) 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**

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS (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).
- Loại hình sản phẩm: Tổ hợp khu nhà ở thấp tầng, tòa nhà hỗn hợp.
- Vị trí: phường Mỗ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- Quy mô: khoảng 3,85 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.875 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:

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

- ✓ Tiến độ khởi công hạ tầng và xây dựng phần thấp tầng dự kiến: Quý II/2025. Dự kiến tổ chức bán hàng phần thấp tầng quý IV/2025.
- ✓ Thời gian hoàn thành công trình đưa vào sử dụng dự kiến: Năm 2026 hoàn thành phần thấp tầng; Năm 2028 hoàn thành phần cao tầng.

**c) *Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2***



**- Tổng quan**

Dự án tọa lạc tại ô đất A3/CT2, Khu đô thị Phúc Đồng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội, với diện tích 15.597,4 m<sup>2</sup>. Sở hữu vị trí chiến lược, thuận tiện kết nối với các quận trung tâm như Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng và với hệ thống tiện ích nội khu hiện đại như bể bơi, phòng gym, khu vui chơi trẻ em và không gian xanh mát, tạo nên môi trường sống lý tưởng cho cư dân giữa lòng thủ đô.

**- Thông tin dự án**

- 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).
- Loại hình sản phẩm: Chung cư cao cấp.
- Vị trí: Phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên.
- Quy mô: 15.597,4 m<sup>2</sup> bao gồm hai tòa nhà cao 12 và 14 tầng, cung cấp tổng cộng 480 căn hộ diện tích từ 52 đến 174 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 81.140 m<sup>2</sup>.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.773,9 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Phê duyệt Giấy phép Xây dựng ngày 20/5/2025 và khởi công xây dựng.
  - ✓ Nghiệm thu móng, đủ điều kiện bán hàng và tổ chức bán hàng dự kiến từ: Quý III/2025.
  - ✓ Dự kiến hoàn thành năm 2026.

**d) *Dự án Khu đô thị mới Mê Linh***



**- Tổng quan**

Khu đô thị mới Mê Linh nổi lên như một điểm sáng trong làn sóng phát triển đô thị hiện đại.

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

Với quy mô hoành tráng và những tiện ích vượt trội, dự án này hứa hẹn sẽ tạo nên một dấu ấn mạnh mẽ trong bản đồ đô thị của thủ đô.

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 6389/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận nhà đầu tư).
  - Loại hình sản phẩm: Nhà ở liên kề, nhà ở xã hội, công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ công cộng.
  - Vị trí: xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội.
  - Quy mô: 40,6 ha.
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.208,1 tỷ đồng.
  - Tiến độ thực hiện:
    - ✓ Đang triển khai trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, chuẩn bị công tác thực hiện Giải phóng mặt bằng.
    - ✓ Thời gian khởi công dự kiến: Quý II/2026.
    - ✓ Thời gian hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng dự kiến: Năm 2028.
- c) **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 khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa là khu đô thị tri thức và tài chính tại trung tâm thành phố Thanh Hóa, một tâm điểm giao thương sầm uất bên đại lộ Nam Sông Mã và liền kề khu trụ sở cơ quan hành chính mới của thành phố Thanh Hóa.

Dự án 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 phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư).
- 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 được hoàn thiện theo tiêu chuẩn cao cấp.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.733,56 tỷ đồng (đã bao gồm tiền sử dụng đất).
- Tiến độ dự án:

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

- ✓ Đã hoàn thành nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật, hoàn thành xây dựng giai đoạn 1 và giai đoạn 2: 464/493 căn thấp tầng.
- ✓ Bắt đầu mở bán từ năm 2023. Năm 2025 dự kiến tiếp tục tổ chức kinh doanh bán hàng và đền bù giải phóng mặt bằng, giao đất cho giai đoạn 3, thi công các hạng mục.
- ✓ Dự kiến hoàn thành giai đoạn 3: Quý IV/2027.

**f) Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyễn 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 Nguyễn 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 được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn cao cấp, 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**

- o 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 4885/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư).
  - o Loại hình sản phẩm: Biệt thự, liền kề.
  - o Vị trí: phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
  - o Quy mô: 14,9 ha – 569 sản phẩm.
  - o Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.389 tỷ đồng.
  - o Tiến độ thực hiện:
    - ✓ Đã hoàn thành nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện bán hàng. Mở bán đợt 1 tháng 12/2024, năm 2025 tiếp tục tổ chức kinh doanh bán hàng.
    - ✓ Dự kiến hoàn thành: năm 2027.
- g) Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Bốn mùa cao cấp**

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



**- Tổng quan**

Nằm tại vị trí đặc 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.

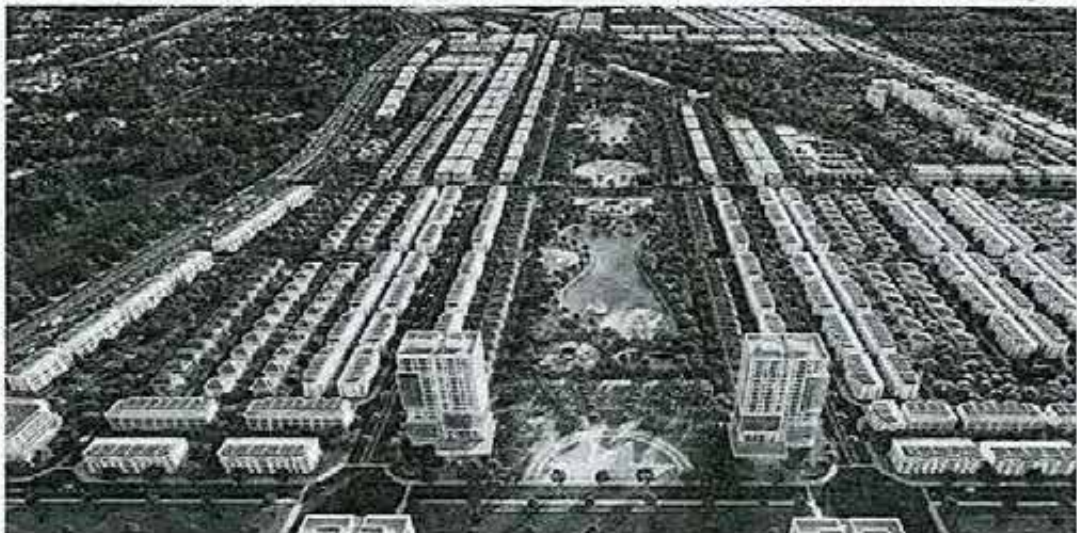
Khu du lịch sở hữu hệ thống bể bơi vô cực ấn tượng. Du khách cũng có thể trải nghiệm các dịch vụ ăn uống, mua sắm trong khu vực nhà phố thương mại thuộc quần thể.

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 (theo Quyết định số 2037/UBND-THKH ngày 17/2/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư và Quyết định số 4471/QĐ-UBND ngày 11/11/2024 của UBND tỉnh Thanh Hóa).
- Loại hình sản phẩm: Khu du lịch, nghỉ dưỡng.
- Vị trí: phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Quy mô: 46.570 m<sup>2</sup>.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 993,2 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.
  - ✓ Dự kiến hoàn thành năm 2027.

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



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

**- 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**

- Chủ 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).
- 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.
- Vị trí: phường Yên Bắc, phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- Quy mô: 115,1 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 4.764 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.
  - ✓ Giao đất đợt 1 và khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự kiến: Quý IV/2025.
  - ✓ Dự án dự kiến hoàn thành: Năm 2028.

**i) 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**



**- 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.

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

- Quy mô: 223 ha
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.447,6 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Khởi công tháng 8/2024, dự kiến mở bán Quý III/2025.
  - ✓ Hoàn thành dự kiến năm 2026.

**j) Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái**



**- 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, tọa lạc tại quảng trường và đối diện với công viên hồ điều hòa lớn nhất thành phố Phổ Yên. 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**

- 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).
- Loại hình sản phẩm: Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài, công trình hỗn hợp, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật.
- Vị trí: Phường Nam Tiến, Thành phố Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên.
- Quy mô: 2,13 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 909,7 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Khởi công tháng 7/2024. Đang thi công xây dựng 74/94 căn thấp tầng, đang thi công xây thô của phần cao tầng. Dự kiến năm 2025 tiếp tục kinh doanh các lô thấp tầng và mở bán phần cao tầng dự án và hoàn thành thi công nghiệm thu bàn giao phần thấp tầng tháng 12/2025.
  - ✓ Hoàn thành dự kiến: Năm 2028.

**k) Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu**

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



**- 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**

- 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).
- 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.
- Vị trí: Phường Quang Vinh, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.
- Quy mô: 45,47 ha
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.682,2 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:

- ✓ Đang thực hiện thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết, chuyển đổi đất lúa.
- ✓ Dự kiến khởi công Quý II/2026.
- ✓ Dự kiến hoàn thành năm 2028.

**1) Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên**



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

**- Tổng quan**

Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên tọa lạc tại vị trí đắc địa trung tâm thành phố Thái Nguyên, là điểm đón giao thông, thuận tiện cho các hoạt động cộng đồng, giao lưu và phát triển thương mại, văn hóa.

**- Thông tin dự án**

- o Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định 1303/QĐ- UBND ngày 29/4/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án).
- o Loại hình sản phẩm: Nhà ở liền kề.
- o Vị trí: Phường Trưng Vương, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.
- o Quy mô: 6,64 ha
- o Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.452 tỷ đồng.
- o Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Dự kiến khởi công tháng 8/2025.
  - ✓ Dự kiến hoàn thành năm 2027.

**m) 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**

- o 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).
- o 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.
- o Vị trí: Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- o Quy mô: 2,81 ha.
- o Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.124 tỷ đồng.
- o Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang triển khai thi công Hạ tầng kỹ thuật tuân thủ giấy phép xây dựng số 1076/GPXD ngày 04/12/2024 của UBND thành phố Đồng Hới.

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

✓ Dự kiến hoàn thành Quý IV/2026.

**n) Khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh**



**- 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: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty TNHH Đầu tư Địa Trung Hải (theo Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc 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: 35 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.131 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang thực hiện tổ chức lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình Sở Xây dựng Quảng Bình thẩm định theo quy định.
  - ✓ Dự kiến khởi công xây dựng năm 2026.
  - ✓ Dự kiến hoàn thành năm 2029.

**o) Khu đô thị cao cấp Quán Hàu**



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

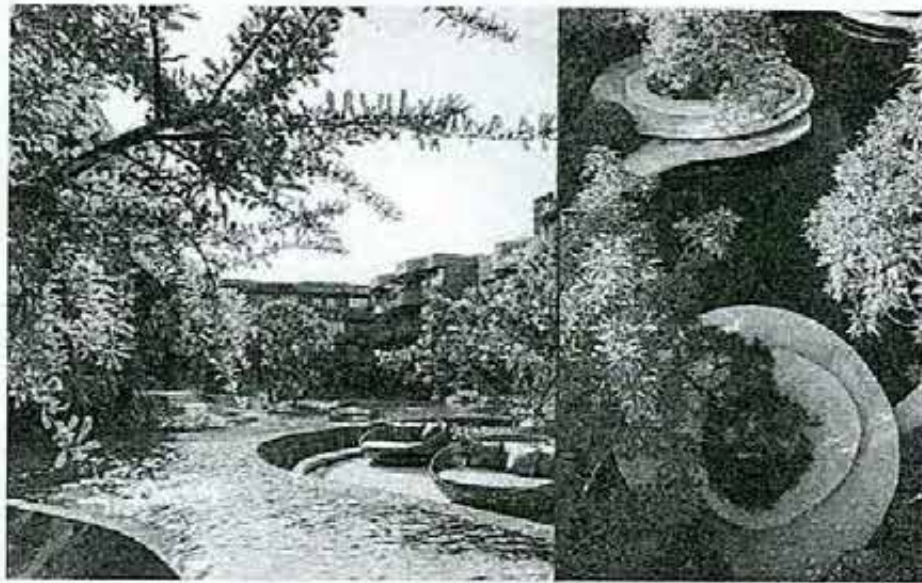
**- Tổng quan**

Dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình có quy mô sử dụng đất khoảng 16,82 ha – 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**

- o Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty TNHH Ngọc Toàn Royal Island (theo Quyết định số 2772/QĐ-UBND ngày 02/10/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chấp thuận nhà đầu tư).
- o Loại hình sản phẩm: Đầu tư xây dựng công trình biệt thự, thương mại dịch vụ và các công trình văn hóa, thể thao; công trình trường mầm non.
- o Vị trí: Thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.
- o Quy mô: 16,82 ha.
- o Tổng mức đầu tư dự kiến: 798 tỷ đồng.
- o Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang đền bù giải phóng mặt bằng dự án.
  - ✓ Dự kiến khởi công xây dựng: Quý IV/2025.
  - ✓ Dự kiến hoàn thành: Năm 2029.

**p) 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**

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

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

- ✓ Dự kiến khởi công: Quý IV/2025
- ✓ Dự kiến hoàn thành: Năm 2027.

q) ***Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.***



**- Tổng quan**

Toạ lạc tại vị trí chiến lược của thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, Dự án do Taseco Land làm nhà đầu tư nằm kế cận các làng nghề truyền thống nổi tiếng, cũng như các trường đại học hàng đầu như Đại học Ngoại Thương cơ sở Bắc Ninh, Đại học Luật cơ sở 2.... Lợi thế vị trí này không chỉ mang lại tiềm năng du lịch trải nghiệm mà còn là nơi phát sinh nhu cầu nhà ở, thương mại – dịch vụ đa dạng từ hàng chục ngàn lao động, cư dân trẻ, sinh viên, tiểu thương và hộ sản xuất kinh doanh địa phương – những người có nhu cầu thuê/mua nhà ở ngày càng cao.

**- Thông tin dự án:**

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty Cổ phần HNG Holdings (theo Quyết định số 895/QĐ-UBND ngày 26/5/2025 của UBND tỉnh Bắc Ninh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án).
- Loại hình sản phẩm: Nhà ở thấp tầng (liền kề và biệt thự), Công trình hỗn hợp cao tầng có ở; các công trình hạ tầng xã hội (trường học, trạm y tế, nhà văn hóa...), các công trình hạ tầng kỹ thuật.
- Vị trí: Phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh.
- Quy mô: khoảng 30,47 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.500,96 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang thực hiện lập thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, thực hiện thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng, lập thẩm định phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi,...
  - ✓ Dự kiến khởi công: Quý IV/2026.
  - ✓ Dự kiến hoàn thành: Năm 2031.

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

**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**  
*Bảng tổng hợp các dự án*

| STT | Tên Dự Án                                                         | Địa điểm                                                                                                         | Chủ đầu tư                                                                               | Quy mô (m2)      | TMDT (tỷ đồng) | Sản phẩm kinh doanh      | Tiến độ triển khai - Chi tiết thực hiện                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tổng doanh thu dự kiến của toàn bộ dự án (tỷ đồng) | Taseco Land ghi nhận trong năm 2023 (tỷ đồng) | Taseco Land ghi nhận trong năm 2024 (tỷ đồng) | Dự kiến 2025 (tỷ đồng) |
|-----|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
|     | <b>Tổng</b>                                                       |                                                                                                                  |                                                                                          | <b>5.790.300</b> | <b>40.183</b>  |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>17.712</b>                                      | <b>2.670,92</b>                               | <b>1.117,79</b>                               | <b>3.708,95</b>        |
| 1   | Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6 Khu Đoàn Ngoại Giao                        | Khu Đoàn Ngoại Giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội                                                   | Đơn vị phát triển dự án - Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Taseco                     | 9.432            | 1.875          | Căn hộ (280)             | 2021-2024<br>✓ Đã thi công hoàn thiện dự án.<br>✓ Bán hàng ghi nhận doanh thu 278/280 căn đến hết 2024.<br>✓ Hoàn thành ký HEMB 2CH/2CH trong 2025, thu tiền theo Hợp đồng mua bán.                                                                                                                                                                               | 2.377                                              | 2.077,30                                      | 164,29                                        | 23,90                  |
| 2   | Dự án Khu khách sạn cao cấp Landmark 55 tại ô đất ký hiệu B3-CC2B | 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 | Công ty Cổ phần Taseco Invest                                                            | 10.000           | 3.025          | Khách sạn cao cấp        | 2024-2028<br>✓ Đang thực hiện thiết kế để xin Thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy và xin phép xây dựng. Dự kiến tháng 9/2025 có Giấy phép xây dựng.<br>✓ Tiến độ xây dựng cơ bản: Quý IV/2025 – Quý II/2028.<br>✓ Tiến độ mua sắm, lắp đặt, vận hành thiết bị: kết thúc trong năm 2028.<br>✓ Tiến độ hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ: từ Quý I/2029. |                                                    |                                               |                                               |                        |
| 3   | Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tô Hữu                            | Phường Mỹ Lạc, quận Hà Đông và Phường Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội                                        | Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS | 38.550           | 1.875          | Tháp tầng (114) Cao tầng | 2023-2028<br>✓ Tiến độ khởi công hạ tầng và xây dựng phần tháp tầng dự kiến: Quý II/2025. Dự kiến tổ chức bán hàng phần tháp tầng quý IV/2025.<br>✓ Thời gian hoàn thành công trình đưa vào sử dụng dự kiến: Năm 2026 hoàn thành phần tháp tầng; Năm 2028 hoàn thành phần cao tầng.                                                                               |                                                    |                                               |                                               |                        |
| 4   | Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2       | Ô đất A3/CT2, Khu đô thị Phúc Đồng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội                                     | Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Taseco                                               | 15.597           | 2.111          | Căn hộ (422) TMDV        | 2022-2026<br>✓ Phê duyệt Giấy phép Xây dựng ngày 20/5/2025 và khởi công xây dựng.<br>✓ Nghiệm thu móng, đủ điều kiện bán hàng và tổ chức bán hàng dự kiến từ: Quý III/2025.<br>✓ Dự kiến hoàn thành năm 2026.                                                                                                                                                     |                                                    |                                               |                                               |                        |

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

| STT | Tên Dự Án                                                                                       | Địa điểm                                                       | Chủ đầu tư                                                                                                                        | Quy mô (m2) | TMDT (tỷ đồng) | Sản phẩm kinh doanh                                                                                                                               | Tiến độ triển khai - Chi tiết thực hiện                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Tổng doanh thu dự kiến của toàn bộ dự án (tỷ đồng) | Taseco Land ghi nhận trong năm 2023 (tỷ đồng) | Taseco Land ghi nhận trong năm 2024 (tỷ đồng) | Dự kiến 2025 (tỷ đồng) |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| 5   | Khu đô thị mới Mê Linh                                                                          | Xã Mê Linh, xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội                  | Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Taseco                                                                                        | 406.195     | 3.208          | Thấp tầng<br>Nhà ở xã hội<br>Hỗ trợ TMDV                                                                                                          | <b>2024-2028</b><br>✓ Đang triển khai trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, chuẩn bị công tác thực hiện Giải phóng mặt bằng.<br>✓ Thời gian khởi công dự kiến: Quý II/2026.<br>✓ Thời gian hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng dự kiến: Năm 2028.                                                                                                            |                                                    |                                               |                                               |                        |
| 6   | Dự án số 4 - Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa                                       | Phường Đồng Hải, TP Thanh Hóa                                  | 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 | 156.688     | 2.733          | Liên kề (433)<br>Biệt thự (60)<br>TMDV                                                                                                            | <b>2020-2025</b><br>✓ Đã hoàn thành nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật, hoàn thành xây dựng giai đoạn 1 và giai đoạn 2: 464/493 căn thấp tầng.<br>✓ Bắt đầu mở bán từ năm 2023. Năm 2025 dự kiến tiếp tục tổ chức kinh doanh bán hàng và đến bù giải phóng mặt bằng, giao đất cho giai đoạn 3, thi công các hạng mục.<br>✓ Dự kiến hoàn thành giai đoạn 3: Quý IV/2027. | 3.823                                              | 258,79                                        | 649,79                                        | 1.226,74               |
| 7   | Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại Phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa | Phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa            | 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 | 149.537     | 1.390          | Xây thô (221)<br>Đất nền (348)                                                                                                                    | <b>2021-2026</b><br>✓ Đã hoàn thành nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật đủ điều kiện bán hàng. Mở bán đợt 1 tháng 12/2024, năm 2025 tiếp tục tổ chức kinh doanh bán hàng.<br>✓ Dự kiến hoàn thành: năm 2027.                                                                                                                                                             | 1.865                                              | -                                             | 209,35                                        | 427,44                 |
| 8   | Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp                                          | Phường Ninh Hải, Thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa               | Công ty Cổ Phần Đầu tư du lịch sinh thái Quốc tế                                                                                  | 46.570      | 993            | Khu du lịch nghỉ dưỡng                                                                                                                            | <b>2021-2030</b><br>✓ Đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.<br>✓ Dự kiến hoàn thành năm 2027.                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                    |                                               |                                               |                        |
| 9   | Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên                                    | Phường Yên Bắc & Phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam | Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty CP Xây dựng và Thiết bị Hà Nam                                    | 1.151.587   | 4.765          | Đất ở hỗn hợp chung cư (944)<br>Đất ở liên kề (LK) (1625)<br>Đất ở liên kề (LKSH) (454)<br>Đất ở biệt thự (BT) (154)<br>Đất ở biệt thự (SL) (418) | <b>2022-2028</b><br>✓ Đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.<br>✓ Giao đất đợt 1 và khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự kiến: Quý IV/2025.<br>✓ Dự án dự kiến hoàn thành: Năm 2028.<br>✓ Dự kiến nộp tiền sử dụng đất đợt 1 trong Q3/2025 khoảng 1.600 tỷ đồng.                                                                             |                                                    |                                               |                                               |                        |

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

| STT | Tên Dự Án                                                                       | Địa điểm                                                                               | Chủ đầu tư                                                           | Quy mô (m2) | TMDT (tỷ đồng) | Sản phẩm kinh doanh                          | Tiến độ triển khai - Chi tiết thực hiện                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Tổng doanh thu dự kiến của toàn bộ dự án (tỷ đồng) | Taseco Land ghi nhận trong năm 2023 (tỷ đồng) | Taseco Land ghi nhận trong năm 2024 (tỷ đồng) | Dự kiến 2025 (tỷ đồng) |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| 10  | Khu công nghiệp hỗ trợ Đông Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình | Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam                                                           | Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Taseco                           | 2.230.000   | 2.448          | Đất xây dựng nhà máy, kho tàng (166ha)       | <b>2024-2027</b><br>✓ Khởi công tháng 8/2024, dự kiến mở bán Quý III/2025.<br>✓ Hoàn thành dự kiến năm 2026.                                                                                                                                                                                                                       | 4.299                                              | -                                             | -                                             | 1.331,10               |
| 11  | Khu đô thị Nam sông Cầu                                                         | Phường Quang Vinh, TP Thái Nguyên, Thái Nguyên                                         | Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Taseco                           | 454.778     | 3.682          | BT nền Căn hộ cao tầng LK nền LK xây TMDV    | <b>2023-2028</b><br>✓ Đang thực hiện thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết, chuyển đổi đất lúa.<br>✓ Dự kiến khởi công Quý II/2026.<br>✓ Dự kiến hoàn thành năm 2028.                                                                                                                                                               |                                                    |                                               |                                               |                        |
| 12  | Tổ hợp thương mại dịch vụ hỗn hợp Nam Thái                                      | Phường Nam Tiến, TP Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên                                          | Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Taseco                           | 21.259      | 909            | Liên kế (94) Căn hộ cao tầng (114) TMDV      | <b>2023-2028</b><br>✓ Khởi công tháng 7/2024, đang thi công xây dựng 74/94 căn tháp tầng, đang thi công xây thô của phần cao tầng. Dự kiến năm 2025 tiếp tục kinh doanh các lô tháp tầng và mở bán phần cao tầng dự án và hoàn thành thi công nghiệm thu bàn giao phần tháp tầng tháng 12/2025.<br>✓ Hoàn thành dự kiến: Năm 2028. | 1.303                                              | -                                             | -                                             | 541,99                 |
| 13  | Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên                       | Phường Trưng Vương, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên                            | Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Taseco                           | 66.444      | 2.452          | Liên kế (174) TMDV                           | <b>2025-2027</b><br>✓ Trùng đấu giá DA Phố đi bộ TTTP Thái Nguyên (T4/2025) có diện tích 6,6 ha với giá trị 1.368 tỷ. Đã nộp đủ tiền trùng đấu giá (T5/2025) Dự kiến khởi công Tháng 8/2025.<br>✓ Dự kiến hoàn thành năm 2027.                                                                                                     |                                                    |                                               |                                               |                        |
| 14  | Khu nhà ở RiverView Lương Sơn - Hòa Bình                                        | Xóm Mỏ, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, Hòa Bình                                  | Đơn vị phát triển dự án - Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Taseco | 86.494      | 472            | Liên kế nền (72) Biệt thự nền (196) TMDV (3) | <b>2019-2024</b><br>✓ Đã bán và ghi nhận doanh thu 259/271 lô đất<br>✓ Kinh doanh 9 lô liên kế biệt thự và 3 lô TMDV<br>✓ Công tác thi công cơ bản hoàn thành, triển khai xây dựng tuyến giáp HUD.<br>✓ Hoàn thành quyết toán vốn                                                                                                  | 745                                                | 0,26                                          | 8,42                                          | 33,04                  |
| 15  | Tòa nhà thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long                  | Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, Khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, P Hùng Thắng, TP, Hạ Long | Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Taseco                           | 5.125       | 2.570          | Căn hộ chung cư (932); thương mại, dịch vụ   | <b>2017-2024</b><br>✓ Công tác thi công dự án đã hoàn thiện.<br>✓ Đến cuối năm 2024 đã bán 898/932CH, còn 34 CH. Đã ghi nhận doanh thu 890/932CH, còn 42 CH.                                                                                                                                                                       | 3.300                                              | 334,57                                        | 85,94                                         | 124,74                 |

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

| STT | Tên Dự Án                                                                                                   | Địa điểm                                                          | Chủ đầu tư                                                                                  | Quy mô (m2) | TMDT (tỷ đồng) | Sản phẩm kinh doanh                 | Tiến độ triển khai - Chi tiết thực hiện                                                                                                                                                                                                                                 | Tổng doanh thu dự kiến của toàn bộ dự án (tỷ đồng) | Taseco Land ghi nhận trong năm 2023 (tỷ đồng) | Taseco Land ghi nhận trong năm 2024 (tỷ đồng) | Dự kiến 2025 (tỷ đồng) |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------|
| 16  | Taseco Quảng Bình                                                                                           | Xã Bảo Ninh, Đồng Hới, Quảng Bình                                 | Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản Taseco                                                  | 28.116      | 1.124          | TMDV                                | <b>2024-2026</b><br>✓ Đang triển khai thi công Hạ tầng kỹ thuật tuân thủ giấy phép xây dựng số 1076/GPXD ngày 04/12/2024 của UBND thành phố Đồng Hới.<br>✓ Dự kiến hoàn thành Quý IV/2026.                                                                              |                                                    |                                               |                                               |                        |
| 17  | KĐT cao cấp Quân Hào                                                                                        | Thị trấn Quân Hào, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình              | Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty TNHH Ngọc Toàn Royal Island | 168.216     | 798            | Tháp tầng Hỗn hợp TMDV              | <b>2024-2029</b><br>✓ Đang đền bù giải phóng mặt bằng dự án.<br>✓ Dự kiến khởi công xây dựng: Quý IV/2025.<br>✓ Dự kiến hoàn thành: Năm 2029.                                                                                                                           |                                                    |                                               |                                               |                        |
| 18  | KĐT mới Lương Ninh                                                                                          | Xã Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình                  | Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty TNHH Đầu tư Địa Trung Hải   | 350.800     | 1.131          | Đất ở Đất công cộng                 | <b>2024-2029</b><br>✓ Đang thực hiện tổ chức lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình Sở Xây dựng Quảng Bình thẩm định theo quy định.<br>✓ Dự kiến khởi công xây dựng năm 2026.<br>✓ Dự kiến hoàn thành năm 2029.                                                       |                                                    |                                               |                                               |                        |
| 19  | Taseco Đà Nẵng                                                                                              | Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng              | Công ty Cổ Phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng                               | 90.153      | 191            | Villa (102) Beachclub Clubhouse     | <b>2025-2027</b><br>✓ Đang thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch chi tiết.<br>✓ Dự kiến khởi công: Quý IV/2025<br>✓ Dự kiến hoàn thành: Năm 2027.                                                                                                                      |                                                    |                                               |                                               |                        |
| 20  | Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Hương Mạc, phường Phú Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh. | Phường Hương Mạc, phường Phú Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh | Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty Cổ phần HNG Holdings        | 304.759     | 2.501          | Tháp tầng Nhà ở xã hội Hỗn hợp TMDV | <b>2025-2030</b><br>✓ Đang thực hiện lập thẩm định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, thực hiện thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng, lập thẩm định phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi....<br>✓ Dự kiến khởi công: Quý IV/2026.<br>✓ Dự kiến hoàn thành: Năm 2031. |                                                    |                                               |                                               |                        |

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

Để đảm bảo nguồn vốn cho quá trình triển khai các dự án, Công ty luôn đặt yếu tố thận trọng và hiệu quả lên hàng đầu trong việc cơ cấu và sử dụng vốn.

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

Tỷ lệ vốn được phân bổ hợp lý, với khoảng 40% là vốn tự có và các nguồn huy động khác, 60% còn lại là vốn vay từ các tổ chức tín dụng uy tín. Nguồn vốn tự có được củng cố thông qua lợi nhuận giữ lại từ hoạt động kinh doanh, đồng thời linh hoạt huy động thêm qua kênh phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu khi cần thiết. Về nguồn vốn vay, Công ty hợp tác chặt chẽ với các ngân hàng lớn như Vietcombank, Vietinbank, BIDV, MB Bank cùng một số tổ chức tín dụng khác, với mức lãi suất cạnh tranh dao động từ 6% - 8%/năm. Để đảm bảo có nguồn vốn vay lâu dài duy trì cho các dự án, Công ty luôn chủ động thanh toán các khoản vay trước hạn hoặc đúng hạn.

Bên cạnh đó, Công ty luôn duy trì chiến lược huy động vốn và sử dụng vốn được triển khai đồng bộ với tiến độ đầu tư dự án. Mỗi dự án đều được Công ty phát triển đến giai đoạn đủ điều kiện mở bán trước khi triển khai kinh doanh, nhằm đảm bảo khả năng thu hồi vốn vững chắc. Ngoài ra, nhằm tối đa hóa biên lợi nhuận và gia tăng giá trị tài sản công ty trong dài hạn, công ty thực hiện chính sách giữ lại một phần hàng có chọn lọc để phân phối vào các thời điểm thị trường thuận lợi hơn.

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

**Bảng 4: Danh sách khách hàng lớn của Taseco Land từ năm 2023 đến nay**

| STT       | Khách hàng/<br>nhà cung cấp                 | Giá trị giao dịch/<br>doanh thu<br>(triệu đồng) | Thời gian<br>giao dịch | Sản phẩm, dịch vụ                                                   | Mối<br>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 Thanh Hóa                                                | Tổ chức liên quan  |
| 2         | Hoàng Thị Hạnh Nguyên                       | 29.326                                          | Năm 2024               | Dự án số 4 Thanh Hóa                                                | Không              |
| 3         | Đoàn Ngọc Lân                               | 26.676                                          | Năm 2023               | Dự án số 4 Thanh Hóa                                                | Không              |
| 4         | Công ty Cổ phần Máy – Thiết bị dầu khí      | 108.541                                         | Năm 2023               | Dự án NO1T6                                                         | Không              |
| 5         | Vũ Hải Hà                                   | 33.880                                          | Năm 2023               | Dự án NO1T6                                                         | Không              |
| <b>II</b> | <b>Nhà cung cấp</b>                         |                                                 |                        |                                                                     |                    |
| 1         | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4     | 119.148                                         | Năm 2024               | Thi công hạ tầng, lắp đặt nội thất                                  | Tổ chức liên quan  |
| 2         | Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN               | 101.607                                         | Năm 2024               | Thi công hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III | 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.

**6.1.5. 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 Hòa Bình, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Dương, Hưng Yên, Hải Phòng, Hà Nam, Thanh Hóa, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng, Vũng Tàu, Đồng Nai, Phú Quốc,... Mục tiêu phát triển quỹ đất hơn 1.000 ha vào năm 2025, hướng đến tổng quỹ đất dự kiến hơn 5.000 ha vào năm 2030.

**❖ Về phát triển sản phẩm**

- **Dòng sản phẩm thông dụng** là căn hộ cao cấp, liền kề, nhà phố thương mại, 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 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 thể 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.

Công ty đã và đang nghiên cứu quỹ đất để phát triển khu công nghiệp tại các địa phương có tiềm năng lớn như Thái Nguyên, Hải Phòng, Hải Dương, Hà Nam, Đồng Nai, Bà Rịa Vũng Tàu,... Đồng thời, chủ động tìm kiếm đối tác tin cậy có năng lực, kinh nghiệm trong nước và nước ngoài để cùng hợp tác kinh doanh phát triển lĩnh vực bất động sản công nghiệp theo chuẩn mực quốc tế về vệ sinh công nghiệp, cảnh quan môi trường xanh, sạch đẹp và cung cấp dịch vụ tiện ích đồng bộ, đầy đủ từ khâu thủ tục đầu tư đến kinh doanh và quản lý vận hành.

- **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 tại các địa phương có tiềm năng như Hà Nam, Thanh Hóa, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng, Phú Quốc,...
- **Dịch vụ quản lý bất động sản sau đầu tư:** Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế và Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long là các đơn vị 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 sau bán hàng, đáp ứng nhu cầu cư trú và sinh hoạt của cộng đồng cư dân, nhu cầu dịch vụ tiện ích của các trung tâm thương mại, văn phòng làm việc. Các công

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

ty này hiện đang cung cấp dịch vụ quản lý và các dịch vụ tiện ích khác tại các Tòa nhà chung cư cao tầng như: NO2-T1, NO3-T2, NO1-T4 khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm; Tòa nhà cao tầng 243A đường Đê La Thành, quận Cầu Giấy, Hà Nội và Tòa nhà Alacarte Hạ Long tại Quảng Ninh.

❖ **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, chất lượng và các tiện ích, tiện nghi 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.

**6.1.6. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm**

Doanh thu, lợi nhuận các năm 2023 - 2024 đến từ các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, xây lắp, dịch vụ cho thuê mặt bằng, quản lý vận hành tòa nhà và kinh doanh khách sạn. Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản tiếp tục đóng vai trò chủ lực.

Năm 2023, doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt khoảng 2.699 tỷ đồng, chiếm 83,37% tổng doanh thu thuần. Các dự án bất động sản được ghi nhận trong doanh thu bao gồm:

- Dự án Tòa nhà NO1-T6, Khu Đoàn Ngoại Giao, Hà Nội
- Dự án Số 4 - Khu đô thị mới trung tâm TP. Thanh Hóa
- Dự án Alacarte Hạ Long, Quảng Ninh

Năm 2024, doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 1.117,8 tỷ đồng, chiếm 66,36% doanh thu thuần. Các dự án được ghi nhận trong năm gồm:

| <b>Doanh thu chuyển nhượng<br/>bất động sản ghi nhận năm 2024<br/>(tỷ đồng)</b> |                                  |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------|
| <b>STT</b>                                                                      | <b>Dự án</b>                     |       |
| 1                                                                               | Doanh thu Dự án Alacarte Hạ Long | 85,9  |
| 2                                                                               | Doanh thu Dự án Dự án NO1-T6     | 164,3 |
| 3                                                                               | Doanh thu Dự án Số 4 Thanh Hóa   | 649,8 |

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

| STT | Dự án                                           | Doanh thu chuyển nhượng<br>bất động sản ghi nhận năm 2024<br>(tỷ đồng) |
|-----|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| 4   | Doanh thu Dự án Lương Sơn Hòa Bình              | 8,4                                                                    |
| 5   | Doanh thu Dự án Hải Yến, Nguyễn Bình, Thanh Hóa | 209,4                                                                  |
|     | <b>Tổng</b>                                     | <b>1.117,8</b>                                                         |

So với kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua, doanh thu và lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt lần lượt 55,4% và 142,6%, đồng thời lợi nhuận trước thuế tăng trưởng 29,32% so với năm 2023; 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 mở 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.

Quý 1/2025, doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 323,9 tỷ đồng, chiếm 86,2% doanh thu hợp nhất. Doanh thu chủ yếu đến từ: Dự án Số 4 Thanh Hóa và Dự án Nguyễn Bình.

**a) Cơ cấu doanh thu thuần năm 2023 và năm 2024**

**Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2023-2024 và Quý 1/2025**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

| Chỉ tiêu doanh<br>thu thuần          | 2023             |                 | 2024             |                 |                | Quý 1/2025     |                 |
|--------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                      | Giá trị          | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị          | Tỷ trọng<br>(%) | %tăng/<br>giảm | Giá trị        | Tỷ trọng<br>(%) |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 2.699.312        | 83,37           | 1.117.796        | 66,36           | (58,59)        | 323.997        | 86,20           |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng          | 309.218          | 9,55            | 339.336          | 20,15           | 9,74           | 18.563         | 4,94            |
| Doanh thu khác                       | 229.082          | 7,08            | 227.322          | 13,50           | (0,77)         | 33.302         | 8,86            |
| <b>Tổng cộng</b>                     | <b>3.237.612</b> | <b>100,00</b>   | <b>1.684.454</b> | <b>100,00</b>   | <b>(47,97)</b> | <b>375.862</b> | <b>100,00</b>   |

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land*

**Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và Quý 1/2025**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

| Chỉ tiêu doanh<br>thu thuần          | 2023      |                 | 2024      |                 | %tăng/<br>giảm | Quý 1/2025 |                 |
|--------------------------------------|-----------|-----------------|-----------|-----------------|----------------|------------|-----------------|
|                                      | Giá trị   | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị   | Tỷ trọng<br>(%) |                | Giá trị    | Tỷ trọng<br>(%) |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 2.665.620 | 99,56           | 1.117.796 | 99,59           | (58,07)        | 323.997    | 99,56           |
| Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần  | 5.313     | 0,20            | -         | -               | (100,00)       | -          | -               |

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

| Chi tiêu doanh thu thuần | 2023             |               | 2024             |               | %tăng/<br>giảm | Quý 1/2025     |               |
|--------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|                          | Giá trị          | Tỷ trọng (%)  | Giá trị          | Tỷ trọng (%)  |                | Giá trị        | Tỷ trọng (%)  |
| Doanh thu khác           | 6.441            | 0,24          | 4.656            | 0,41          | (27,70)        | 1.432          | 0,44          |
| <b>Tổng cộng</b>         | <b>2.677.374</b> | <b>100,00</b> | <b>1.122.452</b> | <b>100,00</b> | <b>(58,08)</b> | <b>325.429</b> | <b>100,00</b> |

*Nguồn: BCTC Riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land*

Đối với doanh thu thuần Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và Quý 1/2025. Trong năm 2023, theo báo cáo tài chính riêng năm 2023 đã được kiểm toán, tổng doanh thu thuần của Công ty đạt 2.677 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản chiếm tỷ trọng 99,56%. Sang năm 2024, doanh thu thuần giảm còn 1.122 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 58,08% so với năm 2023, trong đó doanh thu chuyển nhượng bất động sản chiếm 99,59%. Doanh thu từ hoạt động cho thuê ghi nhận trong năm 2023 là 5,3 tỷ đồng (0,2%) và không phát sinh trong năm 2024. Doanh thu khác giảm 27,7%, từ 6,4 tỷ đồng xuống còn 4,7 tỷ đồng. Trong Quý I năm 2025, doanh thu thuần đạt 325 tỷ đồng, với cơ cấu ổn định, doanh thu chuyển nhượng bất động sản chiếm 99,56% và doanh thu khác đạt 1,4 tỷ đồng, chiếm 0,44%.

Đối với doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2023-2024 và Quý 1/2025. Năm 2023, doanh thu thuần hợp nhất của Công ty đạt gần 3.238 tỷ đồng, tăng 14,44% so với năm 2022, chủ yếu nhờ vào doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản, chiếm tỷ lệ 83,37% cơ cấu doanh thu thuần (đạt hơn 2.699 tỷ đồng). Nguồn thu này đến từ các dự án: Dự án NO1-T6: 2.077,3 tỷ đồng, Dự án Alacarte Hạ Long: 334,5 tỷ đồng; Dự án Số 4 Thanh Hóa: 258,7 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu chủ yếu đến từ Dự án Tòa nhà NO1-T6 Khu Đoàn Ngoại Giao (Hanjardin) tại Hà Nội với 2.077 tỷ đồng. Đây là dự án tọa lạc tại trung tâm khu đô thị Đoàn Ngoại Giao và Starlake – nơi quy tụ của đại sứ quán và các bộ, ngành, NO1-T6 được coi là trung tâm của khu vực phát triển trung tâm hành chính và ngoại giao mới. Dự án bao gồm 280 căn hộ cao cấp, được xây dựng và bàn giao đồng loạt trong năm 2023, qua đó giúp công ty ghi nhận doanh thu lớn trong quý IV/2023. 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). 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.

Sang năm 2024, doanh thu thuần hợp nhất đạt 1.684 tỷ đồng, giảm đáng kể so với năm 2023. Nguyên nhân là do trong năm 2024 thị trường bất động sản nói chung có dấu hiệu phục hồi so với năm 2023, tuy nhiên mức độ phục hồi không đồng đều giữa các khu vực và chỉ tập trung phục hồi tại các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh. Tại thị trường khu vực mà Công ty đang sở hữu các bất động sản chào bán như Thanh Hóa vẫn còn trầm lắng hơn so với mặt bằng chung và giá bán chưa đạt kỳ vọng. Do đó, Công ty quyết định chỉ chuyển nhượng một phần sản phẩm bất động sản, mà lựa chọn những thời điểm thị trường khởi sắc và giá bán tốt hơn trong năm tới để triển khai bán hàng hiệu quả hơn. Trong năm 2024, nguồn thu từ bất động sản với doanh thu đạt 1.117,8 tỷ đồng, chiếm 66,36% tổng doanh thu thuần. Trong đó:

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

| TT | Chi tiết Doanh thu bất động sản                 | Số tiền<br>(tỷ đồng) | Số dư khoản<br>phải thu tại<br>ngày<br>31/12/2024 (tỷ<br>đồng) | Số dư khoản<br>phải thu tại<br>ngày<br>31/03/2025<br>(tỷ đồng) |
|----|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| 1. | Doanh thu Dự án Alacarte Hạ Long                | 85,9                 | 18,4                                                           | 16,5                                                           |
| 2. | Doanh thu Dự án Dự án NO1-T6                    | 164,3                | 21,3                                                           | 38,1                                                           |
| 3. | Doanh thu Dự án Số 4 Thanh Hóa                  | 649,8                | 124,9                                                          | 172,2                                                          |
| 4. | Doanh thu Dự án Lương Sơn Hòa Bình              | 8,4                  | 8,8                                                            | 7,1                                                            |
| 5. | Doanh thu Dự án Hải Yến, Nguyên Bình, Thanh Hóa | 209,4                | 112,7                                                          | 21,5                                                           |
| 6. | Các dự án khác (NO2-T1, NO3-T6, NO1-T4, NO3-T2) | -                    | 6,9                                                            | 5,6                                                            |
|    | <b>Tổng</b>                                     | <b>1.117,8</b>       | <b>293,0</b>                                                   | <b>261,0</b>                                                   |

Doanh thu hợp đồng xây dựng đạt hơn 339,33 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 20,15%. Doanh thu khác đạt hơn 227,32 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng gần 13,5%.

Tính đến quý I/2025, Công ty ghi nhận doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 323,9 tỷ đồng, chiếm 86,2% tổng doanh thu thuần hợp nhất trong kỳ. Tỷ trọng này tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2024, phản ánh sự cải thiện trong tiến độ bán hàng tại các dự án: Dự án Nguyên Bình, Dự án Số 4 Thanh Hóa. Doanh thu quý I hiện chiếm khoảng 8,68% doanh thu kế hoạch cả năm 2025. Trong cùng kỳ, doanh thu hợp đồng xây dựng trong quý I/2025 đạt 18,56 tỷ đồng và doanh thu khác là 33,3 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 8,86%.

**b) Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2023, 2024 và Quý I/2025**

**Bảng 7: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất**

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu lợi nhuận gộp               | 2023           |               | 2024           |               | %tăng/<br>giảm | Quý I/2025     |               |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|                                      | Giá trị        | Tỷ trọng (%)  | Giá trị        | Tỷ trọng (%)  |                | Giá trị        | Tỷ trọng (%)  |
| Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản | 825.766        | 92,77         | 371.291        | 88,42         | (55,04)        | 124.061        | 95,49         |
| Lợi nhuận hợp đồng xây dựng          | 33.208         | 3,73          | 34.821         | 8,29          | 4,86           | 3.284          | 2,53          |
| Lợi nhuận khác                       | 31.186         | 3,50          | 13.816         | 3,29          | (55,70)        | 2.580          | 1,99          |
| <b>Tổng Lợi nhuận gộp</b>            | <b>890.161</b> | <b>100,00</b> | <b>419.928</b> | <b>100,00</b> | <b>(52,83)</b> | <b>129.924</b> | <b>100,00</b> |

Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất tự lập Quý I/2025 của Taseco Land

**Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ**

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu lợi nhuận gộp               | 2023    |              | 2024    |              | %tăng/<br>giảm | Quý I/2025 |              |
|--------------------------------------|---------|--------------|---------|--------------|----------------|------------|--------------|
|                                      | Giá trị | Tỷ trọng (%) | Giá trị | Tỷ trọng (%) |                | Giá trị    | Tỷ trọng (%) |
| Lợi nhuận chuyển nhượng bất động sản | 801.000 | 100,03       | 357.406 | 100,09       | (55,38)        | 120.514    | 99,38        |

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

| Chỉ tiêu lợi nhuận<br>gộp              | 2023           |                 | 2024           |                 | %tăng/<br>giảm | Quý I/2025     |                 |
|----------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
|                                        | Giá trị        | Tỷ trọng<br>(%) | Giá trị        | Tỷ trọng<br>(%) |                | Giá trị        | Tỷ trọng<br>(%) |
| Lợi nhuận cho thuê<br>ghi nhận một lần | (112)          | (0,01)          | -              | -               | (100,00)       | -              | -               |
| Lợi nhuận khác                         | (135)          | (0,02)          | (337)          | (0,09)          | 148,77         | 747            | 0,62            |
| <b>Tổng Lợi nhuận gộp</b>              | <b>800.753</b> | <b>100,00</b>   | <b>357.069</b> | <b>100,00</b>   | <b>(55,41)</b> | <b>121.261</b> | <b>100,00</b>   |

*Nguồn: BCTC Riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng tư lập Quý I/2025 của Taseco Land*

Đối với cơ cấu lợi nhuận của Công ty mẹ, trong năm 2023, tổng lợi nhuận gộp của Công ty mẹ đạt khoảng 801 tỷ đồng, trong đó gần như toàn bộ đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, chiếm 100,03%. Năm 2024, lợi nhuận gộp giảm còn 357 tỷ đồng, tương ứng mức giảm 55,41% so với năm 2023, nhưng tỷ trọng lợi nhuận từ chuyển nhượng bất động sản vẫn giữ ở mức cao, chiếm 100,09%. Hoạt động cho thuê ghi nhận lỗ nhẹ trong năm 2023, âm 112 triệu đồng, và không phát sinh trong năm 2024. Lợi nhuận khác âm 135 triệu đồng năm 2023 và âm 337 triệu đồng năm 2024. Trong Quý I năm 2025, tổng lợi nhuận gộp đạt 121 tỷ đồng, với phần lớn vẫn đến từ chuyển nhượng bất động sản, chiếm 99,38%, trong khi lợi nhuận khác có sự cải thiện đạt 747 triệu đồng, chiếm 0,62%.

Đối với cơ cấu lợi nhuận hợp nhất, 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. Năm 2024, lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty đạt 420 tỷ đồng, giảm khoảng 52,8% so với mức 890 tỷ đồng trong năm 2023. Nguyên nhân chính là do doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản trong năm 2024 giảm so với năm trước, trong khi các dự án mới chưa ghi nhận được doanh thu đáng kể để bù đắp. Ngoài ra, biên lợi nhuận gộp từ doanh thu khác cũng giảm nhẹ so với cùng kỳ do đặc điểm thời vụ của ngành dịch vụ. Tỷ trọng đóng góp cho lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm 2024 đạt hơn 371,29 tỷ đồng, chiếm hơn 88,42% lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty. Lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng đạt gần 34,8 tỷ đồng và lợi nhuận gộp khác giảm gần còn 13,82 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lần lượt 8,29% và 3,29% trong tổng cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2024 của Công ty. Trong quý I/2025, lợi nhuận gộp hợp nhất đạt 124,1 tỷ đồng, tăng 124% so với cùng kỳ năm 2024 là 57,8 tỷ đồng. Diễn biến này chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của dự án: Dự án Nguyễn Bình và Dự án số 4 Thanh Hóa, đồng thời chi phí đầu vào được kiểm soát tốt hơn. Tuy nhiên, do tiến độ ghi nhận doanh thu bất động sản vẫn phụ thuộc vào lịch bàn giao và pháp lý dự án, lợi nhuận có thể biến động theo quý. Ngoài ra, lợi nhuận từ hợp đồng xây dựng đạt 3,3 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 2,53%. Đối với các khoản lợi nhuận khác, Quý I/2025 ghi nhận giá trị 2,58 tỷ đồng hợp nhất, chiếm tỷ trọng 1,99% tổng lợi nhuận gộp. Tổng cộng, lợi nhuận gộp trong Quý I/2025 đạt 129,9 tỷ đồng.

**6.1.7. Nguyên vật liệu**

**a) Nguồn nguyên vật liệu**

Nguyên vật liệu đầu vào trong hoạt động kinh doanh của Taseco Land bao gồm hai nhóm chính: quỹ đất phát triển dự án và vật tư xây dựng. Quỹ đất được xem là yếu tố chiến lược, có tính chất quyết định đối với định hướng đầu tư dài hạn. Công ty tiếp cận đất thông qua các hình thức nhận chuyển nhượng, hợp tác đầu tư với các đơn vị sở hữu đất..., kèm theo đó là các chi phí liên quan đến giải phóng mặt bằng, chuyển đổi mục đích sử dụng và hoàn thiện pháp lý. Trong quá trình triển khai dự án, các nguyên vật liệu xây dựng như xi măng, sắt thép, cát, đá, bê tông thương phẩm, cùng các vật liệu hoàn thiện như kính, gạch ốp lát, gỗ công nghiệp, điện, nước,... đóng vai trò quan trọng trong việc đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình.

**b) Sự ổn định của các nguồn cung cấp nguyên vật liệu**

Về mặt quỹ đất, yếu tố đầu vào quan trọng trong lĩnh vực bất động sản, tính ổn định phụ thuộc nhiều vào các yếu tố pháp lý, quy hoạch và chính sách của nhà nước. Việc chủ động trong công tác pháp lý và chiến lược phát triển quỹ đất dài hạn là điều kiện tiên quyết để Taseco Land duy trì hoạt động đầu tư, kinh doanh ổn định trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động.

Taseco Land xây dựng hệ thống cung ứng nguyên vật liệu và dịch vụ kỹ thuật thông qua hợp tác với các nhà cung cấp uy tín và tổng thầu xây dựng có kinh nghiệm. Với các vật liệu cơ bản như thép, xi măng hoặc bê tông, Công ty có thể linh hoạt lựa chọn giữa nhiều nhà cung ứng nội địa, giúp đảm bảo tính ổn định. Với các vật liệu hoàn thiện cao cấp hoặc thiết kế riêng biệt cho từng dự án, nguồn cung thường phụ thuộc vào một số nhà sản xuất chuyên biệt. Ngoài ra, các yếu tố bên ngoài như biến động thị trường hàng hóa, xung đột địa chính trị hoặc thay đổi pháp lý về đầu tư xây dựng có thể tác động gián tiếp đến sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên vật liệu đầu vào.

**c) Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận**

TAL đang sở hữu quỹ đất đã được tích lũy từ sớm với chi phí thấp, biên lợi nhuận sẽ được cải thiện đáng kể khi triển khai dự án. Trong trường hợp phải mua đất mới với giá cao hoặc gặp khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng và pháp lý, tổng chi phí đầu vào tăng sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả tài chính và khả năng sinh lời của dự án.

Biến động giá nguyên vật liệu xây dựng, đặc biệt là nhóm vật tư cơ bản như sắt thép, xi măng, cùng với chi phí nhân công và vật liệu hoàn thiện, có ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí xây dựng và biên lợi nhuận của Taseco Land. Trong bối cảnh giá vật liệu tăng cao kéo dài, nếu không có chiến lược kiểm soát chi phí và đàm phán hợp đồng phù hợp, lợi nhuận gộp từ dự án có thể bị thu hẹp. Tuy nhiên, nhờ đặc điểm ngành là giá bán bất động sản thường được định giá ở mức cao so với chi phí đầu vào, TAL có khả năng duy trì biên lợi nhuận ổn định trong các điều kiện thị trường thông thường. Ngoài ra, việc triển khai một số các dự án ở phân khúc trung và cao cấp cho phép Công ty có biên độ điều chỉnh giá bán đầu ra phù hợp với biến động đầu vào, qua đó giảm thiểu rủi ro về lợi nhuận khi giá nguyên vật liệu biến động.

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

**6.1.8. Chi phí sản xuất**

**Bảng 9: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh Hợp nhất của Công ty**

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chi phí                      | Năm 2023         |               | Năm 2024         |               | %tăng/ giảm    | Quý I/2025     |               |
|------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|                              | Giá trị          | Tỷ lệ         | Giá trị          | Tỷ lệ         |                | Giá trị        | Tỷ lệ         |
| Giá vốn hàng bán             | 2.347.451        | 86,38         | 1.264.526        | 72,87         | (46,13)        | 245.938        | 70,92         |
| Chi phí tài chính            | 99.213           | 3,65          | 201.174          | 11,59         | 102,77         | 42.689         | 12,31         |
| Chi phí bán hàng             | 85.108           | 3,13          | 56.729           | 3,27          | (33,34)        | 11.467         | 3,31          |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 178.201          | 6,56          | 195.830          | 11,28         | 9,89           | 45.547         | 13,13         |
| Chi phí khác                 | 7.641            | 0,28          | 17.172           | 0,99          | 124,74         | 1.146          | 0,33          |
| <b>Tổng cộng</b>             | <b>2.717.614</b> | <b>100,00</b> | <b>1.735.431</b> | <b>100,00</b> | <b>(36,14)</b> | <b>346.786</b> | <b>100,00</b> |
| <b>Doanh thu thuần</b>       | <b>3.237.612</b> | <b>83,94</b>  | <b>1.684.453</b> | <b>103,03</b> | <b>(47,97)</b> | <b>375.862</b> | <b>92,26</b>  |

Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất tự lập Quý I/2025 của Taseco Land

**Bảng 10: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh riêng của Công ty**

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chi phí                      | Năm 2023  |       | Năm 2024 |       | %tăng/ giảm | Quý I/2025 |       |
|------------------------------|-----------|-------|----------|-------|-------------|------------|-------|
|                              | Giá trị   | Tỷ lệ | Giá trị  | Tỷ lệ |             | Giá trị    | Tỷ lệ |
| Giá vốn hàng bán             | 1.876.621 | 89,35 | 765.382  | 69,71 | (59,21)     | 204.168    | 70,86 |
| Chi phí tài chính            | 49.286    | 2,35  | 169.416  | 15,43 | 243,74      | 50.142     | 17,40 |
| Chi phí bán hàng             | 73.114    | 3,48  | 47.189   | 4,30  | (35,46)     | 9.705      | 3,37  |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 96.558    | 4,60  | 107.652  | 9,80  | 11,49       | 24.127     | 8,37  |
| Chi phí khác                 | 4.822     | 0,23  | 8.382    | 0,76  | 73,82       | 0          | 0,00  |

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

| Chi phí                | Năm 2023         |               | Năm 2024         |               | %tăng/ giảm    | Quý I/2025     |               |
|------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
|                        | Giá trị          | Tỷ lệ         | Giá trị          | Tỷ lệ         |                | Giá trị        | Tỷ lệ         |
| <b>Tổng cộng</b>       | <b>2.100.400</b> | <b>100,00</b> | <b>1.098.021</b> | <b>100,00</b> | <b>(47,72)</b> | <b>288.142</b> | <b>100,00</b> |
| <b>Doanh thu thuần</b> | <b>2.677.374</b> | <b>78,45</b>  | <b>1.122.452</b> | <b>97,82</b>  | <b>(58,08)</b> | <b>325.429</b> | <b>88,54</b>  |

*Nguồn: BCTC Riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập Quý I/2025 của Taseco Land*

Theo cáo cáo tài chính riêng, trong năm 2023, tổng chi phí của Công ty đạt hơn 2.100 tỷ đồng, trong đó chi phí giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất với 89,35%, tương ứng gần 1.877 tỷ đồng. Năm 2024, tổng chi phí giảm còn khoảng 1.098 tỷ đồng, giảm 47,72% so với năm 2023, trong đó giá vốn hàng bán giảm còn 765 tỷ đồng. Chi phí tài chính tăng từ 49 tỷ đồng năm 2023 lên hơn 169 tỷ đồng năm 2024, tương đương tăng 243,74%. Chi phí bán hàng giảm 35,46%, xuống còn 47 tỷ đồng trong năm 2024, nguyên nhân do trong chi phí bán hàng bao gồm các hoa hồng môi giới và chi phí bán hàng khác của các bất động sản bàn giao, trong khi đó doanh thu bất động sản năm 2024 giảm 58,07% nên các chi phí thành phần này cũng giảm theo, dẫn đến tổng chi phí bán hàng giảm 35,46%. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng nhẹ 11,49%, đạt hơn 107 tỷ đồng trong năm 2024. Chi phí khác cũng tăng 73,82% so với năm 2023, lên gần 8,4 tỷ đồng năm 2024. Trong Quý I/2025, tổng chi phí đạt hơn 288 tỷ đồng, với tỷ trọng giá vốn hàng bán chiếm 70,86%, tương đương 204 tỷ đồng. Chi phí tài chính đạt hơn 50 tỷ đồng, chiếm 17,4%, chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 8,37%, tương đương 24 tỷ đồng và chi phí bán hàng chiếm 3,37%, tương đương gần 10 tỷ đồng. Không phát sinh chi phí khác trong kỳ này.

Theo báo cáo tài chính hợp nhất, giá vốn hàng bán vẫn chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng chi phí, nhưng đã giảm đáng kể từ 86,38% xuống còn 72,87%. Chi phí tài chính tăng 102,77%, chủ yếu do phát sinh từ các khoản vay phục vụ hoạt động phát triển dự án, trong đó, một số khoản vay hết thời gian ưu đãi lãi suất và một số khoản vay cho dự án bất động sản đã hết thời hạn vốn hóa theo chuẩn mực vốn hóa lãi vay và quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC nên chi phí lãi vay phát sinh của các Dự án này kể từ thời điểm dừng vốn hóa được ghi vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Trong khi đó, chi phí bán hàng giảm 33,3%, nguyên nhân do trong chi phí bán hàng bao gồm các hoa hồng môi giới và chi phí bán hàng khác của các bất động sản bàn giao, trong khi đó doanh thu bất động sản năm 2024 giảm 58,59% nên các chi phí thành phần này cũng giảm theo, dẫn đến tổng chi phí bán hàng giảm 33,34%. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng nhẹ 9,89%, chiếm tỷ trọng lần lượt 3,27% và 11,28% trong tổng chi phí của năm 2024. Trong Quý I/2025, giá vốn hàng bán hợp nhất đạt 245,9 tỷ đồng, chiếm 70,92% tổng chi phí. Chi phí tài chính đạt 42,7 tỷ đồng, chiếm 12,31%. Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp ghi nhận lần lượt 11,5 tỷ đồng và 45,5 tỷ đồng, tương ứng 3,31% và 13,13% tổng chi phí sản xuất kinh doanh. Tổng cộng, chi phí Quý I/2025 là 346,8 tỷ đồng.

*(\*) Nguyên nhân chi phí lãi vay tăng nhanh so với cùng kỳ*

Chi phí lãi vay năm 2024 tăng so với cùng kỳ do một số khoản vay hết thời gian ưu đãi lãi suất và một số khoản vay cho dự án bất động sản đã hết thời hạn vốn hóa theo chuẩn mực vốn hóa lãi vay và quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC nên chi phí lãi vay phát sinh của các Dự án này kể từ thời điểm dừng vốn hóa được ghi vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

**6.1.9. *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 quy 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 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.

**6.1.10. *Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới***

Trong năm 2024, Công ty đã tham gia đấu giá và đấu thầu để lựa chọn nhà đầu tư triển khai một số dự án quan trọng, bao gồm:

- Dự án xây dựng nhà ở cao tầng để bán tại ô đất A3/CT2, thuộc dự án hạ tầng kỹ thuật các khu đất C12, C13 và các tuyến đường phụ cận tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên.
- Dự án khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh.
- Dự án khu đô thị mới Lương Ninh tại huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.
- Dự án khu đô thị cao cấp Quán Hàu tại tỉnh Quảng Bình.

Công ty hiện đang triển khai đầu tư xây dựng các dự án đã được chấp thuận theo quy định. Trong thời gian tới, Công ty sẽ mở rộng lĩnh vực đầu tư phát triển nhà ở xã hội, đồng thời tiếp tục tham gia đấu giá, đấu thầu nhằm mở rộng quỹ đất khu đô thị và khu công nghiệp tại nhiều tỉnh thành trên cả nước, bao gồm: Hà Nội, Hòa Bình, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Dương, Hưng Yên, Hải Phòng, Hà Nam, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Đồng Nai, Phú Quốc...

**6.1.11. *Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ***

Công ty đã hoàn thiện chính sách quản lý chất lượng theo những chương trình hoạt động cụ thể sau:

- Đảm bảo thực hiện tốt công tác đào tạo để đảm bảo đội ngũ nhân viên có đầy đủ năng lực và kỹ thuật hoàn thành công việc được giao.
- Công ty luôn quan tâm cải tiến chất lượng dịch vụ cung ứng, hướng đến các tiêu chí: an toàn, chính xác và hiệu quả.
- Sự phát triển bền vững của Công ty luôn gắn với lợi ích của khách hàng, không ngừng nâng cao lợi ích cho CBCNV và cổ đông của Công ty.
- Công ty luôn chú trọng thực hiện đầu tư trang thiết bị, nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin để từng bước đáp ứng yêu cầu quản lý hiện đại, ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý.

**BẢN CÀO BẠCH NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty: Ban Quản lý Các Dự án có trách nhiệm kiểm tra và quản lý chất lượng các dự án bất động sản, đảm bảo tiêu chí chất lượng bàn giao lên hàng đầu.

**6.1.12. 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.

**6.1.13. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

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         | <b>TASECO LAND</b>                         |

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

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

**Bảng 11: Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết từ năm 2023 đến nay**

| STT       | Tên Hợp đồng                                                                  | Trị giá<br>(triệu đồng) | Thời điểm<br>ký kết | Thời gian<br>thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu<br>vào, đầu ra                                               | Đối tác                                    | Mối quan hệ (*)      |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|
| <b>I</b>  | <b>Dự án NO1-T6</b>                                                           |                         |                     |                        |                                                                                    |                                            |                      |
| 1         | Hợp đồng số<br>2306/2023/HĐKT/<br>TAS/NO1T6                                   | 44.216                  | 23/6/2023           | Đã hoàn<br>thành       | Cung cấp và lắp đặt nội thất<br>tủ bếp, tủ giày, tủ vanity,<br>gương               | CTCP Đầu tư và Xây<br>dựng số 4            | Tổ chức có liên quan |
| 2         | Văn bản chuyển nhượng<br>Hợp đồng mua bán nhà ở<br>hình thành trong tương lai | 21.510                  | 15/9/2023           | Đã hoàn<br>thành       | Chuyển nhượng căn hộ<br>hình thành trong tương lai                                 | Nguyễn Tiến Hoàn                           | Không có             |
| 3         | Văn bản chuyển nhượng<br>Hợp đồng mua bán nhà ở<br>hình thành trong tương lai | 21.510                  | 21/12/2023          | Đã hoàn<br>thành       | Chuyển nhượng căn hộ<br>hình thành trong tương lai                                 | Nguyễn Phúc Toàn                           | Không có             |
| <b>II</b> | <b>Dự án số 4 Thanh Hóa</b>                                                   |                         |                     |                        |                                                                                    |                                            |                      |
| 1         | Hợp đồng số<br>2704/2022/HĐKT/<br>TAS-<br>ICON4/DA04                          | 113.915                 | 27/04/2022          | Đang thực<br>hiện      | Thi công hạ tầng kỹ thuật                                                          | Công ty Cổ phần Đầu tư<br>và Xây dựng số 4 | Tổ chức có liên quan |
| 2         | Hợp đồng số<br>1302/2023/HĐTC/<br>TAS-<br>IKCONS/DA04                         | 530.793                 | 13/02/2023          | Đã hoàn<br>thành       | Thi công kết cấu và hoàn<br>thiện mặt ngoài – Giai đoạn<br>I các công trình nhà ở  | Công ty Cổ phần Xây<br>dựng IKCONS         | Tổ chức có liên quan |
| 3         | Hợp đồng số<br>0903/2023/HĐTC/<br>TAS-<br>IKCONS/DA04                         | 207.414                 | 09/03/2023          | Đã hoàn<br>thành       | Thi công kết cấu và hoàn<br>thiện mặt ngoài – Giai đoạn<br>II các công trình nhà ở | Công ty Cổ phần Xây<br>dựng IKCONS         | Tổ chức có liên quan |
| 4         | Hợp đồng số<br>1506/2023/HĐTC/<br>TAS-<br>HTM/DA04                            | 27.843                  | 15/6/2023           | Đang thực<br>hiện      | Thi công đá ốp tường, tam<br>cấp, len cửa, bồn hoa                                 | Công ty Cổ phần Tập<br>đoàn HTM            | Không có             |

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

| STT                             | Tên Hợp đồng                                               | Trị giá<br>(triệu đồng) | Thời điểm<br>ký kết | Thời gian<br>thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu<br>vào, đầu ra                                                  | Đối tác                                    | Mối quan hệ (*)      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------|
| 5                               | Hợp đồng mua bán nhà ở<br>riêng lẻ số BT-<br>1.1/DAS4/HĐMB | 25.314                  | 22/12/2023          | Đang thực<br>hiện      | Chuyển nhượng nhà ở riêng<br>lẻ                                                       | Lê Thảo Linh                               | Không có             |
| 6                               | Hợp đồng mua bán nhà ở<br>riêng lẻ số BT-<br>3.9/DAS4/HĐMB | 23.539                  | 28/5/2024           | Đang thực<br>hiện      | Chuyển nhượng nhà ở riêng<br>lẻ                                                       | Đào Thủy Hằng                              | Không có             |
| <b>III Dự án Nguyên Bình</b>    |                                                            |                         |                     |                        |                                                                                       |                                            |                      |
| 1                               | Hợp đồng số<br>1809/2023/HĐTC/ TAS-<br>IKCONS/ HTKT/DAH Y  | 111.601                 | 18/9/2023           | Đang thực<br>hiện      | Thi công hạ tầng kỹ thuật                                                             | Công ty Cổ phần Xây<br>dựng IKCONS         | Tổ chức có liên quan |
| <b>IV Dự án Nam Thái</b>        |                                                            |                         |                     |                        |                                                                                       |                                            |                      |
| 1                               | Hợp đồng số<br>1505/2024/HĐTC/TAS-<br>ICON4/DANT           | 196.888                 | 15/05/2024          | Đang thực<br>hiện      | Thi công kết cấu và hoàn<br>thiện mặt ngoài nhà ở liền<br>kề thương mại               | Công ty Cổ phần Đầu tư<br>và Xây dựng số 4 | Tổ chức có liên quan |
| 2                               | Hợp đồng số<br>0811/2024/HĐTC/TAS-<br>ICON4/DANT           | 74.806                  | 08/11/2024          | Đang thực<br>hiện      | Thi công xây dựng phần<br>móng, hầm và kết cấu thân thô<br>- Tòa nhà hỗn hợp cao tầng | Công ty Cổ phần Đầu tư<br>và Xây dựng số 4 | Tổ chức có liên quan |
| 3                               | Hợp đồng mua bán nhà ở số<br>LK1.1/HĐMB/TasecoLand-NT      | 30.893                  | 06/12/2024          | Đang thực<br>hiện      | Chuyển nhượng nhà ở                                                                   | Hà Văn Hoàng                               | Không có             |
| 4                               | Hợp đồng mua bán nhà ở số<br>LK2.7/HĐMB/TasecoLand-<br>NT  | 18.661                  | 10/4/2025           | Đang thực<br>hiện      | Chuyển nhượng nhà ở                                                                   | Ngô Trung Sinh                             | Không có             |
| <b>V Dự án KCN Đồng Văn III</b> |                                                            |                         |                     |                        |                                                                                       |                                            |                      |
| 1                               | Hợp đồng số<br>0108/2024/HĐTC/TAS-<br>ICON4/HTKT/ĐVIII     | 395.568                 | 01/08/2024          | Đang thực<br>hiện      | Thi công hạ tầng kỹ thuật -<br>Giai đoạn I                                            | Công ty Cổ phần Đầu tư<br>và Xây dựng số 4 | Tổ chức có liên quan |

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

| STT                       | Tên Hợp đồng                                      | Trị giá<br>(triệu đồng) | Thời điểm<br>ký kết | Thời gian<br>thực hiện | Sản phẩm, dịch vụ đầu<br>vào, đầu ra         | Đối tác                           | Mối quan hệ (*) |
|---------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| 2                         | Hợp đồng số<br>3010/2024/HĐTC/TAS-<br>SEEN/ĐVIII  | 47.808                  | 30/10/2024          | Đang thực<br>hiện      | Thi công trạm xử lý nước<br>thải giai đoạn 1 | Công ty Cổ phần Kỹ<br>thuật Seen  | Không có        |
| <b>VI Dự án Long Biên</b> |                                                   |                         |                     |                        |                                              |                                   |                 |
| 1                         | Hợp đồng số<br>2003/2025/HĐKT/TAS-<br>PV/DALB/COC | 22.038                  | 20/3/2025           | Đang thực<br>hiện      | Cung cấp và thi công ép cọc<br>ly tâm D500   | Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Phan Vũ | 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 2023 đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch mà chưa triển khai thực hiện.

*[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 NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

**7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và các quý gần nhất (nếu có)**

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.

**Bảng 12: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty**

*Đơn vị: triệu đồng*

| Chỉ tiêu                                                     | 2023       | 2024      | % tăng/giảm   | Quý 1/2025    |
|--------------------------------------------------------------|------------|-----------|---------------|---------------|
| Tổng giá trị tài sản                                         | 10.082.623 | 9.324.138 | (7,52)        | 9.564.630     |
| Vốn chủ sở hữu                                               | 4.077.266  | 4.224.215 | 3,60          | 4.395.026     |
| Doanh thu thuần                                              | 3.237.612  | 1.684.453 | (47,97)       | 375.862       |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh                      | 612.915    | 888.292   | 44,93         | 36.273        |
| Doanh thu tài chính                                          | 85.109     | 921.848   | 983,14        | 5.972         |
| Chi phí tài chính                                            | 99.213     | 201.174   | 102,77        | 42.689        |
| Lợi nhuận khác                                               | 14.420     | (12.679)  | (187,92)      | (927)         |
| Lợi nhuận trước thuế                                         | 627.335    | 875.614   | 39,58         | 35.347        |
| Lợi nhuận sau thuế                                           | 472.685    | 685.100   | 44,94         | 22.310        |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức                                   | 94,25%     | 60,36%    | Không áp dụng | -             |
| Tỷ lệ cổ tức                                                 | 15%        | 15%       | Không áp dụng | -             |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) | 13,55%     | 18,35%    | Không áp dụng | Không áp dụng |

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land*

**Bảng 13: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ**

*Đơn vị: triệu đồng*

| Chỉ tiêu                                | 2023      | 2024      | % tăng/giảm | Quý 1/2025 |
|-----------------------------------------|-----------|-----------|-------------|------------|
| Tổng giá trị tài sản                    | 8.374.186 | 9.059.088 | 8,18        | 9.430.154  |
| Vốn chủ sở hữu                          | 3.609.463 | 3.912.999 | 8,41        | 4.095.116  |
| Doanh thu thuần                         | 2.677.374 | 1.122.452 | (58,08)     | 325.429    |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 615.540   | 829.092   | 34,69       | 43.444     |
| Doanh thu tài chính                     | 33.744    | 796.279   | 2,259,74    | 6.156      |
| Chi phí tài chính                       | 49.286    | 169.416   | 243,74      | 50.142     |
| Lợi nhuận khác                          | 10.261    | (6.217)   | (160,59)    | 135        |
| Lợi nhuận trước thuế                    | 625.801   | 822.875   | 31,49       | 43.579     |
| Lợi nhuận sau thuế                      | 487.356   | 775.014   | 59,02       | 33.617     |

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

| <b>Chỉ tiêu</b>                                              | <b>2023</b> | <b>2024</b> | <b>% tăng/giảm</b> | <b>Quý 1/2025</b> |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------|--------------------|-------------------|
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức                                   | 91,41%      | 60,36%      | Không áp dụng      | -                 |
| Tỷ lệ cổ tức                                                 | 15%         | 15%         | Không áp dụng      | -                 |
| Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) | 14,35%      | 20,61%      | Không áp dụng      | Không áp dụng     |

*Nguồn: BCTC Riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land*

Căn cứ vào các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh hợp nhất, trong năm 2024, tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp đạt 9.324 tỷ đồng, giảm 7,52% so với năm 2023. Vốn chủ sở hữu vẫn tăng nhẹ 3,6%, từ 4.077 tỷ đồng lên 4.224 tỷ đồng, và tiếp tục tăng lên 4.395 tỷ đồng trong Quý 1/2025. Doanh thu thuần năm 2024 ghi nhận 1.684 tỷ đồng, giảm 47,97% so với năm trước, do thị trường bất động sản năm 2024 tại các địa phương như Thanh Hóa, nơi Công ty đang sở hữu các sản phẩm chào bán, thị trường chưa đạt kỳ vọng. Mức doanh thu thuần Quý 1/2025 đạt 376 tỷ đồng. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng 44,93%, đạt 888 tỷ đồng năm 2024, cho thấy hiệu quả cải thiện trong quản lý chi phí vận hành. Doanh thu tài chính tăng 983,14%, từ 85 tỷ đồng năm 2023 lên 922 tỷ đồng trong năm 2024, chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng các công ty con, như thông tin đã được trình bày tại mục IV.11.1.13 của Bản Cáo Bạch này. Chi phí tài chính tăng 102,77%, đạt 201 tỷ đồng năm 2024. Tổng thể, lợi nhuận trước thuế năm 2024 đạt 876 tỷ đồng, tăng 39,58% so với năm trước; lợi nhuận sau thuế đạt 685 tỷ đồng, tăng 44,94% so với năm 2023 và đạt 22 tỷ đồng vào Quý 1/2025. Tỷ lệ cổ tức vẫn duy trì ở mức 15%. Hiệu quả sử dụng vốn được cải thiện, thể hiện qua tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) tăng từ 13,55% lên 18,35%.

Căn cứ vào các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh của công ty mẹ, trong năm 2024, tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp đạt 9.059 tỷ đồng, tăng 8,18% so với năm 2023. Vốn chủ sở hữu cũng tăng 8,41%, từ 3.609 tỷ đồng lên 3.913 tỷ đồng, tiếp tục tăng lên 4.095 tỷ đồng trong Quý 1/2025, cho thấy nền tảng tài chính tiếp tục được củng cố. Doanh thu thuần năm 2024 ghi nhận giảm, đạt 1.122 tỷ đồng, giảm 58,08% so với năm 2023. Mặc dù vậy, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh vẫn tăng 34,69%, đạt 829 tỷ đồng, cho thấy hiệu quả trong việc kiểm soát chi phí và tối ưu vận hành. Doanh thu tài chính tăng từ 34 tỷ đồng năm 2023 lên 796 tỷ đồng năm 2024 chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng các công ty con, như thông tin đã được trình bày tại mục IV.11.1.13 của Bản Cáo Bạch này. Chi phí tài chính năm 2024 đạt 169 tỷ đồng, tăng 243,74% so với năm 2023 do một số khoản vay hết thời gian ưu đãi lãi suất và một số khoản vay cho dự án bất động sản đã hết thời hạn vốn hóa theo chuẩn mực vốn hóa lãi vay và quy định của Thông tư 200/2014/TT-BTC nên chi phí lãi vay phát sinh của các Dự án này kể từ thời điểm dừng vốn hóa được ghi vào kết quả kinh doanh trong kỳ. Tổng lợi nhuận trước thuế đạt 823 tỷ đồng, tăng 31,49% so với năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 775 tỷ đồng, tăng trưởng 59,02%. Trong Quý 1/2025, lợi nhuận sau thuế đạt 34 tỷ đồng. Tỷ lệ cổ tức được duy trì ổn định ở mức 15% trong cả hai năm 2023 và 2024. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) tăng từ 14,35% lên 20,61%.

Công ty đã thực hiện kiểm toán và được chấp nhận toàn phần đối với tất cả các báo cáo tài

chính năm 2023 và năm 2024 theo đúng quy định.

**Ý kiến của kiểm toán viên tại Báo cáo tài chính riêng Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 (đã được kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 11925146/E-66898788 ngày 29/3/2024):**

“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.”

**Ý kiến của kiểm toán viên tại Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 (đã được kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 11925146/E-66898788-HN ngày 29/3/2024):**

“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.”

**Ý kiến của kiểm toán viên tại Báo cáo tài chính riêng Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 (đã được kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 11925146/E-68418803 ngày 26/3/2025):**

“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 2024, 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.”

**Ý kiến của kiểm toán viên tại Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 (đã được kiểm toán tại báo cáo kiểm toán số 11925146/E-68418803-HN ngày 26/3/2025):**

“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 2024, 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.”

## **7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo**

### **Những nhân tố thuận lợi**

- Điểm sáng trong năm 2024 và đầu năm 2025 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

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

ố, Luật kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai năm 2024 là cơ sở quan trọng tháo gỡ các khó khăn về thủ tục pháp lý, thúc đẩy cung và cầu bất động sản.

- Sự đầu tư mạnh mẽ vào cơ sở hạ tầng giao thông không chỉ nâng cao chất lượng cuộc sống mà còn mở ra những khu đô thị mới đầy tiềm năng. Các khu vực được đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ sẽ trở thành tâm điểm thu hút dân cư và doanh nghiệp, kéo theo sự phát triển của thị trường 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.
- Sau một thời gian khan hiếm, nguồn cung bất động sản, đặc biệt là căn hộ tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM, đang có dấu hiệu phục hồi. Theo CBRE, nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội có thể đạt 30.100 căn trong năm 2025, cao hơn so với năm 2024. Sự gia tăng nguồn cung này giúp đáp ứng nhu cầu thị trường và tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững của ngành

**Những nhân tố khó khăn**

- Việc ban hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 mới với những quy định chặt chẽ hơn là động thái tích cực nhằm đảm bảo tính minh bạch và bền vững cho thị trường. Tuy nhiên, những quy định mới về thu tiền đặt cọc, giảm mức thu trước khi bán giao nhà ở có thể làm chậm lại tiến độ các dự án, làm giảm nguồn cung nhà ở trên thị trường.
- Năm 2024, và những tháng đầu năm 2025 thị trường bất động sản nhìn chung đã có dấu hiệu phục hồi so với năm 2023, tuy nhiên mức độ phục hồi không đồng đều giữa các khu vực, trong đó có bất động sản tại Thanh Hóa. Do đó, Công ty quyết định chỉ chuyển nhượng một phần sản phẩm bất động sản trong năm 2024 và lùi thời gian triển khai kinh doanh để tạo dư địa tăng trưởng cho các năm sau. Điều này dẫn đến doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản năm 2024 giảm so với cùng kỳ năm trước.
- Ngày 07/9/2024, siêu bão Yagi (cơn 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.
- Mặc dù dự báo nguồn cung sẽ tăng trong năm 2025, nhưng hiện tại vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu thực tế, đặc biệt ở phân khúc nhà ở giá rẻ. Điều này tiếp tục gây áp lực lên giá và làm giảm khả năng tiếp cận nhà ở của người dân

Cơn bão Yagi vừa qua là cơn 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 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 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 đã 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.

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

### **8.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

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

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 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.

Các dòng sản phẩm của Công ty được cung cấp ra thị trường hàng năm, luôn thu hút sự quan tâm và đón nhận tích cực 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-T6, NO1-T6 khu Đoàn Ngoại Giao tại Hà Nội bao gồm các căn hộ và các 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) tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
- Tòa nhà Alacarte Hạ Long, hiện là tòa nhà cao nhất tại Hạ Long trực tiếp hướng biển với kiến trúc độc đáo, thẩm mỹ cao, được ví như “Kiệt tác Vịnh trên mây”.
- Khu đô thị Central Riverside 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.
- Khu đô thị Nghi Sơn Central Park tọa lạc tại vùng lõi trung tâm thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá.
- Khu đô thị Central Square Phố Yên tại thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên, sở hữu vị trí độc tôn và trường tồn tại trung tâm thành phố Phố Yên, nơi giao thoa giữa sự sôi động của các hoạt động vui chơi giải trí hấp dẫn cùng không gian sống xanh đến từ cảnh quan thiên nhiên.

#### **❖ Về dịch vụ quản lý bất động sản nhà ở, thương mại sau 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.

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

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, NO1-T6 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.

❖ **IMCS 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. 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 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 phát triển trên 40 dự án với quy mô quỹ đất hơn 2.500 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.

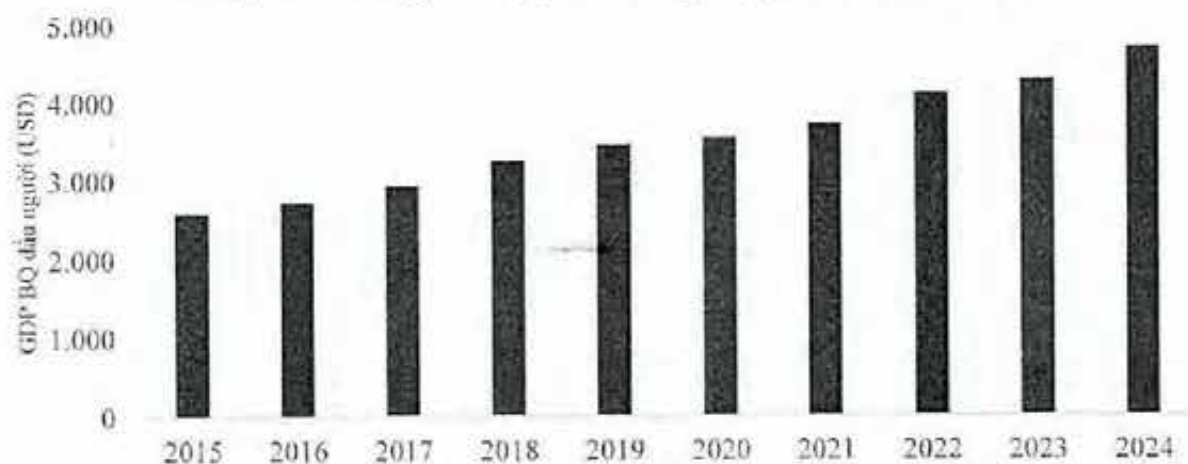
## **8.2. Triển vọng phát triển của ngành**

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 14: Thu nhập bình quân đầu người giai đoạn 2015-2024**



*Nguồn: Dữ liệu từ Cục thống kê*

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.

Nghị quyết của Quốc hội tại Kỳ họp bất thường lần thứ 9 thông qua mục tiêu tăng trưởng đạt 8% trở lên trong năm 2025, tập trung thúc đẩy tăng trưởng gắn với giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế; phát triển hài hòa giữa kinh tế với xã hội và bảo vệ môi trường, bảo đảm quốc phòng, an ninh; tạo tiền đề để tăng trưởng cao hơn trong các năm sau.

❖ **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), năm 2024, tổng vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt hơn 38,23 tỷ USD, giảm nhẹ 3% so với năm 2023. Song song đó, vốn thực hiện của các dự án đầu tư nước ngoài ước đạt khoảng 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm trước đó, đánh dấu mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay.

Về đối tác đầu tư, năm 2024 có 114 quốc gia và vùng lãnh thổ đầu tư vào Việt Nam. Singapore dẫn đầu với tổng vốn đầu tư gần 10,21 tỷ USD, chiếm 26,7% tổng vốn, tăng 31,4% so với năm 2023. Hàn Quốc đứng thứ hai với gần 7,06 tỷ USD, chiếm 18,5%, tăng 37,5%. Tiếp theo là Trung Quốc, Hồng Kông và Nhật Bản. Địa bàn đầu tư cho thấy Bắc Ninh dẫn đầu với gần 5,12 tỷ USD, gấp hơn 2,8 lần so với năm 2023. Hải Phòng và TP Hồ Chí Minh lần lượt đứng thứ hai và ba với hơn 4,94 tỷ USD và 3,04 tỷ USD.

❖ **Tính đến hết năm 2024, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là lĩnh vực thu hút FDI lớn nhất tại Việt Nam với tổng vốn lũy kế đạt hơn 308,76 tỷ USD – cho thấy sức hút mạnh mẽ của lĩnh vực này đối với nhà đầu tư nước ngoài. Bên cạnh đó, các địa phương có hạ tầng phát triển và chính sách ưu đãi như TP Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Hải Phòng,**

Bình Dương là những điểm đến FDI hàng đầu, phù hợp với định hướng phát triển/dự án mở rộng của Công ty với các dự án liên quan đến nhà ở cho người lao động tại khu vực lân cận các Khu công nghiệp. 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 chồng 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. Đây không chỉ là thời điểm để thích nghi với những thay đổi lớn, mà còn là cơ hội vàng để định hình lại giá trị cốt lõi, đặt nền móng cho một giai đoạn phát triển mới bền vững và đột phá của thị trường bất động sản.

### **8.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành**

Tính đến 31/12/2024, căn cứ trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Taseco Land, vốn điều lệ của Công ty là 2.970 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu hơn 4.224 tỷ đồng và tổng tài sản 9.324 tỷ đồng. Một số công ty cùng ngành, tương đồng về tài sản với Taseco Land trong mảng bất động sản đang niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán Việt Nam như: CTCP Đầu tư Nam Long (NLG), CTCP Đầu tư Dịch vụ Tài chính Hoàng Huy (TCH), CTCP Tập đoàn Hà Đô (HDG), CTCP Sonadezi Châu Đức (SZC), CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC).

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

**Bảng 15: So sánh với các công ty cùng ngành**

| Mã Chứng khoán | Tên doanh nghiệp                           | Sàn   | Vốn hóa tại ngày 25/4/2025 (tỷ đồng) | Tổng tài sản tại ngày 31/12/2024 (tỷ đồng) | Vốn điều lệ tại ngày 31/12/2024 (tỷ đồng) | VCSH tại ngày 31/12/2024 (tỷ đồng) | Doanh thu thuần năm 2024 (tỷ đồng) | LNST của cổ đông công ty mẹ năm 2024 (tỷ đồng) | LNST/ DTT | LNST/ VCSH |
|----------------|--------------------------------------------|-------|--------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------|-----------|------------|
| TAL            | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco | UPCoM | 7.428                                | 9.324                                      | 2.970                                     | 4.224                              | 1.684                              | 665                                            | 39,5%     | 15,7%      |
| NLG            | CTCP Đầu tư Nam Long                       | HOSE  | 10.782                               | 30.318                                     | 3.851                                     | 14.569                             | 7.196                              | 518                                            | 7,2%      | 3,6%       |
| HDG            | CTCP Tập đoàn Hà Đô                        | HOSE  | 7.820                                | 13.936                                     | 3.363                                     | 7.376                              | 2.719                              | 348                                            | 12,8%     | 4,7%       |
| SZC            | CTCP Sonadezi Châu Đức                     | HOSE  | 5.400                                | 8.226                                      | 1.800                                     | 3.106                              | 871                                | 302                                            | 34,7%     | 9,7%       |
| IJC            | CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật           | HOSE  | 4.382                                | 7.857                                      | 3.777                                     | 5.151                              | 1.021                              | 354                                            | 34,7%     | 6,9%       |
| HHS            | CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy              | HOSE  | 4.048                                | 15.349                                     | 6.682                                     | 4.846                              | 5.425                              | 367                                            | 6,8%      | 7,6%       |

(Nguồn: BCTC năm 2024 đã được kiểm toán của các Công ty được so sánh)

Hiện tại, tỉ lệ LNST trên doanh thu và vốn chủ sở hữu của Công ty nằm ở mức cao so với những công ty có cùng quy mô về vốn điều lệ và vốn hóa, cho thấy TAL có vị trí đứng vững chắc trong ngành, sẵn sàng tiếp tục mở rộng dự án và hoạt động kinh doanh trong tương lai.

So sánh tương đối với các đơn vị bên trên hầu hết đều có lịch sử thành lập lâu dài và hoạt động lâu năm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và trong phân khúc nhà ở đa dạng loại hình từ nhà thấp tầng và cao tầng, khu đô thị lớn, khu nhà ở dân cư trong các trung tâm, hoặc khu công nghiệp, tương đồng với TAL.

**8.4. 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.

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

**9.1. 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 31/3/2025</b> | <b>Bình quân trong 02 năm liên tục liền trước năm 2024</b> |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Phân loại theo trình độ chuyên môn</b>                |                           |                                                            |
| Trên Đại học                                             | 33                        | 24                                                         |
| Đại học, cao đẳng                                        | 131                       | 118                                                        |
| Trung cấp                                                | 01                        | 04                                                         |
| Lao động phổ thông                                       | 07                        | 10                                                         |
| <b>Phân loại theo lao động thường xuyên hoặc thời vụ</b> |                           |                                                            |
| Lao động thường xuyên                                    | 172                       | 156                                                        |
| Lao động thời vụ                                         | 0                         | 0                                                          |

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

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

**9.2.1. 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

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

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.

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

Nhằm thu hút nhân tài gắn bó lâu dài với Công ty, nâng cao tinh 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 ("BHTNLĐ"), 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, BHTNLĐ, 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 thưởng 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

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

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, đồng viên con Người lao động bị khuyết tật, hoàn cảnh đặc biệt.

**9.3. 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.

**10. 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 (VNĐ) | Hình thức                     | Ghi chú                    |
|-----|------|----------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 1   | 2022 | 12%                  | 324.000.000.000       | Tiền mặt và phát hành cổ phần | Đã chi trả                 |
|     |      | Trong đó:            | Trong đó:             |                               |                            |
|     |      | 2%                   | 54.000.000.000        | Tiền mặt                      |                            |
|     |      | 10%                  | 270.000.000.000       | Phát hành cổ phần             |                            |
| 2   | 2023 | 15%                  | 445.500.000.000       | Tiền mặt                      | Đã chi trả                 |
| 3   | 2024 | 15%                  | 467.775.000.000       | Tiền mặt                      | Chi trả trong tháng 7/2025 |

*Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, 2024 và 2025 của Công ty*

- Chi trả cổ tức năm 2022: Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2023, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 2% vào ngày 20/10/2023 và hoàn thành phát hành cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% vào ngày 14/11/2023.
- Chi trả cổ tức năm 2023: Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2024, Công ty đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 15% vào ngày 12/9/2024.
- Chi trả cổ tức năm 2024: Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/4/2025, ĐHĐCĐ phê duyệt tỷ lệ chi trả cổ tức bằng tiền

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

là 15% và được chi trả trong tháng 7/2025.

**11. Tình hình hoạt động tài chính**

**11.1. 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.

**11.1.1. Trích khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư**

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 |
| 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.

**11.1.2. Mức lương bình quân**

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

**Bảng 18: Mức lương bình quân**

| Năm  | Thu nhập bình quân (đồng/tháng) |
|------|---------------------------------|
| 2023 | 27.542.999                      |
| 2024 | 30.928.540                      |

*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 năm 2023 và 2024, theo đó, căn cứ theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, thu

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

nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2023 và 2024 lần lượt là 5,0 triệu đồng/người/tháng và 5,4 triệu đồng/người/tháng.

Theo báo cáo của Tổng cục thống kê, mức thu nhập bình quân tháng của lao động trong năm 2024 là 7,7 triệu đồng/người/tháng. 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.

| <b>Thu nhập bình quân năm (triệu đồng/ người/ tháng)</b> | <b>CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 (Mã chứng khoán: HUD6)</b> | <b>CTCP Địa ốc First Real (HOSE: FIR)</b> | <b>Tập đoàn Đạt Phương (Mã chứng khoán: DPG)</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Năm 2023                                                 | 9,0                                                                     | 13,9                                      | 28,0                                             |
| Năm 2024                                                 | 11,15                                                                   | 13,9                                      | 28,0                                             |

*Nguồn: Báo cáo thường niên của các doanh nghiệp năm 2023, 2024*

**11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

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 31/3/2025, 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.

**11.1.4. 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 31/12/2023, 31/12/2024 và 31/3/2025 như sau:

**Bảng 19: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| <b>STT</b>       | <b>Chi tiêu</b>                 | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2024</b> | <b>31/3/2025</b> |
|------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 1                | Thuế giá trị gia tăng           | 107.051           | 19.894            | 29.388           |
| 2                | Thuế thu nhập doanh nghiệp      | 79.974            | 194.826           | 163.743          |
| 3                | Thuế thu nhập cá nhân           | 3.120             | 2.839             | 2.402            |
| 4                | Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất | 265.963           | 0                 | -                |
| 5                | Các loại thuế khác              | 1.050             | 3.239             | 1.121            |
| <b>Tổng cộng</b> |                                 | <b>457.158</b>    | <b>220.798</b>    | <b>196.654</b>   |

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất tự lập Quý I/2025 của Taseco Land*

**Bảng 20: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| <b>STT</b> | <b>Chi tiêu</b>       | <b>31/12/2023</b> | <b>31/12/2024</b> | <b>31/3/2025</b> |
|------------|-----------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 1          | Thuế giá trị gia tăng | 104.464           | 16.582            | 26.805           |

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

| STT              | Chi tiêu                        | 31/12/2023     | 31/12/2024    | 31/3/2025     |
|------------------|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| 2                | Thuế thu nhập doanh nghiệp      | 52.703         | 43.962        | 53.417        |
| 3                | Thuế thu nhập cá nhân           | 239            | 355           | 408           |
| 4                | Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất | 265.963        | -             | -             |
| 5                | Các loại thuế khác              | -              | -             | (9)           |
| <b>Tổng cộng</b> |                                 | <b>423.369</b> | <b>60.899</b> | <b>80.621</b> |

*Nguồn: BCTC Riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land*

**11.1.5. Trích lập các quỹ theo quy định**

Việc trích lập các quỹ được thực hiện tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật. Hàng năm, TAI, 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 31/12/2023, 31/12/2024 và 31/3/2025 của Công ty như sau:

**Bảng 21: Số dư các quỹ hợp nhất của Công ty**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| STT              | Chi tiêu                  | 31/12/2023   | 31/12/2024    | 31/3/2025     |
|------------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------|
| 1                | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 7.323        | 28.581        | 19.686        |
| <b>Tổng cộng</b> |                           | <b>7.323</b> | <b>28.581</b> | <b>19.686</b> |

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land*

**Bảng 22: Số dư các quỹ của Công ty mẹ**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| STT              | Chi tiêu                  | 31/12/2023   | 31/12/2024    | 31/3/2025     |
|------------------|---------------------------|--------------|---------------|---------------|
| 1                | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 4.830        | 25.977        | 17.913        |
| <b>Tổng cộng</b> |                           | <b>4.830</b> | <b>25.977</b> | <b>17.913</b> |

*Nguồn BCTC riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land*

**11.1.6. Tổng dư nợ vay**

**Bảng 23: Tình hình nợ vay của Công ty**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| Chi tiêu                              | Riêng            |                  |                  | Hợp nhất         |                  |                  |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                       | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 31/3/2025        | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 31/3/2025        |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                   | <b>874.757</b>   | <b>1.080.850</b> | <b>1.303.647</b> | <b>1.126.200</b> | <b>805.042</b>   | <b>821.398</b>   |
| Vay ngân hàng                         | 299.101          | 246.493          | 243.842          | 503.832          | 439.501          | 451.322          |
| Vay các đối tượng khác                | -                | 2.000            | -                | 14.621           | 2.000            | -                |
| Vay các bên liên quan                 | -                | 496.539          | 546.500          | 11.200           | 26.280           | 23.250           |
| Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả | -                | 17.706           | 202.950          | -                | 17.706           | -                |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả     | 400.656          | 39.383           | 30.992           | 421.548          | 40.826           | 67.462           |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả        | 175.000          | 278.729          | 279.363          | 175.000          | 278.729          | 279.363          |
| <b>Vay dài hạn</b>                    | <b>1.905.937</b> | <b>2.929.302</b> | <b>2.610.854</b> | <b>2.136.654</b> | <b>2.694.715</b> | <b>2.778.283</b> |

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

| Chỉ tiêu              | Riêng      |            |           | Hợp nhất   |            |           |
|-----------------------|------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|
|                       | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/3/2025 | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/3/2025 |
| Vay ngân hàng         | 1.641.720  | 2.692.152  | 2.610.854 | 1.872.436  | 2.694.715  | 2.778.283 |
| Vay các bên liên quan | 17.806     | 237.150    | -         | 17.806     | -          | -         |
| Trái phiếu            | 246.412    | -          | -         | 246.412    | -          | -         |

*Nguồn: BCTC hợp nhất, riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất, riêng tự lập Quý I/2025 của Taseco Land*

Tình hình vay nợ của Công ty có một số biến động đáng chú ý trong giai đoạn 2023-2025, ảnh hưởng trực tiếp đến cấu trúc tài chính và nghĩa vụ thanh toán nợ của doanh nghiệp.

- Tính đến cuối năm 2024, tổng dư nợ vay hợp nhất (ngắn hạn + dài hạn) tăng nhẹ so với cuối năm 2023, từ khoảng 3.263 tỷ đồng lên 3.500 tỷ đồng, tương đương mức tăng khoảng 7,3%. Nguyên nhân chính là do Công ty tăng vay dài hạn ngân hàng (tăng từ 2.137 tỷ đồng lên 2.695 tỷ đồng) để phục vụ nhu cầu tài trợ cho các dự án bất động sản lớn đang triển khai như Dự án KCN Đồng Văn II, Dự án Long Biên, Dự án Nam Thái, Dự án Nguyên Bình, Dự án số 4 Thanh Hóa.
- Đến quý I/2025, tổng dư nợ hợp nhất tiếp tục tăng lên khoảng 3.600 tỷ đồng, chủ yếu để phục vụ nhu cầu tài trợ cho các dự án bất động sản lớn đang triển khai như Dự án KCN Đồng Văn II, Dự án Long Biên, Dự án Nam Thái, Dự án Nguyên Bình, Dự án số 4 Thanh Hóa.

Công ty vẫn luôn theo dõi chặt chẽ dòng tiền và xây dựng kế hoạch cân đối nguồn vốn trung – dài hạn để đảm bảo an toàn tài chính trong các năm tới.

#### **11.1.7. Tình hình công nợ hiện nay**

**Bảng 24: Tình hình công nợ hợp nhất giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| Năm         | 31/12/2023 | 31/12/2024 | % tăng/giảm | 31/3/2025 |
|-------------|------------|------------|-------------|-----------|
| Nợ phải thu | 2.391.470  | 2.022.237  | (15,44)     | 2.167.178 |
| Nợ phải trả | 6.005.357  | 5.099.923  | (15,08)     | 5.169.604 |

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất tự lập Quý I/2025 của Taseco Land*

**Bảng 25: Tình hình công nợ của Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| Năm         | 31/12/2023 | 31/12/2024 | % tăng/giảm | 31/3/2025 |
|-------------|------------|------------|-------------|-----------|
| Nợ phải thu | 1.206.509  | 1.420.063  | 17,70       | 1.705.279 |
| Nợ phải trả | 4.764.723  | 5.146.089  | 8,00        | 5.335.039 |

*Nguồn: BCTC Riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập Quý I/2025 của Taseco Land*

Tính đến 31/12/2024 nợ phải thu của Công ty mẹ 1.420 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 17,7% so với năm 2023. Đến hết Quý I năm 2025, nợ phải thu đạt mức 1.705 tỷ đồng. Về nợ phải trả, tại thời điểm 31/12/2024 là 5.146 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 8% so với năm 2023. Đến cuối Quý I/2025, nợ phải trả đạt 5.335 tỷ đồng.

Tính đến 31/12/2024 và quý I/2025, tổng nợ phải trả hợp nhất của Công ty tiếp tục cao hơn đáng kể so với tổng nợ phải thu (lần lượt là 5.099 tỷ đồng và 5.169 tỷ đồng so với 2.022 tỷ đồng và 2.167 tỷ đồng). Về nợ phải trả, tại thời điểm 31/12/2024 là gần 5.100 tỷ đồng, tương ứng

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

mức giảm gần 15,08% so với năm 2023. Đến cuối Quý I/2025, nợ phải trả đạt gần 5.170 tỷ đồng. Việc nợ phải trả lớn hơn nợ phải thu phản ánh đặc thù tài chính của doanh nghiệp bất động sản, với nhu cầu huy động vốn lớn để tài trợ cho các dự án dài hạn.

Để kiểm soát rủi ro thanh toán, Công ty duy trì chính sách kiểm soát chi phí chặt chẽ và cân đối dòng tiền dựa trên tiến độ thu – chi thực tế để giảm thiểu áp lực thanh toán nợ trong ngắn hạn. Các kế hoạch tài chính trung – dài hạn cũng đang được rà soát, đảm bảo năng lực thanh toán được duy trì ổn định trong mọi tình huống.

**a) Các khoản phải thu**

**Bảng 26: Chi tiết các khoản phải thu Hợp nhất giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| TT               | Chỉ tiêu                           | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 31/3/2025        |
|------------------|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1                | Phải thu ngắn hạn của khách hàng   | 872.512          | 596.989<br>(**)  | 488.765          |
| 2                | Trả trước cho người bán ngắn hạn   | 308.618          | 362.774          | 498.381          |
| 3                | Phải thu về cho vay ngắn hạn       | 117.576          | 141.040          | 143.960          |
| 4                | Phải thu ngắn hạn khác             | 68.986           | 313.513          | 389.782          |
| 5                | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (9.805)          | (12.080)         | (12.080)         |
| 6                | Phải thu về cho vay dài hạn        | 831.157          | 128.100          | 128.100          |
| 7                | Phải thu dài hạn khác              | 216.718          | 506.192          | 544.562          |
| 8                | Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi  | (14.291)         | (14.291)         | (14.291)         |
| <b>Tổng cộng</b> |                                    | <b>2.391.470</b> | <b>2.022.237</b> | <b>2.167.178</b> |

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất tự lập Quý I/2025 của Taseco Land*

**Bảng 27: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty mẹ giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| STT              | Chỉ tiêu                           | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 31/3/2025        |
|------------------|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1                | Phải thu ngắn hạn của khách hàng   | 783.015          | 402.567          | 373.456          |
| 2                | Trả trước cho người bán ngắn hạn   | 83.042           | 65.541           | 431.851          |
| 3                | Phải thu về cho vay ngắn hạn       | 258.027          | 281.590          | 110.440          |
| 4                | Phải thu ngắn hạn khác             | 70.836           | 198.801 (*)      | 280.113          |
| 5                | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (1.106)          | (1.106)          | (1.106)          |
| 6                | Phải thu dài hạn khác              | 12.696           | 472.671 (*)      | 510.526          |
| <b>Tổng cộng</b> |                                    | <b>1.206.510</b> | <b>1.420.064</b> | <b>1.705.279</b> |

*Nguồn: BCTC Riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập Quý I/2025 của Taseco Land*

Đối với báo cáo tài chính riêng, tính đến ngày 31/12/2023, tổng nợ phải thu của Công ty đạt khoảng 1.206 tỷ đồng, chủ yếu đến từ khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng gần 783 tỷ đồng, cho vay ngắn hạn 258 tỷ đồng, và trả trước cho người bán 83 tỷ đồng. Đến cuối năm 2024, tổng nợ phải thu tăng lên 1.420 tỷ đồng, trong đó khoản phải thu dài hạn khác tăng mạnh từ 13 tỷ

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

đồng lên 473 tỷ đồng do phát sinh mới khoản kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng Dự án KCN Đồng Văn III và Dự án Khu đô thị mới Trung tâm thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, và khoản phải thu ngắn hạn khác cũng tăng từ 71 tỷ lên 199 tỷ đồng do phân loại khoản lãi vay phải thu dài hạn sang ngắn hạn và phát sinh khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản 127 tỷ đồng (*Thông tin chi tiết được đề cập tại mục (\*) bên dưới*). Đến ngày 31/3/2025, tổng nợ phải thu đạt 1.705 tỷ đồng. Trong đó, trả trước cho người bán ngắn hạn đạt 432 tỷ đồng, khoản phải thu dài hạn khác đạt 511 tỷ đồng, khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng đạt 373 tỷ đồng, và phải thu về cho vay ngắn hạn đạt 110 tỷ đồng.

Đối với báo cáo tài chính hợp nhất, phải thu ngắn hạn của khách hàng hợp nhất giảm từ 872,5 tỷ đồng (2023) xuống 596,9 tỷ đồng (2024), tương đương giảm 31,6%, tiếp tục giảm còn 488,8 tỷ đồng tại 31/3/2025. Biến động này phản ánh việc thu hồi công nợ khách hàng được đẩy mạnh trong năm 2024. Phải thu về cho vay dài hạn giảm đột biến từ 831,2 tỷ đồng (2023) còn 128,1 tỷ đồng (2024) và không thay đổi trong quý I/2025. Đây là biến động lớn nhất trong cơ cấu phải thu, cho thấy Công ty đã thu hồi hoặc tái cấu trúc phần lớn khoản cho vay dài hạn, trong đó, chủ yếu do Công ty thu hồi vốn cho vay lúc nhân rồi để tập trung vào hoạt động kinh doanh chính của Công ty. Phải thu ngắn hạn khác tăng đáng kể từ 69,0 tỷ đồng (2023) lên 313,5 tỷ đồng (2024), sau đó tiếp tục tăng lên 389,8 tỷ đồng (31/3/2025). Phải thu ngắn hạn năm 2024 tăng so với năm 2023 do phân loại khoản lãi vay phải thu dài hạn sang ngắn hạn và phát sinh khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản 127 tỷ đồng. Phải thu dài hạn khác cũng tăng mạnh từ 216,7 tỷ đồng lên 506,2 tỷ đồng (2024) và đạt 544,6 tỷ đồng (quý I/2025), phản ánh việc phát sinh thêm các khoản mục dài hạn mới. Trả trước cho người bán ngắn hạn tăng từ 308,6 tỷ đồng (2023) lên 362,8 tỷ đồng (2024), rồi lên 498,4 tỷ đồng (quý I/2025). Biến động này liên quan đến các hợp đồng thi công, mua vật tư cho các dự án đang triển khai trong năm 2025. Các khoản ứng trước nhà cung cấp năm 2024 tăng so với năm 2023 do phát sinh các khoản ứng trước cho các nhà thầu thi công các dự án bất động sản triển khai năm 2025 (Dự án Long Biên, Dự án Nam Thái, Dự án KCN Đồng Văn III).

*(\*) Trong khoản mục Phải thu khác tại BCTC riêng năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty bao gồm khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản 127 tỷ đồng, khoản bồi thường giải phóng mặt bằng 461,6 tỷ đồng, thông tin cụ thể như sau:*

❖ **Thông tin khoản đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản 127 tỷ đồng:**

Đây là khoản Taseco Land đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam (“Công ty Samcons”) theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 15/12/2024, để nhận chuyển nhượng một số căn tại Dự án Số 4 Thanh Hóa. Công ty Samcons không phải là bên có bên liên quan của Taseco Land.

Công ty Samcons là nhà thầu thi công của Dự án Số 4 Thanh Hóa. Trong quá trình thi công, Công ty Samcon đánh giá Dự án có tiềm năng đem lại hiệu quả đầu tư tốt do đó Công ty Samcons đã nhận chuyển nhượng một số căn tại Dự án.

Tuy nhiên, cuối năm 2024, do nhu cầu tối ưu hóa cơ cấu tài chính, Công ty Samcons đã trao đổi với Taseco Land về việc chuyển nhượng các căn tại Dự án. Nhằm duy trì tính nhất quán

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

trong chính sách giá bán, bảo vệ lợi ích khách hàng hiện tại và kiểm soát quá trình phân phối sản phẩm theo kế hoạch, Taseco Land đã chủ động đề xuất mua lại các căn nêu trên. Công ty đã thực hiện đặt cọc vào cuối năm 2024.

❖ **Thông tin khoản bồi thường giải phóng mặt bằng 461,6 tỷ đồng:**

Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam cho Dự án KCN Đồng Văn III và Dự án Duy Tiên, Hà Nam. Các khoản tiền này sẽ được trừ vào tiền thuê đất hoặc tiền sử dụng đất mà Công ty phải nộp khi có thông báo nộp tiền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Cụ thể:

- 409 tỷ đồng 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 (“Dự án KCN Đồng Văn III”).
- 52 tỷ đồng của Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên (“Dự án Duy Tiên, Hà Nam”).

(\*\*) Trong khoản mục Phải thu ngắn hạn của khách hàng tại BCTC hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty cho thấy phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản giảm so với năm trước và có khoản Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần 143 tỷ đồng.

Chi tiết khoản Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần 143 tỷ đồng. Cụ thể:

| STT              | Nội dung                                                                                                                            | Đối tượng phải thu                     | Số tiền (VND)          | Ghi chú                                                                                                                                 |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                | Phải thu chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư TAH (Khoản phải thu tại Taseco Land)                                      | VIETNAM INVESTMENT LIMITED (R, R1, R2) | 84.761.054.100         | Sau ngày 26/3/2025 - ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, ngày 04/4/2025 và ngày 06/5/2025, Taseco Land đã thu hồi đủ số tiền này |
| 2                | Phải thu chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây (Khoản phải thu tại Công ty con - Công ty Cổ phần Taseco Invest) | WESTLAKE POINT PTE.LTD.                | 58.725.619.534         | Ngày 18/3/2025, Công ty Cổ phần Taseco Invest đã thu hồi đủ số tiền này                                                                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                                                                                                                                     |                                        | <b>143.486.673.634</b> |                                                                                                                                         |

**Bảng 28: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn**

Đơn vị: Triệu đồng

| Đối tượng                                            | Thời gian quá hạn              | 31/12/2023      |                        | 31/12/2024      |                        | 31/3/2025       |                        |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|
|                                                      |                                | 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          | -                      | 17.305          | -                      | 17.305          | -                      |

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

| Đối tượng                           | Thời gian quá hạn              | 31/12/2023      |                        | 31/12/2024      |                        | 31/3/2025       |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|------------------------|
|                                     |                                | 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 | 4.038           | -                      | 6.313           | -                      | 6.313           | -                      |
| <b>Tổng cộng</b>                    |                                | <b>24.096</b>   | <b>-</b>               | <b>26.371</b>   | <b>-</b>               | <b>26.371</b>   | <b>-</b>               |

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất tự lập Quý I/2025 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.

**Tình hình trích lập với các khoản phải thu quá hạn:** Quý I/2025 không phát sinh trích lập dự phòng phải thu quá hạn.

**b) Các khoản phải trả**

**❖ Chi tiết số dư các khoản phải trả**

**Bảng 29: Các khoản phải trả Hợp nhất giai đoạn 2023 – 2024 và Quý I/2025**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| STT                | Chi tiêu                            | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 31/3/2025        |
|--------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Nợ ngắn hạn</b> |                                     | <b>3.468.288</b> | <b>2.084.245</b> | <b>2.069.974</b> |
| 1                  | Phải trả người bán ngắn hạn         | 474.399          | 426.363          | 371.626          |
| 2                  | Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 25.717           | 132.754          | 199.268          |
| 3                  | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 457.157          | 220.797          | 196.654          |
| 4                  | Phải trả người lao động             | 32.586           | 32.248           | 15.321           |
| 5                  | Chi phí phải trả ngắn hạn           | 230.036          | 119.809          | 103.726          |
| 6                  | Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 8.993            | 9.351            | 9.380            |
| 7                  | Phải trả ngắn hạn khác              | 1.105.877        | 309.300          | 332.914          |
| 8                  | Vay ngắn hạn                        | 1.126.200        | 805.042          | 821.398          |

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

| STT               | Chi tiêu                         | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 31/3/2025        |
|-------------------|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| 9                 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi        | 7.323            | 28.581           | 19.686           |
| <b>Nợ dài hạn</b> |                                  | <b>2.537.069</b> | <b>3.015.679</b> | <b>3.099.630</b> |
| 1                 | Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 29.442           | 25.873           | 24.981           |
| 2                 | Phải trả dài hạn khác            | 214.603          | 127.887          | 127.888          |
| 3                 | Vay dài hạn                      | 2.136.654        | 2.694.715        | 2.778.283        |
| 4                 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả  | 146.118          | 143.320          | 142.657          |
| 5                 | Dự phòng phải trả dài hạn        | 10.252           | 23.884           | 25.821           |
| <b>Tổng cộng</b>  |                                  | <b>6.005.357</b> | <b>5.099.924</b> | <b>5.169.604</b> |

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land*

**Bảng 30: Các khoản phải trả của Công ty mẹ giai đoạn 2023 – 2024 và Quý I/2025**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| STT                | Chi tiêu                            | 31/12/2023       | 31/12/2024       | 31/3/2025        |
|--------------------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Nợ ngắn hạn</b> |                                     | <b>2.568.861</b> | <b>2.103.000</b> | <b>2.610.398</b> |
| 1                  | Phải trả người bán ngắn hạn         | 509.713          | 320.713          | 513.448          |
| 2                  | Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 13.613           | 130.792          | 191.963          |
| 3                  | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 423.369          | 60.898           | 80.621           |
| 4                  | Phải trả người lao động             | 12.932           | 14.957           | 5.873            |
| 5                  | Chi phí phải trả ngắn hạn           | 191.202          | 100.807          | 85.022           |
| 6                  | Phải trả ngắn hạn khác              | 538.445 (*)      | 368.006          | 411.911          |
| 7                  | Vay ngắn hạn                        | 874.757          | 1.080.850        | 1.303.647        |
| 8                  | Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 4.830            | 25.977           | 17.913           |
| <b>Nợ dài hạn</b>  |                                     | <b>2.195.862</b> | <b>3.043.089</b> | <b>2.724.641</b> |
| 1                  | Phải trả dài hạn khác               | 279.925 (*)      | 103.787          | 103.787          |
| 2                  | Vay dài hạn                         | 1.905.937        | 2.929.302        | 2.610.854        |
| 3                  | Dự phòng phải trả dài hạn           | 10.000           | 10.000           | 10.000           |
| <b>Tổng cộng</b>   |                                     | <b>4.764.723</b> | <b>5.146.089</b> | <b>5.335.039</b> |

*Nguồn: BCTC Riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC riêng tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land*

(\*) Trong khoản mục Phải trả khác tại BCTC riêng năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty bao gồm khoản tiền cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần, thông tin về giao dịch và tình hình hiện tại như sau:

Đây là khoản đặt cọc liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco với Vietnam Investment R Limited ký ngày 28/4/2023

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

về việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư TAH mà Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đang nắm giữ.

Đến tháng 8/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư TAH với Vietnam Investment R Limited, Vietnam Investment R1 Limited, Vietnam Investment R2 Limited và hoàn tất giao dịch này. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư TAH không còn là công ty con của Taseco Land. Khoản tiền đặt cọc này đã được chuyển lại cho Vietnam Investment R Limited theo điều khoản thanh toán tại Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện nêu trên. Sau đó, các đối tác đã thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng cổ phần.

Chi tiết giao dịch được trình bày tại khoản Mục IV.11.1.14 của Bản Cáo Bạch này.

**11.1.8. Cơ sở cho việc thực hiện vốn hóa chi phí đi vay trong năm 127,6 tỷ đồng theo thuyết minh 15 BCTC riêng kiểm toán năm 2023**

Taseco Land thực hiện việc vốn hóa chi phí lãi vay như sau:

- Thời điểm bắt đầu vốn hóa: khi dự án của Taseco Land thỏa mãn đồng thời các điều kiện tại đoạn 13 Chuẩn mực số 16 về chi phí đi vay ban hành kèm theo Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002.

- Thời điểm dừng vốn hóa: tuân thủ theo quy định tại đoạn 18,19,20,21 Chuẩn mực số 16 về chi phí đi vay ban hành kèm theo Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002.

Trong năm 2023 số tiền vốn hóa đi vay đến từ các Dự án sau:

| STT              | Dự án                                                                                                                                                      | Chi phí lãi vay vốn hóa năm 2023 (tỷ VND) | Thời điểm dừng vốn hóa                                                                                                     |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                | Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6 ("Dự án NO1-T6")                                                                                                              | 70,23                                     | Trong năm 2024                                                                                                             |
| 2                | Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa ("Dự án Số 4 Thanh Hóa")                                               | 55,00                                     | Dừng vốn hóa trong năm 2024                                                                                                |
| 3                | Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái ("Dự án Nam Thái, Thái Nguyên")                                                                         | 1,24                                      | Công ty đang tiếp tục vốn hóa do công trình đang thi công xây dựng, dự kiến dừng vốn hóa đến thời điểm hoàn thành xây dựng |
| 4                | 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 Hải Yến, Nguyên Bình, Thanh Hóa"). Trong đó: |                                           |                                                                                                                            |
| 4.1              | Hạ tầng kỹ thuật                                                                                                                                           | 1,11                                      | Trong năm 2024                                                                                                             |
| 4.2              | Sản phẩm xây thô thấp tầng                                                                                                                                 | Chưa thực hiện vốn hóa                    | Công ty dự kiến vốn hóa khi bắt đầu thi công xây dựng và dự kiến dừng vốn hóa đến thời điểm hoàn thành xây dựng            |
| <b>Tổng cộng</b> |                                                                                                                                                            | <b>127,59</b>                             |                                                                                                                            |

**11.1.9. Cơ sở cho việc thực hiện vốn hóa chi phí đi vay trong năm 2024 là 111,2 tỷ đồng theo thuyết minh 13 BCTC riêng kiểm toán năm 2024**

Taseco Land thực hiện việc vốn hóa chi phí lãi vay như sau:

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

- Thời điểm bắt đầu vốn hóa: khi dự án của Taseco Land thỏa mãn đồng thời các điều kiện tại đoạn 13 Chuẩn mực số 16 về chi phí đi vay ban hành kèm theo Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002.

- Thời điểm dừng vốn hóa: tuân thủ theo quy định tại đoạn 18,19,20,21 Chuẩn mực số 16 về chi phí đi vay ban hành kèm theo Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002. Trong năm 2024 số tiền vốn hóa đi vay đến từ các Dự án sau:

| STT | Dự án                                                                                 | Chi phí lãi vay vốn hóa năm 2024 (tỷ đồng) | Thời điểm dừng vốn hóa                                                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Dự án KCN Đồng Văn III                                                                | 5,95                                       | Công ty đang tiếp tục vốn hóa do công trình đang thi công xây dựng, dự kiến dừng vốn hóa tại thời điểm hoàn thành xây dựng |
| 2   | Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 (“Dự án Long Biên”) | 13,64                                      | Công ty đang tiếp tục vốn hóa do công trình đang thi công xây dựng, dự kiến dừng vốn hóa tại thời điểm hoàn thành xây dựng |
| 3   | Dự án Nam Thái, Thái Nguyên                                                           | 17,69                                      | Công ty đang tiếp tục vốn hóa do công trình đang thi công xây dựng, dự kiến dừng vốn hóa tại thời điểm hoàn thành xây dựng |
| 4   | Dự án Hải Yến, Nguyên Bình, Thanh Hóa. Trong đó:                                      |                                            |                                                                                                                            |
| 4.1 | Hạ tầng kỹ thuật                                                                      | 25,47                                      | Trong năm 2024                                                                                                             |
| 4.2 | Sản phẩm xây thô thấp tầng                                                            | Chưa thực hiện vốn hóa                     | Công ty dự kiến vốn hóa khi bắt đầu thi công xây dựng và dự kiến dừng vốn hóa tại thời điểm hoàn thành xây dựng            |
| 5   | Dự án Số 4 Thanh Hóa                                                                  | 48,50                                      | Dừng vốn hóa trong năm 2024                                                                                                |
|     | <b>Tổng</b>                                                                           | <b>111,25</b>                              |                                                                                                                            |

**11.1.10. Thông tin về khoản phạt hợp đồng theo thuyết minh 28 BCTC riêng kiểm toán năm 2023**

Khoản phạt hợp đồng trị giá 14,2 tỷ đồng chủ yếu là khoản phạt mà Taseco Land thu từ các khách hàng mua căn hộ tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (“Dự án Alacarte Hạ Long”) đã vi phạm quy định về chậm thanh toán tiền theo Điều 12 của Hợp Đồng đã ký kết – Trách nhiệm của các bên và xử lý vi phạm hợp đồng và thỏa thuận thanh lý hợp đồng giữa Công ty với các khách hàng. Sau ngày phát hành báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ, đến tháng 5/2025, Công ty đã thu được toàn bộ các khoản phạt vi phạm hợp đồng này.

**11.1.11. Thông tin về các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư theo thuyết minh 22.2 BCTC riêng kiểm toán năm 2024**

Chi tiết các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư như sau:

| STT | Nội dung                                | Giá trị cổ tức/ lợi nhuận nhận được (triệu đồng) |
|-----|-----------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1.  | Thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia | 562.250                                          |

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

| <b>STT</b> | <b>Nội dung</b>                                     | <b>Giá trị cổ tức/ lợi nhuận nhận được (triệu đồng)</b> |
|------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| 1          | Công ty Cổ phần Taseco Invest                       | 509.490                                                 |
| 2          | Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng số 4             | 23.200                                                  |
| 3          | Công ty Cổ phần Đầu tư TAH                          | 10.820                                                  |
| 4          | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ          | 8.316                                                   |
| 5          | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình          | 3.552                                                   |
| 6          | Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế        | 3.097                                                   |
| 7          | Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế    | 2.640                                                   |
| 8          | Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà                   | 1.135                                                   |
| <b>II</b>  | <b>Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư</b>            | <b>223.945</b>                                          |
| 1          | Chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Cổ phần Đầu tư TAH | 223.945                                                 |
|            | <b>Tổng (I + II)</b>                                | <b>786.195</b>                                          |

Chi tiết các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư từ Công ty Cổ phần Taseco Invest và Chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Cổ phần Đầu tư TAH được làm rõ tại Mục IV.11.1.14 Bản Cáo Bạch này.

Đến thời điểm hiện tại, Taseco Land đã thu hồi toàn bộ các khoản cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư nêu trên

**11.1.12. Thông tin về việc điều chỉnh hồi tố đối với giá trị hợp lý khi mua Công ty Taseco Đà Nẵng liên quan đến tài sản cố định vô hình theo thuyết minh 4 BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024**

Vào tháng 11/2023, Taseco Land đã hoàn tất việc mua 60% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Taseco Đà Nẵng với tổng giá phí là 52.043.879.266 VND và đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Năm 2024, Taseco Land đã hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty Taseco Đà Nẵng với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây và được điều chỉnh hồi tố như sau:

| <b>Nội dung</b>                     | <b>Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua (VND)</b> | <b>Điều chỉnh giá trị hợp lý (VND)</b> | <b>Giá trị hợp lý sau điều chỉnh (VND)</b> |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>I. Tài sản</b>                   | <b>162.783.279.483</b>                                          | <b>278.499.061.611</b>                 | <b>441.282.341.094</b>                     |
| Tiền và các khoản tương đương tiền  | 56.310.805.086                                                  | -                                      | 56.310.805.086                             |
| Các khoản phải thu ngắn hạn         | 110.463.476                                                     | -                                      | 110.463.476                                |
| Hàng tồn kho                        | 67.307.797                                                      | -                                      | 67.307.797                                 |
| Các tài sản ngắn hạn khác           | 15.593.321                                                      | -                                      | 15.593.321                                 |
| Tài sản cố định hữu hình            | 70.089.359.851                                                  | -                                      | 70.089.359.851                             |
| Tài sản cố định vô hình             | -                                                               | 278.499.061.611                        | 278.499.061.611                            |
| Tài sản dài hạn khác                | 36.189.749.952                                                  | -                                      | 36.189.749.952                             |
| <b>II. Nợ phải trả</b>              | <b>318.718.788.521</b>                                          | <b>55.699.812.322</b>                  | <b>374.418.600.843</b>                     |
| Phải trả người lao động             | 52.566.812                                                      | -                                      | 52.566.812                                 |
| Thuế và các khoản phải trả Nhà nước | 63.119.146                                                      | -                                      | 63.119.146                                 |
| Phải trả ngắn hạn khác              | 59.614.879.503                                                  | -                                      | 59.614.879.503                             |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | -                                                               | 55.699.812.322                         | 55.699.812.322                             |
| Vay                                 | 258.988.223.060                                                 | -                                      | 258.988.223.060                            |

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

| Nội dung                                                  | Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua (VND) | Điều chỉnh giá trị hợp lý (VND) | Giá trị hợp lý sau điều chỉnh (VND) |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| <b>III. Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ (I-II)</b> | <b>(155.935.509.038)</b>                                 | <b>222.799.249.289</b>          | <b>66.863.740.251</b>               |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát                       | (62.374.203.615)                                         | 89.119.699.739                  | 26.745.496.100                      |
| Lợi thế thương mại                                        | 145.605.184.689                                          | (133.679.549.574)               | 11.925.635.115                      |
| <b>IV. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>               | <b>52.043.879.266</b>                                    | <b>-</b>                        | <b>52.043.879.266</b>               |

Theo Thuyết minh 4.8 Hạch toán kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty Taseco Đà Nẵng theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024.

Giá trị lợi thế thương mại được điều chỉnh tương ứng như sau:

| STT | Giao dịch Taseco Land nhận chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty P&I  | Hoàn thành xác định giá trị hợp lý tài sản thuần tại ngày mua, được trình bày theo BCTC Kiểm toán năm 2024 (tỷ đồng) |
|-----|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Giá trị tài sản thuần tại ngày mua [(1)=(2)+(3)+(4)+(5)]               | 66,8                                                                                                                 |
| 2   | Vốn góp chủ sở hữu tại ngày mua                                        | 26,0                                                                                                                 |
| 3   | Lợi nhuận sau thuế chưa PP tại ngày mua                                | (181,9)                                                                                                              |
| 4   | Giá trị tài sản vô hình được định giá tăng                             | 278,5                                                                                                                |
| 5   | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả do tài sản được định giá tăng          | (55,7)                                                                                                               |
| 6   | Tỷ lệ Taseco Land mua đạt quyền kiểm soát                              | 60%                                                                                                                  |
| 7   | Giá trị tài sản thuần Taseco Land nhận được tại ngày mua [(7)=(1)*(6)] | 40,1                                                                                                                 |
| 8   | Giá phí Taseco Land bỏ ra để đạt quyền kiểm soát                       | 52,0                                                                                                                 |
| 9   | Lợi thế thương mại [(9)=(8)-(7)]                                       | 11,9                                                                                                                 |

Việc điều chỉnh hồi tố đối với giá trị hợp lý khi mua Công ty Taseco Đà Nẵng dẫn đến tài sản cố định vô hình tăng 278 tỷ đồng, Công ty thông tin như sau:

Tại thời điểm đạt quyền kiểm soát, Công ty xác định lại giá trị hợp lý của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng. Giá trị tài sản vô hình được xác định tăng thêm là 278 tỷ đồng theo chứng thư thẩm định giá số 1.15-1/2024/CT-VAAE ngày 9/9/2024 bởi đơn vị định giá độc lập là Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định Tài sản Việt Nam (Công ty Cổ phần Giám định và Thẩm định Tài Sản Việt Nam (VAAE) được thành lập từ năm 2010, và được Bộ Tài chính cấp phép theo Nghị định số: 101/2005/NĐ-CP ngày 03 tháng 08 năm 2005, Nghị định của Chính phủ về Thẩm định giá). Theo đó, Công ty đã trình bày lại và ghi nhận khoản chênh lệch này theo giá trị hợp lý tại ngày mua, theo đúng chuẩn mực kế toán số 11 về hợp nhất kinh doanh ban hành kèm theo Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28/12/2005 về ban hành và công bố 04 chuẩn mực kế toán Việt Nam (dợt 5).

**11.1.13. Thông tin về các dự án và việc nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án với các đối tác theo thuyết minh 24 BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024**

❖ Thông tin thuyết minh phải trả ngắn hạn nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản và phân chia lợi nhuận.

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

| TT | Tên Dự án                             | Chủ đầu tư                                                                                                                          | Vị trí                                                                                      | Nội dung góp vốn liên danh                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Giá trị vốn góp đầu tư phải trả tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Giá trị lợi nhuận phân chia phải trả tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Tổng giá trị phải trả tại ngày 31/12/2024 (tỷ đồng) |
|----|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1  | Dự án Số 4 Thanh Hóa                  | Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ | Phường Đông Hải, Thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa                                        | Theo Thỏa thuận liên danh ngày 08/5/2020 và các phụ lục các bên thỏa thuận cùng liên danh hợp tác đầu tư Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.<br>Tỷ lệ tham gia các bên:<br>- TasecoLand: 80%.<br>- TasecoGroup: 10%.<br>- Phú Mỹ: 10%.<br>Mục đích: hợp tác đầu tư kinh doanh, phân chia lợi nhuận sau thuế tương ứng tỷ lệ sở hữu. | 54,67                                                    | 12,60                                                         | 67,33                                               |
| 2  | Dự án Hải Yến, Nguyễn Bình, Thanh Hóa | Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ | Xã Nguyễn Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa | Theo Thỏa thuận liên danh ngày 01/11/2021 và các phụ lục các bên thỏa thuận cùng liên danh hợp tác đầu tư Dự án khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến.<br>Tỷ lệ tham gia các bên:<br>- Taseco Land: 80%.<br>- TasecoGroup: 10%.<br>- Phú Mỹ: 10%.<br>Mục đích: hợp tác phân chia lợi nhuận sau thuế tương ứng tỷ lệ sở hữu.                                               | 29,00                                                    | 2,20                                                          | 31,20                                               |
| 3  | Dự án NO1-T6                          | Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP                                                                                                 | Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội                              | Năm 2023, Taseco Land và Taseco Group ký Hợp đồng hợp tác đầu tư hoàn thiện 280 căn hộ thổ tại Dự án NO1-T6 mục đích đầu tư hoàn thiện căn hộ, kinh doanh và phân chia lợi nhuận sau thuế theo tỷ lệ góp vốn thực tế.                                                                                                                                                          | -                                                        | 1,54                                                          | 1,54                                                |

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

| TT | Tên Dự án        | Chủ đầu tư | Vị trí | Nội dung góp vốn liên danh                                          | Giá trị vốn góp đầu tư phải trả tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Giá trị lợi nhuận phân chia phải trả tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Tổng giá trị phải trả tại ngày 31/12/2024 (tỷ đồng) |
|----|------------------|------------|--------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|    |                  |            |        | Tỷ lệ tham gia các bên:<br>- Taseco Land: 95%<br>- Taseco Group: 5% |                                                          |                                                               |                                                     |
|    | <b>Tổng cộng</b> |            |        |                                                                     | <b>83,67</b>                                             | <b>16,34</b>                                                  | <b>100,07</b>                                       |

❖ Thông tin thuyết minh phải trả dài hạn nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản và phân chia lợi nhuận.

| TT | Tên Dự án                   | Chủ đầu tư                                                                               | Vị trí                                                                    | Nội dung góp vốn liên danh                                                                                                                                                                                                                                                | Giá trị vốn góp đầu tư phải trả tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Giá trị lợi nhuận phân chia phải trả tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Tổng giá trị phải trả tại ngày 31/12/2024 (tỷ đồng) |
|----|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1  | Dự án Quảng Bình            | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco                                               | Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình                          | Theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco và một số cá nhân về việc hợp tác đầu tư Dự án Quảng Bình với mục đích đầu tư kinh doanh, phân chia lợi nhuận sau thuế                                                                            | 96,55                                                    | -                                                             | 96,55                                               |
| 2  | Dự án Đông Nam đường Tổ Hữu | Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS | Phường Mỗ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội | Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng NHS với mục đích phân kết quả kinh doanh dự án theo tỷ lệ góp vốn giữa các bên. Hiện tại dự án đang đến giai đoạn xin giấy phép xây dựng phần hạ tầng kỹ thuật và thực hiện các thủ tục đầu tư khác. | 22,76                                                    | -                                                             | 22,76                                               |
| 3  | Cụm Dự án khu đô thị        | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco                                               | Hà Nam                                                                    | Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát, Công ty TNHH Quốc Tế Vinh Hân                                                                                                                       | 7,24                                                     | -                                                             | 7,24                                                |

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

| TT               | Tên Dự án | Chủ đầu tư | Vị trí | Nội dung góp vốn liên danh                                          | Giá trị vốn góp đầu tư phải trả tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Giá trị lợi nhuận phân chia phải trả tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Tổng giá trị phải trả tại ngày 31/12/2024 (tỷ đồng) |
|------------------|-----------|------------|--------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                  |           |            |        | về việc hợp tác để triển khai đầu tư, xây dựng và kinh doanh dự án. |                                                          |                                                               |                                                     |
| <b>Tổng cộng</b> |           |            |        |                                                                     | <b>126,55</b>                                            | <b>-</b>                                                      | <b>126,55</b>                                       |

**11.1.14. Thông tin về giao dịch chuyển nhượng các khoản đầu tư (883 tỷ đồng) theo thuyết minh 29.2 BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024**

Nhóm Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần nắm giữ tại các công ty con, với doanh thu tài chính thu được từ: Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây là 649 tỷ đồng và Công ty Cổ phần Đầu tư TAH là 234 tỷ đồng. Cụ thể:

Trong chiến lược đa dạng hóa danh mục đầu tư, bên cạnh việc phát triển các dự án Khu đô thị, Taseco Land đã mở rộng nghiên cứu phát triển các dự án thương mại dịch vụ. Theo đó, năm 2020, Công ty Cổ phần Taseco Invest (công ty con của Taseco Land) đã nhận chuyển nhượng Dự án tại lô đất B3-CC2, Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội từ Công ty TNHH Phát triển THT, với quy mô sử dụng đất là 23.600m<sup>2</sup>. Taseco Invest dự kiến đầu tư, xây dựng dự án để quản lý và vận hành một Khu phức hợp, bao gồm khách sạn cao cấp tiêu chuẩn 5 sao, trung tâm thương mại và văn phòng, và cung cấp các dịch vụ khác có liên quan.

Năm 2021, Công ty Cổ phần Đầu tư TAH (công ty con của Taseco Land) xúc tiến đàm phán với Công ty TNHH Phát triển THT để nhận chuyển nhượng Dự án tại lô đất B2-CC4, với quy mô 11.318m<sup>2</sup>. TAH dự kiến đầu tư để phát triển và quản lý Tòa nhà Văn phòng, Trung tâm thương mại, Văn hóa tổng hợp.

Năm 2022, sau khi rà soát và đánh giá lại tổng quỹ đất và tổng mức đầu tư toàn bộ dự án, Taseco Land đã định hướng ưu tiên phát triển các dự án bất động sản khu đô thị, khu công nghiệp do đó đã tái cấu trúc lại danh mục đầu tư, tìm kiếm đối tác để chuyển nhượng lại các dự án Văn phòng và thương mại dịch vụ.

**a) Đối với Dự án B3-CC2A**

Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây là chủ đầu tư Dự án Khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại tại ô đất ký hiệu B3-CC2A, có diện tích 13.600 m<sup>2</sup>, tại ô đất B3-CC2A thuộc dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây – Giai đoạn 01, Phường Cổ Nhuế và Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (“Dự án B3-CC2A”). Công ty Cổ phần Taseco Invest sở hữu 131.935.932 cổ phần, chiếm 99,9% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây.

Năm 2022, Công ty Westlake Point Pte.Ltd. (thành lập tại Singapore) đã nghiên cứu, đánh giá vị trí, tiềm năng phát triển của dự án phù hợp với chiến lược đầu tư lâu dài tại Việt Nam và tiến hành đàm phán với Taseco Invest để xuất nhận chuyển nhượng lại Dự án thành phần B3-CC2A, với mục tiêu phát triển Tổ hợp văn phòng kết hợp trung tâm thương mại thông qua hình thức chuyển nhượng cổ phần của công ty dự án.

Theo thỏa thuận, Taseco Invest cần đạt được các điều kiện tiên quyết trước khi Công ty Westlake Point Pte.Ltd. chính thức nhận chuyển nhượng, trong đó bao gồm: Quyết định chuyển

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

nhượng phần dự án B3-CC2A từ Taseco Invest sang công ty dự án – Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây,... các thủ tục pháp lý kéo dài 2 năm từ cuối năm 2022 đến cuối năm 2024 để Taseco Invest đủ điều kiện chuyển nhượng dự án thông qua chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây cho Công ty Westlake Point Pte.Ltd. và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ dự án này.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với các nhà đầu tư nước ngoài, các bên phải thực hiện các thủ tục:

❖ **Thủ tục thông báo tập trung kinh tế:**

Căn cứ Luật Cạnh tranh năm 2018 và các văn bản hướng dẫn thi hành, các bên đã nộp hồ sơ thông báo tập trung kinh tế và đến ngày 11/11/2024, Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia có Thông báo số 871/TB-CT gửi các bên về việc hoàn tất thủ tục tập trung kinh tế.

❖ **Thủ tục đăng ký góp vốn, mua cổ phần:**

Căn cứ Luật Đầu tư năm 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành, ngày 11/10/2024, các bên đã nộp hồ sơ đăng ký góp vốn, mua cổ phần tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội). Trên cơ sở ý kiến của Bộ ngành liên quan, ngày 29/11/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội đã có Thông báo số 715284 gửi các nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, theo đó khẳng định các nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây.

Sau khi có được Thông báo về việc tập trung kinh tế từ Ủy ban cạnh tranh quốc gia và Thông báo đủ điều kiện mua cổ phần từ Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội, tháng 12/2024, Taseco Invest đã chuyển nhượng toàn bộ 131.935.932 cổ phần tại Công ty Cổ phần Tầm Nhìn Hồ Tây cho Westlake Point Pte.Ltd với tổng giá trị chuyển nhượng là 1.412 tỷ VND.

Giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Tầm nhìn Hồ Tây thuộc thẩm quyền phê duyệt của ĐHĐCĐ Taseco Invest và đã được ĐHĐCĐ Taseco Invest phê duyệt tại Nghị quyết số 03/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/11/2024. Đối tác nhận chuyển nhượng không phải bên liên quan của Taseco Land hoặc người có liên quan của người nội bộ.

Đến ngày 18/3/2025, Taseco Invest đã thu được toàn bộ giá trị chuyển nhượng cổ phần từ đối tác nhận chuyển nhượng.

**b) Đối với Dự án B2-CC4**

Công ty Cổ phần Đầu tư TAH là chủ đầu tư Dự án Khu tổ hợp văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ, cao 23 tầng, 02 tầng hầm có quy mô 1,13ha, tại Ô đất B2-CC4 thuộc dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây – Giai đoạn 01, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội (“Dự án B2-CC4”). Taseco Land sở hữu 60.939.000 cổ phần, chiếm 99,9% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư TAH.

Dự án B2-CC4 cần nguồn vốn đầu tư lớn, thời gian thu hồi vốn dài: Lô đất B2-CC4 có công năng sử dụng là Văn phòng, Trung tâm thương mại cho thuê, văn hóa tổng hợp. Vì vậy việc đầu tư xây dựng tòa nhà trên diện tích 11.300 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng 40%, 23 tầng nổi, 2 tầng hầm cần nguồn vốn đầu tư ước tính khoảng 2000 tỷ đồng (85 triệu USD). Đặc thù loại hình bất động sản trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê có thời gian thu hồi vốn tương đối dài, do nguồn thu phần lớn đến từ việc quản lý, cho thuê văn phòng và mặt bằng trung tâm thương mại. Mặt khác, tại khu Đoàn ngoại giao và Tây Hồ Tây, diện tích xây dựng và kinh

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

doanh loại hình văn phòng và trung tâm thương mại cho thuê của các nhà đầu tư chuyên nghiệp trong nước và quốc tế là rất lớn nên dẫn đến khả năng cạnh tranh cao về giá thuê và khách thuê. Đây là các điểm trọng yếu nhất tác động làm giảm hiệu quả đầu tư dự án và kéo dài thời gian thu hồi vốn. Năm 2022, Công ty cơ cấu lại danh mục các dự án đầu tư, tập trung phát triển các dự án Nhà ở, Tổ hợp khách sạn và Khu công nghiệp. Đây là các dự án trọng điểm có hiệu quả đầu tư cao, thời gian thu hồi vốn nhanh nên cần tập trung nguồn lực đầu tư tài chính để triển khai sớm. Việc chuyển nhượng Dự án B2-CC4 là phù hợp với chủ trương này. Giá chuyển nhượng này đã phản ánh tiềm năng của khu đất, là mức giá phù hợp, đem lại lợi nhuận cho Công ty.

Năm 2022, Vietnam Investment R Limited đã nghiên cứu và đề xuất nhận chuyển nhượng lại Dự án Tòa Văn phòng, Trung tâm thương mại, Văn hóa tổng hợp trên lô đất B2-CC4 với tổng giá trị 847 tỷ đồng, thông qua hình thức chuyển nhượng cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư TAH mà Taseco Land đang sở hữu.

Theo hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa Taseco Land và đối tác, Taseco Land cần đạt được các điều kiện tiên quyết trước khi đối tác chính thức nhận chuyển nhượng, trong đó bao gồm: Quyết định chuyển nhượng phần dự án B2-CC4 sang công ty dự án, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty dự án, Quyết định phê duyệt cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500, Phê duyệt Thiết kế cơ sở và Báo cáo nghiên cứu khả thi,... các thủ tục pháp lý kéo dài từ năm 2022 đến đầu năm 2024 để Taseco Land đủ điều kiện chuyển nhượng dự án cho đối tác và ghi nhận doanh thu, lợi nhuận từ dự án này.

Tương tự như dự án B3-CC2A, do bên nhận chuyển nhượng là nhà đầu tư nước ngoài, các bên phải thực hiện thủ tục thông báo tập trung kinh tế và đăng ký góp vốn, mua cổ phần theo quy định.

Theo đó, các bên nộp hồ sơ thông báo tập trung kinh tế tại Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia và đến ngày 24/01/2024, Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia có Thông báo 86/TB-CT gửi các bên về việc hoàn tất thủ tục tập trung kinh tế.

Đối với đăng ký góp vốn, mua cổ phần, ngày 25/3/2024 các bên đã nộp hồ sơ đăng ký góp vốn, mua cổ phần tại Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội. Trên cơ sở ý kiến của các Bộ ngành có liên quan, ngày 30/7/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội đã có Thông báo số 54706 gửi các nhà đầu tư nhận chuyển nhượng cổ phần, theo đó khẳng định các nhà đầu tư đáp ứng điều kiện mua cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư TAH.

Sau khi có Thông báo về việc tập trung kinh tế từ Ủy ban cạnh tranh quốc gia và Thông báo đủ điều kiện mua cổ phần từ Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội, tháng 8/2024, các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư TAH. Giao dịch chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TAH thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT Taseco Land và đã được HĐQT Taseco Land phê duyệt tại Nghị quyết số 28/2023/NQ-HĐQT ngày 27/4/2023. Chi tiết giao dịch chuyển nhượng trong năm 2024 như sau:

| .STT | Đối tác nhận chuyển nhượng (*) | Số cổ phần chuyển nhượng | Giá trị chuyển nhượng (VND) |
|------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 1    | VIETNAM INVESTMENT R LIMITED   | 58.560.000               | 814.520.640.000             |
| 2    | VIETNAM INVESTMENT R1 LIMITED  | 1.220.000                | 16.969.180.000              |
| 3    | VIETNAM INVESTMENT R2 LIMITED  | 1.159.000                | 16.120.721.000              |
|      | <b>Tổng</b>                    | <b>60.939.000</b>        | <b>847.610.541.000</b>      |

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

(\*) Tất cả các đối tượng tác nhận chuyển nhượng không phải bên liên quan của Taseco Land hoặc người có liên quan của người nội bộ.

Đến ngày 06/5/2025, Taseco Land đã thu hồi toàn bộ giá trị chuyển nhượng cổ phần từ các đối tác nhận chuyển nhượng.

**11.1.15. Thông tin về khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế Thu nhập doanh nghiệp 54,3 tỷ đồng và thông tin về khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con năm 2024 với tổng giá trị 100,7 tỷ đồng và hoạt động chuyển lỗ theo thuyết minh 34 BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024**

Căn cứ Khoản 3 Điều 16 Xác định chi phí để tính thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết – Nghị định 132/2020/NĐ-CP ngày 5/11/2020 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp liên kết, theo đó, khoản chi phí lãi vay vượt trần 54,3 tỷ đồng được thuyết minh trên BCTC chủ yếu là khoản lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo được quy định phát sinh trong năm 2023 và năm 2024 tại Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long.

Căn cứ Khoản 2, Điều 9 Xác định lỗ và chuyển lỗ của Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 về Hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp, theo đó, số lỗ được thuyết minh trên BCTC bao gồm các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai quyết toán thuế Thu nhập doanh nghiệp từ các công ty trong Nhóm Công ty, phần lỗ này sẽ được tính toán, kết chuyển theo từng công ty con và không được bù trừ giữa các Công ty trong Nhóm công ty. Tại thời điểm 31/12/2024 số lỗ phát sinh các năm còn được chuyển lỗ khi tính thuế Thu nhập doanh nghiệp chi tiết theo bảng dưới đây, cụ thể:

| STT              | Tên Công ty                                                   | Giá trị lỗ còn được kết chuyển tại ngày 31/12/2024 (tỷ đồng) |
|------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 1                | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ                    | 3,17                                                         |
| 2                | Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long                              | 94,84                                                        |
| 3                | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng | 2,76                                                         |
| <b>Tổng cộng</b> |                                                               | <b>100,77</b>                                                |

**11.1.16. Thông tin về một số khoản mục theo thuyết minh 35 BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024**

❖ **Thông tin về khoản cho vay ngắn hạn đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây (75,7 tỷ đồng)**

Đây là khoản Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS (Bên cho vay – công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4) cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây (“Công ty Phát triển Hồ Tây”) vay ngắn hạn với lãi suất 5%/năm. Khoản vay được giải ngân vào ngày 24/5/2024. Theo hợp đồng vay, Công ty Phát triển Hồ Tây sẽ trả toàn khoản vay này trong Quý III/2025. Chi tiết:

| STT         | Nợ gốc tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Nợ lãi tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Nợ gốc tại 20/5/2025 (tỷ đồng) | Nợ lãi tại 20/5/2025 (tỷ đồng) |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1           | 23,70                           | 0,74                            | 22,12                          | 1,17                           |
| 2           | 25,00                           | 0,76                            | 25,00                          | 1,24                           |
| 3           | 27,00                           | 0,82                            | 27,00                          | 1,34                           |
| <b>Tổng</b> | <b>75,70</b>                    | <b>2,32</b>                     | <b>74,12</b>                   | <b>3,75</b>                    |

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

❖ **Thông tin về khoản cho vay dài hạn công ty mẹ – Taseco Group (128 tỷ đồng)**

Cho vay dài hạn công ty mẹ – Taseco Group (128 tỷ đồng) là khoản Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (Bên cho vay – công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4) cho Taseco Group vay với lãi suất 5%/năm. Sau ngày 26/3/2025 - ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, đến ngày 20/6/2025, Taseco Group đã thanh toán hết toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam. Chi tiết:

| STT         | Nợ gốc tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Nợ lãi tại 31/12/2024 (tỷ đồng) | Nợ gốc tại 21/6/2025 (tỷ đồng) | Nợ lãi tại 21/6/2025 (tỷ đồng) |
|-------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1           | 91,00                           | 6,89                            | 0                              | 0                              |
| 2           | 18,00                           | 2,17                            | 0                              | 0                              |
| 3           | 19,00                           | 2,29                            | 0                              | 0                              |
| <b>Tổng</b> | <b>128,00</b>                   | <b>11,35</b>                    | <b>0</b>                       | <b>0</b>                       |

❖ **Làm rõ khoản phải thu ngắn hạn lãi cho vay đối với công ty mẹ (118,5 tỷ đồng); Cập nhật tình hình các khoản vay đến nay và đánh giá các rủi ro các khoản cho vay**

Khoản phải thu ngắn hạn lãi vay đối với Công ty mẹ – Taseco Group 118,5 tỷ đồng đến từ các hợp đồng cho vay của một số Công ty con trước đây đã cho Công ty mẹ vay (Công ty mẹ đã thanh toán toàn bộ gốc vay). Sau ngày 26/3/2025 - ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty, đến ngày 16/6/2025 Taseco Group đã thanh toán hết nợ lãi cho các Công ty con. Chi tiết dư nợ còn phải thu lãi vay của các Công ty con:

| STT         | Công ty cho vay                       | Nợ gốc vay ban đầu (tỷ đồng) | Nợ gốc vay 31/12/2024 | Nợ lãi đến ngày 31/12/2024 (tỷ đồng) | Nợ lãi đến ngày 17/6/2025 (tỷ đồng) |
|-------------|---------------------------------------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 1           | CTCP Taseco Invest                    | 700                          | -                     | 92,0                                 | 0                                   |
| 2           | CTCP Đầu tư Du lịch Sinh Thái Quốc Tế | 126                          | -                     | 12,6                                 | 0                                   |
| 3           | CTCP Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình       | 88                           | -                     | 13,9                                 | 0                                   |
| <b>Tổng</b> |                                       |                              |                       | <b>118,5</b>                         | <b>0</b>                            |

Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco là công ty mẹ của Taseco Land, sở hữu 226.067.347 cổ phần, chiếm 72,49% vốn điều lệ Taseco Land.

Taseco Group có vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng. Theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024, Taseco Group có Doanh thu đạt 3.018 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 1.185 tỷ đồng, Tổng tài sản đạt 10.736 tỷ đồng, Vốn chủ sở hữu đạt 4.738 tỷ đồng.

**11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 31: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty**

| Các chỉ tiêu                                                | Đơn vị<br>tính | Hợp nhất   |            | Riêng      |            |
|-------------------------------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                             |                | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 |
| 1. Chỉ tiêu về Khả năng thanh toán                          |                |            |            |            |            |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn<br>[Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn] | Lần            | 1,65       | 2,96       | 1,78       | 2,49       |

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

| Các chỉ tiêu                                                                                         | Đơn vị tính | Hợp nhất   |            | Riêng      |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------|------------|------------|
|                                                                                                      |             | 31/12/2023 | 31/12/2024 | 31/12/2023 | 31/12/2024 |
| Hệ số thanh toán nhanh<br>[(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]                            | Lần         | 0,54       | 1,01       | 0,57       | 0,68       |
| <b>2. Chỉ tiêu về Cơ cấu vốn</b>                                                                     |             |            |            |            |            |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản                                                                                | %           | 59,56      | 54,70      | 56,90      | 56,81      |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu                                                                              | %           | 147,29     | 120,73     | 132,01     | 131,51     |
| <b>3. Chỉ tiêu về Năng lực hoạt động</b>                                                             |             |            |            |            |            |
| Vòng quay hàng tồn kho<br>[Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]                                  | Lần         | 0,75       | 0,32       | 0,77       | 0,22       |
| Vòng quay tổng tài sản<br>[Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]                                   | Lần         | 0,36       | 0,17       | 0,38       | 0,13       |
| Vòng quay vốn lưu động<br>[Doanh thu thuần/ Tổng tài sản ngắn hạn bình quân]                         | Lần         | 0,66       | 0,28       | 0,73       | 0,23       |
| <b>4. Chỉ tiêu về Khả năng sinh lời</b>                                                              |             |            |            |            |            |
| Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS)<br>[Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần]                      | %           | 14,11      | 39,47      | 18,20      | 69,05      |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE)<br>[Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân] | %           | 13,55      | 18,35      | 14,35      | 20,61      |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA)<br>[Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân]   | %           | 5,10       | 6,85       | 6,95       | 8,89       |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần                                                   | %           | 18,93      | 52,73      | 22,99      | 73,86      |

*Nguồn: BCTC hợp nhất, riêng năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC hợp nhất, riêng tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land*

**❖ Khả năng thanh toán:**

Đối với chỉ tiêu được tính toán từ báo cáo tài chính riêng, từ năm 2023 đến năm 2024, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,78 lần lên 2,49 lần và hệ số thanh toán nhanh tăng từ 0,57 lên 0,68 lần. Đối với chỉ tiêu được tính toán từ báo cáo tài chính hợp nhất, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,65 lần (2023) lên 2,96 lần (2024) cho thấy Công ty cải thiện đáng kể khả năng đáp ứng các

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

nghĩa vụ ngắn hạn, giảm áp lực thanh khoản trong bối cảnh ngành bất động sản có tính chu kỳ cao. Hệ số thanh toán nhanh cũng tăng từ 0,54 lên 1,01, phản ánh tài sản lưu động có thể nhanh chóng chuyển đổi thành tiền mặt để trang trải nợ ngắn hạn. So với trung bình ngành bất động sản tại Việt Nam, Công ty duy trì thanh khoản ở mức phù hợp.

❖ **Cơ cấu vốn:**

Đối với chỉ tiêu được tính toán từ báo cáo tài chính riêng, từ năm 2023 đến năm 2024, tỷ lệ nợ trên tổng tài sản giảm nhẹ từ 56,90% xuống 56,81%. Trong khi đó, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu gần như ổn định ở mức trên 130% (giảm nhẹ từ 132,01% xuống 131,51%). Đối với chỉ tiêu được tính toán từ báo cáo tài chính hợp nhất, tỷ lệ nợ trên tổng tài sản giảm từ 59,56% xuống 54,70%, thể hiện xu hướng giảm nợ giúp giảm rủi ro tài chính và chi phí lãi vay, cải thiện độ bền vững vốn trong bối cảnh ngành có nhiều biến động về dòng tiền. Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu cũng giảm từ 147,29% xuống 120,73%, thể hiện Công ty đang tái cấu trúc cơ cấu vốn theo hướng cân đối hơn. So sánh với các công ty cùng ngành, đây là mức khá hợp lý, phù hợp với đặc thù vốn cao của các doanh nghiệp bất động sản.

❖ **Năng lực hoạt động:**

Đối với chỉ tiêu được tính toán theo báo cáo tài chính riêng, từ năm 2023 đến năm 2024, vòng quay hàng tồn kho giảm từ 0,77 lần xuống 0,22 lần, vòng quay tổng tài sản giảm từ 0,38 lần xuống 0,13 lần và vòng quay vốn lưu động giảm từ 0,73 lần xuống 0,23 lần. Đối với chỉ tiêu được tính toán từ báo cáo tài chính hợp nhất, chỉ số vòng quay hàng tồn kho giảm từ 0,75 lần xuống 0,32 lần, do các dự án đang triển khai hoặc tồn kho sản phẩm chưa đưa vào kinh doanh. Vòng quay tài sản thấp (0,17 lần hợp nhất, 0,13 lần công ty mẹ) do quy mô tài sản tăng nhanh hơn so với doanh thu.

Vòng quay vốn lưu động giảm từ 0,66 lần năm 2023 xuống 0,28 lần năm 2024, nguyên nhân là do trong năm 2024 thị trường bất động sản nói chung có dấu hiệu phục hồi so với năm 2023, tuy nhiên mức độ phục hồi không đồng đều giữa các khu vực và chỉ tập trung phục hồi tại các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh. Tại thị trường khu vực mà Công ty đang sở hữu các bất động sản chào bán như Thanh Hóa vẫn còn trầm lắng hơn so với mặt bằng chung và giá bán chưa đạt kỳ vọng. Do đó, Công ty quyết định chỉ chuyển nhượng một phần sản phẩm bất động sản và lùi thời gian triển khai kinh doanh để tạo dư địa tăng trưởng cho các năm sau. Năm 2024 Công ty có nguồn tiền đến từ hoạt động tài chính nên hoạt động của Công ty không bị ảnh hưởng về nguồn tiền lưu động. So với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành như NLG (0,27 lần), SZC (0,34 lần), NVL (0,05 lần),... cho thấy vòng quay vốn lưu động của Công ty ở mức trung bình ngành. Nhằm cải thiện hiệu quả hoạt động và chủ động nguồn vốn trong ngắn hạn, năm 2025 dự kiến doanh thu thuần sẽ tăng 157,18% so với năm 2024 và để tăng doanh thu trong năm 2025 và các năm tiếp theo, Công ty đã lên các kế hoạch đẩy mạnh công tác bán hàng tồn kho cũng như triển khai hoạt động kinh doanh tại các dự án mới để cải thiện các chỉ tiêu liên quan đến năng lực hoạt động của Công ty.

❖ **Khả năng sinh lời:**

Đối với chỉ tiêu được tính toán từ báo cáo tài chính riêng, từ năm 2023 đến năm 2024, tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu tăng từ 18,20% lên 69,05%, ROE từ 14,35% lên 20,61% và ROA từ 6,95% lên 8,89%, tỷ lệ lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần tăng từ 22,99% lên tới 73,86%. Đối với chỉ tiêu được tính toán từ báo cáo tài chính hợp nhất, thu nhập trên cổ phần tăng từ 1.522 đồng lên 2.147 đồng, tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu cao 39,47% năm 2024

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

cho thấy lợi nhuận biên được cải thiện, phản ánh quản trị chi phí và hiệu quả hoạt động tốt hơn. ROA tăng từ 5,10% lên 6,85% và ROE từ 13,55% lên 18,35% thể hiện lợi nhuận sinh ra trên tổng tài sản và vốn chủ sở hữu được cải thiện rõ rệt. So với các doanh nghiệp cùng ngành, khả năng sinh lời của Công ty cho thấy khả năng cạnh tranh và bền vững lợi nhuận.

**12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

**12.1. Hội đồng quản trị**

| STT | Họ và tên            | Chức vụ                                                   |
|-----|----------------------|-----------------------------------------------------------|
| 1   | Ông Phạm Ngọc Thanh  | Chủ tịch HĐQT                                             |
| 2   | Ông Nguyễn Minh Hải  | Phó Chủ tịch HĐQT – Thành viên HĐQT không điều hành       |
| 3   | Ông Nguyễn Trần Tùng | Thành viên HĐQT kiêm TGĐ                                  |
| 4   | Ông Đỗ Việt Thanh    | Thành viên HĐQT kiêm PTGD                                 |
| 5   | Ông Lê Đức Long      | Thành viên HĐQT độc lập – Thành viên HĐQT không điều hành |

**12.1.1. 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 TGĐ |

- 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 TGĐ 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: 240.608.784 cổ phần, chiếm 77,16% 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 93.555.000 cổ

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

*phần, chiếm 30% vốn điều lệ;*

- + *Sở hữu của người có liên quan: 240.608.784 cổ phần, chiếm 77,16% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết:

| 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                                      | 14.379.160                         | 4,611     |
| 2   | Nguyễn Thị Minh Nguyệt          | Chị dâu                      | Không                                      | 115.500                            | 0,037     |
| 3   | Lê Thị Liên                     | Chị dâu                      | Không                                      | 46.777                             | 0,015     |
| 4   | Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco | Tổ chức liên quan            | Không                                      | 226.067.347                        | 72,492    |

- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành. Các Hợp đồng, giao dịch có liên quan đã được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị công ty và được công bố thông tin đầy đủ, đăng tải trên website của Công ty.
- 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 niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do ĐHĐCĐ phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành, và đã được công bố thông tin đầy đủ tại Đại hội đồng cổ đông và BCTC kiểm toán hằng năm.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành, và đã được công khai đầy đủ tại BCTC kiểm toán hằng năm.

**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.

**12.1.2. Ông Nguyễn Minh Hải – Phó Chủ tịch HĐQT – Thành viên HĐQT không điều hành**

- Họ tên: Nguyễn Minh Hải
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế
- Quá trình công tác:

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

| <b>Thời gian</b> | <b>Đơn vị công tác</b>                   | <b>Chức vụ</b>                                      |
|------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 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 – Thành viên HĐQT không điều hành |

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Chủ tịch HĐQT – Thành viên HĐQT không điều hành
- 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: 226.067.347 cổ phần, chiếm 72,49% 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 77.962.500 cổ phần, chiếm 25% vốn điều lệ;
  - + Sở hữu của người có liên quan: 226.067.347 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 Tổ chức niêm yết:

| <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 nắm giữ</b> | <b>Tỷ lệ (%)</b> |
|------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| I          | Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco | Tổ chức liên quan                   | Không                                             | 226.067.347                     | 72,49            |

- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành. Các Hợp đồng, giao dịch có liên quan đã được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị công ty và được công bố thông tin đầy đủ, đăng tải trên website của Công ty.
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như sổ tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do ĐHCĐ phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành, và đã được công bố thông tin đầy đủ tại Đại hội đồng cổ đông và BCTC kiểm toán hằng năm.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực

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

với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết; Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành, và đã được công khai đầy đủ tại BCTC kiểm toán hằng năm.

**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.

**12.1.3. 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 T5/2024 đến nay | CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4    | Chủ tịch HĐQT            |

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Chủ tịch HĐQT CTCP Taseco Invest.
  - + 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: 226.526.261 cổ phần, chiếm 72,639% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 458.914 cổ phần, chiếm 0,147% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu đại diện: Đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco sở hữu 54.549.847 cổ phần, chiếm 17,492% vốn điều lệ.
  - + Sở hữu của người có liên quan: 226.067.347 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 niêm yết:

| 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                                      | 226.067.347              | 72,492    |

- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành. Các Hợp đồng, giao dịch có liên quan đã được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị công ty và được công bố thông tin đầy đủ,

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

đăng tải trên website của Công ty.

- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như sổ tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do ĐHCĐ phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành, và đã được công bố thông tin đầy đủ tại Đại hội đồng cổ đông và BCTC kiểm toán hằng năm.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành, và đã được công khai đầy đủ tại BCTC kiểm toán hằng năm.

**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.

**12.1.4. 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       |
| 2022 – nay | CTCP Đầu tư The Manor            | Chủ tịch HĐQT kiêm 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.
  - + Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây.
  - + Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP Đầu tư The Manor.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 226.067.347 cổ phần, chiếm 72,492% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

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

- + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- + Sở hữu của người có liên quan: 226.067.347 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 niêm yết:

| 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                                      | 226.067.347              | 72,492    |

- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành. Các Hợp đồng, giao dịch có liên quan đã được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị công ty và được công bố thông tin đầy đủ, đăng tải trên website của Công ty.
- 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 niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do ĐHDCĐ phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành, và đã được công bố thông tin đầy đủ tại Đại hội đồng cổ đông và BCTC kiểm toán hằng năm.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành, và đã được công khai đầy đủ tại BCTC kiểm toán hằng năm.

**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.

**12.1.5. Ông Lê Đức Long – Thành viên HĐQT độc lập – Thành viên HĐQT không điều hành**

- Họ tên: Lê Đức Long
- 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                    |
|-------------|---------------------------------------------|----------------------------|
| 1998 – 2009 | Công ty TNHH Vietnam Parkerizing (Nhật Bản) | Trưởng đại diện tại Hà Nội |
| 2009 – 2010 | Công ty TNHH Vietnam Parkerizing Hà Nội     | Giám đốc bán hàng          |
| 2010 – 2012 | CTCP Nhựa và Môi trường xanh An Phát        | Giám đốc bán hàng Quốc tế  |
| 2006 – nay  | Công ty TNHH thương mại và sản xuất         | Giám đốc                   |

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

| Thời gian     | Đơn vị công tác                            | Chức vụ                                                   |
|---------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|               | Minh Việt                                  |                                                           |
| 2012 – nay    | Công ty TNHH Cầu Vồng Việt                 | Sáng lập viên, Giám đốc điều hành                         |
| 2019 - nay    | Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco  | Thành viên HĐQT độc lập                                   |
| 04/2025 - nay | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco | Thành viên HĐQT độc lập – Thành viên HĐQT không điều hành |

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Thành viên HĐQT độc lập – Thành viên HĐQT không điều hành.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Giám đốc – Công ty TNHH thương mại và sản xuất Minh Việt.
  - + Sáng lập viên, Giám đốc điều hành – Công ty TNHH Cầu Vồng Việt.
  - + Thành viên HĐQT độc lập – Công ty Cổ phần 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: 195.000 cổ phần, chiếm 0,062% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 195.000 cổ phần, chiếm 0,062% 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 niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: 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 niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do ĐHCĐ phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành, và đã được công bố thông tin đầy đủ tại Đại hội đồng cổ đông và BCTC kiểm toán hằng năm.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có

**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.

**12.2. Ban Điều hành và Kế toán trưởng**

| STT | Họ và Tên            | Chức vụ                                                                  |
|-----|----------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 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 |

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

| <b>STT</b> | <b>Họ và Tên</b>       | <b>Chức vụ</b>    |
|------------|------------------------|-------------------|
| 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    |

**12.2.1. Ông Nguyễn Trần Tùng – Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT**

*Chi tiết xem mục 3.1.4 mục VI*

**12.2.2. Ông Đỗ Việt Thanh – Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT**

*Chi tiết xem mục 3.1.5 mục VI*

**12.2.3. 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
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ xây dựng
- Quá trình công tác:

| <b>Thời gian</b> | <b>Đơn vị công tác</b>                                    | <b>Chức vụ</b>                     |
|------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 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 – 05/2025   | 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 |
| 03/2025 – nay    | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng          | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc |
| 05/2025 - nay    | Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam                         | Chủ tịch 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, Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế.
- + 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.
- + Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng.
- + Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc - Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan

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

tại Taseco Land: 173.466 cổ phần, chiếm 0,056% vốn điều lệ. Trong đó:

- + Sở hữu cá nhân: 11.766 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: 161.700 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 niêm yết:

| 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                                      | 161.700                  | 0,052     |

- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: Không có
- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như sổ tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do HĐQT phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành, và đã được công khai đầy đủ tại BCTC kiểm toán hàng năm.

**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.

**12.2.4. Bà Cao Thị Lan Hương – Phó Tổng Giám đốc, Người Phụ trách quản trị Công ty, Người được ủy quyền CBTT**

- Họ tên: Cao Thị Lan 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    |
| 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        |
| 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      |

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

| <b>Thời gian</b> | <b>Đơn vị công tác</b>                       | <b>Chức vụ</b>    |
|------------------|----------------------------------------------|-------------------|
| 2020 – 02/2025   | 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     |
| 08/2024 – nay    | Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An        | Chủ tịch HĐQT     |
| 02/2025 – nay    | Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long             | Phó Chủ tịch HĐQT |

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc, Người Phụ trách quản trị Công ty, Người được ủy quyền CBTT.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Trưởng Ban kiểm soát – Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.
  - + Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế.
  - + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.
  - + Phó Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long.
  - + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 226.356.839 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: 226.356.839 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 niêm yết:

| <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 nắm giữ</b> | <b>Tỷ lệ (%)</b> |
|------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| 1          | Phạm Cao Cường                  | Chồng                               | Không                                             | 231.742                         | 0,074            |
| 2          | Cao Thị Thu Hiền                | Em gái                              | Không                                             | 57.750                          | 0.019            |
| 3          | Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco | Người có liên quan                  | Không                                             | 226.067.347                     | 72,492           |

- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành. Các Hợp đồng, giao dịch có liên quan đã được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị công ty và được công bố thông tin đầy đủ, đăng tải trên website của Công ty.
- 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 niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do HĐQT phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành, và đã

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

được công khai đầy đủ tại BCTC kiểm toán hằng năm.

**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

**12.2.5. 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:

| Thời gian       | Đơn vị công tác                                           | Chức vụ           |
|-----------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| 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 – 05/2025  | Công ty Cổ phần Taseco Invest                             | Thành viên HĐQT   |
| 04/2025 – nay   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4                   | Thành viên HĐQT   |
| 24/5/2025 – nay | Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên                        | Chủ tịch 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 Đầu tư và Xây dựng số 4.
  - + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 11.550 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 11.550 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: 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 niêm yết: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành. Các Hợp đồng, giao dịch có liên quan đã được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị công ty và được công bố thông tin đầy đủ, đăng tải trên website của Công ty.
- 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 niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do HĐQT phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện

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

hành.

- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành, và đã được công khai đầy đủ tại BCTC kiểm toán hằng năm.

**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

**12.2.6. 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 |

- 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 niêm yết: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: 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 niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do HĐQT phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

**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.

**12.2.7. Ông Ngô Thanh Dũng – Phó Tổng Giám đốc**

- Họ tên: Ngô Thanh Dũng

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

- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- 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                     |
|------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|
| 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 niêm yết: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: 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 niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do HĐQT phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có.

**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.

**12.2.8. 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:

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

| <b>Thời gian</b> | <b>Đơn vị công tác</b>                     | <b>Chức vụ</b>       |
|------------------|--------------------------------------------|----------------------|
| 2019 – nay       | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco | Kế toán trưởng       |
| 2021 - 05/2025   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình | Trưởng Ban Kiểm soát |
| 04/2025 - nay    | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4    | Trưởng Ban Kiểm soát |

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Trưởng 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: 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 niêm yết: Không có.
    - Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành. Các Hợp đồng, giao dịch có liên quan đã được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị công ty và được công bố thông tin đầy đủ, đăng tải trên website của Công ty.
    - Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như sổ tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do HĐQT phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành.
    - Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
    - Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành, và đã được công khai đầy đủ tại BCTC kiểm toán hằng năm.

**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.

### **12.3. Ban Kiểm soát**

| <b>STT</b> | <b>Họ và Tên</b>       | <b>Chức vụ</b>           |
|------------|------------------------|--------------------------|
| 1          | Bà Trần Thị Loan       | Trưởng Ban Kiểm soát     |
| 2          | Ông Đặng Xuân Hiến     | Thành viên Ban Kiểm soát |
| 3          | Bà Lưu Thị Quỳnh Giang | Thành viên Ban Kiểm soát |

#### **12.3.1. 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

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

- 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 – 04/2025 | CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4                      | Trưởng Ban Kiểm soát            |
| 2022 – nay     | CTCP Alacarte Hạ Long                             | Thành viên HĐQT                 |
| 2023 – 05/2025 | Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng         | Chủ tịch HĐQT                   |
| 2024 – nay     | Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco Sài Gòn | Thành viên HĐQT                 |
| 02/2025 – nay  | CTCP Alacarte Hạ Long                             | 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.
- + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long
- + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco Sài Gòn.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 226.304.122 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: 226.304.122 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 niêm yết:

| 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                                   | 231.000                  | 0,074     |
| 2   | Nguyễn Xuân Trường              | Anh rể                       | Không có                                   | 5.775                    | 0,002     |
| 3   | Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco | Người có liên quan           | Không có                                   | 226.067.347              | 72,49     |

- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành. Các Hợp đồng, giao dịch có liên quan đã được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị công ty và được công bố thông tin đầy đủ,

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

đăng tải trên website của Công ty.

- Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như sổ tiền thưởng, cổ phiếu thưởng...) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do ĐHĐCĐ phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có

**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.

**12.3.2. 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                      |
|-----------------|------------------------------------------------|------------------------------|
| 2016 – nay      | CTCP Tập đoàn Taseco                           | Trưởng Ban Thư ký – Pháp chế |
| 2017 – nay      | CTCP Tập đoàn Taseco                           | Thành viên Ban kiểm soát     |
| 2017 – nay      | CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco                | Thành viên Ban kiểm soát     |
| 2020 – nay      | CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam | Thành viên HĐQT              |
| 5/2024 – 5/2025 | 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.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 226.081.062 cổ phần, chiếm 72,497% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 13.715 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: 226.067.347 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 Tổ chức niêm yết:

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

| 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 | Người có liên quan           | Không có                                   | 226.067.347              | 72,49     |

- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành. Các Hợp đồng, giao dịch có liên quan đã được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị công ty và được công bố thông tin đầy đủ, đăng tải trên website của Công ty.
- 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 niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do ĐHĐCĐ phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành, và đã được công khai đầy đủ tại BCTC kiểm toán hàng năm.

**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.

**12.3.3. Bà Lưu Thị Quỳnh Giang – Thành viên Ban Kiểm soát**

- Họ tên: Lưu Thị Quỳnh Giang
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1991
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính – Ngân hàng
- Quá trình công tác:

| Thời gian        | Đơn vị công tác                                         | Chức vụ                     |
|------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 06/2017- 07/2024 | Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco                         | Thư ký Tổng giám đốc        |
| 07/2022 - nay    | Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco                         | Thành viên Ban kiểm soát    |
| 01/2023 - nay    | Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco                         | Phó Ban Tài Chính Kiểm Toán |
| 05/2023 - nay    | Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long                        | Thành viên HĐQT             |
| 05/2023 - nay    | Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long                | Chủ tịch HĐQT               |
| 11/2023 - nay    | Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng | Thành viên Ban kiểm soát    |
| 04/2025 - nay    | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco              | Thành viên Ban kiểm soát    |

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Thành viên Ban Kiểm soát

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

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  - + Thành viên BKS, Phó Ban Tài Chính – Kiểm toán – Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.
  - + Thành viên Hội đồng quản trị – Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long.
  - + Chủ tịch HĐQTV – Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long.
  - + Ban kiểm soát – Công ty CP Đầu tư Khai thác Nhà ga Quốc tế 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: 226.112.005 cổ phần, chiếm 72,506% vốn điều lệ. Trong đó:
  - + Sở hữu cá nhân: 10.200 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: 226.101.805 cổ phần, chiếm 72,503% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức niêm yết:

| 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   | Lưu Hải Truyền                  | Bố đẻ                        | Không có                                   | 34.458                   | 0,011     |
| 2   | Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco | Tổ chức liên quan            | Không có                                   | 226.067.347              | 72,492    |

- Lợi ích liên quan đến Tổ chức niêm yết: Theo phê duyệt của cấp có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành. Các Hợp đồng, giao dịch có liên quan đã được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị công ty và được công bố thông tin đầy đủ, đăng tải trên website của Công ty.
- 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 niêm yết và đến thời điểm hiện tại: Do ĐHĐCĐ phê duyệt phù hợp với các quy định nội bộ của công ty và pháp luật hiện hành.
- Các khoản nợ đối với Tổ chức niêm yết: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức niêm yết hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức niêm yết: Không có

**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.

*[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 NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**13. Tài sản**

**Bảng 32: Danh sách một số tài sản lớn thuộc sở hữu của Công ty Hợp nhất**

*Đơn vị: triệu đồng*

| TT | Tài sản                             | 31/12/2023     |                 |                 | 31/12/2024     |                 |                 | 31/3/2025      |                 |                 |
|----|-------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|    |                                     | 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            | 125.555        | 25.040          | 100.514         | 125.555        | 29.761          | 95.794          | 125.555        | 30.692          | 94.863          |
| 2  | VP- Diện tích sàn tầng 7 ICON4-854m | 13.859         | 3.619           | 10.241          | 13.859         | 4.135           | 9.724           | 13.859         | 4.221           | 9.638           |
| 3  | Tầng 8 – toà nhà ICon 4             | 40.388         | 3.303           | 37.085          | 40.388         | 7.330           | 33.057          | 40.388         | 12.950          | 27.438          |
| 4  | BDS-Tầng AM1-AM2(1282m)             | 33.558         | 9.808           | 23.750          | 33.558         | 11.030          | 22.528          | 33.558         | 11.304          | 22.253          |
| 5  | BDS-Tầng 24(901m)                   | 36.852         | 8.296           | 28.556          | 36.852         | 9.740           | 27.112          | 36.852         | 10.059          | 26.793          |
|    | <b>Tổng cộng</b>                    | <b>250.212</b> | <b>50.066</b>   | <b>200.146</b>  | <b>250.212</b> | <b>61.996</b>   | <b>188.215</b>  | <b>250.212</b> | <b>69.226</b>   | <b>180.985</b>  |

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

**Bảng 33: Tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 31/12/2023, 31/12/2024 và 31/3/2025**

*Đơn vị: triệu đồng*

|   | Tài sản                         | 31/12/2023     |                 |                 | 31/12/2024     |                 |                 | 31/3/2025      |                 |                 |
|---|---------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|   |                                 | 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 |
| I | <b>Tài sản cố định hữu hình</b> | <b>623.556</b> | <b>69.007</b>   | <b>554.552</b>  | <b>663.183</b> | <b>96.766</b>   | <b>566.415</b>  | <b>667.117</b> | <b>105.119</b>  | <b>561.998</b>  |
| 1 | Nhà cửa, vật kiến trúc          | 516.106        | 36.804          | 479.303         | 518.624        | 52.951          | 465.672         | 518.624        | 57.531          | 461.093         |

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

|            | Tài sản                        | 31/12/2023     |                 |                 | 31/12/2024     |                 |                 | 31/3/2025      |                 |                 |
|------------|--------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
|            |                                | 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 |
| 2          | Máy móc, thiết bị              | 70.244         | 15.019          | 55.226          | 86.021         | 21.334          | 64.686          | 88.528         | 23.787          | 64.741          |
| 3          | Phương tiện vận tải            | 31.388         | 15.899          | 15.490          | 51.204         | 20.319          | 30.885          | 52.386         | 21.339          | 31.048          |
| 4          | Tài sản cố định khác           | 5.818          | 1.285           | 4.533           | 7.334          | 2.162           | 5.172           | 7.579          | 2.462           | 5.117           |
| <b>II</b>  | <b>Tài sản cố định vô hình</b> | <b>297.269</b> | <b>2.318</b>    | <b>294.951</b>  | <b>300.045</b> | <b>12.598</b>   | <b>287.447</b>  | <b>300.157</b> | <b>15.037</b>   | <b>285.120</b>  |
| 1          | Tài sản cố định vô hình khác   | 6.787          | 916             | 5.871           | 7.906          | 1.887           | 6.019           | 278.499        | 11.574          | 266.925         |
| 2          | Quyền phát triển dự án         | 279.499        | 1.000           | 278.499         | 279.499        | 10.404          | 269.095         | 12.640         | 321             | 12.319          |
| 3          | Phần mềm máy tính              | 10.983         | 402             | 10.580          | 12.640         | 307             | 12.333          | 9.018          | 3.143           | 5.876           |
| <b>III</b> | <b>Bất động sản đầu tư</b>     | <b>392.624</b> | <b>61.963</b>   | <b>330.660</b>  | <b>392.624</b> | <b>73.748</b>   | <b>318.855</b>  | <b>392.624</b> | <b>76.926</b>   | <b>315.698</b>  |

*Nguồn: BCTC Hợp nhất năm 2023, 2024 đã được kiểm toán và BCTC Hợp nhất tự lập Quý 1/2025 của Taseco Land*

Trong đó, Tài sản cố định là nhà cửa vật kiến trúc tăng trong năm 2023 trị giá 318 tỷ đồng đến từ đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành được hình thành từ Dự án Alacarte Hạ Long bao gồm: khối đế kinh doanh thương mại thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long – công ty con của Taseco Land. Mục đích sử dụng: kinh doanh vận hành khách sạn.

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

**Bảng 34: Danh sách bất động sản đầu tư là nhà cửa và vật kiến trúc của Công ty**

| STT         | Nội dung chi tiết BĐS Đầu tư                                                | Công ty sở hữu tài sản       | Nguyên giá tại 31/12/2024<br>(triệu đồng) | Giá trị còn lại tại 31/12/2024<br>(triệu đồng) |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 1           | BDS tầng 4 tòa N02T1<br>(851,8m <sup>2</sup> +18m <sup>2</sup> )            | CTCP Quản lý BĐS Quốc tế     | 15.970                                    | 13.414                                         |
| 2           | BDS tầng hầm B1+B2 tòa N03T2<br>(1259m <sup>2</sup> -121.4m <sup>2</sup> )  | CTCP Quản lý BĐS Quốc tế     | 21.941                                    | 18.431                                         |
| 3           | BDS tầng hầm B1+B2 tòa N02T1<br>(1112.5m <sup>2</sup> -27.8m <sup>2</sup> ) | CTCP Quản lý BĐS Quốc tế     | 22.545                                    | 18.938                                         |
| 4           | BDS tầng hầm B1+B2+B3 tòa<br>N01-T4 (2010.2m <sup>2</sup> )                 | CTCP Quản lý BĐS Quốc tế     | 30.753                                    | 27.659                                         |
| 5           | 3 tầng hầm toà nhà ICON4                                                    | CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 | 125.555                                   | 98.297                                         |
| 6           | BDS Tầng 8 tòa nhà ICON4                                                    | CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 | 40.388                                    | 33.057                                         |
| 7           | BDS-Tầng 13 (250m <sup>2</sup> ) tòa nhà<br>ICON4                           | CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 | 10.126                                    | 7.417                                          |
| 8           | BDS-Tầng 24 (901m <sup>2</sup> ) tòa nhà<br>ICON4                           | CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 | 36.874                                    | 27.675                                         |
| 9           | BDS-Tầng AM1-AM2 tòa nhà<br>ICON4                                           | CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 | 34.382                                    | 22.365                                         |
| 10          | Tầng hầm tòa nhà Alacarte Hạ<br>Long                                        | CTCP Alacarte Hạ Long        | 50.317                                    | 48.641                                         |
| 11          | BDS đầu tư khác                                                             |                              | 3.773                                     | 2.961                                          |
| <b>Tổng</b> |                                                                             |                              | <b>392.624</b>                            | <b>318.855</b>                                 |

- Các bất động sản đầu tư trên được các Công ty con của Taseco Land khai thác phục vụ tiện ích chung cho các Tòa nhà và mang lại doanh thu cho Nhóm các Công ty khoảng 33,8 tỷ đồng năm 2024
- Ngoài ra, Nhóm các Công ty cũng kinh doanh các hoạt động đi kèm với các bất động sản đầu tư nêu trên, bao gồm dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà, kinh doanh dịch vụ nhà hàng và các dịch vụ tiện ích khác với doanh thu khoảng 81,9 tỷ đồng năm 2024.

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

**14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo**

**14.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo**

**Bảng 35: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2025**

| Chi tiêu                                                    | Thực hiện năm 2024 (tỷ đồng) | Năm 2025           |                             | Năm 2026           |                             |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|
|                                                             |                              | Kế hoạch (tỷ đồng) | % tăng/giảm so với năm 2024 | Kế hoạch (tỷ đồng) | % tăng/giảm so với năm 2025 |
| Doanh thu thuần                                             | 1.684                        | 4.332              | 157,18%                     | 5.092              | 17,54%                      |
| Lợi nhuận sau thuế hợp nhất                                 | 685                          | 536                | (21,76%)                    | 1.052              | 96,27%                      |
| Vốn chủ sở hữu                                              | 4.224                        | 4.248              | 0,56%                       | 4.799              | 12,98%                      |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/Doanh thu thuần (%)       | 39,47%                       | 12,37%             | -                           | 20,66%             | -                           |
| Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) (ROE) | 18,35%                       | 12,65%             | -                           | 23,26%             | -                           |
| Tỷ lệ cổ tức (%)                                            | 15%                          | 15%                | -                           | 15%                | -                           |

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

**14.2. Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên**

Trên cơ sở dự báo tình hình kinh tế vĩ mô, đánh giá môi trường đầu tư kinh doanh, cơ hội và thách thức, Ban Điều hành đã xây dựng các kế hoạch cụ thể để đạt được mục tiêu về doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên, cụ thể như sau:

Dự kiến các dự án hoàn thành và ghi nhận doanh thu:

- Quý 3/2025: Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn 3 (quy mô 223 ha) hoàn thành giai đoạn 1, dự kiến ghi nhận doanh thu khoảng 1.000 tỷ đồng từ hoạt động cho thuê đất và hạ tầng kỹ thuật.
- Năm 2025–2026: Tiếp tục bàn giao, ghi nhận doanh thu tại các dự án:
  - o Dự án Nguyên Bình, Thanh Hóa.
  - o Dự án số 4 Thanh Hóa.
  - o Dự án Tổ hợp Nam Thái – Phổ Yên, Thái Nguyên.
  - o Dự án Alacarte Hạ Long – Quảng Ninh (giai đoạn hoàn thiện cuối).
  - o Dự án NO1-T6 – Khu Đoàn Ngoại Giao (giai đoạn tiếp theo).
  - o Dự án Long Biên, Hà Nội.
  - o Dự án Trung Văn, Hà Nội.
  - o Dự án KCN Đồng Văn III.

Nguồn thu ổn định từ hoạt động dịch vụ:

- Cho thuê văn phòng và vận hành tòa nhà tiếp tục duy trì dòng tiền ổn định thông

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

qua Công ty IMCS.

- Khách sạn A La Carte Hạ Long dự kiến đạt công suất ổn định từ năm 2025 nhờ sự phục hồi của ngành du lịch.

Kế hoạch lợi nhuận sau thuế:

- Năm 2025, lợi nhuận sau thuế dự kiến giảm so với 2024 do:
  - o Biên lợi nhuận gộp từ mảng khu công nghiệp thấp hơn bất động sản nhà ở.
  - o Một số dự án lớn đang trong giai đoạn đầu tư, chi phí đầu vào tăng nhưng chưa ghi nhận doanh thu tương ứng.
  - o Chi phí tài chính có thể tăng do nhu cầu vốn cho các dự án mới.
- Năm 2026, lợi nhuận sau thuế dự kiến tăng gấp đôi so với năm 2025 do:
  - o Các dự án lớn hoàn thành, bắt đầu ghi nhận doanh thu (đặc biệt từ KCN Đồng Văn 3, Nam Thái – Thái Nguyên, Số 4 Thanh Hóa, Nguyên Bình - Thanh Hóa, Long Biên – Hà Nội, Trung Văn – Hà Nội).
  - o Biên lợi nhuận cải thiện nhờ tối ưu chi phí quản lý và khai thác hiệu quả quỹ đất sẵn có.
  - o Khai thác đồng thời nhiều nguồn thu từ bất động sản, khu công nghiệp và dịch vụ, giảm phụ thuộc vào 1 mảng chính.

**14.3. Kế hoạch đầu tư, dự án đã được Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua**  
Hội đồng quản trị Công ty thông qua chủ trương tham gia góp vốn: (i) thành lập Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 21/2025/NQ-HĐQT ngày 19/5/2025, (ii) thành lập và tăng vốn điều lệ Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Taseco Hải Phòng theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2025/NQ-HĐQT ngày 18/3/2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16/2025/NQ-HĐQT ngày 15/4/2025 với thông tin cụ thể như sau:

- Thông tin Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam

|                           |                                                                                               |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên công ty:              | Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam                                                             |
| Địa chỉ trụ sở:           | Số nhà SH 3.2, TTTM Vạn Hải Lý, Đường Lê Chân, Phường Châu Sơn, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam |
| Vốn điều lệ:              | 720.000.000.000 VNĐ                                                                           |
| Số tiền tham gia góp vốn: | 576.000.000.000 VNĐ, chiếm 80% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam                  |

- Thông tin Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng

|                           |                                                                                                                       |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên công ty               | Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng                                                                      |
| Địa chỉ trụ sở:           | Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, số 268 đường Trần Nguyên Hãn, Phường An Dương, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng. |
| Vốn điều lệ:              | 600.000.000.000 VNĐ                                                                                                   |
| Số tiền tham gia góp vốn: | 450.000.000.000 VNĐ, chiếm 75% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng                           |

**14.4. Kế hoạch tăng vốn điều lệ**

Hiện tại, Tổ Chức Niêm Yết vẫn đang xem xét các phương án tăng quy mô vốn hoạt động phù hợp với định hướng phát triển chung của Công ty và chưa có thông tin cụ thể để công bố cùng Nhà đầu tư.

**15. 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.

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, cổ tức 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.

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.

**16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức niêm yết**

**❖ 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 31 tháng 12 năm 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1.311 tỷ đồng bao gồm giá trị chưa thực hiện sẽ phát sinh trong tương lai của các hợp đồng xây dựng đã ký kết tại các dự án của Công ty, gồm:

| STT | Chi tiết cam kết Dự kiến thanh toán cho các Dự án | Số tiền (tỷ đồng) |
|-----|---------------------------------------------------|-------------------|
| 1   | Dự án KCN Đồng Văn III                            | 730,1             |
| 2   | Dự án Nam Thái Thái Nguyên                        | 181,3             |
| 3   | Dự án Nguyên Bình                                 | 399,9             |
|     | <b>Tổng</b>                                       | <b>1.311,3</b>    |

**❖ Cam kết thuê hoạt động**

Tại ngày 31 tháng 12 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

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

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 Landmark 55 và dự án Lakeview Tower Giải Phóng. Đơn giá thuê và tổng số tiền thuê phải trả hàng 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**

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              | 31/12/2023            | 31/12/2024            | 31/3/2025             |
|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Đến 1 năm        | 11.150.332.468        | 8.853.960.144         | 8.726.726.146         |
| Từ 1 – 5 năm     | 4.281.322.397         | 4.430.917.184         | 3.174.247.950         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>15.431.654.865</b> | <b>13.284.877.328</b> | <b>11.900.974.097</b> |

*Nguồn: 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.

*[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 NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

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

Thông tin chi tiết về trái phiếu đang lưu hành được trình bày dưới đây.

**Bảng 36: 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   | TALCH2325002  | 24 tháng | 24/08/2023     | Lãi suất cố định<br>12,3%/năm | 150                                       | 150                             | 03 tháng   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tài sản đảm bảo: 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 NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**  
 Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu TALCH2325002 được thể hiện trong bảng sau:

**Bảng 37: Tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ**

| 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 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                     |
| 25/11/2024                        | 4.650                   | 4.650                 | 0                       | 0                     |
| 24/02/2025                        | 4.650                   | 4.650                 | 0                       | 0                     |
| 26/05/2025                        | 4.599                   | 4.599                 | 0                       | 0                     |

*Nguồn: Taseco Land tổng hợp*

Tại ngày 29/04/2025, Công ty đã thanh toán toàn bộ gốc và lãi trước hạn cho trái phiếu TALCH2325001.

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

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 31/12/2024, Công ty đã tắt 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.

**17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết**

Cho đến ngày phát hành Bản Cáo Bạch này, Tổ chức niêm yết không có các nghĩa vụ nợ tiềm tàng, tranh chấp, kiện tụng nào đang diễn ra có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh hoặc tình hình tài chính.

**V. THÔNG TIN VỀ CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**

**1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.**

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

2. **Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu.
3. **Tổng số lượng cổ phiếu niêm yết:** 311.850.000 cổ phiếu tương ứng 100% số lượng cổ phiếu đã phát hành.
4. **Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành**

Toàn bộ số cổ phiếu được nắm giữ bởi các thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc), Ban Kiểm soát, Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng, cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Tổng Giám đốc), Giám đốc tài chính và Kế toán trưởng sẽ bị hạn chế chuyển nhượng như sau:

*[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 NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

**Bảng 38: Bảng chi tiết số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định**

| STT              | Họ tên                          | Chức vụ/ Mối quan hệ                                         | Tổng số cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ sở hữu  | Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong vòng 06 tháng kể từ ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu trên sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh | Số lượng cổ phiếu cam kết nắm giữ trong vòng 06 tháng tiếp theo |
|------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1                | Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco | Cổ đông lớn                                                  | 226.067.347             | 72,492%       | 226.067.347                                                                                                                                    | 113.033.674                                                     |
| 2                | Nguyễn Trần Tùng                | Thành viên HĐQT,<br>Tổng Giám đốc Công ty                    | 458.914                 | 0,147%        | 458.914                                                                                                                                        | 229.457                                                         |
| 3                | Vũ Quốc Huy                     | Phó Tổng Giám đốc Công ty                                    | 11.766                  | 0,004%        | 11.766                                                                                                                                         | 5.883                                                           |
| 4                | Nguyễn Văn Nghĩa                | Phó Tổng Giám đốc Công ty                                    | 11.550                  | 0,004%        | 11.550                                                                                                                                         | 5.775                                                           |
| 5                | Lê Đức Long                     | Thành viên HĐQT độc lập –<br>Thành viên HĐQT không điều hành | 195.000                 | 0,062%        | 195.000                                                                                                                                        | 97.500                                                          |
| 6                | Lưu Thị Quỳnh Giang             | Thành viên Ban kiểm soát                                     | 10.200                  | 0,003%        | 10.200                                                                                                                                         | 5.100                                                           |
| 7                | Đặng Xuân Hiến                  | Thành viên Ban kiểm soát                                     | 13.715                  | 0,004%        | 13.715                                                                                                                                         | 6.857                                                           |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                                 |                                                              | <b>226.768.492</b>      | <b>72,71%</b> | <b>226.768.492</b>                                                                                                                             | <b>113.384.246</b>                                              |

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

**5. Xếp hạng tín nhiệm**

Không có.

**6. Phương pháp tính giá:**

Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco tại sàn HOSE sẽ được Công ty quyết định dựa vào phương pháp bình quân giá tham chiếu của 30 phiên gần nhất trước ngày giao dịch cuối cùng của cổ phiếu TAL trên hệ thống giao dịch UPCOM, phương pháp giá trị sổ sách và/hoặc phương pháp so sánh P/E.

**6.1. Bình quân giá tham chiếu của 30 phiên giao dịch liên tiếp gần nhất của cổ phiếu TAL trên hệ thống giao dịch UPCOM cho tới hết ngày 30/5/2025**

Giá tham chiếu của 30 phiên giao dịch liên tiếp gần nhất của cổ phiếu TAL trên hệ thống giao dịch UPCOM cho tới hết ngày 30/5/2025:

| Ngày       | Giá tham chiếu (đồng) |
|------------|-----------------------|
| 30/05/2025 | 24.900                |
| 29/05/2025 | 24.700                |
| 28/05/2025 | 24.200                |
| 27/05/2025 | 23.600                |
| 26/05/2025 | 23.400                |
| 23/05/2025 | 23.100                |
| 22/05/2025 | 23.500                |
| 21/05/2025 | 23.500                |
| 20/05/2025 | 23.600                |
| 19/05/2025 | 23.700                |
| 16/05/2025 | 24.000                |
| 15/05/2025 | 24.100                |
| 14/05/2025 | 24.100                |
| 13/05/2025 | 24.400                |
| 12/05/2025 | 24.600                |
| 09/05/2025 | 24.600                |
| 08/05/2025 | 24.600                |
| 07/05/2025 | 24.400                |
| 06/05/2025 | 24.000                |

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

| <b>Ngày</b>                          | <b>Giá tham chiếu (đồng)</b> |
|--------------------------------------|------------------------------|
| 05/05/2025                           | 23.700                       |
| 29/04/2025                           | 23.800                       |
| 28/04/2025                           | 23.800                       |
| 25/04/2025                           | 24.100                       |
| 24/04/2025                           | 24.600                       |
| 23/04/2025                           | 23.400                       |
| 22/04/2025                           | 24.700                       |
| 21/04/2025                           | 24.900                       |
| 18/04/2025                           | 24.700                       |
| 17/04/2025                           | 25.100                       |
| 16/04/2025                           | 25.300                       |
| <b>Trung bình 30 phiên liên tiếp</b> | <b>24.170</b>                |

Giá trị hợp lý của cổ phiếu Công ty theo Bình quân giá tham chiếu 30 phiên giao dịch liên tiếp gần nhất của cổ phiếu TAL trên hệ thống giao dịch UPCOM cho tới hết ngày 30/5/2025 là 24.180 đồng/cổ phiếu.

**6.2. Phương pháp giá trị sổ sách**

Căn cứ BCTC Hợp nhất, giá trị sổ sách cổ phiếu TAL tại thời điểm 31/3/2025 như sau:

|                                                         |               |                   |
|---------------------------------------------------------|---------------|-------------------|
| Vốn chủ sở hữu – lợi ích cổ đông không kiểm soát (đồng) | (1)           | 3.894.485.892.052 |
| Số lượng cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)                   | (2)           | 311.850.000       |
| Giá trị sổ sách của cổ phiếu TAL (đồng/cổ phiếu)        | (3) = (1)/(2) | 12.488            |

**6.3. Phương pháp giá cổ phần trên thu nhập bình quân mỗi cổ phần (P/E)**

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P = EPS * P/E \text{ bình quân}$$

Trong đó:

- P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)
- EPS: Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu
- P/E bình quân là giá chia cho thu nhập cơ bản bình quân được tham chiếu từ các công ty cùng Ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng đang niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh hoặc Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Chỉ số P/E bình quân của một số doanh nghiệp trong Ngành tại thời điểm 30/5/2025:

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

| Tên doanh nghiệp                           | Mã cổ phiếu | EPS của năm tài chính 2024<br>(đồng) | Giá cổ phiếu tại ngày 30/5/2025<br>(đồng) | P/E          |
|--------------------------------------------|-------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|--------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco | TAL         | 2.132                                | 24.600                                    | 11,5x        |
| CTCP Đầu tư Nam Long                       | NLG         | 1.345                                | 38.600                                    | 28,7x        |
| CTCP Tập đoàn Hà Đô                        | HDG         | 1.036                                | 26.200                                    | 25,3x        |
| CTCP Sonadezi Châu Đức                     | SZC         | 1.679                                | 35.000                                    | 20,9x        |
| CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật           | IJC         | 937                                  | 12.700                                    | 13,5x        |
| CTCP Đầu tư Dịch vụ Hoàng Huy              | HHS         | 998                                  | 14.700                                    | 14,7x        |
| <b>Chỉ số trung bình</b>                   |             |                                      |                                           | <b>19,1x</b> |

*Nguồn: SSI tổng hợp trên dữ liệu thị trường tại ngày 30/5/2025*

Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức:

$$\text{Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu (EPS)} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cho năm tài chính 2024 như sau:

| Chỉ tiêu                                           | Đơn vị tính   | Giá trị         |
|----------------------------------------------------|---------------|-----------------|
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (1)      | Đồng          | 664.816.258.791 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (2)                | Cổ phiếu      | 311.850.000     |
| Thu nhập bình quân trên mỗi cổ phiếu (3) = (1)/(2) | Đồng/cổ phiếu | 2.132           |

**Giá trị hợp lý của cổ phiếu Công ty theo phương pháp P/E là  $19,1 * 2.132 = 40.742$  đồng/cổ phiếu**

❖ Giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên trên SGDCK TP.HCM

Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 23.1/2025/NQ-HĐQT ngày 07/6/2025, Công ty xác định giá tham chiếu chính thức tại ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu TAL là bình quân giá tham chiếu 30 phiên giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch cuối cùng của cổ phiếu TAL trên hệ thống giao dịch UPCOM.

**7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại TAL theo Công văn số 1814/UBCK-PTTT của Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước ngày 21/5/2025 là 49%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty tại ngày 25/4/2025 là: 0,006%.

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

- Công ty cam kết tuân thủ đúng các quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa sau khi được chấp thuận niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

**8. Các loại thuế 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.

**8.1. 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:

$$\begin{array}{ccccc} \text{Thuế thu nhập cá} & & \text{Giá chuyển nhượng} & & \text{Thuế suất} \\ \text{nhân phải nộp} & = & \text{chứng khoán từng lần} & \times & \\ & & & & 0,1\% \end{array}$$

*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 trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, 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.

**8.2. 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.

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

**VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT**

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

**CÔNG TY TNHH Ernst & Young Việt Nam**

Trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà Corner 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 – 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)

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

**VII. 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 Tài chính TP. Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 22 ngày 11/3/2025;
2. **Phụ lục II:** Điều lệ hiện hành của Công ty;
3. **Phụ lục III:** Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết;
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính năm 2023 và năm 2024 đã được kiểm toán của Tổ chức niêm yết; Báo cáo tài chính tự lập Quý I năm 2025 của Tổ chức Niêm yết
5. **Phụ lục IV:** Báo cáo về những tranh chấp pháp luật.

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

*Hà Nội, ngày 25 tháng 6 năm 2025*

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**Phạm Ngọc Thanh**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

A blue ink signature of Nguyễn Trần Tùng.

**Nguyễn Trần Tùng**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

A blue ink signature of Nguyễn Thị Kim Ngân.

**Nguyễn Thị Kim Ngân**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

A blue ink signature of Trần Thị Loan.

**Trần Thị Loan**

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

*Hà Nội, ngày 25 tháng 6 năm 2025*

**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**

