

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

BẢN CÁO BẠCH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
HỒ CHÍ MINH

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 27/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 11/3/2025)

TASECOLAND

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số 54k/QĐ...-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 4 tháng 06 năm 2025)

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

TỔ CHỨC NIÊM YẾT

TASECOLAND

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

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

Điện thoại: (024) 3793 2525

Fax: (024) 3793 2626

Website: www.tasecoland.vn

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

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: Bà Cao Thị Lan Hương

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (84-24) 3793 2525

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 11/3/2025)

Trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1 Khu Đoàn Ngoại Giao, Đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (024) 3793 2525 Fax: (024) 3793 2626
Website: www.tasecoland.vn

TASECOLAND**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU****TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	: TAL
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết	: 311.850.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá)	: 3.118.500.000.000 đồng

(Bằng chữ: Ba nghìn một trăm mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng chẵn)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM – CHI NHÁNH HÀ NỘI**

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

Điện thoại: +84 24 3831 5100

Fax: +84 24 3831 5090

Website: https://www.ey.com/vi_vn

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

MỤC LỤC

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

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

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

DANH MỤC BẢNG

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

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

DANH MỤC HÌNH

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

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

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

1. Rủi ro về kinh tế

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

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

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

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

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

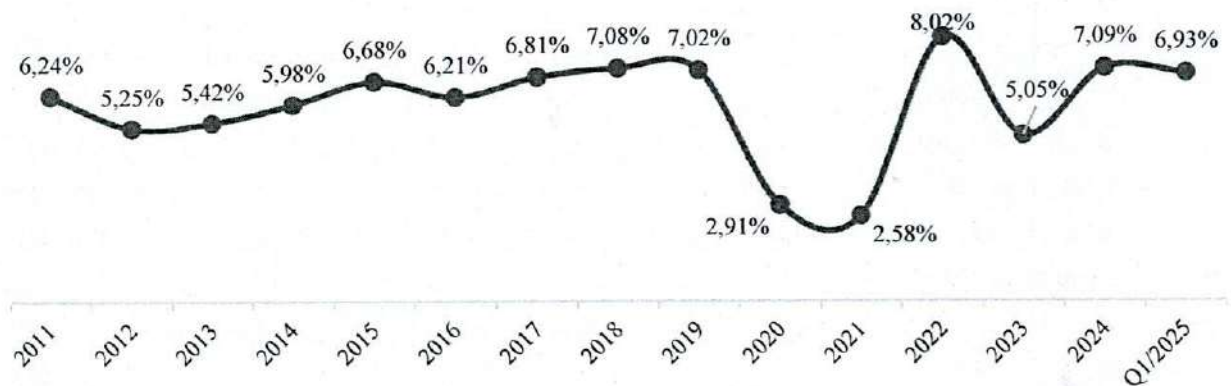
Bước sang Quý I/2025, GDP tăng trưởng ở mức 6,93%, một kết quả khá khả quan trong bối cảnh bức tranh kinh tế thế giới với nhiều bất ổn. Đây là mức tăng cao nhất so với quý I các năm trong giai đoạn 2020-2025¹. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,74%, đóng góp 6,09% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,42%, đóng góp 40,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,70%, đóng góp 53,74%.

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức khá giúp gia tăng thu nhập và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu thực cũng như đầu tư trên thị trường bất động sản

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

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

Hình 1: Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

1.2. Rủi ro về lạm phát

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

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

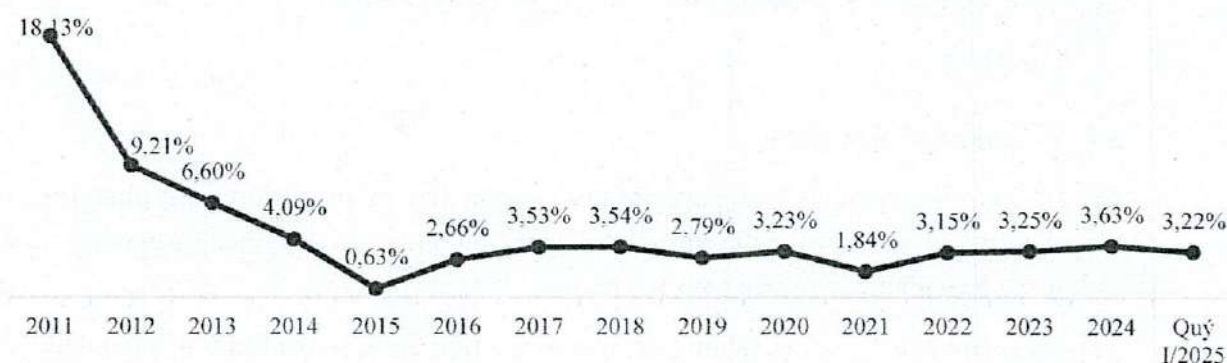
tăng cao trong các dịp Lễ, Tết, tác động làm CPI chung tăng 0,42 điểm phần trăm. Nhóm nhà ở, điện nước, chất đốt và vật liệu xây dựng 5,11% do ảnh hưởng giá xi măng, sắt, thép, cát tăng theo giá nguyên nhiên vật liệu đầu vào và giá nhà thuê tăng. Nhóm giao thông: Chỉ số giá giảm 2,4%, góp phần làm CPI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

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

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

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

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



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

1.3. Rủi ro về lãi suất

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

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

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

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

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

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

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng chung đến toàn ngành bất động sản cũng như nền kinh tế. Những thay đổi trong chính sách quản lý vĩ mô của Chính phủ đều có những tác động nhất định đến hoạt động của Công ty. Bên cạnh đó, Việt Nam hiện là một nước đang phát triển, do đó, luật và các văn bản dưới luật ở giai đoạn này đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi về chính sách là vấn đề tất yếu và ít nhiều gây ra ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Điều này đòi hỏi mỗi doanh nghiệp phải có những điều chỉnh và thích ứng phù hợp để phát huy tối đa mặt thuận lợi, hạn chế mặt bất lợi mà mỗi sự thay đổi chính sách gây ra đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Là một công ty đại chúng, hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thương mại ... Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Một số Luật chính thức có hiệu lực từ ngày

01/8/2024 như Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024 có tác động trực tiếp doanh nghiệp. Đồng thời, những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Công ty thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty.

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

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

3. Rủi ro đặc thù

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

3.1. Rủi ro về dự án

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

3.2. Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng

Đây là đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở, khu du lịch, ... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất còn lại ngày càng ít. Hiện nay, phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp, khu du lịch đều là đất đã được Nhà nước giao cho các tổ chức, cá nhân quản lý sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng các dự án nhìn chung là rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định mà thường xuyên được điều chỉnh theo biến động giá thị trường. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp.

Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này. Để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến vấn đề về công tác giải phóng mặt bằng, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco luôn theo dõi, kiểm tra sâu sát và cập nhật kịp thời tiến độ của các dự án đang thực hiện giải phóng mặt bằng, đảm bảo công tác giải phóng mặt bằng diễn ra đúng tiến độ của Công ty.

3.3. Rủi ro cạnh tranh

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

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

3.4. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của Công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Taseco Land đã tạo lập được vị thế vững chắc trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ có nhiều kinh nghiệm. Công ty luôn chú trọng tập trung đào tạo, phát triển đội ngũ quản lý có trình độ cao, tạo dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp. Đối với việc chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco trên hệ thống giao dịch UPCOM sang đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh này, Hội đồng quản trị đã đề ra phương án và được ĐHĐCĐ thông qua. Điều này cho thấy sự tin tưởng của cổ đông vào sự khả thi của phương án phát triển Công ty và qua đó có thể nhận thấy rủi ro từ hoạt động quản trị của Công ty là không lớn.

3.5. Rủi ro ngành bất động sản

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

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

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

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

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

4. Rủi ro về thanh khoản

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Tổ chức niêm yết – Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Ông: Phạm Ngọc Thanh

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: Nguyễn Trần Tùng

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà: Nguyễn Thị Kim Ngân

Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà: Trần Thị Loan

Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

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

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

Đại diện được ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Chức vụ: Giám đốc Tài chính

(Theo Giấy ủy quyền số 40/2024/UQ-SSI ngày 30/12/2024 do Ông Nguyễn Hồng Nam – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền và Giấy ủy quyền số 09/2020/UQ-SSI ngày 01/08/2020 do Ông Nguyễn Duy Hưng – Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền cho Ông Nguyễn Hồng Nam)

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 0606/2022/SSI-HN/NHDT ngày 06 tháng 06 năm 2022 với Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cung cấp.

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

III. CÁC KHÁI NIỆM

Từ, nhóm từ	Diễn giải
BCTC	: Báo cáo tài chính
BDS	: Bất động sản
CCCD/CMND	: Căn cước công dân/Chứng minh nhân dân
CP	: Cổ phần
CPI	: Chỉ số giá tiêu dùng
CTCP	: Công ty Cổ phần
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
DTT	: Doanh thu thuần
FDI	: Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	: Tổng sản phẩm quốc nội
Giấy CNĐKDN	: Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Giấy CNĐKKD	: Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh
Giấy CNQSDĐ	: Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐQT	: Hội đồng Quản trị
KCN	: Khu Công Nghiệp
LNST	: Lợi nhuận sau thuế
Sở KH&ĐT	: Sở Kế hoạch và Đầu tư
Taseco Land/Công ty/TAL	: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
TGD	: Tổng Giám đốc
Thuế TNCN	: Thuế Thu nhập cá nhân
Thuế TNDN	: Thuế Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VCSH	: Vốn chủ sở hữu
VĐL	: Vốn điều lệ

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

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu chung về Tổ chức niêm yết

Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài	TASECO LAND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên Công ty viết tắt	TASECO LAND
Mã cổ phiếu	TAL
Trụ sở chính	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại	(024) 3793 2525
Fax	(024) 3793 2626
Website	www.tasecoland.vn
Logo Công ty	

TASECOLAND

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

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

Ngành nghề kinh doanh chính:

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

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Trồng cây lâu năm khác	0129
2	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm	0132
3	Sản xuất sản phẩm chịu lửa	2391
4	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
5	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394
6	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
7	Sản xuất điện <i>Chi tiết: sản xuất thủy điện, nhiệt điện than, nhiệt điện khí, điện gió, điện mặt trời, điện khác (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế – xã hội)</i>	3511
8	Truyền tải và phân phối điện <i>(trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế – xã hội)</i>	3512
9	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
10	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
11	Thu gom rác thải không độc hại <i>(trừ thu gom rác trực tiếp từ hộ gia đình)</i>	3811
12	Thu gom rác thải độc hại <i>(trừ thu gom rác trực tiếp từ hộ gia đình)</i>	3812
13	Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại	3821
14	Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại	3822
15	Tái chế phế liệu	3830
16	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
17	Xây dựng nhà để ở	4101
18	Xây dựng nhà không để ở	4102
19	Xây dựng công trình đường sắt	4211
20	Xây dựng công trình đường bộ	4212
21	Xây dựng công trình điện <i>(trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế – xã hội)</i>	4221

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
22	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
23	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
24	Xây dựng công trình công ích khác	4229
25	Xây dựng công trình thủy (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế – xã hội)	4291
26	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
27	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
28	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
29	Phá dỡ	4311
30	Chuẩn bị mặt bằng (trừ dịch vụ nổ mìn)	4312
31	Lắp đặt hệ thống điện	4321
32	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
33	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
34	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
35	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
36	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)	4610
37	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)	4652
38	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)	4659
39	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
40	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
41	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
42	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng)	6810 (chính)
43	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất <i>Chi tiết:</i> - Dịch vụ tư vấn bất động sản; - Dịch vụ môi giới bất động sản; - Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; - Dịch vụ quản lý bất động sản; - Quản lý vận hành nhà chung cư. (trừ dịch vụ đấu giá tài sản)	6820
44	Hoạt động của trụ sở văn phòng	7010
45	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
46	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <i>Chi tiết:</i> - Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp; - Thiết kế hệ thống thông gió, điều hòa công trình xây dựng; - Thiết kế hệ thống mạng thông tin liên lạc, viễn thông trong công trình xây dựng; - Thiết kế quy hoạch xây dựng; - Thiết kế kiến trúc công trình; - Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; - Thiết kế công trình đường bộ; - Thiết kế cấp thoát nước công trình xây dựng; - Thiết kế đường dây và trạm biến áp đến 35KV; - Tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình; - Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; - Tư vấn thẩm tra thiết kế công trình xây dựng (trong phạm vi chứng chỉ hành nghề đã đăng ký); - Giám sát thi công xây dựng công trình xây dựng giao thông các cấp không phân biệt vùng; - Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp; - Giám sát lắp đặt thiết bị công trình và thiết bị công nghệ điện công trình đường dây và trạm biến áp đến 35KV;	7110

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
	- Giám sát thi công xây dựng lắp đặt thiết bị công nghệ cấp thoát nước; - Tư vấn quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; - Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng.	
47	Quảng cáo <i>Chi tiết: Dịch vụ giới thiệu sản phẩm quảng cáo đến công chúng</i>	7310
48	Hoạt động thiết kế chuyên dụng <i>Chi tiết: Trang trí nội thất</i>	7410
49	Cho thuê xe có động cơ	7710
50	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
51	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
52	Cho thuê tài sản vô hình phi tài chính	7740
53	Đại lý du lịch <i>Chi tiết: cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam</i>	7911
54	Điều hành tua du lịch <i>Chi tiết: cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam</i>	7912
55	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch <i>Chi tiết: cung cấp dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam và lữ hành nội địa đối với khách vào du lịch Việt Nam như là một phần của dịch vụ đưa khách vào du lịch Việt Nam (trừ kinh doanh dịch vụ lữ hành)</i>	7990
56	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
57	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
58	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
59	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng mà Công ty kinh doanh (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc Danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối)</i>	8299

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
60	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
61	Hoạt động thể thao khác	9319
62	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu	9329
63	Giáo dục nhà trẻ	8511
64	Giáo dục mẫu giáo	8512
65	Giáo dục tiểu học	8521
66	Giáo dục trung học cơ sở	8522
67	Giáo dục trung học phổ thông	8523
68	Đào tạo sơ cấp	8531
69	Đào tạo trung cấp	8532
70	Đào tạo cao đẳng	8533
71	Đào tạo đại học	8541
72	Đào tạo thạc sỹ	8542
73	Đào tạo tiến sỹ	8543
74	Giáo dục thể thao và giải trí	8551
75	Giáo dục văn hóa nghệ thuật	8552
76	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu (Loại trừ dạy về tôn giáo; các trường của các tổ chức Đảng, đoàn thể)	8559
77	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục	8560
78	Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế	8610
79	Hoạt động của các phòng khám đa khoa, chuyên khoa và nha khoa	8620
80	Hoạt động y tế dự phòng	8691
81	Hoạt động của hệ thống cơ sở chính hình, phục hồi chức năng	8692
82	Hoạt động y tế khác chưa được phân vào đâu	8699

1.2. Quá trình hình thành, phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103039472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29/07/2009, với số vốn điều lệ là 6 tỷ đồng. Ngày

03/11/2009, Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 với mã số doanh nghiệp 0104079036. Hoạt động cốt lõi của Công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh và phát triển bất động sản.

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

Thời gian	Diễn biến
2009	Công ty bắt đầu triển khai đầu tư, xây dựng dự án An Bình Complex (tòa nhà NO2-T1) – tổ hợp chung cư, văn phòng và thương mại dịch vụ nằm ở phía Bắc dự án Đoàn Ngoại Giao, trên địa bàn phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. An Bình Complex được coi là sở hữu vị trí đắc địa bậc nhất tại Khu Đoàn Ngoại Giao. Đây là một trong những tòa nhà đưa vào sử dụng đầu tiên trong khu vực. Sau hơn 07 năm vận hành, Tòa nhà vẫn giữ chất lượng tốt, đồng thời được cư dân đánh giá cao về mức độ hoàn thiện, mật độ cây xanh lý tưởng.
2013	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco chính thức là đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group") – tập đoàn đa ngành với các lĩnh vực: đầu tư kinh doanh bất động sản, dịch vụ phi hàng không tại hệ thống các sân bay trong toàn quốc và dịch vụ khách sạn, đầu tư tài chính.
2017	Đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco. Hoàn thành Dự án Khu đô thị kết hợp công viên cây xanh Green Park tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với quy mô 14,05ha gồm 324 sản phẩm shophouse, liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và tổng mức đầu tư 265 tỷ đồng.
2018	Taseco Group tái cơ cấu tổ chức hoạt động kinh doanh. Theo đó, toàn bộ lĩnh vực đầu tư, kinh doanh, phát triển bất động sản và khối nhân sự các phòng, ban liên quan được chuyển giao sang Taseco Land để tiếp tục triển khai thực hiện các dự án bất động sản của Taseco Group và các đơn vị thành viên trong hệ thống. Hoàn thành Dự án Tòa nhà NO1-T4 tại khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với quy mô 35 tầng nổi, 03 tầng hầm và tổng mức đầu tư 804 tỷ đồng.
2021	Hoàn thành Dự án Tòa nhà NO3-T6 tại khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với quy mô 21 tầng nổi, 2 tầng hầm và tổng mức đầu tư 414 tỷ đồng.
2023	Hoàn thành Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư À La Carte Hạ Long với quy mô 41 tầng nổi, 2 tầng hầm và tổng mức đầu tư hơn 2.500 tỷ đồng. Công ty chính thức được Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 1439/QĐ-TTg về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ – Ninh Bình.
2024	09/01/2024: Ngày giao dịch đầu tiên trên UPCoM với giá chào sàn 21.000 VNĐ/CP. Khởi công Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ – Ninh Bình có quy mô 223 ha. Hoàn thành Dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa có quy mô 15,6 ha.

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

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

Công ty được thành lập ngày 29/07/2009 với mức vốn điều lệ đăng ký ban đầu là 6.000.000.000 đồng, và trải qua 14 lần tăng vốn điều lệ. Chi tiết các đợt tăng vốn điều lệ của Công ty như sau:

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

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp
Thành lập: 29/07/2009	6.000.000.000		Góp vốn thành lập Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103039472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29/07/2009	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội
Tăng vốn lần 1: 03/11/2009	12.500.000.000	6.500.000.000	Các cổ đông góp thêm và Công ty phát hành cổ phần chào bán	Quyết định ĐHĐCĐ số 02/QĐ-ABCLAND ngày 30/10/2009 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 03/11/2009	Đại hội đồng cổ đông Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội
Tăng vốn lần 2: 10/05/2011	15.000.000.000	2.500.000.000	Cổ đông hiện hữu mua cổ phần chào bán	Quyết định ĐHĐCĐ số 07/2011/QĐ-ABCLand ngày 20/4/2011 Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 10/5/2011	Đại hội đồng cổ đông Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội
Tăng vốn lần 3: 17/04/2013	30.000.000.000	15.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2013/ABCLAND-NQĐHĐCĐ ngày 01/04/2013	Đại hội đồng cổ đông

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

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 17/4/2013	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội
Tăng vốn lần 4: 06/03/2017	150.000.000.000	120.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/NQ-ĐHĐCĐ-ABCLand ngày 24/02/2017	Đại hội đồng cổ đông
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 06/3/2017	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội
Tăng vốn lần 5: 28/12/2017	300.000.000.000	150.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/12/2017	Đại hội đồng cổ đông
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 28/12/2017	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội
Tăng vốn lần 6: 22/06/2018	600.000.000.000	300.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2018	Đại hội đồng cổ đông
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 22/6/2018	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội

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

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

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

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

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

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023	Sở KH&ĐT thành phố Hà Nội
Tăng vốn lần 14: 26/2/2025	3.118.500.000.000	148.500.000.000	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024	Đại hội đồng cổ đông
				Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 228/GCN-UBCK do UBCK cấp ngày 09/12/2024	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
				Văn bản số 09/UBCK-QLCB ngày 05/03/2025 của UBCK về xác nhận kết quả chào bán ra công chúng của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
				Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 22 ngày 11/3/2025	Sở Tài chính thành phố Hà Nội

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

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

1.3.1. Tăng vốn lần 1

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

Căn cứ phát hành:	Quyết định ĐHĐCĐ số 02/QĐ- ABCLAND ngày 30/10/2009.
Vốn điều lệ trước phát hành:	6.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	12.500.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phần
Phương thức tăng vốn:	Các cổ đông góp thêm và Công ty phát hành cổ phần chào bán.
Số lượng cổ đông trước phát hành:	03 cổ đông.
Số lượng cổ đông sau phát hành:	05 cổ đông.

1.3.2. Tăng vốn lần 2

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

Căn cứ phát hành:	Quyết định ĐHĐCĐ số 07/2011/QĐ- ABCLand ngày 20/4/2011.
Vốn điều lệ trước phát hành:	12.500.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	15.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phần
Phương thức tăng vốn:	Cổ đông hiện hữu mua cổ phần chào bán.
Số lượng cổ đông trước phát hành:	05 cổ đông.
Số lượng cổ đông sau phát hành:	05 cổ đông.

1.3.3. Tăng vốn lần 3

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

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2013/ABCLAND-NQĐHĐCĐ ngày 01/04/2013.
Vốn điều lệ trước phát hành:	15.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	30.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phần
Phương thức tăng vốn:	Chào bán cho cổ đông hiện hữu.
Số lượng cổ đông trước phát hành:	05 cổ đông.
Số lượng cổ đông sau phát hành:	05 cổ đông.

1.3.4. Tăng vốn lần 4

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

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

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

1.3.5. Tăng vốn lần 5

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

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2017/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21/12/2017.
Vốn điều lệ trước phát hành:	150.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	300.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	15.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
Số lượng cổ đông trước phát hành:	03 cổ đông.
Số lượng cổ đông sau phát hành:	03 cổ đông.

1.3.6. Tăng vốn lần 6

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

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2018.
Vốn điều lệ trước phát hành:	300.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	600.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	30.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
Số lượng cổ đông trước phát hành:	03 cổ đông.
Số lượng cổ đông sau phát hành:	03 cổ đông.

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

1.3.7. Tăng vốn lần 7

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

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2019.
Vốn điều lệ trước phát hành:	600.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	900.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	30.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Số lượng cổ đông trước phát hành:	03 cổ đông.
Số lượng cổ đông sau phát hành:	03 cổ đông.

1.3.8. Tăng vốn lần 8

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

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16/09/2019.
Vốn điều lệ trước phát hành:	900.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	1.215.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	31.500.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
Số lượng cổ đông trước phát hành:	03 cổ đông.
Số lượng cổ đông sau phát hành:	03 cổ đông.

1.3.9. Tăng vốn lần 9

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

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/12/2019.
Vốn điều lệ trước phát hành:	1.215.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	1.360.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành:	Không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	14.500.000 cổ phiếu

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

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

1.3.10. Tăng vốn lần 10

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

Căn cứ phát hành: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020/NQ-DHĐCĐ ngày 27/06/2020.
Vốn điều lệ trước phát hành: 1.360.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành: 1.600.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành: 11.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phần phát hành: 24.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn: Chào bán cho cổ đông hiện hữu.
Số lượng cổ đông trước phát hành: 53 cổ đông.
Số lượng cổ đông sau phát hành: 68 cổ đông (số cổ phần không chào bán hết và số cổ phần lẻ phát sinh của đợt chào bán được tiếp tục phân phối cho các cổ đông/ nhà đầu tư khác).

1.3.11. Tăng vốn lần 11

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

Căn cứ phát hành: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021/NQ-DHĐCĐ ngày 24/04/2021.
Vốn điều lệ trước phát hành: 1.600.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành: 2.000.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành: 11.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phần phát hành: 40.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn: Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
Số lượng cổ đông trước phát hành: 70 cổ đông.
Số lượng cổ đông sau phát hành: 70 cổ đông.

1.3.12. Tăng vốn lần 12

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

Căn cứ phát hành: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 23/06/2022.
Vốn điều lệ trước phát hành: 2.000.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành: 2.700.000.000.000 đồng

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

Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Giá phát hành:	11.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	70.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
Số lượng cổ đông trước phát hành:	84 cổ đông.
Số lượng cổ đông sau phát hành:	85 cổ đông (cổ đông nhận chuyển nhượng cổ phần sau ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần và trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu).

1.3.13. Tăng vốn lần 13

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

Căn cứ phát hành:	<ul style="list-style-type: none">- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-DHĐCD ngày 28/06/2023;- Văn bản số 6801/UBCK-QLCB ngày 10/10/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu trả cổ tức của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco;- Văn bản số 8161/UBCK-QLCB ngày 22/11/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
Vốn điều lệ trước phát hành:	2.700.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	2.970.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	27.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
Số lượng cổ đông trước phát hành:	351 cổ đông.
Số lượng cổ đông sau phát hành:	352 cổ đông (cổ đông nhận chuyển nhượng cổ phần sau ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu).

1.3.14. Tăng vốn lần 14

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

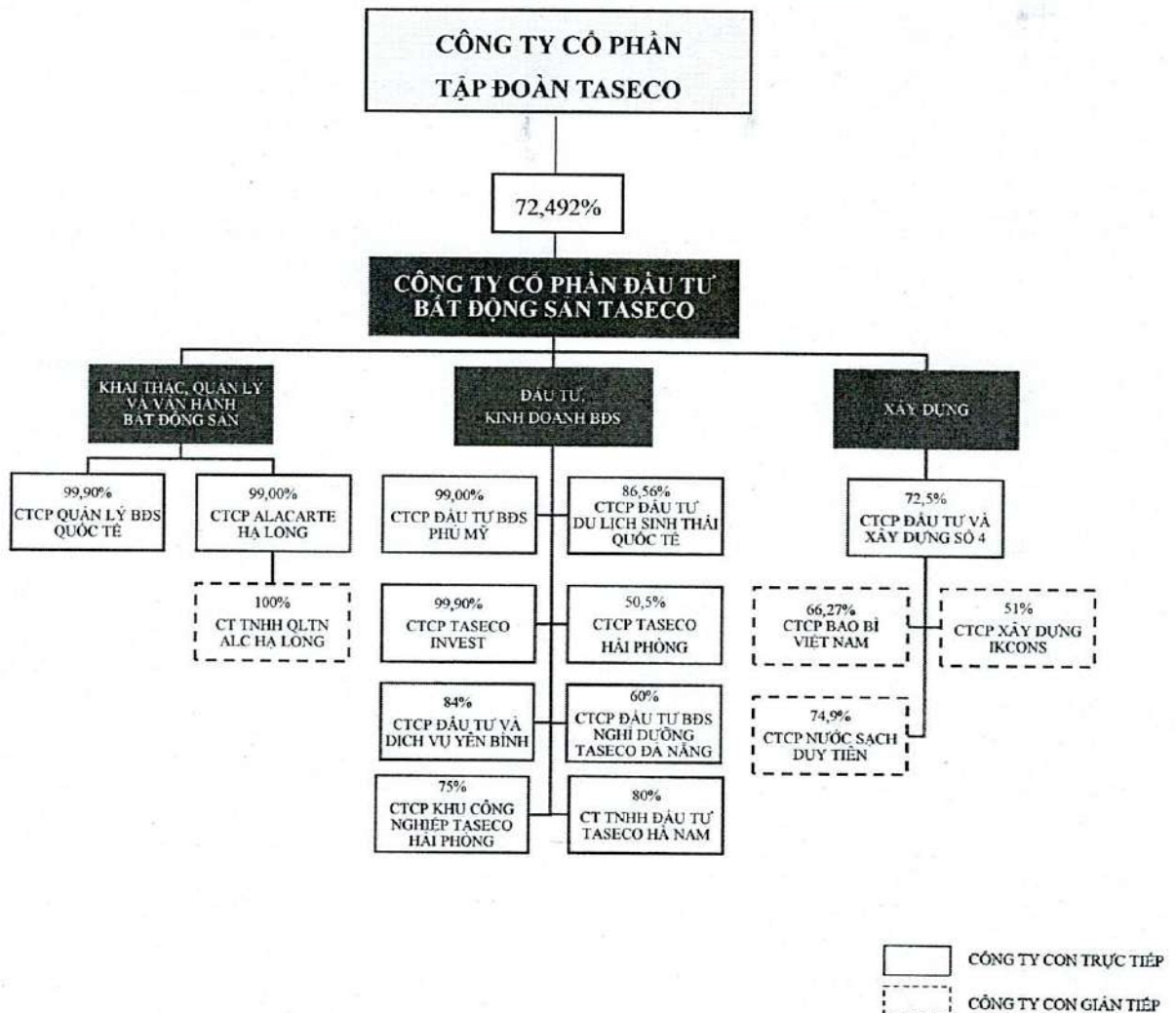
Căn cứ phát hành:	<ul style="list-style-type: none">- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-DHĐCD ngày 25/04/2024;- Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 228/GCN-UBCK do UBCK cấp ngày 09/12/2024;- Văn bản số 09/UBCK-QLCB ngày 05/3/2025 của UBCK về xác nhận kết quả chào bán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

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

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

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

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



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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco có công ty mẹ là Công ty Cổ phần Tập đoàn

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

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

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

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

Điện thoại: 024 3767 5168

Fax: 024 3767 5169

Website: <https://taseco.vn>

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

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

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

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

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

2.1. Công ty con trực tiếp

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Taseco Land (%)	Tỷ lệ biểu quyết của Taseco Land (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	09/02/2006	0100105574	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	640,0	72,50	72,50
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	03/12/2009	2801460066	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	152,5	86,56	86,56
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	24/3/2010	0104557162	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	120,0	99,00	99,00
4	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	15/3/2016	0107356520	Quản lý và khai thác toà nhà, kinh doanh bất động sản.	155,0	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Taseco Invest	24/4/2019	0108714930	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	1.200,0	99,90	99,90
6	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	28/12/2020	0109475770	Quản lý khách sạn. Quản lý và khai thác toà nhà.	300,0	99,00	99,00
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	22/3/2021	5400523941	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	10,0	84,00	84,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	12/01/2006	0400528845	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	289,0	60,00	60,00
9	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	28/5/2024	0202243534	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	20,0	50,5	50,5

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

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNĐKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Taseco Land (%)	Tỷ lệ biểu quyết của Taseco Land (%)
10	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng	27/03/2025	0202279876	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	600,0	75,00	75,00
11	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam	21/5/2025	0700896582	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	720,0	80,00	80,00

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

2.2. Công ty con gián tiếp

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNĐKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Taseco Land (%)	Tỷ lệ biểu quyết của Taseco Land (%)
A	Các công ty con thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4						
1	Công ty Cổ phần Bao Bì Việt Nam	04/04/2005	0100107349	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	176,5	48,05	66,27
2	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	06/12/2021	0109844756	Xây dựng nhà để ở.	100,0	36,98	51,00
3	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên	24/04/2025	0700895564	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	150,0	54,34	74,90
B	Công ty con thuộc Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long						
1	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long	29/12/2022	5702126718	Quản lý và khai thác toà nhà.	5,0	99,0	100,0

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

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

2.3. Công ty liên kết

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNĐKDN	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ đăng ký (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của Taseco Land (%)	Tỷ lệ biểu quyết của Taseco Land (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 (*)	24/01/2008	0102630882	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng.	6,0	30,00	30,00
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An (**)	02/06/2010	0103715345	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở.	12,0	25,00	25,00

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

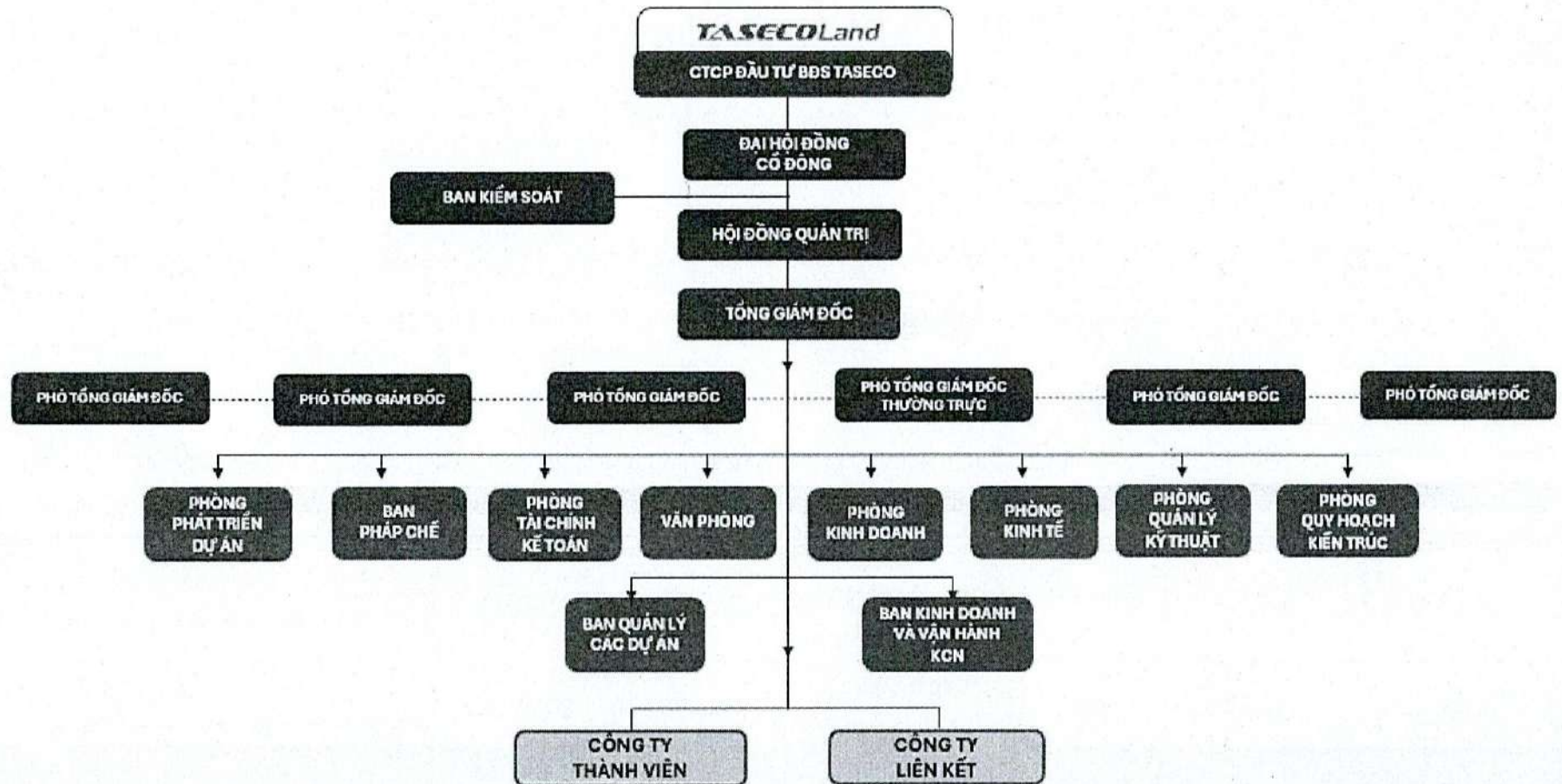
(**) Thuộc sở hữu trực tiếp của Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế (công ty con trực tiếp của Taseco Land).

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

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

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

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



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

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

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

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

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

3.1. Đại hội đồng cổ đông

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

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

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

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

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

3.2. Hội đồng quản trị

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

Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2025-2030 của Công ty bao gồm: 05 thành viên, thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu ra.

Danh sách HĐQT hiện tại của Công ty:

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

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

3.3. Ban kiểm soát

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

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2025-2030 của Công ty bao gồm 03 thành viên. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số lượng không hạn chế.

Danh sách BKS hiện tại của Công ty:

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

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

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

3.4. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý

Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc, 06 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao. Các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc. Ban Tổng Giám đốc hiện nay của Công ty là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực tài chính và kinh doanh bất động sản.

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

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

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

3.5. Các Khối chức năng

3.5.1. Văn phòng

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) Công tác hành chính

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

(ii) Công tác nhân sự

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

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

(iii) Công tác quản trị

- Lập kế hoạch năm, quý, tháng và tổ chức thực hiện đầu tư mua sắm tài sản cố định, công cụ dụng cụ, trang thiết bị, phương tiện làm việc của Công ty;
- Bàn giao sử dụng, cấp phát, quản lý tài sản, công cụ dụng cụ, cơ sở vật chất, bảo đảm hoạt động của các trang thiết bị làm việc, đảm bảo an toàn tài sản, tiết kiệm và có hiệu quả;
- Quản lý, bảo trì và khai thác tài sản, phương tiện vận tải của Công ty, bao gồm công tác mua sắm, sửa chữa, bảo dưỡng, thanh lý tài sản; thống kê, điều chuyển, báo cáo định kỳ; xây dựng và triển khai kế hoạch bảo hiểm phương tiện; làm đầu mối xử lý các thủ tục liên quan đến bảo hiểm và bồi thường thiệt hại.

(iv) Công tác công nghệ thông tin

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc các chương trình phát triển và ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động kinh doanh và quản trị doanh nghiệp;
- Chủ trì xây dựng và tổ chức thực hiện các chương trình, kế hoạch phát triển công nghệ thông tin của Công ty và các Công ty thành viên;
- Quản lý và vận hành hệ thống công nghệ thông tin, bao gồm đầu tư, mua sắm trang thiết bị và giải pháp Công nghệ thông tin; bảo trì, sửa chữa, khắc phục sự cố; hỗ trợ, hướng dẫn các đơn vị sử dụng hiệu quả các phần mềm và thiết bị công nghệ phục vụ hoạt động của Công ty.

3.5.2. Phòng Tài chính Kế toán

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) Công tác kế toán

- Thiết lập hệ thống kế toán, tổ chức bộ máy Kế toán tinh gọn và hiệu quả;
- Thông qua Người đại diện vốn hướng dẫn công tác kế toán đối với Công ty thành viên;
- Thu thập, xử lý thông tin kịp thời một cách có hệ thống các nghiệp vụ kinh tế phát sinh và các sự kiện kinh tế khác tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành và của Công ty, Công ty thành viên;
- Tổ chức, quản lý và thực hiện công tác tài chính – kế toán của Công ty, bao gồm hạch toán, kê khai, quyết toán với ngân sách nhà nước; lập và nộp báo cáo tài chính; kiểm tra chứng từ, hóa đơn; quản lý công nợ, đầu tư, quỹ; thực hiện kiểm kê tài sản; tổ chức lưu trữ hồ sơ kế toán; thực hiện kiểm toán, quyết toán dự án; phối hợp thanh kiểm tra; hướng dẫn công tác tài chính cho các đơn vị trực thuộc và phổ biến chính sách, chế độ kế toán theo quy định.

(ii) Công tác tài chính

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

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

(iii) Công tác kiểm toán

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

(iv) Công tác thuế

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

(v) Công tác xây dựng và kiểm soát kế hoạch

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

3.5.3. Phòng Kinh tế

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

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

- (i) *Công tác hợp đồng kinh tế, kiểm tra hồ sơ hoàn công, thanh toán, quyết toán*
- Chủ trì thương thảo, soạn thảo các hợp đồng liên quan đến mảng xây dựng (tư vấn, xây lắp, mua sắm thiết bị, thẩm tra, thẩm định, thí nghiệm đối chứng...);
 - Chủ trì, phối hợp với các bộ phận liên quan trong công tác xây dựng mẫu hợp đồng liên quan đến mảng xây dựng, trình người có thẩm quyền phê duyệt;
 - Hướng dẫn, kiểm tra và thực hiện thủ tục trình phê duyệt hợp đồng cho các Phòng, Ban theo quy chế quản lý hợp đồng và các quy định nội bộ của Công ty;
 - Quản lý toàn diện công tác hợp đồng của Công ty, bao gồm phối hợp thẩm định, soạn thảo, ký kết và giám sát thực hiện hợp đồng; theo dõi, kiểm soát các điều khoản, biện pháp đảm bảo và giá trị hợp đồng; xử lý nghiệm thu, thanh lý, thanh toán và thu hồi vốn; đồng thời lập báo cáo, lưu trữ hồ sơ hợp đồng và phối hợp với các phòng ban liên quan để đảm bảo hợp đồng được thực hiện đúng quy định và hiệu quả.
- (ii) *Công tác thẩm định dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình; thẩm định tổng mức đầu tư dự án*
- Nghiên cứu hồ sơ thiết kế, lập và trình kế hoạch thẩm định, phê duyệt công tác tổng mức đầu tư dự án, dự toán xây dựng công trình;
 - Thẩm định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng dự án, bao gồm thẩm định tổng mức đầu tư, dự toán xây dựng, phối hợp xây dựng giá thành sản phẩm theo hồ sơ thiết kế; khảo sát và cập nhật giá thị trường vật liệu, thiết bị xây dựng; cập nhật và phổ biến các quy định pháp luật liên quan đến định mức, chi phí; đồng thời phối hợp xây dựng ngân hàng dữ liệu chi phí đầu tư cho các sản phẩm bất động sản của Công ty.
- (iii) *Công tác lựa chọn nhà thầu*
- Nghiên cứu áp dụng các quy định của pháp luật về đấu thầu; thu thập các thông tin và tham mưu xây dựng quy trình chọn thầu;
 - Chủ trì công tác chọn thầu;
 - Thông qua Người đại diện vốn hướng dẫn, kiểm tra và hỗ trợ Công ty thành viên trong các công tác liên quan đến quá trình lựa chọn nhà thầu.
- (iv) *Công tác bảo hiểm tài sản*
- Xây dựng chính sách tham gia bảo hiểm đối với tài sản của Công ty bao gồm: công trình đang trong quá trình xây dựng; công trình, nhà ở và tài sản gắn liền với công trình, nhà ở sau khi hoàn thành công tác xây dựng đưa vào sử dụng (khi chưa bàn giao cho cơ quan quản lý hoặc Ban Quản trị) để đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về bảo hiểm bắt buộc và các loại hình bảo hiểm tự nguyện khác nhằm hạn chế thấp nhất thiệt hại của Công ty trong trường hợp có rủi ro xảy ra;
 - Quản lý công tác bảo hiểm tài sản của Công ty, bao gồm xây dựng kế hoạch và đề xuất phương án tham gia bảo hiểm hàng năm; phối hợp lựa chọn đơn vị bảo hiểm; theo dõi, giám sát thực hiện hợp đồng bảo hiểm và các nghĩa vụ liên quan; làm đầu mối xử lý hồ sơ yêu cầu bồi thường; đồng thời giám sát việc thực hiện bảo hiểm tại các đơn vị có vốn góp của Công ty nhằm giảm thiểu rủi ro và thiệt hại.

3.5.4. Phòng Kinh doanh

a) Chức năng

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

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

b) *Nhiệm vụ*

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

- Nghiên cứu nhu cầu của thị trường tại các thời điểm khác nhau để đưa ra các dòng bất động sản, đảm bảo hiệu quả trong việc thanh khoản khi đưa vào kinh doanh;
- Phân tích và đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến bất động sản bao gồm chính sách pháp luật, thuế, lãi suất, thị trường trái phiếu, hạ tầng giao thông và định hướng phát triển địa phương; lập báo cáo đề xuất sản phẩm phù hợp cho các dự án nhằm tối ưu hiệu quả đầu tư; đồng thời tổng hợp báo cáo nghiên cứu thị trường định kỳ theo quý.

(ii) *Công tác marketing*

- Chủ trì xây dựng chiến lược marketing tất cả các dự án bất động sản của Công ty và các Công ty thành viên;
- Tham mưu xây dựng kế hoạch marketing phù hợp với tình hình thị trường nhằm thúc đẩy phân phối sản phẩm; triển khai các hoạt động truyền thông, xúc tiến bán hàng; cập nhật và báo cáo định kỳ tình hình marketing; chủ trì xây dựng hệ thống nhận diện thương hiệu cho sản phẩm bất động sản; đồng thời phối hợp hỗ trợ các công ty thành viên phát triển kinh doanh trong toàn hệ thống.

(iii) *Công tác bán hàng*

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

(iv) *Công tác chăm sóc khách hàng*

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

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

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

3.5.5. Phòng Phát triển Dự án

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) Phát triển dự án mới

- Chủ trì phối hợp với Phòng Kinh doanh định vị vùng miền, tỉnh thành và khu vực phát triển dự án bất động sản; loại sản phẩm tương ứng tại các khu vực phát triển;
- Chủ trì phối hợp với Phòng Quy hoạch Kiến trúc đề xuất phương án quy hoạch tổng mặt bằng tại khu đất dự kiến phát triển dự án;
- Phối hợp với các phòng ban xác định loại sản phẩm, cơ cấu và giá bán nhằm gia tăng giá trị dự án tại khu đất phát triển; chủ trì phối hợp xác định khái toán, phân tích chỉ số tài chính, lập kế hoạch và thủ tục đầu tư; phối hợp với đơn vị tư vấn pháp lý để xác định hình thức hợp tác dự án; đồng thời chủ trì đàm phán, soạn thảo, ký kết và thực hiện các hợp đồng liên danh, hợp tác để lựa chọn nhà đầu tư hoặc triển khai dự án đã được phê duyệt.

(ii) Công tác xây dựng kế hoạch đầu tư

- Chủ trì phối hợp với Phòng, Ban lập tổng tiến độ đầu tư các dự án; lập tổng mức đầu tư;
- Chủ trì phối hợp Phòng, Ban lập kế hoạch đấu thầu các dự án; Chủ trì công tác xây dựng hồ sơ, tài liệu, thực hiện các thủ tục tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất;
- Phối hợp lập kế hoạch đầu tư tháng, quý, năm các dự án. Tham gia xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh 5 năm, định hướng 10 năm trong mảng đầu tư các dự án.

(iii) Thực hiện các thủ tục đầu tư

- Cập nhật các quy định của pháp luật về các thủ tục đầu tư;
- Xây dựng danh sách các thủ tục đầu tư cho từng sản phẩm: sản phẩm nhà thương mại, nhà ở xã hội, khu du lịch nghỉ dưỡng, trường học;
- Chủ trì phối hợp các Phòng, Ban thực hiện thủ tục: chấp thuận chủ trương đầu tư; điều chỉnh chủ trương đầu tư; giãn tiến độ thực hiện dự án; lựa chọn nhà đầu tư; chuyển đổi mục đích sử dụng đất; ký quỹ thực hiện dự án; thực hiện các công việc với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được phê duyệt đánh giá tác động môi trường (đăng ký cam kết bảo vệ môi trường); thu hồi và giao đất; xác định tiền sử dụng đất;....

(iv) Công tác giám sát, đánh giá hiệu quả hoạt động đầu tư

- Theo dõi, giám sát quá trình thực hiện dự án đầu tư, đề xuất với Lãnh đạo Công ty những điều chỉnh cần thiết để đảm bảo hiệu quả đầu tư của dự án như điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết, quy mô, hình thức đầu tư, mục tiêu và tổng mức đầu tư của dự án, chủ trì tổ chức thực hiện các thủ tục trình cấp thẩm quyền phê duyệt các điều chỉnh nêu trên;

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

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

(v) *Công tác giải phóng mặt bằng*

- Chủ trì và phối hợp với Ban Quản lý các Dự án trong công tác giải phóng mặt bằng – bố trí tái định cư của dự án. Tham gia tổ công tác giúp việc Hội đồng giải phóng mặt bằng về đo đạc, khảo sát điều tra các số liệu phục vụ cho lập phương án đền bù, hỗ trợ, tạm cư, tái định cư, tiếp quản mặt bằng..., chuẩn bị mặt bằng xây dựng và các công tác khác phục vụ cho việc xây dựng công trình.

3.5.6. Phòng Quản lý Kỹ thuật

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

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

- Kiểm soát tiến độ triển khai dự án từ khi dự án có quyết định công nhận hoặc lựa chọn là nhà đầu tư bao gồm các bước thiết kế, chọn thầu, thi công.

(ii) *Quản lý khảo sát xây dựng*

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

(iii) *Quản lý quy hoạch*

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

(iv) *Quản lý thiết kế*

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

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

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

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

bảng về chất lượng, độ bền và an toàn.

(vi) Công tác quản lý thi công

- Kiểm tra biện pháp thi công của nhà thầu xây lắp theo phân công trong Quy định về kiểm soát Hồ sơ biện pháp thi công của Công ty;
- Kiểm tra, giám sát chất lượng vật tư, thiết bị đầu vào thi công; xử lý thiết kế và thẩm định biện pháp thi công hiện trường; phối hợp trình phê duyệt hồ sơ thiết kế phát sinh trong thi công.

(vii) Công tác quản lý bảo trì

- Công tác thẩm định, trình phê duyệt quy trình bảo trì công trình;
- Phối hợp Ban Quản lý các Dự án trình phê duyệt kế hoạch bảo trì công trình hàng năm;
- Phối hợp thực hiện công tác trình phê duyệt đề cương thực hiện kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, bảo dưỡng và sửa chữa phục vụ bảo trì công trình.

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

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

3.5.7. Phòng Quy hoạch Kiến trúc

a) Chức năng

Phòng Quy hoạch Kiến trúc có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Tổng Giám đốc trong các công tác: quản lý thiết kế quy hoạch và kiến trúc, phương án ý tưởng kiến trúc; lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế, lựa chọn nhà thầu thi công các hạng mục mang yếu tố hình ảnh, thẩm mỹ (kiến trúc, cây xanh cảnh quan, nội ngoại thất, ánh sáng, bảng biển; quản lý hồ sơ chất lượng và hồ sơ thanh toán các gói thầu liên quan đến kiến trúc, hình ảnh, thẩm mỹ (kiến trúc, cây xanh cảnh quan, nội ngoại thất, ánh sáng, hình ảnh, bảng biển)...).

b) Nhiệm vụ

(i) Công tác quản lý quy hoạch

- Lập, trình phê duyệt nhiệm vụ thiết kế ý tưởng quy hoạch;
- Đề xuất, lựa chọn đơn vị lập ý tưởng quy hoạch;
- Tổ chức thi tuyển và lựa chọn phương án thiết kế; lập, trình phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, bao gồm sử dụng đất, cảnh quan, thiết kế đô thị; thỏa thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc sơ bộ khi cần.

(ii) Công tác quản lý thiết kế

- Chủ trì lựa chọn đơn vị thiết kế kiến trúc công trình (tổ chức thi tuyển nếu cần thiết);
- Phối hợp Phòng Quản lý Kỹ Thuật trình phê duyệt tiến độ và điều chỉnh tiến độ;
- Chủ trì thẩm định, trình duyệt nhiệm vụ và quản lý toàn bộ công tác thiết kế các hạng mục công trình từ ý tưởng đến bản vẽ thi công, phối hợp đồng bộ thiết kế kiến trúc, nội thất, cảnh quan, kết cấu, MEP và phòng cháy chữa cháy.

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

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

kiến trúc, thẩm mỹ.

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

- Phối hợp với Phòng Quản lý Kỹ thuật trong công tác kiểm tra, giám sát việc quản lý chất lượng vật tư, vật liệu và thiết bị đầu vào liên quan đến kiến trúc, thẩm mỹ, hình thức công trình và công tác hoàn thiện cảnh quan, nội ngoại thất công trình xây dựng;
- Thẩm định và phê duyệt hồ sơ thiết kế điều chỉnh; phối hợp xử lý thiết kế, nghiệm thu, kiểm soát chất lượng thi công, hồ sơ thanh toán và thực hiện bảo hành, bảo trì các hạng mục liên quan.

(v) *Các công tác khác*

- Tham gia phối hợp với các Phòng, Ban trong Công ty thực hiện công tác lựa chọn nhà thầu, thẩm định dự án, giải trình các cấp thẩm quyền;
- Liên tục cập nhật quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật và pháp luật liên quan, đồng thời nghiên cứu, đề xuất áp dụng công nghệ, thiết bị và vật liệu mới nhằm nâng cao chất lượng và hiệu quả kinh tế.

3.5.8. Ban Pháp chế

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) *Công tác pháp chế*

- Tham mưu, tư vấn về mặt pháp lý cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản trị, điều hành hoạt động của Công ty;
- Chủ trì hoặc tham gia xây dựng Điều lệ, quy chế, quy định, quy trình nghiệp vụ của Công ty, tài liệu, văn bản có tính chất pháp lý;
- Tư vấn, soạn thảo, thẩm định pháp lý các giao dịch, hợp đồng và thủ tục doanh nghiệp; tổ chức Đại hội đồng cổ đông; cập nhật, phổ biến chính sách pháp luật; phối hợp làm việc với cơ quan quản lý Nhà nước; hỗ trợ giải quyết tranh chấp pháp lý liên quan đến hoạt động của Công ty và các đơn vị thành viên.

(ii) *Công tác quản trị*

- Theo dõi, cập nhật việc góp vốn, cử Người đại diện phần vốn của Công ty tại Công ty thành viên;
- Phối hợp với các Phòng/Ban đánh giá, đề xuất cơ cấu vốn góp và Người đại diện vốn tại công ty thành viên, đồng thời xây dựng quy chế, cơ chế báo cáo nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và xử lý kịp thời các tình huống cần thiết.

(iii) *Công tác thư ký*

- Xem xét, rà soát các công văn, tờ trình HĐQT, Chủ tịch HĐQT do các Phòng, Ban chức năng soạn thảo để đảm bảo sự phù hợp về kỹ thuật, thể thức, nội dung, thẩm quyền quyết định theo quy định hiện hành Công ty;
- Thực hiện xin ý kiến, tổng hợp và báo cáo các thông tin liên quan đến công tác quản lý, hoạt động của HĐQT cho Chủ tịch và HĐQT, đồng thời tổ chức triển khai, đôn

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

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

(iv) Công tác kiểm soát tuân thủ và kiểm soát nội bộ

- Xây dựng, trình Tổng Giám đốc, HĐQT ban hành các quy định về triển khai công tác tuân thủ của Công ty;
- Phối hợp với các Phòng, Ban và Công ty thành viên kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật, Điều lệ, quy chế, quy định và quy trình của Công ty, đồng thời tổ chức đào tạo cho người lao động về tuân thủ pháp luật và các quy định nội bộ.

(v) Quan hệ cổ đông và thực hiện nghĩa vụ báo cáo, công bố thông tin

- Xây dựng kế hoạch, định hướng, phát triển mối quan hệ giữa Công ty với cổ đông và các nhà đầu tư;
- Thông tin đến cổ đông về hoạt động của Công ty theo quy định của pháp luật;
- Chịu trách nhiệm cập nhật chuyên mục quan hệ cổ đông trên website, hỗ trợ cổ đông thay đổi thông tin và chuyển nhượng cổ phần, thực hiện công bố thông tin theo quy định, đồng thời tổ chức xây dựng và soạn thảo các báo cáo, tài liệu liên quan đến quản trị và thông tin người nội bộ.

(vi) Công tác quan hệ báo chí

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

3.5.9. Ban Quản lý các Dự án

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) Công tác chuẩn bị triển khai dự án

- Tổ chức tiếp cận, quản lý mốc giới, rà phá bom mìn, vật nổ và chuẩn bị mặt bằng xây dựng của toàn bộ các dự án;
- Chủ trì bàn giao mặt bằng, mốc giới và quản lý dự án theo quy hoạch, đề xuất mô hình quản lý và biện pháp triển khai dự án đầu tư, thực hiện xin giấy phép xây dựng, đấu nối hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà, đồng thời kiểm tra các điều kiện khởi công công trình.

(ii) Công tác lựa chọn nhà thầu

- Tham gia phối hợp cùng Phòng Kinh tế thực hiện hoặc tuyển chọn tư vấn, đấu thầu xây lắp, mua sắm vật tư, thiết bị.

(iii) Quản lý thi công xây dựng

- Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan trong việc lập và trình phê duyệt biện pháp thi công, tổng mặt bằng tổ chức thi công, tổng tiến độ triển khai các dự án;

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

- Theo dõi, kiểm tra thực hiện công tác khảo sát xây dựng tại hiện trường và phòng thí nghiệm;
 - Quản lý và giám sát toàn diện chất lượng, tiến độ, an toàn lao động, vệ sinh môi trường trong thi công xây dựng dự án; cập nhật và áp dụng tiêu chuẩn kỹ thuật, xử lý vướng mắc phát sinh; phối hợp nghiệm thu, lập báo cáo định kỳ, tổ chức bàn giao công trình và thực hiện công tác phòng chống, bảo hành công trình theo quy định pháp luật và yêu cầu công ty.
- (iv) *Quản lý chi phí đầu tư xây dựng, nghiệm thu, quyết toán bàn giao công trình*
- Trực tiếp giám sát hoặc phối hợp với đơn vị tư vấn thực hiện giám sát chặt chẽ khối lượng và chất lượng xây lắp; xác nhận khối lượng công việc thực hiện của các nhà thầu và đề xuất tạm ứng vốn theo hợp đồng đã ký kết;
 - Chủ trì quản lý, kiểm soát và lưu trữ hồ sơ hoàn công, nghiệm thu, quyết toán; phối hợp thẩm tra chi phí phát sinh, trình duyệt và bàn giao sản phẩm công trình cho khách hàng cùng đơn vị quản lý để đưa vào khai thác sử dụng.
- (v) *Công tác quản lý bảo trì*
- Trình phê duyệt kế hoạch bảo trì công trình hàng năm theo quy trình bảo trì được duyệt;
 - Chủ trì, phối hợp các phòng chức năng, thực hiện công tác lựa chọn đơn vị, phê duyệt đề cương thực hiện kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, bảo dưỡng và sửa chữa công trình phục vụ bảo trì công trình.

3.5.10. Ban Kinh doanh và Vận hành Khu công nghiệp

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) Công tác Kinh doanh

- Nghiên cứu, xây dựng các quy chế, quy trình phục vụ hoạt động kinh doanh các sản phẩm Bất động sản và sản phẩm dịch vụ quản lý vận hành, dịch vụ gia tăng trong Khu công nghiệp (“KCN”).
- Nghiên cứu thị trường, xây dựng kế hoạch marketing, xúc tiến đầu tư, đàm phán hợp đồng, hỗ trợ thủ tục đầu tư và quản lý hợp đồng liên quan đến bất động sản KCN.

(ii) Công tác Vận hành

- Thay mặt Công ty kiểm tra, giám sát việc triển khai thực hiện các nội dung liên quan đến quy hoạch, thiết kế các bộ môn: hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc, xử lý nước thải, chất thải rắn,...); công trình xây dựng (nhà dịch vụ, nhà xưởng...) tuân thủ đồ án Quy hoạch chi tiết và Thiết kế cơ sở KCN được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Xây dựng, phê duyệt và giám sát quy chế quản lý xây dựng, vận hành, bảo trì hạ tầng và dịch vụ KCN, hỗ trợ thủ tục pháp lý, đồng thời đảm bảo an ninh, phòng cháy chữa cháy và vận hành hệ thống kỹ thuật trong KCN.

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

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

4.1. Cơ cấu cổ đông

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

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

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

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập

Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020: Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/7/2009, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

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

4.3.1. Cổ đông lớn là cá nhân: Không có

4.3.2. Cổ đông lớn là tổ chức

Bảng 3: Danh sách cổ đông tổ chức nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm hiện tại

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ (cổ phiếu)	Tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ/ vốn điều lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	226.067.347	72,492%

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

❖ Thông tin chung

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

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

- Số Giấy CNĐKDN: 0101619879 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/2/2005, cấp thay đổi lần thứ 31 ngày 15/4/2022.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Dịch vụ phi hàng không tại các sân bay quốc tế, dịch vụ khách sạn; Đầu tư kinh doanh Bất động sản; Đầu tư tài chính.
- Vốn điều lệ (tại 31/12/2024): 1.000.000.000.000 đồng.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Hải – Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người đại diện vốn tại TAL theo ủy quyền:
 - Ông Phạm Ngọc Thanh - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT;
 - Ông Nguyễn Minh Hải - Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT - Thành viên HĐQT không điều hành;
 - Ông Nguyễn Trần Tùng - Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

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

5.1. Công ty mẹ

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

Tên công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TASECO
Địa chỉ trụ sở chính	Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
Số Giấy CNĐKDN	0101619879 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/2/2005, cấp thay đổi lần thứ 31 ngày 15/4/2022.
Ngành nghề hoạt động kinh doanh chính	Dịch vụ phi hàng không, dịch vụ khách sạn; Đầu tư kinh doanh bất động sản; Đầu tư tài chính.
Vốn điều lệ đăng ký	1.000.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng)
Vốn điều lệ thực góp	1.000.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng)
Vốn thực góp của TAL tại công ty mẹ	0 đồng.
Tỷ lệ nắm giữ của TAL tại công ty mẹ	0%
Tỷ lệ sở hữu trực tiếp tại Taseco Land tại thời điểm 25/04/2025:	72,492%
Tỷ lệ biểu quyết tại Taseco Land tại thời điểm 25/04/2025:	72,492%

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

Ngoài công ty mẹ được nêu trên đây, trong vòng 2 năm liên tục trước năm đăng ký niêm yết (năm 2023, năm 2024) và đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch, không có công ty nào khác nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TAL.

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

5.2. Công ty con

5.2.1. Danh sách Công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (31/03/2025)	Tỷ lệ sở hữu của TAL tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của TAL tại công ty (%)		
						31/12/2023	31/12/2024	31/3/2025	31/12/2023	31/12/2024	31/3/2025
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	09/02/2006	0100105574	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	640,0	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50	72,50
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	03/12/2009	2801460066	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	152,5	86,56	86,56	86,56	86,56	86,56	86,56
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	24/3/2010	0104557162	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	120,0	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00
4	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	15/3/2016	0107356520	Quản lý và khai thác toà nhà, kinh doanh bất động sản.	155,0	99,90	99,90	99,90	99,90	99,90	99,90
5	Công ty Cổ phần Taseco Invest	24/4/2019	0108714930	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	1.200,0	99,90	99,90	99,90	99,90	99,90	99,90
6	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	28/12/2020	0109475770	Quản lý khách sạn. Quản lý và khai thác toà nhà.	300,0	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00	99,00
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	22/3/2021	5400523941	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	10,0	74,00	84,00	84,00	74,00	84,00	84,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	12/01/2006	0400528845	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	289,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00	60,00
9	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	28/5/2024	0202243534	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	20,0	-	50,50	50,50	-	50,50	50,50
10	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng (*)	27/3/2025	0202279876	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	300,0	-	-	70,00	-	-	70,00

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

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

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

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

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

5.2.2. Danh sách Công ty con gián tiếp

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNDKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (31/3/2025)	Tỷ lệ sở hữu của TAL tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của TAL tại công ty (%)		
						31/12/2023	31/12/2024	31/3/2025	31/12/2023	31/12/2024	31/3/2025
A	Các công ty con thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4										
1	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	04/4/2005	0100107349	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	176,5	48,05	48,05	48,05	66,27	66,27	66,27
2	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	06/12/2021	0109844756	Xây dựng nhà để ở	100,0	36,98	36,98	36,98	51,00	51,00	51,00
3	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên (*)	24/04/2025	0700895564	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	150,0	-	-	-	-	-	-
B	Công ty con thuộc Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long										
1	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long	29/12/2022	5702126718	Quản lý và khai thác toà nhà	5,0	99,00	99,00	99,00	100,00	100,00	100,00

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

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