

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 (**)	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)
Tổng cộng		2.391.470	2.022.237	2.167.178

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
Tổng cộng		1.206.510	1.420.064	1.705.279

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 nhận 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
TỔNG CỘNG			143.486.673.634	

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	-
Tổng cộng		24.096	-	26.371	-	26.371	-

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	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/3/2025
Nợ ngắn hạn		3.468.288	2.084.245	2.069.974
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
Nợ dài hạn		2.537.069	3.015.679	3.099.630
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
Tổng cộng		6.005.357	5.099.924	5.169.604

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
Nợ ngắn hạn		2.568.861	2.103.000	2.610.398
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
Nợ dài hạn		2.195.862	3.043.089	2.724.641
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
Tổng cộng		4.764.723	5.146.089	5.335.039

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
Tổng cộng		127,59	

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
	Tổng	111,25	

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)
I.	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

STT	Nội dung	Giá trị cổ tức/ lợi nhuận nhận được (triệu đồng)
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
II	Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	223.945
1	Chuyển nhượng cổ phần từ Công ty Cổ phần Đầu tư TAH	223.945
	Tổng (I + II)	786.195

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:

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)
I. Tài sản	162.783.279.483	278.499.061.611	441.282.341.094
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
II. Nợ phải trả	318.718.788.521	55.699.812.322	374.418.600.843
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)
III. Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ (I-II)	(155.935.509.038)	222.799.249.289	66.863.740.251
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
IV. Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	52.043.879.266	-	52.043.879.266

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 Nghi 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 (đợt 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. Tỷ lệ tham gia các bên: - TasecoLand: 80%. - Tasecogroup: 10%. - Phú Mỹ: 10%. 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 Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên 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. Tỷ lệ tham gia các bên: - Taseco Land: 80%. - TasecoGroup: 10%. - Phú Mỹ: 10%. 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 thô 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: - Taseco Land: 95%. - Taseco Group: 5%.			
	Tổng cộng				83,67	16,34	100,07

❖ 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 số 4 với Công ty Cổ phần Đầu tư 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 Vĩnh 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.			
Tổng cộng					126,55	-	126,55

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 23.600m². 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 11.318m². 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 m², 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 đề 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 Cảnh 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 Cảnh 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 VNĐ.

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 m², 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
Tổng		60.939.000	847.610.541.000

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
Tổng cộng		100,77

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
Tổng	75,70	2,32	74,12	3,75

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
Tổng	128,00	11,35	0	0

❖ **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
Tổng				118,5	0

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 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 [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 [(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,54	1,01	0,57	0,68
2. Chỉ tiêu về Cơ cấu vốn					
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
3. Chỉ tiêu về Năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho [Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]	Lần	0,75	0,32	0,77	0,22
Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	Lần	0,36	0,17	0,38	0,13
Vòng quay vốn lưu động [Doanh thu thuần/ Tổng tài sản ngắn hạn bình quân]	Lần	0,66	0,28	0,73	0,23
4. Chỉ tiêu về Khả năng sinh lời					
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [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) [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) [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 TGD
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 TGD

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Chủ tịch HĐQT.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Taseco.
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco.
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng.
 - + Chủ tịch HĐQT kiêm TGD CTCP THT Phúc Linh.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 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 HĐQT 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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2009-2017	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Thành viên HĐQT
2015-2021	CT TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco	Phó Chủ tịch HĐQT
2021 – nay	CT TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco	Thành viên HĐQT
2008 – nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
2015 – nay	CTCP Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam	Chủ tịch HĐQT
2017 – nay	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco	Phó Chủ tịch HĐQT
2017 – nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Chủ tịch HĐQT – 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:

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	72,49

- 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 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 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.

12.1.4. 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

STT	Họ và Tên	Chức vụ
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:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2018 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc
2020 – nay	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Thành viên HĐQT
2020 – 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 Ngân	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 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.

12.2.4. 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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
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:
 - + Trường 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:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Phạm Cao Cường	Chồng	Không	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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
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 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 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

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

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 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.

12.3.2. 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 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.

12.3.3. 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 HĐQT – 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 ĐHCĐ 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
	Tổng cộng	250.212	50.066	200.146	250.212	61.996	188.215	250.212	69.226	180.985

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	Tài sản cố định hữu hình	623.556	69.007	554.552	663.183	96.766	566.415	667.117	105.119	561.998
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
II	Tài sản cố định vô hình	297.269	2.318	294.951	300.045	12.598	287.447	300.157	15.037	285.120
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
III	Bất động sản đầu tư	392.624	61.963	330.660	392.624	73.748	318.855	392.624	76.926	315.698

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 (triệu đồng)	Giá trị còn lại tại 31/12/2024 (triệu đồng)
1	BDS tầng 4 tòa N02T1 (851,8m ² +18m ²)	CTCP Quản lý BĐS Quốc tế	15.970	13.414
2	BDS tầng hầm B1+B2 tòa N03T2 (1259m ² -121.4m ²)	CTCP Quản lý BĐS Quốc tế	21.941	18.431
3	BDS tầng hầm B1+B2 tòa N02T1 (1112.5m ² -27.8m ²)	CTCP Quản lý BĐS Quốc tế	22.545	18.938
4	BDS tầng hầm B1+B2+B3 tòa N01-T4 (2010.2m ²)	CTCP Quản lý BĐS Quốc tế	30.753	27.659
5	3 tầng hầm tòa 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 ²) tòa nhà ICON4	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	10.126	7.417
8	BDS-Tầng 24 (901m ²) tòa nhà ICON4	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	36.874	27.675
9	BDS-Tầng AM1-AM2 tòa nhà ICON4	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	34.382	22.365
10	Tầng hầm tòa nhà Alacarte Hạ Long	CTCP Alacarte Hạ Long	50.317	48.641
11	BDS đầu tư khác		3.773	2.961
Tổng			392.624	318.855

- 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
	Tổng	1.311,3

❖ 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 NIÊM 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
TỔNG CỘNG	15.431.654.865	13.284.877.328	11.900.974.097

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 12,3%/năm	150	150	03 tháng	<ul style="list-style-type: none"> 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. 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.

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
Trái phiếu mã TALCH2325002				
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, 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 – 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
TỔNG CỘNG			226.768.492	72,71%	226.768.492	113.384.246

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

Ngày	Giá tham chiếu (đồng)
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
Trung bình 30 phiên liên tiếp	24.170

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 (đồng)	Giá cổ phiếu tại ngày 30/5/2025 (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
Chỉ số trung bình				19,1x

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]

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

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

[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

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

Nguyễn Trần Tùng

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Kim Ngân

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

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

