CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

TASECOLand

HỒ SƠ CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

QUYỂN 1/2

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

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

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

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 228.../GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 09 tháng 12 năm 2024)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

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

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 Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

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
Giá chào bán	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	:	14.850.000 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	:	148.500.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

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

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

Điện thoại: +84 24 3831 5100 Fax: +84 24 3831 5090

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

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

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

2. Tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội 1

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 2

1. Rủi ro về kinh tế 2

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế 2

1.2. Rủi ro về tỷ giá 3

1.3. Rủi ro về lạm phát 3

1.4. Rủi ro về lãi suất 4

2. Rủi ro về luật pháp 5

3. Rủi ro đặc thù 6

3.1. Rủi ro về dự án 6

3.2. Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng 6

3.3. Rủi ro cạnh tranh 7

4. Rủi ro về đợt chào bán 7

4.1. Rủi ro hủy đợt chào bán 7

4.2. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán 8

5. Rủi ro pha loãng 8

5.1. Rủi ro pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS) 8

5.2. Rủi ro pha loãng giá thị trường cổ phiếu 9

5.3. Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết 9

6. Rủi ro quản trị công ty 9

7. Rủi ro khác *(thiên tai, dịch bệnh, chiến tranh, ...)* 10

III. CÁC KHÁI NIỆM 11

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 12

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành 12

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành 16

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành và cơ cấu của nhóm công ty 19

3.1. Công ty con trực tiếp 20

3.2. Công ty con gián tiếp 20

3.3. Công ty liên kết 21

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành 22

4.1. Đại hội đồng cổ đông 23

4.2. Hội đồng quản trị 24

4.3. Ban kiểm soát 24

4.4. Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý 25

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối. 44

5.1. Danh sách Công ty mẹ hoặc những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành 44

5.2. Danh sách Công ty con hoặc những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối 46

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành 48

6.1. Thông tin về các đợt tăng vốn của Taseco Land kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (thời điểm thành lập) đến hiện nay 48

6.2. Thông tin về các đợt giảm vốn của Taseco Land kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức công ty cổ phần (thời điểm thành lập) đến hiện nay: Không có. 57

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác 57

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành 57

8.1. Cổ phiếu phổ thông 57

8.2. Cổphiếu ưu đãi 57

8.3. Các loại chứng khoán khác 58

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài 59

10. Hoạt động kinh doanh 59

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh 60

10.2. Tài sản 79

10.3. Thị trường hoạt động 80

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính 80

10.5. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết 82

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn 84

10.7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 84

10.8. Hoạt động Marketing 89

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế 89

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới 89

10.11. Chiến lược kinh doanh 90

10.12. Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện 91

11. Chính sách đối với người lao động 91

11.1. Số lượng người lao động trong Công ty 91

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

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

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

DANH MỤC BẢNG

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

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

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

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

Ông: Phạm Ngọc Thanh	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông: Nguyễn Trần Tùng	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà: Nguyễn Thị Kim Ngân	Chức vụ: Kế toán trưởng

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

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

Đại diện được ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà

Chức vụ: Giám đốc Tài chính

(Theo Giấy ủy quyền số 08/2020/UQ-SSI ngày 04/09/2020 do Ông Nguyễn Hồng Nam – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI ủy quyền và Giấy uỷ 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 uỷ quyền cho Ông Nguyễn Hồng Nam)

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

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

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

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

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

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

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

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

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

Hình 1. Tăng trưởng GDP Việt Nam qua các năm



Nguồn: Tổng cục Thống kê

1.2. Rủi ro về tỷ giá

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

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

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

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

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

1.3. Rủi ro về lạm phát

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

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

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

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

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

Để hạn chế rủi ro về lạm phát, Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro và chủ động kế hoạch kinh doanh với các nhà cung cấp nguyên 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

1.4. Rủi ro về lãi suất

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

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

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

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

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

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

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

2. Rủi ro về luật pháp

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

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

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

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

3. Rủi ro đặc thù

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

3.1. Rủi ro về dự án

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

3.2. Rủi ro về công tác giải phóng mặt bằng

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

thường 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 cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới chất lượng phục vụ để luôn luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản của Công ty.

4. Rủi ro về đợt chào bán

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

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

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

4.1. Rủi ro hủy đợt chào bán

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

có nhiều biến động, do đó khó tránh khỏi những rủi ro liên quan đến thị trường chứng khoán. Trong trường hợp thị trường không thuận lợi và cổ phiếu không được chào bán hết như dự kiến, tùy thuộc vào tình hình thị trường tại thời điểm chào bán, HĐQT sẽ phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số cổ phiếu này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Rủi ro hủy đợt chào bán trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Taseco Land không chào bán thành công tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán (tương đương 10.395.000 cổ phiếu) để thực hiện dự án và đợt chào bán bị hủy bỏ theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán năm 2019.

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

Căn cứ Điều 10 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19/09/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, thông qua tổng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng)*. Theo đó, toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

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

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

(ii) Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty;

(iii) Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.

5. Rủi ro pha loãng

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

Công thức tính pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS = E/Qbp$$

Trong đó:

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

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

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

5.2. Rủi ro pha loãng giá thị trường cổ phiếu

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

Giá tham chiếu (điều chỉnh):

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

Trong đó:

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

Tham khảo:

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

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

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

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

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

6. Rủi ro quản trị công ty

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

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

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

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

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

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

III. CÁC KHÁI NIỆM

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

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

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

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

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

Ngành nghề kinh doanh chính:

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

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
1	Trồng cây lâu năm khác	0129
2	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm	0132
3	Sản xuất sản phẩm chịu lửa	2391
4	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
5	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394
6	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
7	Sản xuất điện *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)*	3511

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
8	Truyền tải và phân phối điện *(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)*	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 *(trừ thu gom rác trực tiếp từ hộ gia đình)*	3811
12	Thu gom rác thải độc hại *(trừ thu gom rác trực tiếp từ hộ gia đình)*	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 *(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)*	4221
22	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
23	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
24	Xây dựng công trình công ích khác	4229
25	Xây dựng công trình thủy *(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

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
32	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
33	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
34	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
35	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
36	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa *(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
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 *Chi tiết:* *- 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

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
45	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
46	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan *Chi tiết:* *- 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;* *- Giám sát thi công xây dựng lắp đặt thiết bị công nghệ cấp thoát nước;* *- Tư vấn quản lý chi phi đầu tư xây dựng công trình;* *- Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng.*	7110
47	Quảng cáo *Chi tiết: Dịch vụ giới thiệu sản phẩm quảng cáo đến công chúng*	7310
48	Hoạt động thiết kế chuyên dụng *Chi tiết: Trang trí nội thất*	7410
49	Cho thuê xe có động cơ	7710

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành, nghề kinh doanh
50	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
51	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
52	Cho thuê tài sản vô hình phi tài chính	7740
53	Đại lý du lịch *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*	7911
54	Điều hành tua du lịch *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*	7912
55	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch *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)*	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 *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)*	8299
60	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
61	Hoạt động thể thao khác	9319
62	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu	9329

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

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

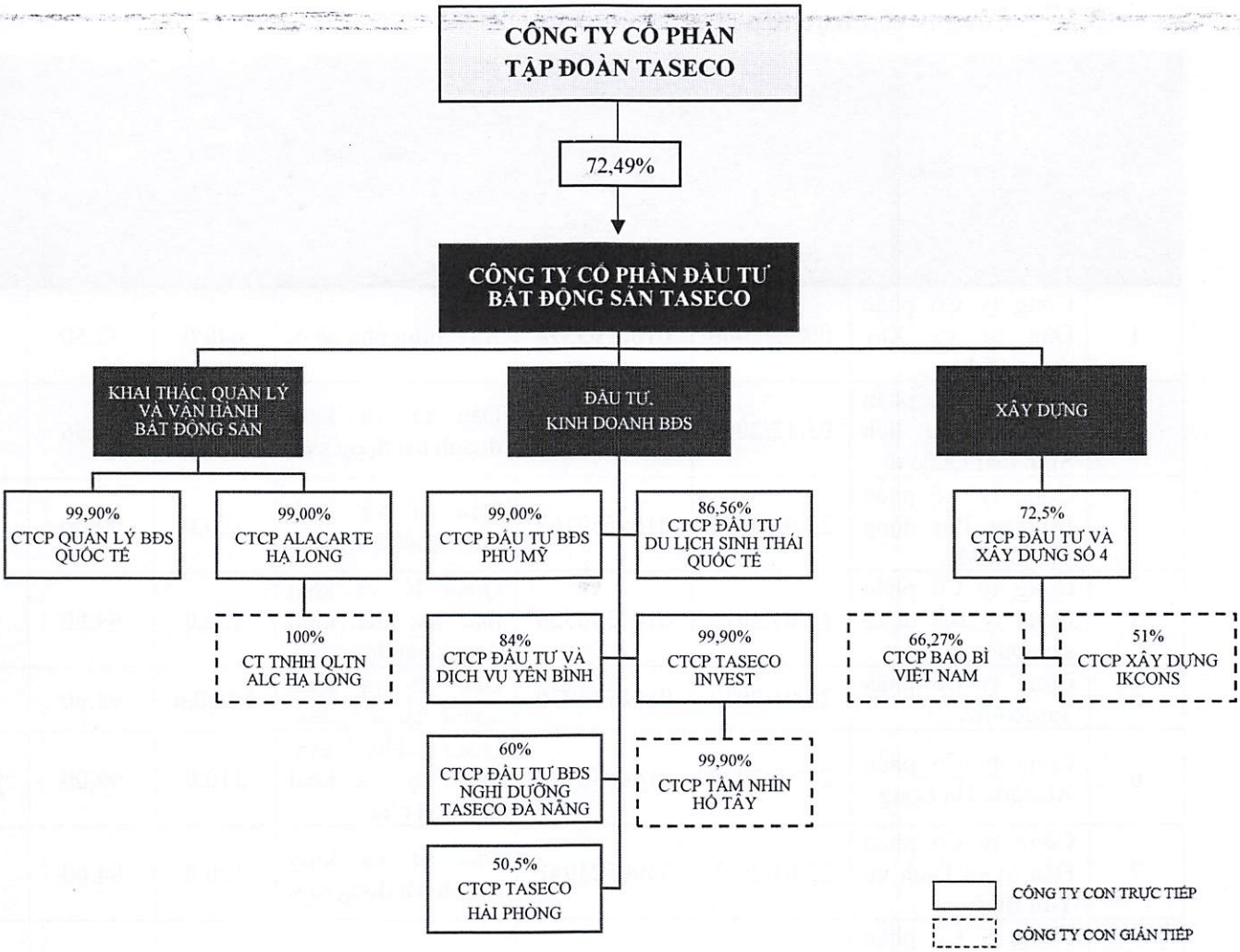
Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29/07/2009, với số vốn điều lệ là 6 tỷ đồng. Hoạt động cốt lõi của Công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh và phát triển bất động sản.

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

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 Taseco chính thức là đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group") - tập đoàn đa ngành với các lĩnh vực: đầu tư kinh doanh bất động sản, dịch vụ phi hàng không tại hệ thống các sân bay trong toàn quốc và dịch vụ khách sạn, đầu tư tài chính.
2016	Hoàn thành dự án Tòa nhà NO2-T1 tại khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với quy mô 21 tầng nổi, 02 tầng hầm và tổng mức đầu tư 365,5 tỷ đồng.
2017	Đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco. Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng Dự án Khu đô thị kết hợp công viên cây xanh Green Park tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với quy mô 14,05ha gồm 324 sản phẩm shophouse, liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và tổng mức đầu tư 265 tỷ đồng.
2018	Taseco Group tái cơ cấu tổ chức hoạt động kinh doanh. Theo đó, toàn bộ lĩnh vực đầu tư, kinh doanh, phát triển bất động sản và khối nhân sự các phòng, ban liên quan được chuyển giao sang Taseco Land để tiếp tục triển khai thực hiện các dự án bất động sản của Taseco Group và các đơn vị thành viên trong hệ thống. Hoàn thành dự án Tòa nhà NO1-T4 tại khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với quy mô 35 tầng nổi, 03 tầng hầm và tổng mức đầu tư 804 tỷ đồng.
2021	Hoàn thành dự án Tòa nhà NO3-T6 tại khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với quy mô 21 tầng nổi, 2 tầng hầm và tổng mức đầu tư 414 tỷ đồng. Triển khai kinh doanh thành công Dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn tại thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.
2022	07/2022: Đã cất nóc dự án tòa nhà hỗn hợp NO1-T6 có quy mô 280 căn hộ với tổng diện tích sàn (từ tầng 7 đến tầng 45): 36.344m2 và tổng mức đầu tư 2.857 tỷ đồng.

Thời gian	Diễn biến
2023	01/2023: Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng 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. 20/11/2023: Công ty chính thức được Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 1439/QĐ-TTg về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.
2024	09/01/2024: Ngày giao dịch đầu tiên trên UPCoM với giá 21.000 VNĐ/CP. Các dự án đang trong giai đoạn triển khai: Tại Hà Nội: • Dự án Khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại tại ô đất B3-CC2A có quy mô dự án: 13.600 m2, cao 37 tầng. • Dự án Khu khách sạn cao cấp tại ô đất ký hiệu B3-CC2B, có quy mô dự án 10.000 m2, cao 55 tầng. • Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội có quy mô 3,85 ha. • Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 có quy mô sử dụng đất thực hiện dự án 15.597,4 m2. Tại Hà Nam: • Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên có quy mô 115,1 ha. • 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. Tại Thái Nguyên: • Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái có quy mô 2,13 ha. • Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu tại Thái Nguyên có quy mô 45,47 ha. Tại Thanh Hóa: • Dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 khu đô thị Trung tâm thành phố Thanh Hóa có quy mô 15,6 ha. • Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến thuộc phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa có quy mô 14,9 ha. • Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa có quy mô 46,57 ha. Tại Quảng Bình: • Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình tại Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có quy mô 2,81 ha. • Dự án Khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh tại Xã Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình có quy mô 35 ha.

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



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

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

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

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

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

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

Điện thoại: 024 3767 5168 Fax: 024 3767 5169

Website: https://taseco.vn

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

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

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

3.1. Công ty con trực tiếp

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

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

3.2. Công ty con gián tiếp

STT	Công ty	Ngày thành lập	Số Giấy 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

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

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

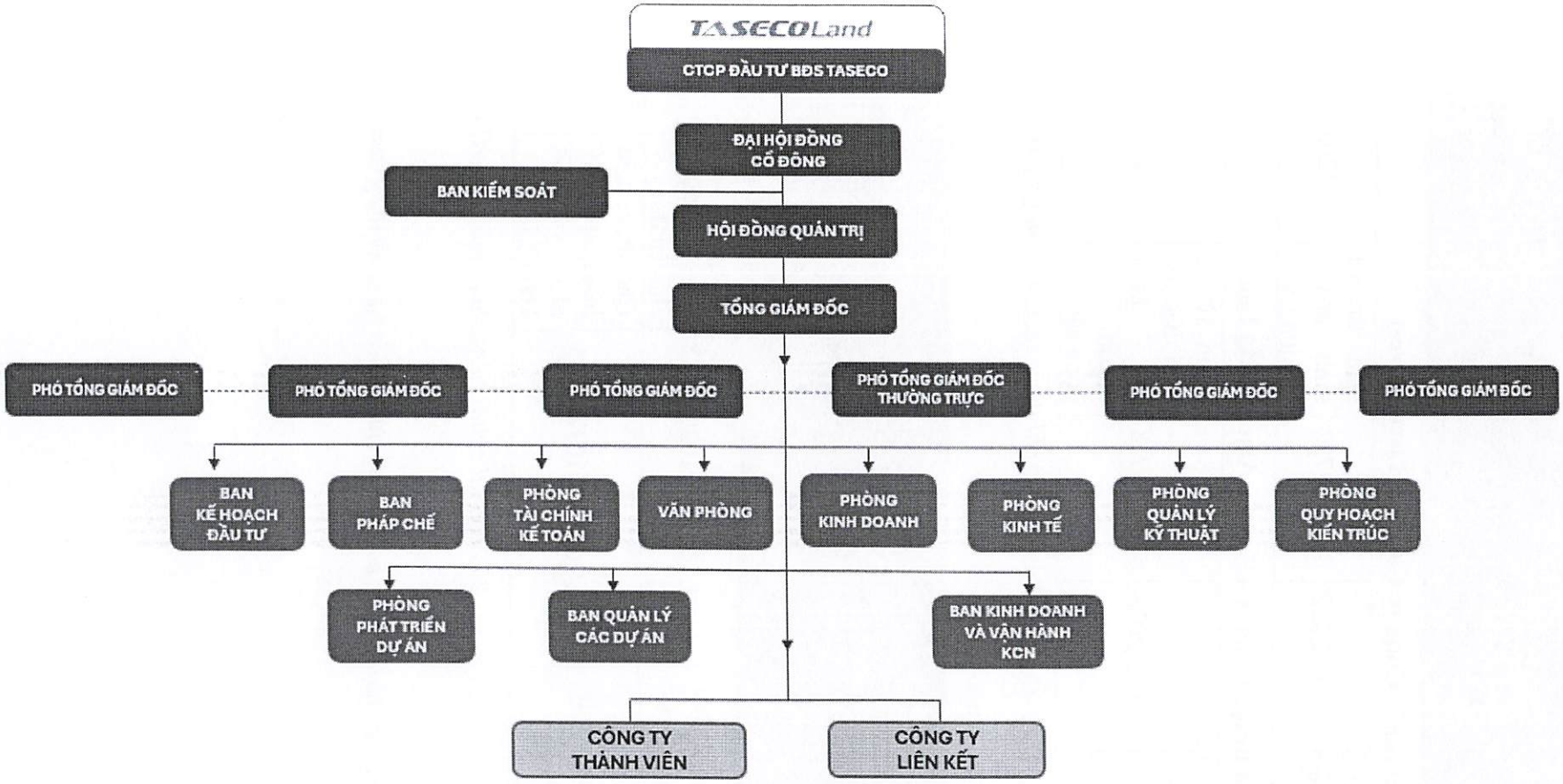
3.3. Công ty liên kết

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

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

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

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



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

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

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

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

4.1. Đại hội đồng cổ đông

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

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

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

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

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

4.2. Hội đồng quản trị

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

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

Danh sách HĐQT hiện tại của Công ty:

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

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

4.3. Ban kiểm soát

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

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

Danh sách BKS hiện tại của Công ty:

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

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

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

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

Hiện tại, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý của Công ty gồm có 01 Tổng Giám đốc, 06 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước 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 TGĐ và người quản lý doanh nghiệp hiện tại của Công ty:

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

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

4.5. Các Khối chức năng

4.5.1. Văn phòng

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) Công tác hành chính

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

Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc giao;

- Tiếp nhận và xử lý công văn đến, công văn đi; tổ chức thực hiện nhiệm vụ văn thư, lưu trữ, quản lý công văn, hồ sơ tài liệu, quản lý và sử dụng con dấu của Công ty theo quy định của pháp luật và quy định của Công ty; hướng dẫn và kiểm tra việc thực hiện công tác hành chính, văn thư, lưu trữ tại các Công ty thành viên;
- Xây dựng các quy định nội bộ, các thủ tục hành chính và hướng dẫn thực hiện các quy định, thủ tục hành chính phục vụ hoạt động của Công ty và cán bộ nhân viên Công ty; xây dựng, hướng dẫn và kiểm soát việc thực hiện các quy định về thể thức, trình bày văn bản, công văn, tài liệu của Công ty;
- Quản trị website (cập nhật, quản lý thông tin, hình ảnh trên website, đề xuất hoàn thiện website);
- Xây dựng và thực hiện chiến lược, các chương trình phát triển thương hiệu, truyền thông (trừ quan hệ với báo chí) nhằm nâng cao hình ảnh của Công ty;
- Thực hiện công việc lễ tân, khánh tiết, đón tiếp khách, hướng dẫn khách đến làm việc tại Công ty;
- Chủ trì công tác chuẩn bị tổ chức các sự kiện của Công ty;
- Quản lý công tác bảo vệ, đảm bảo an ninh, an toàn;
- Quản lý, tổ chức thực hiện nhiệm vụ phòng cháy chữa cháy, đảm bảo an toàn, chống cháy nổ;
- Quản lý, bảo đảm vệ sinh nơi làm việc;
- Điều vận xe ôtô phục vụ công tác của Lãnh đạo và cán bộ nhân viên;
- Tổ chức bảo dưỡng, sửa chữa xe ôtô của Công ty đảm bảo theo yêu cầu kỹ thuật và đảm bảo an toàn vận hành.

(ii) Công tác nhân sự

- Lập kế hoạch chi phí, định biên nhân sự của Công ty;
- Xây dựng Nội quy lao động, Thỏa ước lao động tập thể, các nội quy nội bộ quản lý nhân sự và các quy định về chế độ, chính sách đối với người lao động;
- Xây dựng và triển khai thực hiện các công cụ quản lý người lao động nhằm nâng cao kỷ luật, tính chuyên nghiệp, năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc;
- Tham mưu áp dụng các biện pháp động viên, khuyến khích người lao động;
- Giúp Tổng Giám đốc trong công tác tuyển dụng, cho thôi việc, khen thưởng, kỷ luật, thực hiện các chế độ, chính sách đối với người lao động…;
- Thực hiện các chế độ lương, thưởng và các chế độ khác cho người lao động;
- Thực hiện trách nhiệm về BHXH, BHYT, BHTN, các chính sách xã hội khác…liên quan đến người lao động và giải quyết các chế độ, chính sách về BHXH, BHYT cho người lao động, thực hiện các thủ tục để người lao động được giải quyết chế độ BHTN;
- Thay mặt người lao động thực hiện các chế độ thuế liên quan đến thu nhập của người lao động;
- Thực hiện công tác thi đua khen thưởng: xây dựng quy định bình xét thi đua khen thưởng, phát động, tổ chức các phong trào thi đua khen thưởng, hướng dẫn, phối hợp với các Phòng, Ban bình xét công tác thi đua, khen thưởng;
- Thực hiện công tác thăm hỏi, động viên Người lao động nhân các dịp sinh nhật, bổ nhiệm, sinh con hay ốm đau ... hoặc người thân của Người lao động bị ốm đau, hoặc qua đời;
- Xây dựng các chương trình sinh hoạt tập thể;
- Xây dựng và phát triển các tổ chức Đảng tại Công ty;

- Xử lý các vấn đề quan hệ lao động và tham gia giải quyết các tranh chấp lao động.

(iii) Công tác quản trị

- Lập kế hoạch năm, quý, tháng và tổ chức thực hiện đầu tư mua sắm tài sản cố định, công cụ dụng cụ, trang thiết bị, phương tiện làm việc của Công ty;
- Bàn giao sử dụng, cấp phát, quản lý tài sản, công cụ dụng cụ, cở sở vật chất, bảo đảm hoạt động của các trang thiết bị làm việc, đảm bảo an toàn tài sản, tiết kiệm và có hiệu quả;
- Bảo trì các tài sản, trang thiết bị theo định kỳ; sửa chữa các tài sản, trang thiết bị;
- Thống kê, quản lý tài sản, công cụ dụng cụ; cấp phát điều chuyển tài sản, công cụ dụng cụ.
- Tư vấn cho Lãnh đạo Công ty về xây dựng và thực hiện kế hoạch mua sắm, thanh lý xe ô tô của Công ty và các Công ty thành viên;
- Xây dựng, trình Tổng Giám đốc phê duyệt quy trình sửa chữa, nghiệm thu xe ô tô của Công ty và các Công ty thành viên; Quản lý, hướng dẫn, kiểm soát và trình duyệt việc sửa chữa theo quy trình được duyệt;
- Tham gia tổ kiểm tra tài sản, quản lý cơ giới của Công ty theo phân công.

(iv) Công tác bảo hiểm tài sản

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

(v) Công tác công nghệ thông tin

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc chiến lược, các chương trình phát triển và ứng dụng công nghệ thông tin trong hoạt động kinh doanh và quản trị doanh nghiệp;
- Chủ trì xây dựng và tổ chức thực hiện các chương trình, kế hoạch phát triển công nghệ thông tin của Công ty và các Công ty thành viên;
- Tham gia đầu tư, mua sắm các giải pháp quản lý, các trang thiết bị công nghệ thông tin phục vụ hoạt động của Công ty;
- Phát triển các ứng dụng về công nghệ thông tin;
- Vận hành hệ thống công nghệ thông tin;
- Bảo trì, sửa chữa, khắc phục các sự cố, hỏng hóc xảy ra đối với các trang thiết bị công nghệ thông tin;
- Hỗ trợ, hướng dẫn các Phòng, Ban của Công ty sử dụng các chương trình ứng dụng và

các trang thiết bị công nghệ thông tin.

4.5.2. Phòng Tài chính Kế toán

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) Công tác kế toán

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

(ii) Công tác tài chính

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

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

(iii) Công tác kiểm toán

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

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

(iv) Công tác thuế

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

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

4.5.3. Phòng Kinh tế

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

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

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

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

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

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

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

(iii) Công tác lựa chọn nhà thầu

- Nghiên cứu áp dụng các quy định của pháp luật về đấu thầu; thu thập các thông tin và tham mưu xây dựng quy trình chọn thầu.
- Chủ trì công tác chọn thầu:

✓ Tổ chức thực hiện lập, trình Lãnh đạo Công ty phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu, hồ sơ mời thầu (hoặc hồ sơ yêu cầu), hồ sơ dự thầu (hồ sơ đề xuất) đối với những gói thầu mà Công ty trực tiếp triển khai hoặc tham dự (trừ dự án đầu tư có sử dụng đất);

✓ Chủ trì, phối hợp với các Phòng, Ban thực hiện công tác mời thầu, mở thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu (hồ sơ đề xuất). Tổng hợp kết quả đánh giá trình Lãnh đạo Công ty phê duyệt theo phân cấp;

✓ Chủ trì lập danh sách các nhà thầu, đối tác của Công ty, sàng lọc, phân loại các nhà thầu theo kết quả thực hiện các gói thầu đã tham gia. Chủ trì tìm kiếm các nhà thầu, đối tác mới có uy tín tham gia các gói thầu, dự án có yêu cầu khác thông lệ như sử dụng vật liệu, công nghệ mới, áp dụng các tiến bộ khoa học vào xây dựng…

- Thông qua Người đại diện vốn hướng dẫn, kiểm tra và hỗ trợ Công ty thành viên trong các công tác liên quan đến quá trình lựa chọn nhà thầu.

(iv) Công tác bảo hiểm tài sản

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

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

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

(v) Công tác quản lý dịch vụ

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

4.5.4. Phòng Kinh doanh

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

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

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

(ii) Công tác marketing

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

bất động sản của Công ty;
- Phối hợp thực hiện website Công ty;
- Thông qua Người đại diện vốn hỗ trợ, phối hợp các Công ty thành viên phát triển hoạt động kinh doanh các sản phẩm, dịch vụ trong toàn hệ thống.

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

(iv) Hậu cần kinh doanh
- Giải đáp các thắc mắc của các Khách hàng trong quá trình kinh doanh;
- Chăm sóc khách hàng trong các dịp Năm mới, sinh nhật…;
- Giới thiệu các Dự án mới mà Công ty chuẩn bị đưa vào Kinh doanh.

4.5.5. Phòng Phát triển Dự án

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

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

- Chủ trì phối hợp với Phòng Quy hoạch Kiến trúc đề xuất phương án quy hoạch tổng mặt bằng tại khu đất dự kiến phát triển dự án;
- Phối hợp với Phòng Kinh doanh xác định loại sản phẩm, cơ cấu sản phẩm, giá bán sản phẩm, các tiện ích để gia tăng giá trị sản phẩm tại vị trí khu đất dự kiến phát triển;
- Chủ trì phối hợp với Phòng, Ban có liên quan xác định khái toán dự án;
- Phân tích, xác định sơ bộ các chỉ số tài chính dự án, báo cáo lãnh đạo quyết định đầu tư;
- Xây dựng kế hoạch, các thủ tục đầu tư cần phải thực hiện tại khu đất dự kiến phát triển dự án;
- Chủ trì, phối hợp với các Phòng, Ban và đơn vị tư vấn pháp lý chuyên nghiệp (nếu có) trong việc xác định hình thức hợp tác thực hiện dự án;
- Chủ trì trong công tác đàm phán, soạn thảo, ký kết và thực hiện hợp đồng liên danh, hợp tác với mục đích tham gia quá trình lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án hoặc triển khai thực hiện dự án đã được phê duyệt.

(ii) Công tác xây dựng kế hoạch đầu tư

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

(iii) Thực hiện các thủ tục đầu tư

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

(iv) Công tác giám sát hoạt động đầu tư

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

(v) Đánh giá hiệu quả sau đầu tư

- Đánh giá, báo cáo hiệu quả đầu tư dự án;
- Chủ trì và phối hợp với các Phòng, Ban lập báo cáo tổng kết công tác quản lý, thực hiện đầu tư dự án.

(vi) Công tác giải phóng mặt bằng

Chủ trì và phối hợp với Ban Quản lý các Dự án trong công tác giải phóng mặt bằng - bố trí tái định cư của dự án. Tham gia tổ công tác giúp việc Hội đồng giải phóng mặt bằng

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

4.5.6. Phòng Quản lý Kỹ thuật

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) Kiểm soát tiến độ triển khai dự án

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

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

(ii) Quản lý khảo sát xây dựng

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

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

(iii) Quản lý quy hoạch

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

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

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

(iv) Quản lý thiết kế

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

trong các công tác sau:

✓ Kiểm soát lập, thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ thiết kế cơ sở;

✓ Kiểm soát lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở (thuộc báo cáo nghiên cứu khả thi).

✓ Chủ trì công tác giải trình (nếu có) khi thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế cơ sở tại cơ quan quản lý Nhà nước.

- Quản lý thiết kế hạ tầng kỹ thuật, kết cấu và hệ thống cơ điện (MEP) bước thiết kế thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công trong các công tác sau:

✓ Quản lý lập, thẩm định, trình phê duyệt nhiệm vụ thiết kế;

✓ Quản lý lập, thẩm định, phê duyệt hồ sơ thiết kế.

- Thực hiện việc xin ý kiến hoặc thẩm định phòng cháy chữa cháy;
- Chủ trì thực hiện các công việc để được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở, hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công;
- Công tác xin giấy phép xây dựng công trình: Cung cấp hồ sơ, tài liệu để Ban Quản lý các Dự án thực hiện;

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

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

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

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

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

(vi) Công tác quản lý thi công

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

(vii) Công tác quản lý bảo trì

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

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

4.5.7. Phòng Quy hoạch Kiến trúc

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) Công tác quản lý quy hoạch

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

(ii) Công tác quản lý thiết kế

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

✓ Đồng bộ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật và bản vẽ thi công;

✓ Công tác thiết kế kết cấu, ME, phòng cháy chữa cháy và các hạng mục khác.

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

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

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

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

(v) Các công tác khác

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

4.5.8. Ban Pháp chế

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) Công tác pháp chế

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

- Là đầu mối hoặc hỗ trợ các Phòng, Ban và các Công ty thành viên làm việc với các cơ quan quản lý Nhà nước để xin cấp các giấy phép, giấy chứng nhận và các giấy tờ, văn bản mang tính chất pháp lý khác liên quan đến hoạt động kinh doanh và nghiệp vụ của Công ty;
- Phối hợp với các Phòng, Ban và các Công ty thành viên thực hiện hoạt động thông tin, tuyên truyền, phổ biến chính sách pháp luật và nội quy, quy chế của Công ty tới người lao động;
- Tham mưu giải quyết các tranh chấp mang tính pháp lý phát sinh trong các quan hệ giao dịch của Công ty.

(ii) Công tác quản trị

- Theo dõi, cập nhật việc góp vốn, cử Người đại diện phần vốn của Công ty tại Công ty thành viên;
- Phối hợp với Ban Kế hoạch Đầu tư trong việc đánh giá, đề xuất phương án cơ cấu lại vốn góp cũng như Người đại diện vốn tại Công ty thành viên;
- Phối hợp với Ban Kế hoạch Đầu tư trong việc đề xuất, xây dựng quy chế, quy định, cơ chế báo cáo của Người đại diện vốn tại Công ty thành viên để đảm bảo các khoản đầu tư của Công ty đạt hiệu quả và có phương án xử lý kịp thời trong những trường hợp cần thiết.

(iii) Công tác thư ký

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

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

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

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

- Xây dựng kế hoạch, định hướng, phát triển mối quan hệ giữa Công ty với cổ đông và các nhà đầu tư;
- Thông tin đến cổ đông về hoạt động của Công ty theo quy định của pháp luật;
- Chịu trách nhiệm cập nhật thường xuyên chuyên mục quan hệ cổ đông trên website của Công ty;
- Tiếp nhận yêu cầu, hỗ trợ cổ đông trong việc thay đổi thông tin, chuyển nhượng cổ phần sở hữu tại Công ty;
- Thực hiện công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định;
- Tổ chức xây dựng báo cáo thường niên, báo cáo quản trị và các báo cáo khác theo quy định;
- Tổ chức soạn thảo các bản cung cấp thông tin của Người nội bộ, người có liên quan theo quy định.

(vi) Công tác quan hệ báo chí

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

4.5.9. Ban Kế hoạch Đầu tư

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

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

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

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

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

(iii) Công tác quản lý vốn

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

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

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

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

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

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

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

4.5.10. Ban Quản lý các Dự án

a) Chức năng

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

b) Nhiệm vụ

(i) Công tác chuẩn bị triển khai dự án

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

(ii) Công tác lựa chọn nhà thầu

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

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

(iii) Quản lý thi công xây dựng

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

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

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

- Chủ trì việc kiểm soát, lưu trữ hồ sơ nghiệm thu, quyết toán và phối hợp với Phòng, Ban liên quan thực hiện công tác nghiệm thu, quyết toán;
- Chủ trì và phối hợp với Phòng Kinh tế để kiểm tra, thẩm tra và trình duyệt những phát sinh thay đổi về chi phí để cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Phối hợp với Phòng Kinh doanh bàn giao các sản phẩm cho khách hàng và đơn vị quản lý các hạng mục công trình để đưa vào khai thác, sử dụng.

(v) Công tác quản lý bảo trì

- Trình phê duyệt kế hoạch bảo trì công trình hàng năm theo quy trình bảo trì được duyệt;
- Chủ trì, phối hợp các phòng chức năng, thực hiện công tác lựa chọn đơn vị, phê duyệt đề cương thực hiện kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, bảo dưỡng và sửa chữa công trình phục vụ bảo trì công trình.

4.5.11. Ban Kinh doanh và Vận hành Khu công nghiệp

a) Chức năng

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

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

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

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

(ii) Công tác Vận hành

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.1. Danh sách Công ty con trực tiếp

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

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

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

5.2.2. *Danh sách Công ty con gián tiếp*

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

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

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

5.2.3. *Danh sách Công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
				hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 22/6/2018		*đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất"*
Tăng vốn lần 7: 08/07/2019	900.000.000.000	300.000.000.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 02/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/04/2019	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2019: *"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy*
				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	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03/12/2019	Đại hội đồng cổ đông	

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

Thời điểm tăng vốn	Vốn điều lệ thực góp sau phát hành (đồng)	Giá trị vốn tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý	Đơn vị cấp	Ý kiến của đơn vị kiểm toán
						hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất"
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	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty năm 2022: *"Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng/ hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng/ hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng/ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng/ hợp nhất"*
				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	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	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày	Đại hội đồng cổ đông	Ý kiến của đơn vị kiểm toán tại Báo cáo tài chính riêng và hợp

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

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

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

6.1.1. Tăng vốn lần 1

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

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

6.1.2. Tăng vốn lần 2

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

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

6.1.3. Tăng vốn lần 3

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

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

6.1.4. Tăng vốn lần 4

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

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

6.1.5. Tăng vốn lần 5

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

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

6.1.6. Tăng vốn lần 6

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

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

6.1.7. Tăng vốn lần 7

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

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

6.1.8. Tăng vốn lần 8

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

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

6.1.9. Tăng vốn lần 9

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

Căn cứ phát hành:	Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 05/2019/NQ-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
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	14.500.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Chào bán cổ phần riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược

6.1.10. Tăng vốn lần 10

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

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

6.1.11. Tăng vốn lần 11

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

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

6.1.12. Tăng vốn lần 12

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

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

6.1.13. Tăng vốn lần 13

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

Căn cứ phát hành:	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-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
Vốn điều lệ trước phát hành:	2.700.000.000.000 đồng
Vốn điều lệ sau phát hành:	2.970.000.000.000 đồng
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng
Tổng số lượng cổ phần phát hành:	27.000.000 cổ phiếu
Phương thức tăng vốn:	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu

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

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

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

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

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

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

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

8.2. Cổ phiếu ưu đãi

Taseco Land không có cổ phiếu ưu đãi.

8.3. Các loại chứng khoán khác

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

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Giá trị phát hành theo mệnh giá (tỷ đồng)	Giá trị đang lưu hành (tỷ đồng)	Kỳ trả lãi	Các điều khoản khác
1	TALCH2325001	24 tháng	30/05/2023	Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Lãi suất áp dụng từ kỳ tính lãi thứ 02 (hai) trở đi là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 (ba) tháng một lần và được xác định bằng lãi suất cơ sở (*) cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11%/năm	200	170	03 tháng	- Tài sản đảm bảo ban đầu: ▪ Giấy CN QSDĐ số CY108500 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. ▪ 30.000.000 cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco. - Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện dự án đầu tư của Công ty.
2	TALCH2325002	24 tháng	24/08/2023	Lãi suất cố định 12,3%/năm	150	150	03 tháng	- Tài sản đảm bảo ban đầu: 4.000.000 cổ phần phổ thông Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group và 9.000.000 cổ phần Công ty ICON4 thuộc sở hữu của bà Đoàn Thị Phương Thảo. - Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện các chương trình/ kế hoạch đầu tư vốn trực tiếp hoặc gián tiếp của Tổ Chức Phát Hành.

Nguồn: Taseco Land tổng hợp

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

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

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

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

Nguồn: Taseco Land tổng hợp

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

Bảng 5: Tình hình sử dụng vốn

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

Nguồn: Taseco Land tổng hợp

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

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

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật: TAL đã thực hiện thủ tục thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán. Căn cứ theo Công văn số 1781/UBCK-PTTT ngày 21/03/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại TAL hiện nay là 49% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Taseco Land theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ công ty: 49% (theo Điều 5 Điều lệ hiện hành của Công ty).
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Taseco Land tại ngày 29/8/2024: 0,001%

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

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

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

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

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

10.1.2. Các dự án đã hoàn thành

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

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

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

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

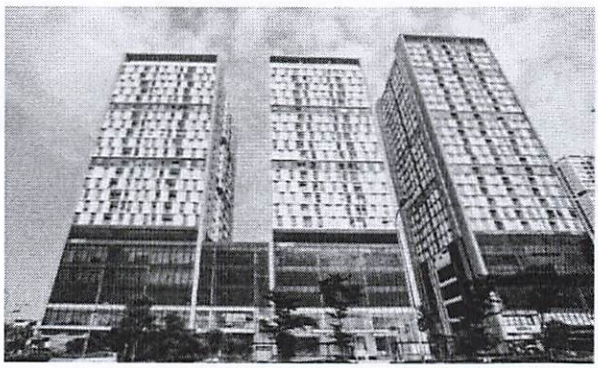
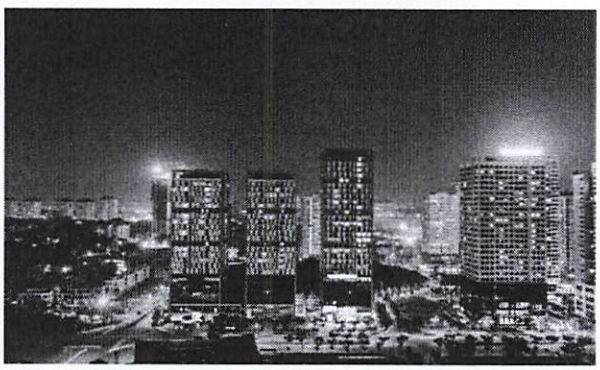



a) Tòa nhà NO2-T1 (An Bình Complex)

- **Tổng quan**

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

- **Thông tin dự án**
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
  - Loại hình sản phẩm: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
  - Vị trí dự án: khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
  - Quy mô: 21 tầng nổi và 02 tầng hầm.
  - Tổng mức đầu tư: 365,5 tỷ đồng.
  - Tổng số căn hộ: 136 căn có diện tích từ 90m2 đến 124m2.
  - Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, thương mại dịch vụ.
  - Hoàn thành: Năm 2016.

b) Tòa nhà NO1-T4 (Phú Mỹ Complex)

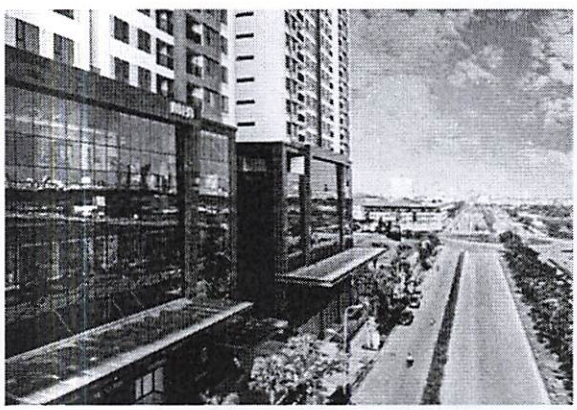
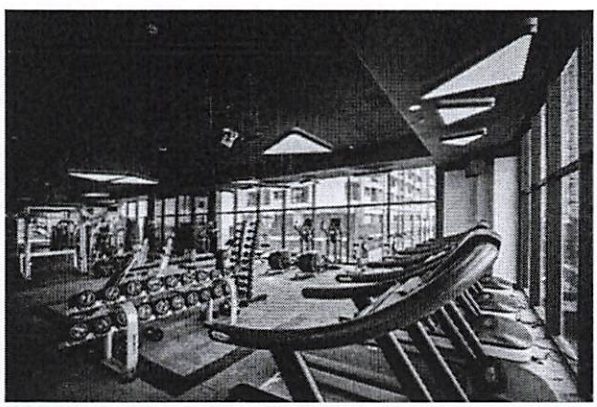
- **Tổng quan**

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

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

- **Thông tin dự án**
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Công ty con của Taseco Land).
  - Loại hình sản phẩm: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
  - Vị trí: khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
  - Quy mô: 35 tầng nổi và 03 tầng hầm.
  - Tổng mức đầu tư: 804 tỷ đồng.
  - Số lượng Căn hộ: 287 căn, với diện tích căn hộ từ: 87m2 đến 177m2.
  - Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, nhà hàng, bể bơi, xông hơi, gym.
  - Hoàn thành: Năm 2018.



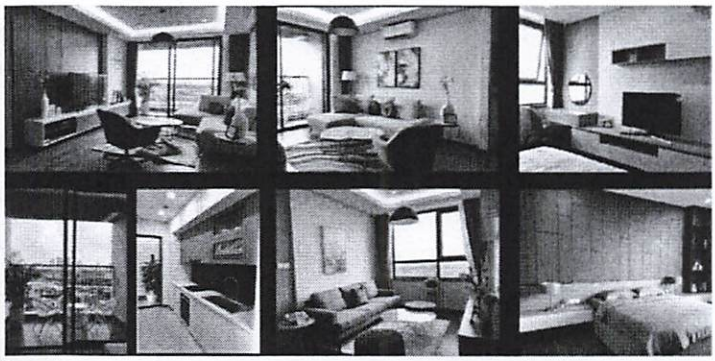
c) Tòa nhà NO3-T6 (Trung Đô Complex)

- **Tổng quan**

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

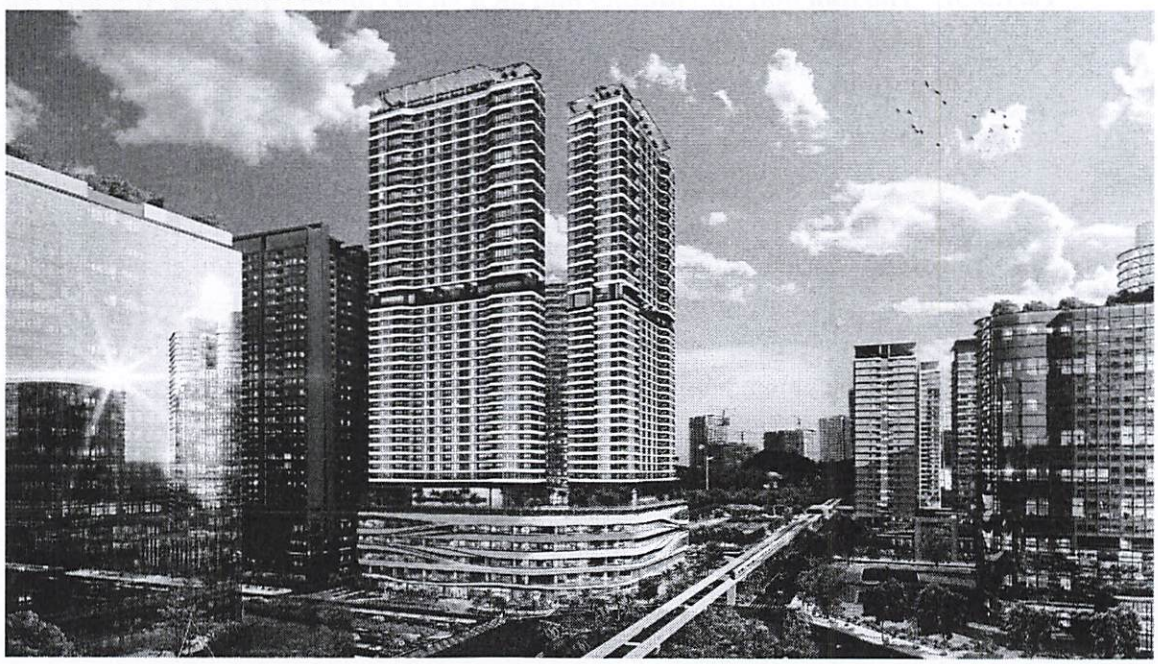
- **Thông tin dự án**
  - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco hợp tác đầu tư với tỷ lệ 45%.
  - Loại hình sản phẩm: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
  - Vị trí: khu Đoàn Ngoại giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
  - Quy mô: 21 tầng nổi và 2 tầng hầm.

- Tổng mức đầu tư: 414 tỷ đồng.
- Số lượng căn hộ: 170 căn có diện tích từ 73m2 đến 135m2.
- Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, nhà hàng, thương mại dịch vụ.
- Hoàn thành: Năm 2021.

d) Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6

- **Tổng quan:** Tòa nhà NO1-T6 thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6, T7 khu Đoàn Ngoại Giao, thành phố Hà Nội.
- **Thông tin dự án**
  - Đơn vị phát triển dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
  - Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư.
  - Vị trí: khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
  - Quy mô: 280 căn hộ từ tầng 7 đến tầng 45 với tổng diện tích sàn: 36.344 m. Từ tầng 01 đến tầng 05 bố trí Thương mại dịch vụ, Văn phòng. Tầng 06 bố trí nhà hàng, bể bơi vô cực, phòng sinh hoạt cộng đồng.
  - Tổng mức đầu tư: 2.857 tỷ đồng.
  - Diện tích các căn hộ từ 101 m2 đến 358,5 m2.
  - Hoàn thành: 12/2023.



10.1.2.2. Tòa nhà văn phòng ICON4

- **Tổng quan**

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

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

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





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

- **Tổng quan**

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

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

- Số lượng căn hộ: 932 căn có diện tích từ 40,9 m2 đến 253 m2.
- Tiện ích: Hệ thống các nhà hàng, phòng hội nghị, bể bơi vô cực và bể bơi bốn mùa spa, phòng tập gym - yoga...
- Hoàn thành: 01/2023.



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





- **Tổng quan**

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

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

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

10.1.3. Các dự án đang triển khai

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



- **Tổng quan:**
  Nằm trong Trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây (Star Lake), Xuân Tảo, Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Dự án là tổ hợp trung tâm thương mại kết hợp văn phòng theo tiêu chuẩn hạng A. Tọa lạc tại trục đường chính của Khu đô thị Tây Hồ Tây, cùng với hệ thống cây xanh, hồ điều hòa tạo, dự án hứa hẹn sẽ mang đến một trải nghiệm sống hiện đại, năng động cùng chất lượng dịch vụ cao cấp nhất.
- **Thông tin dự án:**
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây (Công ty con gián tiếp của Taseco Land) (Theo Quyết định số 5621/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư và Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 14/06/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư).
  - Loại hình sản phẩm: Khu văn phòng và trung tâm thương mại cao cấp tiêu chuẩn hạng A.
  - Vị trí: Khu trung tâm Khu đô thị Tây hồ Tây – giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế 1 và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
  - Quy mô dự án: 13.600 m2; Tòa tháp Văn phòng và trung tâm thương mại cao 37 tầng.
  - Tiến độ thực hiện: đang chuẩn bị các công tác thực hiện dự án.

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



- **Tổng quan:**

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

- **Thông tin dự án:**
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Taseco Invest (Công ty con của Taseco Land) (Theo Quyết định số 5621/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư).
  - Loại hình sản phẩm: Khu khách sạn cao cấp.
  - Vị trí: Khu trung tâm Khu đô thị Tây hồ Tây – giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế 1 và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
  - Quy mô dự án: 10.000 m2; Tòa tháp Khách sạn 55 tầng.
  - Tiến độ thực hiện: đang chuẩn bị các công tác thực hiện dự án.

10.1.3.3. Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu



- **Tổng quan**

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

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

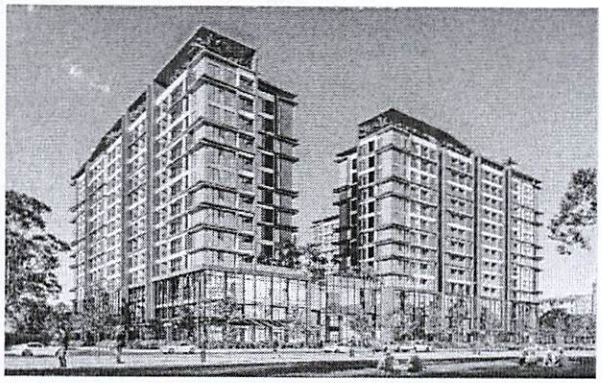
- **Thông tin dự án**
  - Nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (công ty con của Taseco Land) (theo Quyết định số 5475/QĐ-UBND ngày 27/10/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư).
  - Loại hình sản phẩm: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

năm 2024, hoàn thành Quý IV/2025.

- Tổng mức đầu tư: 1.875 tỷ đồng.

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





- **Tổng quan:**

Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 có quy mô sử dụng đất thực hiện dự án 15.597,4 m2, tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 81.140 m2, tầng cao 12-14 tầng.

- **Thông tin dự án**
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 của UBND thành phố Hà Nội công nhận kết quả trúng đấu giá).
  - Loại hình sản phẩm: Chung cư cao cấp.
  - Vị trí: Phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên.
  - Quy mô: tổng diện tích sàn xây dựng 81.140 m2.
  - Tiến độ: Đang thực hiện thủ tục lập và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công. Dự án dự kiến khởi công năm 2024, hoàn thành năm 2026.
  - Tổng mức đầu tư: 1.673 tỷ đồng.

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



- **Tổng quan**

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

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

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

- **Thông tin dự án**
  - Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (theo Quyết định số 4816/QĐ- UBND ngày 09/11/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa; Giấy phép xây dựng số 950/GPXD ngày 19/6/2022; Giấy phép xây dựng số 271/GPXD ngày 24/2/2023; Giấy phép xây dựng số 521/GPXD ngày 3153/2023).
  - Loại hình sản phẩm: Biệt thự, liền kề, thương mại, dịch vụ.
  - Vị trí: Phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.
  - Quy mô: 15,6 ha, 493 căn nhà.
  - Tiến độ: đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và xây thô hoàn thiện mặt ngoài của giai đoạn 1, giai đoạn 2. Dự án dự kiến hoàn thành năm 2024.
  - Tổng mức đầu tư: 2.733,56 tỷ đồng (đã bao gồm tiền sử dụng đất).

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



- **Tổng quan**

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

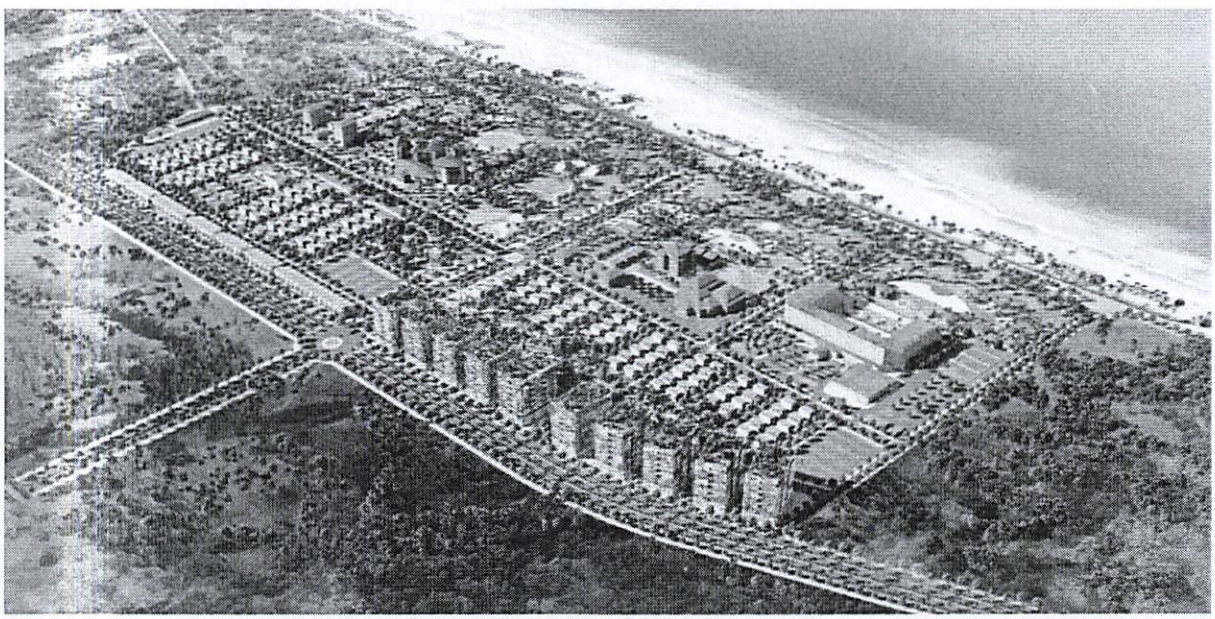
Dự án có quy mô sử dụng đất 14,9 ha với 569 căn nhà và lô đất được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn cao cấp bao gồm các hạng mục: Giao thông, san nền, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh, mặt nước... theo quy hoạch đã được phê duyệt; Xây thô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

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

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

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

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



- **Tổng quan**

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

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

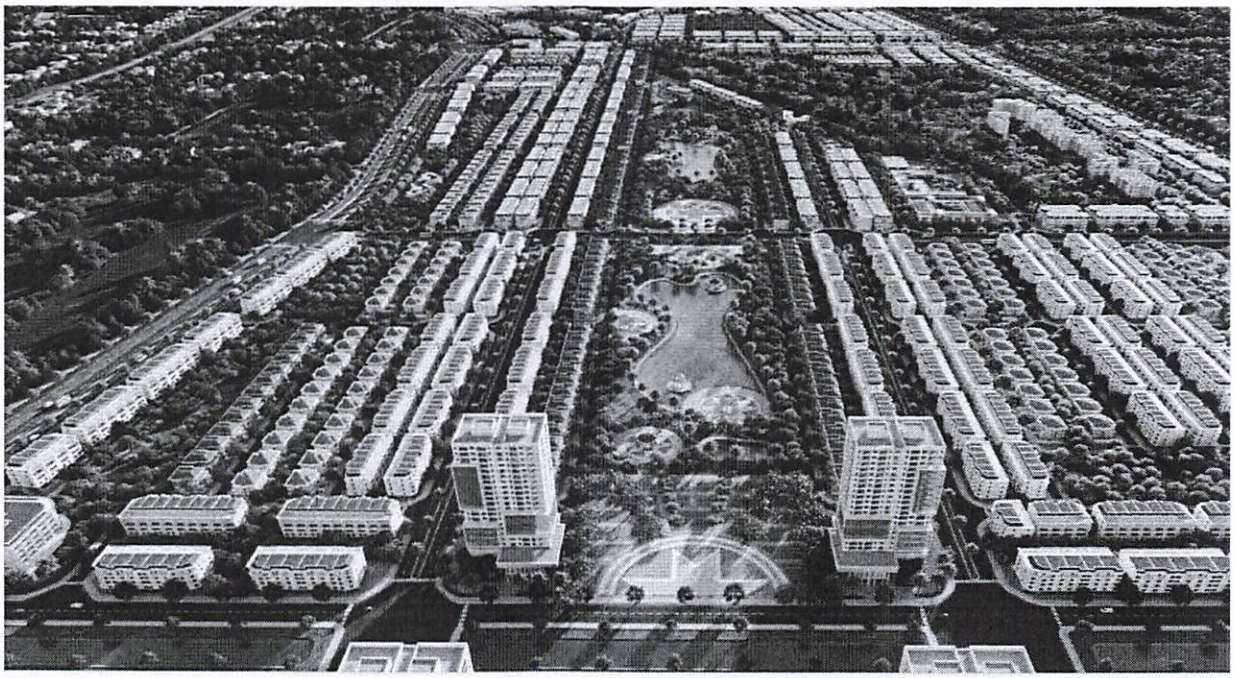
Thiết kế hướng biển, phủ xanh hạ tầng và tiện ích hoàn hảo... Dự án cam kết đem đến một cuộc sống thư thái, trong lành cho người dân và kênh đầu tư mang giá trị bền vững.

- **Thông tin dự án**
  - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế (công ty con của Taseco

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

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

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

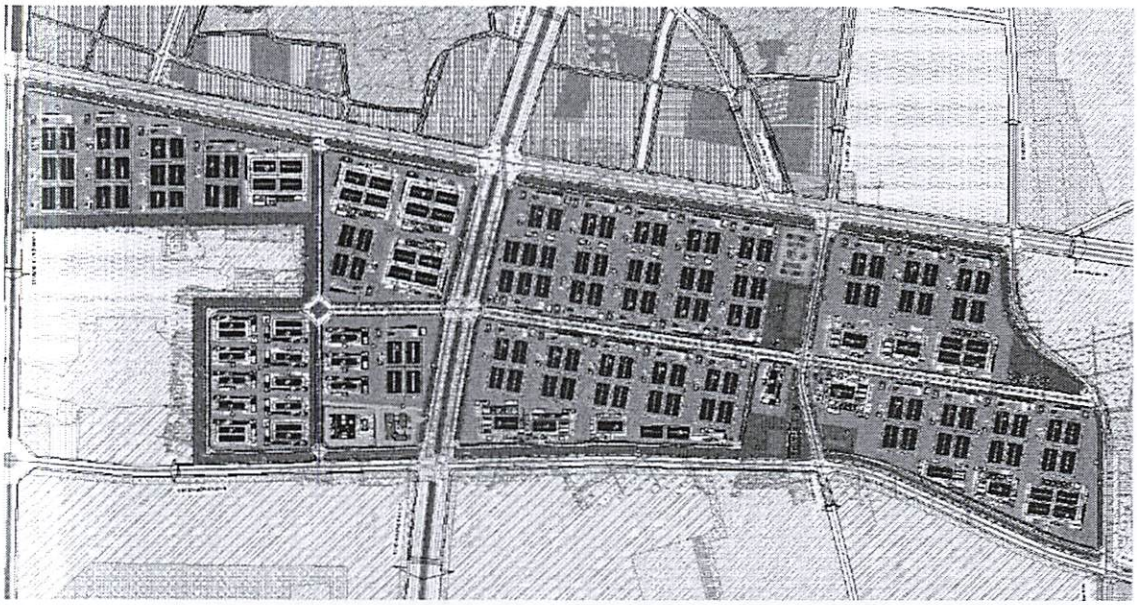


- **Tổng quan**

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

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

10.1.3.9. Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình



- **Tổng quan**

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

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

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



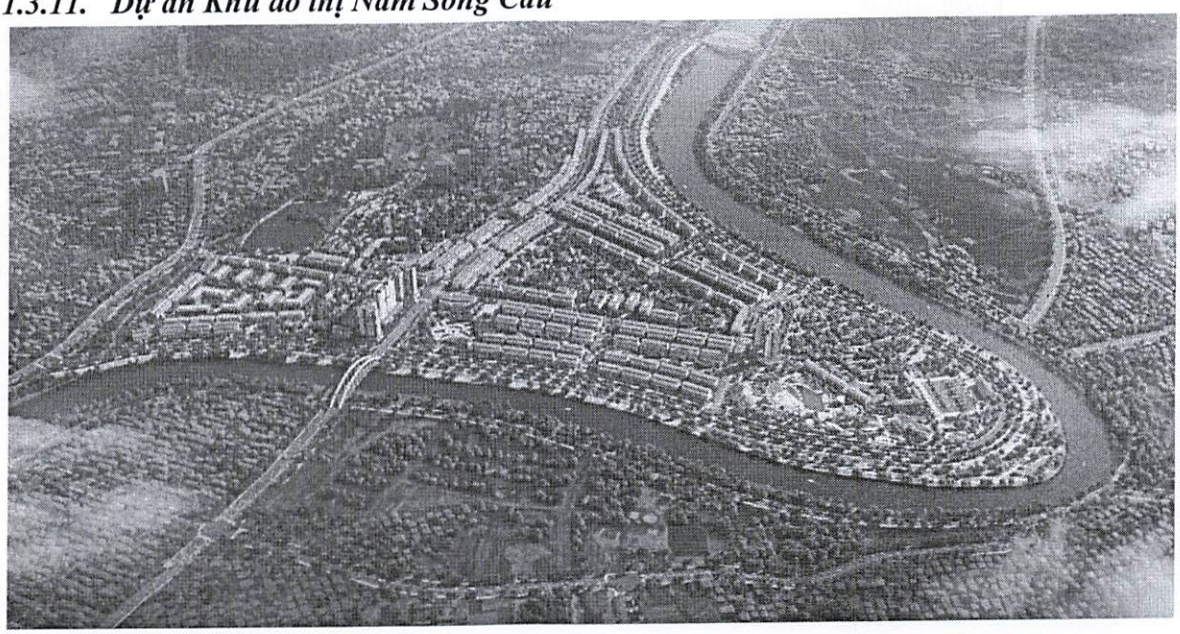
- **Tổng quan**

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

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

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

10.1.3.11. Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu



- **Tổng quan**

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

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

10.1.3.12. Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình

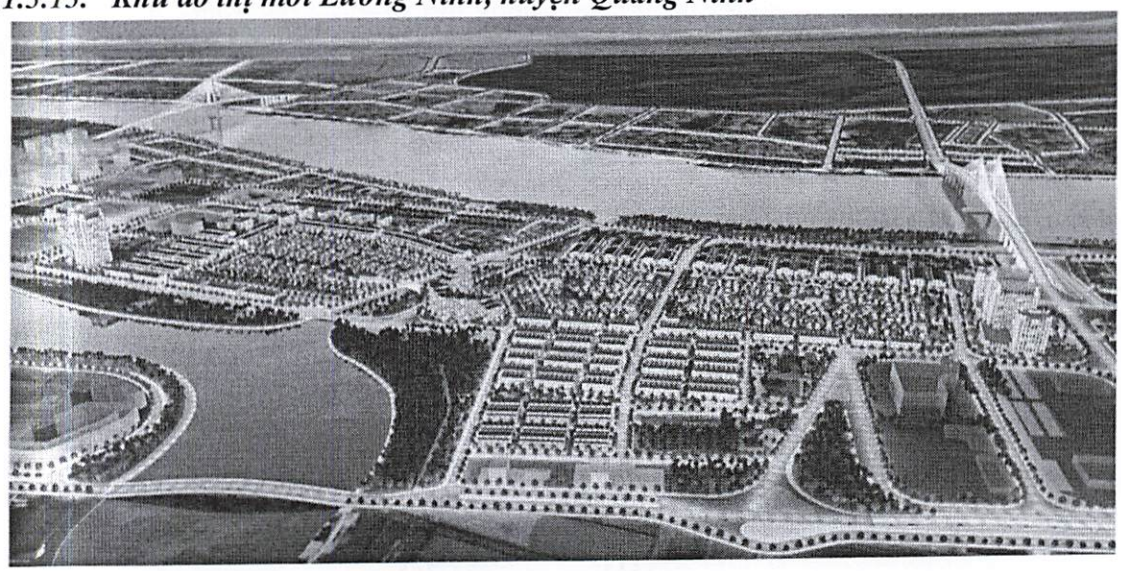


- **Tổng quan**

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

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

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



- **Tổng quan**

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

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

10.1.3.14. Taseco Resort



- **Tổng quan**

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

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

10.1.4. Trình độ công nghệ

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

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

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

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

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

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

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

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

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

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

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

10.2. Tài sản

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

Đơn vị: triệu đồng

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

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

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

Đơn vị: triệu đồng

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

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

10.3. Thị trường hoạt động

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Năm 2023 đánh dấu sự khởi đầu của Taseco Land tham gia lĩnh vực đầu tư – kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Ngày 20/11/2023, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1439/QĐ-TTg cho Taseco Land là chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, có quy mô 223 ha và tổng mức đầu tư 2.320 tỷ VND. Tổng diện tích đã đền bù là 221,8ha và có Quyết định thuê/giao đất đến hết tháng 09 năm 2024 là 128 ha (1.280.525 m^2).

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

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

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

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

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

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

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

(xi) Dự án Taseco Resort

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

(xii) Công tác phát triển dự án mới

Ngoài dự án khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, tính đến tháng 9 năm 2024, Công ty đã đăng ký thực hiện dự án đầu tư, tham gia đấu giá, tiến hành mua bán phần vốn góp để trở thành nhà đầu tư các dự án hoặc sở hữu doanh nghiệp là nhà đầu tư dự án như: Trúng đấu giá tháng 7/2024 dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật các khu đất thuộc ô quy hoạch C12, C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên, dự án có diện tích 15.597,4 m2, tổng mức đầu tư 1.673 tỷ đồng và Công ty đã hoàn thành nộp toàn bộ tiền đấu giá theo quy đinh; Được chấp thuận là nhà đầu tư Dự án Khu đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh vào tháng 7/2024, với diện tích 35 ha, tổng mức đầu tư 1131 tỷ đồng.

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

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

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

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

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

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

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

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

❖ **Về Năng lực tài chính**

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

Bảng 14: So sánh với các công ty cùng ngành

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

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

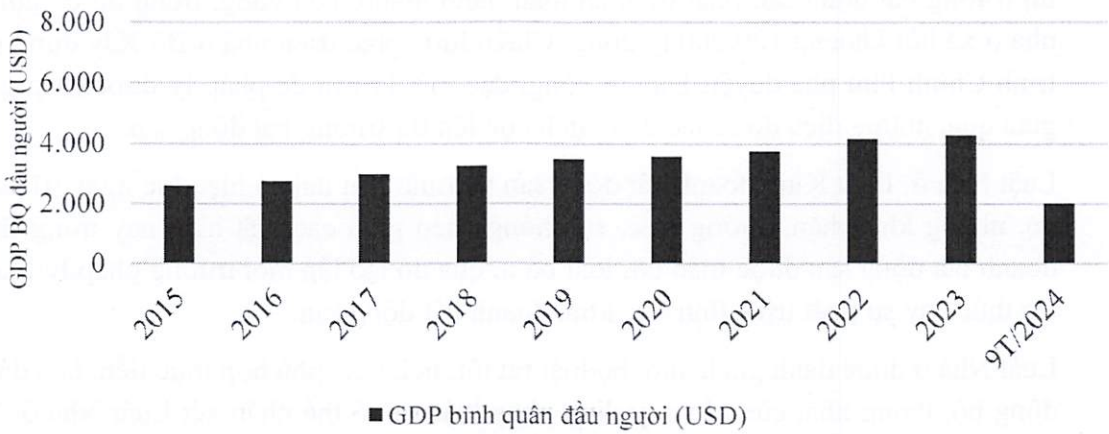
(Nguồn: BCTC năm 2023 đã được kiểm toán của các Công ty được so sánh)

10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành

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

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

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



Nguồn: Dữ liệu từ World Bank

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.8. Hoạt động Marketing

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

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

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

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

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

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

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

10.11. Chiến lược kinh doanh

10.11.1. Tổng quan về chiến lược kinh doanh

❖ *Về phát triển Quỹ đất*

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

❖ *Về phát triển sản phẩm*

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

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

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

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

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

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

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

10.11.2. Thời gian thực hiện chiến lược

Dự kiến từ năm 2024 đến năm 2025.

10.11.3. Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến

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

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

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

Không có

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Bảng 16: Cơ cấu người lao động của Công ty

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

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

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

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

11.2.1. Chính sách đào tạo

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

❖ **Nội dung đào tạo**

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

❖ **Hình thức đào tạo**

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

11.2.2. Chính sách lương thưởng, trợ cấp

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

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

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

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

12. Chính sách cổ tức

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

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

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

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

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

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

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

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

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

❖ Cam kết bảo lãnh thực hiện hợp đồng

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

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

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

❖ Cam kết thuê hoạt động

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

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

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

❖ Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

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

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

❖ **Cam kết miễn phí quản lý căn hộ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

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

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

Đơn vị: triệu đồng

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

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

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

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

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

Đơn vị: triệu đồng

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

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

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

(**) Chi trả bằng tiền mặt 15%.

❖ **Các chỉ tiêu khác để làm rõ kết quả hoạt động kinh doanh căn cứ theo đặc điểm ngành hoạt động:**

Không có

❖ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:**

Không có

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

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

❖ **Thuận lợi**

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

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

❖ **Khó khăn**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Không có

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

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

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

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

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

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

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

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

Đơn vị: triệu đồng

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

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

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

Đơn vị: triệu đồng

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

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

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	04-50 năm

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

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

2.1.3. Mức lương bình quân

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

Bảng 22: Mức lương bình quân

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

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

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

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

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

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

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

2.1.4. Tình hình công nợ

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

Đơn vị: Triệu đồng

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

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

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

Đơn vị: Triệu đồng

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

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

2.1.5. Các khoản phải thu

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

Đơn vị: Triệu đồng

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

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

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

Đơn vị: Triệu đồng

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

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

Bảng 27: Chi tiết các khoản phải thu quá hạn

Đơn vị: Triệu đồng

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

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

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

Nguyên nhân: Công ty đã rất nỗ lực trong việc thu hồi các khoản phải thu quá hạn. Tuy nhiên, một số khách hàng/đối tác vẫn chưa thu xếp được nguồn vốn để thanh toán kịp thời cho Công ty.

Đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu quá hạn: Các khoản phải thu quá hạn đã được Công ty trích lập dự phòng theo quy định (mức trích lập dự phòng như sau: 50% đối với các khoản nợ phải thu quá hạn từ 01 – 02 năm; 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 02 – 03 năm; 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 03 năm trở lên). Công ty vẫn tiếp tục thực hiện theo dõi các khoản phải thu quá hạn trong thời gian tới Công ty đảm bảo thực hiện trích lập dự phòng khoản phải thu quá hạn theo đúng quy định pháp luật.

2.1.6. Các khoản phải trả

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

Bảng 28: Các khoản phải trả Hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Nợ ngắn hạn		**3.576.557**	**3.468.288**	**2.447.217**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	1.242.325	474.399	376.325
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	214.993	25.717	74.837
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	170.058	457.157	204.279
4	Phải trả người lao động	24.962	32.586	18.814
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	363.987	230.036	177.116
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	4.511	8.993	9.691
7	Phải trả ngắn hạn khác	611.472	1.105.877	727.683
8	Vay ngắn hạn	939.276	1.126.200	846.577
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	10.122
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.973	7.323	1.773
Nợ dài hạn		**482.041**	**2.481.369**	**3.267.988**
1	Chi phí phải trả dài hạn	26.107	-	-
2	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	29.442	26.766
3	Phải trả dài hạn khác	136.822	214.603	223.634

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
4	Vay dài hạn	226.459	2.136.654	2.917.506
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	91.335	90.418	89.730
6	Dự phòng phải trả dài hạn	1.318	10.252	10.352
Tổng cộng		**4.058.598**	**5.949.657**	**5.715.205**

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

Bảng 29: Các khoản phải trả của Công ty mẹ giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Nợ ngắn hạn		**2.328.290**	**2.568.861**	**1.639.348**
1	Phải trả người bán ngắn hạn	660.318	509.713	301.719
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	213.124	13.613	71.437
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	126.722	423.369	60.657
4	Phải trả người lao động	12.915	12.932	7.954
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	357.904	191.202	105.923
6	Phải trả ngắn hạn khác	64.903	538.445	152.893
7	Vay ngắn hạn	889.204	874.757	928.804
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	9.961
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.200	4.830	-
Nợ dài hạn		**149.588**	**2.195.862**	**3.302.317**
1	Chi phí phải trả dài hạn	26.107	-	-
2	Phải trả dài hạn khác	122.169	279.925	294.633
3	Vay dài hạn	1.312	1.905.937	3.007.684
4	Dự phòng phải trả dài hạn	-	10.000	-
Tổng cộng		**2.477.878**	**4.764.723**	**4.941.665**

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

❖ **Tình hình thanh toán các khoản nợ**

- Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua. Tính đến 30/09/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco không có bất kỳ các khoản phải trả quá hạn. Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ, đảm bảo uy tín của Công ty. Việc thanh toán các khoản nợ được thực hiện đúng hạn và đầy đủ.
- Công ty không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng/cam kết (bao gồm các vi phạm của Tổ chức phát hành và công ty con).

2.1.7. Thông tin về trái phiếu còn dư nợ của Công ty

Bảng 30: Bảng tổng hợp trái phiếu đang lưu hành của Công ty

STT	Mã trái phiếu	Kỳ hạn	Ngày phát hành	Lãi suất	Giá trị phát hành theo mệnh giá (tỷ đồng)	Giá trị đang lưu hành (tỷ đồng)	Kỳ trả lãi	Các điều khoản khác
1	TALCH2325001	24 tháng	30/05/2023	Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Lãi suất áp dụng từ kỳ tính lãi thứ 02 (hai) trở đi là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 (ba) tháng một lần và được xác định bằng lãi suất cơ sở (*) cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11%/năm	200	170	03 tháng	- Tài sản đảm bảo ban đầu: ▪ Giấy CN QSDĐ số CY108500 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. ▪ 30.000.000 cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco thuộc sở hữu của CTCP Tập đoàn Taseco. - Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện dự án đầu tư của Công ty.
2	TALCH2325002	24 tháng	24/08/2023	Lãi suất cố định 12,3%/năm	150	150	03 tháng	- Tài sản đảm bảo ban đầu: 4.000.000 cổ phần phổ thông Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group và 9.000.000 cổ phần Công ty ICON4 thuộc sở hữu của bà Đoàn Thị Phương Thảo. - Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện các chương trình/ kế hoạch đầu tư vốn trực tiếp hoặc gián tiếp của Tổ Chức Phát Hành.

Nguồn: Taseco Land tổng hợp

(*) Lãi suất cơ sở: được xác định bằng được xác định bằng Lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân thông thường trả lãi sau bằng Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 tháng được niêm yết chính thức tại trang thông tin điện tử của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam tại Ngày Xác Định Lãi Suất.
Thông tin chi tiết về các trái phiếu, tình hình thanh toán gốc, lãi trái phiếu trong kỳ và tình hình sử dụng vốn, tiến độ giải ngân của trái phiếu trong kỳ cho các mục đích sử dụng vốn được trình bày tại khoản 8.3 mục IV của Bản Cáo Bạch

2.1.8. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2022; 31/12/2023; 30/09/2024 như sau:

Bảng 31: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước hợp nhất giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Thuế giá trị gia tăng	53.192	107.051	26.765
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.563	79.974	166.018
3	Thuế thu nhập cá nhân	1.875	3.120	8.068
4	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	0	265.963	2.191
5	Các loại thuế khác	427	1.050	1.237
Tổng cộng		**170.057**	**457.158**	**204.279**

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

Bảng 32: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty mẹ giai đoạn 2022 - 2023 và 9 tháng đầu năm 2024

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Thuế giá trị gia tăng	50.362	104.464	14.167
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.763	52.703	40.230
3	Thuế thu nhập cá nhân	596	239	6.259
4	Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	265.963	-
5	Các loại thuế khác	-	-	-
Tổng cộng		**126.721**	**423.369**	**60.656**

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

2.1.9. Trích lập các quỹ theo luật định

Việc trích lập các quỹ được thực hiện tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật. Hàng năm, TAL trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số dư các quỹ tại ngày 31/12/2022; 31/12/2023; 30/09/2024 của Công ty như sau:

Bảng 33: Số dư các quỹ hợp nhất của Công ty

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.973	7.323	1.773
2	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	6.315	6.315	6.315
Tổng cộng		**11.288**	**13.638**	**8.088**

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

Bảng 34: Số dư các quỹ của Công ty mẹ

STT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.200	4.830	-
Tổng cộng		**3.200**	**4.830**	-

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

2.1.10. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có

2.1.11. Tổng dư nợ vay

Bảng 35: Tình hình nợ vay của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Riêng			Hợp nhất		
	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2022	31/12/2023	30/09/2024
Vay ngắn hạn	**889.205**	**874.757**	**928.804**	**939.275**	**1.126.201**	**846.577**
Vay ngân hàng	56.699	299.101	236.888	106.278	503.832	358.397
Vay các bên liên quan	47.000	0	267.679	47.000	11.200	47.450
Vay đối tượng khác	0	0	2.000	0	14.621	2.000
Vay dài hạn các bên liên quan đến hạn trả	0	0	17.806	0	0	17.806
Vay dài hạn đến hạn trả	661.165	400.656	87.002	661.656	421.548	103.495
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (*)	124.341	175.000	317.429	124.341	175.000	317.429
Vay dài hạn	**1.312**	**1.905.938**	**3.007.684**	**226.459**	**2.136.654**	**2.917.506**
Vay ngân hàng	1.312	1.641.720	2.699.184	226.459	1.872.436	2.917.506
Vay các bên liên quan	0	17.806	308.500	0	17.806	0
Trái phiếu (*)	0	246.412	0	0	246.412	0

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

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

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 36: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hợp nhất		Riêng	
		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
1. Khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn [Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn]	Lần	1,16	1,65	1,18	1,78

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Hợp nhất		Riêng	
		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023
Hệ số thanh toán nhanh [(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn]	Lần	0,48	0,54	0,43	0,57
2. Cơ cấu vốn					
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	51,76%	59,87%	43,79%	56,90%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	107,28%	149,18%	77,90%	132,01%
3. Năng lực hoạt động					
Vòng quay tổng tài sản [Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân]	Lần	0,40	0,36	0,40	0,30
Vòng quay vốn lưu động [Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân]	Lần	0,77	0,66	0,77	0,54
Vòng quay hàng tồn kho: [Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân]	Lần	1,06	0,75	1,08	0,60
4. Khả năng sinh lời					
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) [Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ/Doanh thu thuần]	%	12,62%	14,11%	13,13%	18,20%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) [Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân]	%	5,00%	5,14%	6,91%	6,95%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) [Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân]	%	12,93%	13,55%	13,71%	14,35%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.295	1.522	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất, riêng năm 2022, 2023 đã được kiểm toán của Taseco Land

Khả năng thanh toán:

Các chỉ số về thanh toán như hệ số thanh toán ngắn hạn, hệ số thanh toán nhanh cho thấy khả năng đáp ứng các nghĩa vụ ngắn hạn của Công ty. Các hệ số thanh toán ngắn hạn đều lớn hơn 1 phản ánh Công ty có nhiều tài sản có thể dễ dàng chuyển đổi nhằm đáp ứng các khoản thanh toán ngắn hạn. Trong năm 2022, hệ số thanh toán ngắn hạn theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán của Công ty mẹ ở mức 1,18 lần, hệ số theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán là 1,16 lần. Bên cạnh đó, Công ty có hệ số thanh toán nhanh cũng ở mức khá cao theo báo cáo

tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán là 0,48 lần cho thấy tình trạng khả năng thanh toán tốt. Trong năm 2023, hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh lần lượt là 1,65 lần và 0,54 lần theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán. Đối với Công ty mẹ, hệ số thanh toán ngắn hạn và nhanh đạt 1,78 lần và 0,57 lần theo báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2023.

Cơ cấu vốn:

Cơ cấu vốn cho biết cách mà Công ty tài trợ tài chính cho tài sản thông qua cách kết hợp vốn chủ sở hữu và nợ. Tỷ lệ nợ trên tài sản và nợ trên vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2022 lần lượt là 51,76% và 107,28% theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán. Trong năm 2023, hệ số nợ trên tổng tài sản và nợ trên vốn chủ sở hữu giữ ở mức 59,87% và 149,18% theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán.

Năng lực hoạt động:

Chỉ số vòng quay hàng tồn kho tại báo cáo hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán ở mức 1,06 lần cho thấy Công ty đã có hoạt động quản lý tồn kho tối ưu trong năm 2022. Trong năm 2023, chỉ số vòng quay hàng tồn kho tại báo cáo hợp nhất giảm nhẹ xuống mức 0,75 lần. Trong khi đó, Công ty có hệ số vòng quay tài sản và vòng quay vốn lưu động theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 đang ở mức thấp tại 0,36 lần và 0,66 lần và của Công ty mẹ ở mức 0,38 lần và 0,73 lần.

Khả năng sinh lời:

Thu nhập trên cổ phần của Công ty năm 2022 theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán là 1.295 đồng. Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ giữ ổn định ở mức 12,93% trong năm 2022 và ROA đạt 5,00%.

Năm 2023, thu nhập trên cổ phần của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán đạt 1.522 đồng. Công ty đạt tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu là 14,11% theo báo cáo tài chính hợp nhất 2023 đã được kiểm toán. Đối với ROA và ROE, tính toán theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 lần lượt đạt 5,14% và 13,55%.

❖ **Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập:** Không có

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

Ý kiến của tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính 02 năm gần nhất và báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành như sau:

3.1. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2022

Báo cáo tài chính riêng năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

3.2. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2022

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được

kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

3.3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2023

Báo cáo tài chính riêng năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

3.4. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty năm 2023

Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

3.5. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024 của Công ty

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được soát xét bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2024 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

3.6. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 của Công ty

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được soát xét bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam.

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ năm 2024 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

4.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024

Bảng 37: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2024

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023 (triệu đồng)	Năm 2024	
		Kế hoạch (triệu đồng)	% tăng/giảm so với năm 2023
Doanh thu thuần	3.237.612	3.040.000	(6,1%)
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	472.685	475.000	0,49%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất/Doanh thu thuần (%)	14,60%	15,63%	-
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) (ROE)	12,16%	13,26%	-
Tỷ lệ cổ tức (%)	15%	10% - 15%	-

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

4.2. Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch nêu trên

Kế hoạch kinh doanh nêu trên đã được thông qua tại Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 bởi Đại hội đồng cổ đông Công ty tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

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

Trên cơ sở dự báo môi trường kinh doanh và đánh giá các cơ hội và thách thức đối với hoạt động của Taseco Land, Ban Điều hành đã xây dựng các định hướng để đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nói trên. Cụ thể tập trung vào các nội dung sau:

- Công ty sẽ tiếp tục tập trung đẩy mạnh công tác triển khai và hoàn thiện, và mở bán các dự án đang thi công xây dựng, chuyển nhượng các bất động sản vì đây vẫn là nguồn doanh thu chủ yếu trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tập trung thực hiện việc kinh doanh tại các dự án gồm: dự án số 4 – Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa; Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa; dự án Toà nhà NO1-T6 thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6, T7 Khu Đoàn Ngoại Giao; dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long, Quảng Ninh; Dự án Nam Thái;
- Công ty sẽ nâng cao hoạt động giám sát, quản lý và khai thác Tòa nhà, Khách sạn và Dịch vụ lưu trú. Liên tục mở rộng và cải thiện chất lượng dịch vụ kinh doanh, tạo ra dòng tiền cho các bất động sản đã đưa vào vận hành;
- Tăng cường chỉ đạo và giám sát chặt chẽ hơn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, đồng thời sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Ban Tổng Giám đốc hoàn thành các mục tiêu kế hoạch đề ra, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty và tăng thu nhập cho cổ đông.

4.4. Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, SSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cũng như về các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động.

Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco phụ thuộc vào tình hình vĩ mô trong nước và thế giới. Tuy nhiên chúng tôi đánh giá kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty đưa ra có thể thực hiện được nếu các dự đoán, nhận định của Ban lãnh đạo Công ty về thị trường là sát với thực tế và không có những biến động nghiêm trọng ảnh hưởng đến các lĩnh vực kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty. Tổ chức tư vấn không đánh giá kế hoạch cổ tức của Tổ chức phát hành do Tổ chức phát hành dự kiến không thực hiện chi trả cổ tức năm 2024.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin do đơn vị cung cấp và được thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán. Do đó, các ý kiến nhận xét nêu trên không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo và nhà đầu tư sẽ tự mình ra quyết định đầu tư.

Lưu ý: Những đánh giá và nhận định của Tổ chức tư vấn chỉ mang tính chất tham khảo, không đảm bảo chắc chắn cho kết quả thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty cũng như bao hàm hay đảm bảo cho giá cổ phiếu của Taseco Land.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020: Trong thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được bãi bỏ sau thời hạn 03 năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế chuyển nhượng đối với cổ phần của cổ đông sáng lập đều đã hết hiệu lực.

2. Thông tin về cổ đông lớn

TAL hiện tại chỉ có 01 (một) cổ đông lớn nắm giữ trên 5% cổ phần có biểu quyết của Công ty.

Bảng 38: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm hiện tại

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ (cổ phiếu)	Tỷ lệ cổ phiếu nắm giữ/ vốn điều lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	215.302.236	72,49%

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

2.1. Thông tin chung về cổ đông lớn

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco
- Năm thành lập: 24/02/2005
- Số Giấy CNĐKDN: 0101619879
- Quốc tịch: Việt Nam

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1, tòa nhà N02-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội
- Hoạt động chính của doanh nghiệp: Dịch vụ phi hàng không tại các sân bay quốc tế, dịch vụ khách sạn; Đầu tư kinh doanh Bất động sản; Đầu tư tài chính.
- Vốn điều lệ (tại 30/9/2024): 1.000.000.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Minh Hải - Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người đại diện vốn tại TAL theo ủy quyền:
  + Ông Phạm Ngọc Thanh - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
  + Ông Nguyễn Minh Hải - Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT
  + Ông Nguyễn Trần Tùng - Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Mối quan hệ với TAL: Cổ đông lớn - Tổ chức có liên quan đến Người nội bộ (ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT của TAL, ông Nguyễn Minh Hải - Phó chủ tịch HĐQT của TAL, ông Nguyễn Trần Tùng - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc của TAL, bà Trần Thị Loan - Trưởng ban kiểm soát của TAL, bà Cao Thị Lan Hương - Phó Tổng Giám đốc của TAL, ông Đặng Xuân Hiến - Thành viên Ban kiểm soát của TAL, ông Đỗ Việt Thanh - Phó Tổng Giám Đốc của TAL).

2.2. Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và những người có liên quan

Bảng 39: Số lượng và tỷ lệ cổ phần nắm giữ và tỷ lệ biểu quyết của cổ đông lớn

STT	Tên	Tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (ngày 04/5/2013)		Hiện tại		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
		Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	2.700.000	90	215.302.236	72,49	226.067.347	72,49

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

Bảng 40: Danh sách người có liên quan đến cổ đông lớn

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Taseco Group trở thành cổ đông lớn (ngày 04/5/2013)		Tại ngày 29/8/2024		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
1	Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	0	0	0	0	0	0
2	Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	0	0	0	0	0	0

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với Cổ đông lớn	Tại ngày Taseco Group trở thành cổ đông lớn (ngày 04/5/2013)		Tại ngày 29/8/2024		Dự kiến sau đợt chào bán (*)	
			Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)	Số CP	Tỷ lệ (%)
3	Lê Anh Quốc	Phó Chủ tịch HĐQT	0	0	91.620	0,031	96.201	0,031
4	Phạm Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	0	0	0	0	0	0
5	Trần Thị Loan	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Kế toán trưởng	0	0	0	0	0	0
6	Cao Thị Lan Hương	Trưởng BKS	0	0	0	0	0	0
7	Đặng Xuân Hiến	Thành viên BKS	0	0	13.062	0,004	13.715	0,004
8	Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên BKS	0	0	0	0	0	0
9	Đào Tiến Dương	Phó Tổng Giám đốc	0	0	500.000	0,16	525.000	0,16
10	Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc	0	0	0	0	0	0
11	Nguyễn Trần Tùng	Người đại diện quản lý phần vốn góp tại Taseco Land	0	0	437.061	0,147	458.914	0,147

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

(*) Số lượng cổ phiếu dự kiến sau đợt chào bán của cổ đông lớn, người có liên quan sẽ phụ thuộc vào khả năng thực hiện quyền mua của tất cả các cổ đông của TAL. Giả định các cổ đông đều thực hiện quyền mua cổ phần thì tỷ lệ sở hữu của cổ đông trước và sau khi phát hành là gần như không đổi.

2.3. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ

Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco, người đại diện theo ủy quyền của Taseco Group tại Taseco Land và những người có liên quan của Taseco Group đã ký kết các hợp đồng, giao dịch với Taseco Land, thông tin về các giao dịch như sau:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NO1-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Phạm Ngọc Thanh	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Nguyễn Minh Hải	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Nguyễn Trần Tùng	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Trần Thị Loan	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị
Cao Thị Lan Hương	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Phạm Anh Tuấn	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị
	Mua bán nhà ở riêng lẻ		Mua bán nhà ở riêng lẻ tại Dự án số 4 Thanh Hóa	
Đỗ Việt Thanh	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị

2.4. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành

Cổ tức của cổ đông lớn được nhận hàng năm theo phương án được ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

2.5. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TAL hoặc là khách hàng/ nhà cung cấp lớn của TAL

Không có

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Hội đồng quản trị

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

3.1.1. Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT

- Họ tên: **Phạm Ngọc Thanh**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2007 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Chủ tịch HĐQT
2015 - nay	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco	Chủ tịch HĐQT
2015 - nay	CTCP Đầu tư khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Chủ tịch HĐQT
2017 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Chủ tịch HĐQT
01/2023 - nay	CTCP THT Phúc Linh	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + *Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Taseco.*
  + *Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco.*
  + *Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng.*
  + *Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ CTCP THT Phúc Linh.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 227.906.786 cổ phần, chiếm 76,736% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu đại diện: Đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco sở hữu 89.100.000 cổ phần, chiếm 30% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 227.906.786 cổ phần, chiếm 76,736% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Đoàn Thị Phương Thảo	Vợ	Không	12.450.000	4,192
2	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Chị dâu	Không	110.000	0,037
3	Lê Thị Liên	Chị dâu	Không	44.550	0,015
4	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không	215.302.236	72,492

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Phạm Ngọc Thanh và người có liên quan của Ông Phạm Ngọc Thanh:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Phạm Ngọc Thanh	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NO1-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Phạm Ngọc Thanh		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Đoàn Thị Phương Thảo	Vợ	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	
Phạm Anh Tuấn	Anh trai	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị
		Mua bán nhà ở riêng lẻ		Mua bán nhà ở riêng lẻ tại Dự án số 4 Thanh Hóa	
Phạm Thanh Hà	Anh trai	Mua bán nhà ở riêng lẻ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán nhà ở riêng lẻ tại Dự án số 4 Thanh Hóa	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Phạm Ngọc Thanh	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Tổ chức liên quan	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Phạm Ngọc Thanh và người có liên quan của Ông Phạm Ngọc Thanh:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	180	0	0	0	0	0
2023	180	0	420	0	0	0
9T2024	135	0	700	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ. Sở hữu 25.500.000 cổ phần chiếm 50% VĐL

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.2. Ông Nguyễn Minh Hải - Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ tên: **Nguyễn Minh Hải**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế
- Quá trình công tác:

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

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + *Thành viên HĐTV CT TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco*
  + *Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ CTCP Tập đoàn Taseco*
  + *Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam*
  + *Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,492% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  + *Sở hữu đại diện: Đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco sở hữu 74.250.000 cổ phần, chiếm 25% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,492% vốn điều lệ*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không	215.302.236	72,492

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Minh Hải và người có liên quan của Ông Nguyễn Minh Hải:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Minh Hải	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NO1-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Minh Hải	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
				Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Nguyễn Minh Hải		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Đào Vân Trang	Vợ	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Minh Hải và người có liên quan của Ông Nguyễn Minh Hải:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	120	0	0	0	0	0
2023	120	0	420	0	0	0
9T2024	90	0	600	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có

3.1.3. Ông Đỗ Tuấn Anh - Phó Chủ tịch HĐQT

- Họ tên: **Đỗ Tuấn Anh**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2009 - 2021	CTCP Tập đoàn Taseco	Thành viên HĐQT
01/2023 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 322.719 cổ phần, chiếm 0,109% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 137.094 cổ phần, chiếm 0,046 % vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 185.625 cổ phần, chiếm 0,063% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Đức Huy	Em rể	Không	185.625	0,063

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Đỗ Tuấn Anh và người có liên quan của Ông Đỗ Tuấn Anh: Không có.
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	120	132	737	0	0	0
2023	120	192	787	0	0	0
9T2024	90	144	671	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

3.1.4. Ông Nguyễn Trần Tùng - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Nguyễn Trần Tùng**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Xây Dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2017 đến nay	CTCP Đầu tư bất động sản Taseco	Thành viên HĐQT kiêm TGĐ
Từ 2019 đến 2021	CTCP Taseco Invest	Thành viên HĐQT
Từ 2021 đến nay	CTCP Taseco Invest	Chủ tịch HĐQT
Từ T11/2022 đến nay	CTCP Tầm nhìn Hồ Tây	Chủ tịch HĐQT
Từ T5/2024 đến nay	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Thành viên HĐQT kiêm TGĐ
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + *Chủ tịch HĐQT CTCP Taseco Invest.*
  + *Chủ tịch HĐQT CTCP Tầm nhìn Hồ Tây.*
  + *Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.739.297 cổ phần, chiếm 72,639% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 437.061 cổ phần, chiếm 0,147% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu đại diện: Đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco sở hữu 51.952.236 cổ phần, chiếm 17,492% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,492% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không	215.302.236	72,492%

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Trần Tùng và người có liên quan của Ông Nguyễn Trần Tùng:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Trần Tùng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NO1-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Trần Tùng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Nguyễn Trần Tùng		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Trần Tùng và người có liên quan của Ông Nguyễn Trần Tùng:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	548.058.090 đồng/tháng	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	84	144	1.111	0	0	0
2023	84	216	1.254	0	0	0
9T2024	63	162	1.136	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VĐL
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VĐL
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VĐL

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.1.5. Ông Đỗ Việt Thanh - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Đỗ Việt Thanh**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1983
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2009 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Phó TGĐ
2015 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ
2016 - nay	CTCP Dịch vụ Quốc tế Việt Nam	Chủ tịch HĐQT
2017 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ
2018 - nay	CTCP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ
2020 - nay	CTCP Alacarte Hạ Long	Chủ tịch HĐQT
2022 - nay	CTCP Đầu tư The Manor	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ
T11/2022 - nay	CTCP Tầm nhìn Hồ Tây	TGĐ

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + *Phó TGĐ CTCP Tập đoàn Taseco.*
  + *Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ.*
  + *Chủ tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Quốc tế Việt Nam.*
  + *Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.*
  + *Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ CTCP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây.*
  + *Chủ tịch HĐQT CTCP Alacarte Hạ Long.*
  + *Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ CTCP Đầu tư The Manor.*
  + *TGĐ CTCP Tầm nhìn Hồ Tây.*

- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,492% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,492% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không	215.302.236	72,492%

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Đỗ Việt Thanh và người có liên quan của Ông Đỗ Việt Thanh:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Đỗ Việt Thanh	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NO1-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Đỗ Việt Thanh		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Đỗ Việt Thanh	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Nguyễn Thị Thùy Trang	Vợ	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	Tổ chức liên quan	Giao dịch cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
		Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán nhà ở riêng lẻ tại Dự án số 4 Thanh Hóa	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Cung cấp dịch vụ lưu trú tại Khách sạn À La Carte Hạ Long Bay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Hợp đồng nguyên tắc	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Đỗ Việt Thanh và người có liên quan của Ông Đỗ Việt Thanh:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	84	120	940	0	0	0
2023	84	192	909	0	0	0
9T2024	63	144	866	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc. Sở hữu 60.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc. Sở hữu 5.200.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 65%
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Tổng Giám đốc. Sở hữu 66.034 cổ phần chiếm tỷ lệ 0,05%

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.2. Ban Điều hành và Kế toán trưởng

STT	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc
2	Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc, Người Phụ trách quản trị Công ty, Người ủy quyền CBTT
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

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

Chi tiết xem mục 3.1.4 mục VI

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

Chi tiết xem mục 3.1.5 mục VI

3.2.3. Ông Vũ Quốc Huy – Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Vũ Quốc Huy**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1975
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12

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

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2018 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc
2020 – nay	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Thành viên HĐQT
2020 – nay	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Thành viên HĐQT
2020 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
6/2024 – nay	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + *Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế.*
  + *Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Bao Bì Việt Nam.*
  + *Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam.*
  + *Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 165.206 cổ phần, chiếm 0,056% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 11.206 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 154.000 cổ phần, chiếm 0,052% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Trần Thị Ngạn	Vợ	Không	154.000	0,052

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Vũ Quốc Huy và người có liên quan của Ông Vũ Quốc Huy:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Vũ Quốc Huy	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Vũ Quốc Huy		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Vũ Quốc Huy và người có liên quan của Ông Vũ Quốc Huy: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	120	866	0	0	0
2023	0	192	846	0	0	0
9T2024	0	144	896	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT. Sở hữu 4.442.740 cổ phần chiếm 20% VĐL
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VĐL
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại Thanh Hóa	Thanh Hóa	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VĐL
Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại Hải Phòng	Hải Phòng	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VĐL

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

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

- Họ tên: **Cao Thị Lan Hương**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế đối ngoại
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2010 – 2017	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc Công ty
2016 – nay	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Trưởng Ban kiểm soát
2017 – nay	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Tổng Giám đốc

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2020 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc
2020 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Thành viên HĐQT
2020 – nay	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Thành viên HĐQT
2022 – nay	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Chủ tịch HĐQT
05/8/2024 – nay	Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An	Chủ tịch HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc, Người Phụ trách quản trị Công ty, Người ủy quyền CBTT.
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + *Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế*
  + *Trưởng Ban kiểm soát – Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.*
  + *Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.*
  + *Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long.*
  + *Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.577.943 cổ phần, chiếm 72,59% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 215.577.943 cổ phần, chiếm 72,59% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Phạm Cao Cường	Chồng	Không	220.707	0,074
2	Cao Thị Thu Hiền	Em gái	Không	55.000	0.019
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không	215.302.236	72,492

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Cao Thị Lan Hương và người có liên quan của Bà Cao Thị Lan Hương:

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Cao Thị Lan Hương	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NO1-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Cao Thị Lan Hương	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Cao Thị Lan Hương		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Phạm Cao Cường	Chồng	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Cung cấp dịch vụ lưu trú tại Khách sạn À La Carte Hạ Long Bay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Hợp đồng nguyên tắc	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Tổ chức liên quan	Cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	Hội đồng quản trị

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Cao Thị Lan Hương và người có liên quan của Bà Cao Thị Lan Hương:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	548.058.090 đồng/tháng	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	120	808	0	0	0
2023	0	192	776	0	0	0
9T2024	0	144	740	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT. Sở hữu 100.000 cổ phần chiếm 0,16% VĐL

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

3.2.5. Ông Nguyễn Văn Nghĩa – Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Nguyễn Văn Nghĩa**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1977
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2017 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc
2020 – nay	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Chủ tịch HĐQT
2021 – nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Chủ tịch HĐQT
2022 – nay	Công ty Cổ phần Taseco Invest	Thành viên HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam.
  + Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình.
  + Thành viên HĐQT – Công ty Cổ phần Taseco Invest.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 11.000 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 11.000 cổ phần, chiếm 0,003% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Nguyễn Văn Nghĩa và người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Nghĩa:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Nguyễn Văn Nghĩa		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Nguyễn Văn Nghĩa và người có liên quan của Ông Nguyễn Văn Nghĩa:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	120	807	0	0	0
2023	0	192	765	0	0	0
9T2024	0	144	653	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Doanh nghiệp hoạt động tại Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 5.553.425 cổ phần chiếm 25% VĐL
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại Hòa Bình	Hòa Bình	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Chủ tịch HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VĐL
Công ty Cổ phần Taseco Invest	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VĐL

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này

3.2.6. Ông Bùi Xuân Vượng - Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: **Bùi Xuân Vượng**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Kinh tế xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2012 - 2017	Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long	Giám đốc BQLDA
2018 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc
2021 - nay	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Thành viên HĐQT

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Bùi Xuân Vượng và người có liên quan của Ông Bùi Xuân Vượng:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Bùi Xuân Vượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị

  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Bùi Xuân Vượng và người có liên quan của Ông Bùi Xuân Vượng:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	120	808	0	0	0
2023	0	192	823	0	0	0
9T2024	0	144	645	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Xây dựng nhà để ở	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VĐL

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.2.7. Ông Ngô Thanh Dũng - Phó Tổng Giám đốc

- Họ tên: Ngô Thanh Dũng
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Xây dựng.
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
5/2010 - 12/2010	Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2011 - 2016	CTCP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình	Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc
2017 - 2021	CTCP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
2021 - 01/2024	CTCP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình	Chủ tịch HĐQT
6/2024 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Ngô Thanh Dũng và người có liên quan của Ông Ngô Thanh Dũng: Không có
  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	0	0	0	0	0
2023	0	0	0	0	0	0
9T2024	0	64	161	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

3.2.8. Bà Nguyễn Thị Kim Ngân - Kế toán trưởng

- Họ tên: **Nguyễn Thị Kim Ngân**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2019 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco	Kế toán trưởng
2021 - nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Trưởng Ban Kiểm soát

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land : Kế toán trưởng

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + Trưởng Ban kiểm soát – Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land : 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:
  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Nguyễn Thị Kim Ngân và người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Kim Ngân:

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Tổ chức có liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

  + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Thị Kim Ngân và người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Kim Ngân:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

  + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	0	120	699	0	0	0
2023	0	192	779	0	0	0
9T2024	0	144	654	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại Hòa Bình	Hòa Bình	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Trưởng Ban kiểm soát. Sở hữu 0 cổ phần chiếm 0% VĐL

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm

soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.3. Ban Kiểm soát

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

3.3.1. Bà Trần Thị Loan - Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ tên: **Trần Thị Loan**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1974
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2008 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng
2017 - nay	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco	Trưởng Ban Kiểm soát
2017 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Trưởng Ban kiểm soát
2018 - nay	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco Đà Nẵng	Chủ tịch HĐQT
2018 - nay	CTCP Giao nhận Hàng không AAL	Thành viên HĐQT
2019 - nay	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	Trưởng Ban Kiểm soát
2021 - nay	CTCP Xây dựng IKCONS	Trưởng Ban kiểm soát
2022 - nay	CTCP Alacarte Hạ Long	Thành viên HĐQT
2023 - nay	CT TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Chủ tịch HĐTV

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + *Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.*
  + *Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco.*
  + *Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco Đà Nẵng.*
  + *Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Giao nhận Hàng không AAL.*
  + *Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.*
  + *Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS.*
  + *Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long*
  + *Chủ tịch HĐTV - Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng.*

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.527.736 cổ phần, chiếm 75,57% vốn điều lệ. Trong đó:

  + *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ*
  + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 215.527.736 cổ phần, chiếm 75,57% vốn điều lệ.*

- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Hồng Phúc	Con trai	Không có	220.000	0,074

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
2	Nguyễn Xuân Trường	Anh rể	Không có	5.500	0,002
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không có	215.302.236	72,49

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Bà Trần Thị Loan và người có liên quan của Bà Trần Thị Loan:

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Trần Thị Loan	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NO1-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Nguyễn Thanh Sơn	Chồng	Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long	Hội đồng quản trị
Trần Thị Loan		Mua bán căn hộ	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Mua bán căn hộ tại Dự án NO1-T6	Hội đồng quản trị

Đối tượng	Mối quan hệ với Bà Trần Thị Loan	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Cung cấp dịch vụ lưu trú tại Khách sạn À La Carte Hạ Long Bay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Hợp đồng nguyên tắc	Hội đồng quản trị

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Trần Thị Loan và người có liên quan của Bà Trần Thị Loan:

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	548.058.090 đồng/tháng	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	60	0	0	0	0	0
2023	60	0	0	0	0	0
9T2024	45	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có

- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	Trưởng BKS. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Xây dựng nhà để ở	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	Trưởng BKS. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.3.2. Ông Đặng Xuân Hiến – Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ tên: **Đặng Xuân Hiến**
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
Từ 2016 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Trưởng Ban Thư ký - Pháp chế
Từ 2017 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Thành viên Ban kiểm soát
Từ 2017 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Thành viên Ban kiểm soát
Từ 2020 - nay	CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Thành viên HĐQT
Từ 5/2024 - nay	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.	Thành viên Ban kiểm soát

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land : Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + *Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.*
  + *Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam.*
  + *Thành viên Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land: 215.315.298 cổ phần, chiếm 72,497% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 13.062 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 215.302.236 cổ phần, chiếm 72,49% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành:

STT	Họ và tên	Mối quan hệ với người nội bộ	Chức vụ của người có liên quan tại Công ty	Số lượng cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Không có	215.302.236	72,49%

- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành với Ông Đặng Xuân Hiến và người có liên quan của Ông Đặng Xuân Hiến:

Đối tượng	Mối quan hệ với Ông Đặng Xuân Hiến	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Hợp tác đầu tư	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tự nguyện tham gia góp vốn vào dự án NO1-T6 theo nguyên tắc cùng phân chia lợi ích và cùng chia sẻ rủi ro của dự án theo tỷ lệ vốn thực góp vào dự án.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thỏa thuận liên danh	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Các bên tự nguyện hình thành liên danh để tham gia đấu thầu dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa.	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo cho mục đích phát hành trái phiếu riêng lẻ	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Thế chấp tài sản	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Tài sản đảm bảo thực hiện nghĩa vụ với Ngân hàng cho khoản vay	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án của Công ty	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Tổ chức liên quan	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Ông Đặng Xuân Hiến và người có liên quan của Ông Đặng Xuân Hiến

Đối tượng	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (đồng)	Điều khoản quan trọng	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Giao dịch vay, cho vay	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà	548.058.090 đồng/tháng	Không có	Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp	Nhỏ hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty ghi trên BCTC gần nhất	Cung cấp thiết bị và thi công xây lắp tại các dự án	Hội đồng quản trị

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	36	0	0	0	0	0
2023	36	0	0	0	0	0
9T2024	27	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm dịch vụ	Chức vụ nắm giữ và tỷ lệ sở hữu tại doanh nghiệp
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Thi công xây dựng	Thành viên BKS. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Doanh nghiệp hoạt động tại thành phố Hà Nội	Hà Nội	Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Thành viên HĐQT. Sở hữu 0 cổ phần chiếm tỷ lệ 0%

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: Taseco Land đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.

3.3.3. Bà Nguyễn Thị Hường – Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ tên: **Nguyễn Thị Hường**
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1988

- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác	Chức vụ
2017 - nay	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco	Thành viên Ban kiểm soát
2017 - nay	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco	Thành viên Ban kiểm soát
2018 - nay	CTCP Giao nhận Hàng không AAL	Trưởng Ban kiểm soát
2023 - nay	CTCP Tập đoàn Taseco	Phó Ban Tài chính Kiểm toán

- Chức vụ hiện nay tại Taseco Land : Thành viên Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
  + *Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco.*
  + *Trưởng Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Giao nhận Hàng không AAL.*
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần của bản thân, đại diện sở hữu và người có liên quan tại Taseco Land : 6.570 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ. Trong đó:
  + *Sở hữu cá nhân: 6.570 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;*
  + *Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.*
- Thông tin về những người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ Chức Phát Hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đến Tổ Chức Phát Hành:

+ Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ Chức Phát Hành, công ty con của Tổ Chức Phát Hành, công ty do Tổ Chức Phát Hành nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Bà Nguyễn Thị Hường và người có liên quan của Bà Nguyễn Thị Hường: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (như số tiền thưởng, cổ phiếu thưởng…) trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm hiện tại:

Năm	Thù lao (triệu đồng)	Tiền lương (triệu đồng)	Tiền thưởng (triệu đồng)	Cổ phiếu ESOP		Khác
				Số lượng (cổ phiếu)	Giá (đồng/ cổ phiếu)	
2022	36	0	0	0	0	0
2023	36	0	0	0	0	0
9T2024	27	0	0	0	0	0

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Phát Hành: Không có
- Lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ Chức Phát Hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ Chức Phát Hành: Không có.

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu.
3. **Tổng số lượng cổ phiếu chào bán:** Tổng số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán thêm là 14.850.000 cổ phiếu.
4. **Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá:** 148.500.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*

5. **Giá chào bán dự kiến:** 10.000 đồng/cổ phiếu

6. **Phương pháp tính giá:** Mức giá chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng là mức giá do Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 với mức giá được thông qua là 10.000 đồng/cổ phiếu.

7. **Phương thức phân phối**

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền:

- Tỷ lệ thực hiện quyền là 20:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, mỗi 20 quyền mua được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị).
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết ("Cổ Phiếu Cần Phân Phối"):

Số cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết sẽ được HĐQT phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.

Việc phân phối Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho Nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: "*Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau*"
- Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.

Trong trường hợp vẫn còn cổ phiếu không phân phối hết sau khi thực hiện phân phối tiếp theo nguyên tắc nêu trên, thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này sẽ bị hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần duy nhất (bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.

8. **Đăng ký mua cổ phiếu**

- Số lượng cổ phiếu đăng ký mua tối thiểu: Không quy định
- Thời hạn đăng ký: Công ty sẽ thông báo thời gian đăng ký cụ thể trong Bản thông báo phát hành và đảm bảo thời gian đăng ký và nộp tiền mua chứng khoán cho nhà đầu tư tối thiểu là 20 (hai mươi) ngày theo đúng quy định.
- Phương thức đăng ký và thanh toán tiền mua cổ phiếu: Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định.

Cổ đông đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán nộp tiền vào tài khoản phong tỏa theo thông tin:

Số tài khoản : 119820366666

Tên ngân hàng nơi mở tài khoản : Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân

9. Lịch trình phân phối dự kiến

Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến thực hiện tối đa trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trường hợp do các nguyên nhân khách quan không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, Công ty sẽ xin phép Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán nhưng tối đa không quá ba mươi ngày.

Thời gian tiến hành dự kiến: Kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký có hiệu lực.

Bảng 41 Lịch trình dự kiến các mốc thời gian của đợt phát hành

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực	D
2	Gửi hồ sơ đến VSDC, HOSE, thông báo về việc thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông gồm thông tin các ngày cụ thể như: ngày đăng ký cuối cùng, thời gian chuyển nhượng quyền, thời gian đăng ký mua/thực hiện quyền (Trong trường hợp này, ngày đăng ký cuối cùng hưởng quyền mua dự kiến là D+11)	D+1 đến D+3
3	Công bố thông tin theo quy định	D đến D+7
4	Công ty nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền	D+13
5	Các cổ đông tiến hành đăng ký, và nộp tiền mua cổ phần	D+15 đến D+40
6	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu Thực hiện xử lý số cổ phần không chào bán hết (nếu cần thiết)	D+41 đến D+50
7	Báo cáo kết quả phát hành; chuyển giao cổ phiếu và hoàn tất thủ tục lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu	D+51 đến D+70

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng;
- Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ tường hợp pháp luật có quy định khác.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

- Số tài khoản : 119820366666
- Tên ngân hàng nơi mở tài khoản : Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Không có

13. Hủy bỏ đợt chào bán

- Đợt chào bán bị hủy bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư không đạt tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu chào bán (tương đương 10.395.000 cổ phiếu).
- Phương án thu hồi và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư đăng ký mua cổ phiếu trong trường hợp đợt chào bán bị hủy bỏ: Trong trường hợp Ủy ban chứng khoán Nhà nước quyết định hủy bỏ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng theo quy định tại Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán ra công chúng bị hủy bỏ, Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp và thu hồi cổ phiếu đã phát

hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ. Hết thời hạn này mà Công ty vẫn chưa hoàn trả tiền mua, tổ chức phát hành phải bồi thường thiệt hại cho nhà đầu tư.

- Trong trường hợp quá thời hạn mà Công ty vẫn chưa hoàn trả tiền mua, Công ty cam kết sẽ bồi thường thiệt hại cho các nhà đầu tư như sau: Công ty sẽ trả tiền phạt lãi suất đối với số tiền chậm trả nhà đầu tư tương ứng với số ngày chậm trả với lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố tại thời điểm chi trả

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ đáp ứng quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco như sau:

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật: TAL đã thực hiện thủ tục thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán. Căn cứ theo Công văn số 1781/UBCK-PTTT ngày 21/03/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại TAL hiện nay là 49% vốn điều lệ.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại thời điểm hiện tại (theo danh sách VSDC chốt tại ngày 29/8/2024) là 0,001% vốn điều lệ Công ty.

Trong thời gian thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, việc phân phối cho cổ đông hiện hữu vẫn đảm bảo quyền lợi của cổ đông và tuân thủ theo quy định. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ chuyển nhượng quyền tối đa của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 49% theo đúng quy định của pháp luật. Công ty sẽ thông báo cho các cổ đông, VSDC và các cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo thực hiện đúng cam kết.

Với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cam kết chỉ thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

15. Các loại thuế có liên quan

Các cổ đông sẽ phải chịu thuế thu nhập khi có thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, nhận cổ tức…theo các quy định hiện hành của luật thuế Thu nhập cá nhân, luật thuế Thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành.

15.1. Đối với nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Điều 16, Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/06/2015 quy định:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp	=	Giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần	x	Thuế suất 0,1%

Thu nhập từ cổ tức:

Theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 hướng dẫn thực hiện Luật Thuế thu nhập cá nhân, thu nhập của cá nhân từ đầu tư vốn và chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần

trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư mới phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối

ới thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

15.2. Đối với nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

- Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/6/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN hiện hành là 20%.
- Đối doanh nghiệp nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

16. Thông tin về các cam kết

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco cam kết:

- Triển khai thực hiện việc niêm yết bổ sung số cổ phiếu được phát hành thêm trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và đăng ký lưu ký chứng khoán tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam theo đúng quy định pháp luật sau khi hoàn thành việc phát hành;
- Tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành liên quan đến đợt chào bán.

17. Thông tin về các chứng khoán khác được chào bán, phát hành trong cùng đợt

Không có

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Thực hiện theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 về việc chào bán 14.850.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19/9/2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 đã thông qua mục đích sử dụng vốn, tổng số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến là 148.500.000.000 đồng sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình (sau đây gọi chung là "**Dự Án**").

2. Phương án khả thi

2.1. Thông tin về phương án khả thi

- Cơ quan lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam (CDC) và Công ty Cổ phần nước và giải pháp Việt Nam.
- Cấp có thẩm quyền phê duyệt tổng vốn đầu tư Dự Án và báo cáo nghiên cứu khả thi: Hội đồng quản trị phê duyệt tại Nghị quyết số 15/2024/NQ-HĐQT ngày 13/5/2024.
- Các nội dung chính:

Tên 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
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
Quy mô sử dụng đất của dự án	Dự án có tổng diện tích là 223 ha, bao gồm: - Đất sản xuất công nghiệp, kho tàng: 166,89 ha - Đất dịch vụ: 3,49 ha - Đất cây xanh: 25,18 ha - Đất mặt nước: 2,28 ha - Đất khu kỹ thuật khác: 2,26 ha - Đất đường giao thông, bãi đỗ xe: 22,90 ha
Địa điểm thực hiện dự án	Thuộc địa giới hành chính các phường: Yên Bắc, Tiên Nội và Hòa Mạc, các xã: Tiên Ngoại và Yên Nam, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam
Hình thức quản lý dự án	Ban quản lý dự án hoặc thuê tư vấn quản lý dự án
Thời gian thực hiện dự án	Quý I/2024 đến quý I/2027

❖ **Giá trị tổng mức đầu tư:** Tổng mức đầu tư (bao gồm VAT): 2.447.605.267.000 đồng.

Chi tiết:

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	541.318.300.000		541.318.300.000
II	Chi phí xây dựng	1.312.581.394.503	131.258.139.450	1.443.839.533.953
III	Chi phí thiết bị	63.174.851.411	6.317.485.141	69.492.336.552
IV	Chi phí quản lý dự án	13.840.107.834		13.840.107.834
V	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	32.892.378.799	3.289.237.880	36.181.616.678
VI	Chi phí khác	218.095.753.411	2.804.486.573	220.900.239.984
VII	Chi phí dự phòng	113.063.863.812	8.969.267.838	122.033.131.650
Tổng mức đầu tư		**2.294.966.649.769**	**152.638.616.882**	**2.447.605.266.652**
Làm tròn tổng mức đầu tư		**2.294.966.650.000**	**152.638.617.000**	**2.447.605.267.000**

❖ **Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của dự án:**

Bảng 42: Chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của dự án

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị
1	Hệ số chiết khấu kinh tế (%)	10,5
2	EIRR (%)	14,0
3	NPV (triệu VND)	219.235
4	B/C	1,12
5	Thời gian hoàn vốn (năm)	6,0
6	Tổng mức đóng góp cho ngân sách (triệu VND)	278.657
7	Mức đóng góp bình quân (triệu VND/năm)	5.573

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi của Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam

Báo cáo đưa ra đánh giá Dự Án mang lại hiệu quả kinh tế cho doanh nghiệp và nhà nước. Ngoài việc đáp ứng nhu cầu về mặt bằng khu công nghiệp khu vực Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, tạo công ăn việc làm cho người lao động, Dự Án còn góp phần vào sự phát triển kinh tế của quốc gia cũng như địa phương. Bên cạnh đó, Dự Án còn góp phần tăng Ngân sách Nhà nước từ thuế thu nhập doanh nghiệp.

❖ **Các chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án**

Bảng 43: Chỉ tiêu hiệu quả tài chính của dự án

STT	Các chỉ tiêu kinh tế đạt được	Giá trị
1	Hệ số chiết khấu tài chính (%)	11,9
2	IRR (%)	16,4
3	NPV (triệu VND)	197.169
4	B/C	1,17
5	Thời gian hoàn vốn (năm)	7,0

Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi của Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thiết kế xây dựng Việt Nam

Báo cáo đưa ra đánh giá Dự Án mang lại một mức lợi nhuận đáng kể cho chủ đầu tư khi đưa dự án vào khai thác, hoạt động kinh doanh, các chỉ tiêu tài chính đều được thỏa mãn

2.2. Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng

Căn cứ vào nhu cầu vay vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thành phố Hà Nội và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1 đã đồng ý và ký kết Hợp đồng tài trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco thực hiện dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình" với số tiền là 1.707,6 tỷ đồng.

2.3. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi

Không có

3. Thông tin về tình hình triển khai dự án

3.1. Cơ sở pháp lý để triển khai dự án

- Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 20/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.
- Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco thuê đất đợt 1.
- Giấy phép xây dựng số 55/GPXD-BQLKCN ngày 30/7/2024 do Ban quản lý các KCN-UBND tỉnh Hà nam cấp.
- Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 6/3/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.
- Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 4/1/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000.
- Quyết định số 828/QĐ-UBND ngày 26/1/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt phương án tính bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất để thực hiện Dự án.

- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/2024/NQ-HĐQT ngày 13/5/2024 về việc phê duyệt tổng vốn đầu tư Dự án.
- Quyết định số 385/2024/QĐ-TGĐ ngày 17/7/2024 của Tổng giám đốc Công ty quyết định phê duyệt Dự án.

3.2. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

a) Hạng mục đã hoàn thành theo kế hoạch

Công ty đã hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích là 221,8 ha, chiếm 99,4% tổng diện tích dự án. Công ty đã được UBND tỉnh quyết định giao đất cho 128 ha, còn khoảng 95 ha chưa có quyết định thuê đất, giao đất.

b) Chi tiết

❖ **Công tác bồi thường**

- Công tác kiểm kê: Lũy kế từ đầu dự án đến hết tháng 9 năm 2024, kiểm kê được **222** ha.
- Phê duyệt phương án bồi thường: Lũy kế từ đầu dự án đến tháng 9 năm 2024, đã lập và phê duyệt phương án bồi thường diện tích là 221,829 ha.
- Công tác chi tiền bồi thường: Lũy kế từ đầu dự án đến tháng 9 năm 2024, thực hiện chi trả **409.688.179.000** đồng tương ứng với diện tích **221,829 ha.**
- Nhận bàn giao mặt bằng: Lũy kế từ đầu dự án đến tháng 9 năm 2024, nhận bàn giao diện tích **128,05 ha.**
- Công tác thuê/giao đất: Tổng diện tích đã có Quyết định thuê/giao đất đến tháng 9 năm 2024 là **128,05 ha.**

❖ **Công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật:**

Hoàn thành công tác Rà phá bom mìn phục vụ công tác triển khai khởi công dự án để thực hiện công tác thi công hạ tầng kỹ thuật từ 08/2024, cụ thể:

- Đã ký hợp đồng Tổng thầu thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật và san nền giai đoạn I của dự án với giá trị 395,586 tỷ đồng.
- Hoàn thành công tác lựa chọn nhà thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng theo tiến độ của dự án.
- Triển khai lựa chọn nhà thầu thi công trạm xử lý nước thải tập trung để đủ điều kiện đưa mặt bằng giai đoạn I vào kinh doanh khai thác.
- Triển khai các thỏa thuận hợp tác đầu tư với đơn vị điện lực Hà Nam để đầu tư Tuyến trung thế 22kV đảm bảo đóng điện theo tiến độ đầu tư của dự án.
- Chuẩn bị công tác mời thầu các gói thầu Hệ thống chiếu sáng, Cung cấp trạm biến áp, máy phát điện, cấp nước, phòng cháy chữa cháy, viễn thông và gói thầu thiết kế di chuyển đường điện 110KVA để đồng bộ tiến độ thi công hạ tầng giai đoạn I của dự án.

❖ **Các hạng mục đang triển khai**

Công ty tiếp tục triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại là 18,53 ha, chiếm 8,3% tổng diện tích dự án.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, cụ thể:

*Giai đoạn 1:

- Thi công tuyến ống thoát nước thải đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6- từ ga T9 đến ga T14.1; Trạm bơm thoát nước thải và tuyến ống truyền tải nước thải.
- Thi công đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 tổng chiều dài các tuyến đường 4217m.
- Thi công tuyến ống cấp nước đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6.

- Thi công san nền lô 1, lô 2, lô 5, lô 6 tổng diện tích nền san lấp 74 ha.
- Cây xanh đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 và các lô CX.
- Thi công hệ thống chiếu sáng đường tuyến 1, 2, 3, 4, 6 và các trạm biến áp.
- Thi công tuyến kênh hoàn trả kênh phía tây 2480 m
- Giai đoạn 1 thi công xong đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật 30/6/2025
- Trạm xử lý nước thải dự kiến 9/2025 chạy thử và xin phép xong.

❖ **Các hạng mục dự kiến triển khai**

Công ty dự kiến tiếp tục triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong năm 2024 - 2025, cụ thể:

*Giai đoạn 2:

- Thi công tuyến ống thoát nước thải đường tuyến 1, 2,3, 5- từ ga T1 đến ga T11.1; tuyến ống truyền tải nước thải.
- Thi công đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa đường tuyến 1, 2,3, 5 tổng chiều dài các tuyến đường 5.800 m.
- Thi công tuyến ống cấp nước đường tuyến 1, 2, 3, 5.
- Thi công san nền lô 3, lô 4, lô 7, lô 8, lô 9 tổng diện tích nền san lấp 118 ha.
- Cây xanh đường tuyến 1, 2, 3, 5 và các lô CX.
- Thi công hệ thống chiếu sáng đường tuyến 1, 2, 3, 5.
- Thi công tuyến kênh thoát nước mưa 1.980m.
- Giai đoạn 2 thi công xong đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật 30/4/2026.

❖ **Thời gian dự kiến đưa vào hoạt động, khai thác**

- Các hạng mục đang triển khai trong năm 2024 và dự kiến triển khai trong năm 2025 sẽ hoàn thành đưa vào khai thác, kinh doanh từ Quý II/2025.

3.3. Tình hình thu xếp vốn đối với dự án

Nguồn vốn đầu tư bao gồm: (i) Vốn tự có: 740.005.267.000 VNĐ; (ii) Vốn vay và vốn khác: 1.707.600.000.000 VNĐ.

Tình hình thực hiện và thu xếp nguồn vốn đối với dự án như sau:

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Cơ cấu nguồn vốn			
		Tổng mức đầu tư	Tỷ lệ cơ cấu vốn (%)	Giá trị đã thực hiện lũy kế đến 30/09/2024	Giá trị còn lại
1	Tổng mức đầu tư (đã gồm VAT)	**2.447.605.267.000**	100%	510.187.902.791	1.937.417.364.209
1.1	Vốn tự có	740.005.267.000	30%	370.003.707.966	370.001.559.034
1.2	Vốn vay và vốn khác	1.707.600.000.000	70%	140.184.194.825	1.567.415.805.175

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán dự kiến

STT	Đối tượng chào bán	Số lượng CP phát hành	Giá chào bán dự kiến (đồng/CP)	Tổng số tiền thu được dự kiến (VNĐ)
1	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	14.850.000	10.000	148.500.000.000
Tổng cộng		**14.850.000**	**10.000**	**148.500.000.000**

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu dự kiến là 148.500.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng), được tính toán dựa trên giả định các đối tượng được chào bán mua hết số cổ phiếu chào bán.

2. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng). Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu nêu trên sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình ("Dự án").

Theo đó, việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho mục đích được trình bày dưới đây, với nguyên tắc ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống dưới.

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình. Trong đó:	148.500.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ Dự án
1. Chi phí xây dựng	*118.800.000.000*	*Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025*
2. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	*29.700.000.000*	*Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025*

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

3. Tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là 70% tổng số cổ phiếu chào bán (tương đương 10.395.000 cổ phiếu) tương ứng với 70% nhu cầu vốn sử dụng cho thực hiện dự án trong đợt chào bán này. Trong trường hợp số cổ phần các nhà đầu tư thực hiện quyền mua không đảm bảo thành công theo tỷ lệ tối thiểu nêu trên, đợt chào bán sẽ bị huỷ bỏ.

Phương án bù đắp thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án:

Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, HĐQT sẽ:

- Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông

hiện hữu;

- Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty;
- Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.

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

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH Ernst & Young Việt Nam

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

Điện thoại: (024) 3831 5100 Fax: (024) 3831 5090

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

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI

Trụ sở chính: 72 Nguyễn Huệ, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (028) 3824 2897 Fax: (028) 3824 2997

Website: www.ssi.com.vn

Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

Với tư cách là tổ chức tư vấn, CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI (SSI) đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO cũng như lĩnh vực mà Công ty đang hoạt động. Trên cơ sở những thông tin về đợt chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và những nhận định về tình hình thị trường kinh tế nói chung và thị trường chứng khoán Việt Nam nói riêng, với tư cách là Tổ chức tư vấn cho đợt chào bán cổ phiếu thêm ra công chúng của Công ty là hợp lý và mang tính khả thi, trừ trường hợp có những biến động thất thường và nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty làm ảnh hưởng đến đợt chào bán.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do đơn vị cung cấp và thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính và chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

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

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có

XII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 đăng ký lần đầu ngày 29/07/2009 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023;
2. **Phụ lục II:**
   - Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 của Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco kèm Tờ trình số 07/2024/TTr-HĐQT ngày 03/04/2024 phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;
   - Biên bản họp và Nghị quyết HĐQT số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19/9/2024 thông qua việc triển khai Phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;
   - Biên bản họp và Nghị quyết HĐQT số 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 thông qua phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
   - Biên bản họp và Nghị quyết HĐQT số 32/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 về việc thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
3. **Phụ lục III:** Điều lệ hiện hành của Công ty;
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính năm 2022, năm 2023 đã được kiểm toán, Báo cáo tài chính bán niên năm 2024 đã được soát xét, Báo cáo tài chính Quý III năm 2024 của Tổ Chức Phát Hành;
5. **Phụ lục V:** Danh mục tài liệu liên quan đến pháp lý của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2024

ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Phạm Ngọc Thanh

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Trần Tùng

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Kim Ngân

Hà Nội, ngày 30 tháng 11 năm 2024

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SSI – CHI NHÁNH HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH



Nguyễn Thị Thanh Hà

DANH MỤC TÀI LIỆU LIÊN QUAN ĐẾN PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP HỖ TRỢ ĐỒNG VĂN III PHÍA ĐÔNG ĐƯỜNG CAO TỐC CẦU GIẼ - NINH BÌNH

1. Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 20/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình;
2. Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của UBND tỉnh Hà Nam về việc cho CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco thuê đất (đợt 1) để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, tại địa bàn các phường, xã: Tiên Nội, Yên Bắc, Tiên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam
3. Giấy phép xây dựng số 55/GPXD-BQLKCN ngày 30/7/2024 do Ban Quản lý các KCN cấp cho CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco;
4. Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 06/3/2024 của UBND thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng văn III phía Đông đường Cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình
5. Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 04/01/2023 của UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình
6. Các Quyết định của UBND thị xã Duy Tiên về việc thu hồi đất và phê duyệt phương án tính bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất đê thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình
7. Nghị quyết HĐQT số 15/2024/NQ-HĐQT ngày 13/5/2024 phê duyệt Tổng vốn 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
8. Quyết định số 385/2024/QĐ-TGĐ ngày 17/7/2024 của Tổng Giám đốc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ
9. Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 146/TD-PCCC của Phòng CS PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam cấp cho Dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình";
10. Quyết định số 1805/QĐ-BTNMT ngày 02/7/2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình"

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0104079036

Đăng ký lần đầu: ngày 29 tháng 07 năm 2009

Đăng ký thay đổi lần thứ: 21, ngày 28 tháng 11 năm 2023

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: 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

2. Địa chỉ trụ sở chính

Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn ngoại giao, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: *024.3793.2525* Fax: *024.3793.2626*

Email: *info@tasecoland.vn* Website: *www.tasecoland.vn*

3. Vốn điều lệ: 2.970.000.000.000 đồng.

Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 297.000.000

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIỄU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 16 -07- 2024
Số: 3282 Quyển: 01/CCNL

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: NGUYỄN TRẦN TÙNG Giới tính: *Nam*

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: *06/11/1974* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *022074002718*

Ngày cấp: *24/07/2021* Nơi cấp: *Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội*

Địa chỉ thường trú: *Phòng 2608, tòa nhà N03-T2, khu Đoàn ngoại giao, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Địa chỉ liên lạc: *Phòng 2608, tòa nhà N03-T2, khu Đoàn ngoại giao, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

S.Đ.K.H.Đ.T 120 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIỄU
Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Đỗ Văn Tình

CÔNG CHỨNG VIÊN

Trịnh Đình Hiệp

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

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

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Số:

63572/24

GIẤY XÁC NHẬN

Về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp

Phòng Đăng ký kinh doanh: *Thành phố Hà Nội*

Địa chỉ trụ sở: *Toà nhà Trung tâm giao dịch công nghệ thường xuyên Hà Nội - Khu liên cơ Võ Chí Công, số 258 đường Võ Chí Công, Phường Xuân La, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Điện thoại: *024.37347512* Fax:

Email: *pdkkd_sokhdt@hanoi.gov.vn* Website: *www.hapi.gov.vn*

Xác nhận:

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Mã số doanh nghiệp/Mã số thuế: 0104079036

Đã thông báo thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp đến Phòng Đăng ký kinh doanh.

Thông tin của doanh nghiệp đã được cập nhật vào Hệ thống thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - 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; - 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.	7110
2	Quảng cáo Chi tiết: dịch vụ giới thiệu sản phẩm quảng cáo đến công chúng	7310
3	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
4	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329

STT	Tên ngành	Mã ngành
5	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
6	Lắp đặt hệ thống điện	4321
7	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
8	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)
9	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập nhẩu, 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
10	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Xuất nhập khẩu các mặt hàng mà Công ty kinh doanh (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập nhẩu, 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)	8299
11	Phá dỡ	4311
12	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Trang trí nội thất	7410
13	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao	2395
14	Chuẩn bị mặt bằng (trừ dịch vụ nổ mìn)	4312
15	Sản xuất sản phẩm chịu lửa	2391
16	Xây dựng công trình đường sắt	4211
17	Xây dựng công trình đường bộ	4212
18	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392
19	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394
20	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
21	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập nhẩu, 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
22	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
23	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
24	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
25	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
26	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299

STT	Tên ngành	Mã ngành
27	Xây dựng nhà để ở	4101
28	Xây dựng nhà không để ở	4102
29	Xây dựng công trình điện (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)	4221
30	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
31	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
32	Xây dựng công trình công ích khác	4229
33	Trồng cây lâu năm khác	0129
34	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm	0132
35	Sản xuất điện 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	3511
36	Truyền tải và phân phối điện (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)	3512
37	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
38	Thoát nước và xử lý nước thải	3700
39	Thu gom rác thải không độc hại (trừ thu gom rác trực tiếp từ hộ gia đình)	3811
40	Thu gom rác thải độc hại (trừ thu gom rác trực tiếp từ hộ gia đình)	3812
41	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại	3821
42	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại	3822
43	Tái chế phế liệu	3830
44	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác	3900
45	Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập nhẩu, 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
46	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
47	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
48	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - 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
49	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
50	Hoạt động của trụ sở văn phòng	7010
51	Cho thuê xe có động cơ	7710

STT	Tên ngành	Mã ngành
52	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
53	Cho thuê tài sản vô hình phi tài chính	7740
54	Đại lý du lịch 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	7911
55	Điều hành tua du lịch 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	7912
56	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch 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)	7990
57	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
58	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp	8211
59	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
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	(Đối với những ngành nghề có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIỄU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 16 -07- 2024
Số: 3283 Quyển: 01/CCNL

Nơi nhận:
-CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO. Địa chỉ:Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn ngoại giao, đường Xuân Tảo, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
-.....;
- Lưu: Nguyễn Bích Ngân.....

TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Đỗ Văn Tình

S.Đ.K.H.Đ: 120 - C.T.H.D
VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIỄU
Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Trịnh Đình Hiệp

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 01/2024/BB-ĐHĐCĐ	*Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2024*

BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

A. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

1. Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây viết tắt là "Công ty" hoặc "Taseco Land").

2. Tên viết tắt: TASECO LAND.

3. 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.

4. Mã số doanh nghiệp: 0104079036 do Phòng ĐKKD Sở KH & ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/07/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023.

B. THỦ TỤC TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

1. Thời gian: Vào hồi 15 giờ 00 phút ngày 25/4/2024.

2. Địa điểm: Phòng Pacific 1&2, Tầng 2, Khách sạn PAN PACIFIC Hà Nội, số 1, đường Thanh Niên, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

3. Thành phần tham dự

- Các cổ đông sở hữu và đại diện cho số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco căn cứ theo Danh sách cổ đông lập ngày 28/3/2024;
- Hội đồng quản trị ("HĐQT");
- Ban Tổng Giám đốc ("BTGĐ");
- Ban Kiểm soát ("BKS");
- Cán bộ quản lý của Công ty.

4. Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội

Ông Đỗ Lê Nam - Trưởng Ban kiểm tra tư cách cổ đông trình bày Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội tính đến thời điểm 15 giờ 00 phút, ngay trước thời điểm khai mạc Đại hội *(Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông lập ngày 25/4/2024).*

Kết quả như sau:

- Tổng số cổ đông của Công ty: 604 cổ đông.
- Tổng số cổ đông trực tiếp tham dự và người được ủy quyền hợp lệ tham dự Đại hội là: 104 người, đại diện cho 289.827.311 cổ phần, chiếm 97,58% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty *(kèm theo Danh sách cổ đông tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024).*
- Tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp: 289.827.311 phiếu.

Như vậy, theo quy định tại Khoản 1, Điều 145 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và quy định tại khoản 19.1 Điều 19 Điều lệ của Công ty, cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ("ĐHĐCĐ") của Công ty là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành theo quy định.

5. Bầu Đoàn Chủ tịch

Ban tổ chức Đại hội giới thiệu ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT là Chủ tọa Đại hội theo quy định tại khoản 2 Điều 146 Luật doanh nghiệp năm 2020 và giới thiệu nhân sự tham gia Đoàn chủ tịch để Đại hội biểu quyết:

- Ông Nguyễn Minh Hải	- Phó Chủ tịch HĐQT	- Thành viên;
- Ông Nguyễn Trần Tùng	- Thành viên HĐQT, TGĐ	- Thành viên;
- Ông Đỗ Việt Thanh	- Thành viên HĐQT, Phó TGĐ	- Thành viên;
- Bà Cao Thị Lan Hương	- Phó TGĐ	- Thành viên.

Đại hội biểu quyết thông qua Đoàn chủ tịch: *100% cổ đông có mặt tại Đại hội đã đồng ý thông qua.*

Đoàn Chủ tịch đã được Đại hội nhất trí thông qua. Chủ tọa và Đoàn chủ tịch Đại hội nhận nhiệm vụ và thực hiện quyền điều hành Đại hội.

6. Cử Ban Thư ký Đại hội

Chủ tọa Đại hội cử Ban Thư ký Đại hội, gồm những thành viên sau đây:

- Ông Trần Minh Thắng - Trưởng Ban;
- Bà Phạm Thị Thu Hiền - Thành viên.

Ban Thư ký bắt đầu thực hiện nhiệm vụ tại Đại hội.

7. Biểu quyết Thông qua Chương trình Đại hội, Quy chế làm việc tại Đại hội

a) Chương trình Đại hội

Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT đã trình bày dự kiến Chương trình Đại hội và xin ý kiến biểu quyết thông qua của Đại hội.

Kết quả biểu quyết: *100% cổ đông có mặt tại Đại hội đã đồng ý thông qua.*

b) Quy chế làm việc của Đại hội

Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT đã trình bày dự thảo Quy chế làm việc của Đại hội và xin ý kiến biểu quyết thông qua của Đại hội.

Kết quả biểu quyết: *100% cổ đông có mặt tại Đại hội đã đồng ý thông qua.*

8. Bầu Ban kiểm phiếu

Ông Phạm Ngọc Thanh – Chủ tịch HĐQT đề cử nhân sự Ban kiểm phiếu để Đại hội thông qua, gồm các Thành viên có tên sau:

- Ông Đỗ Lê Nam	- Trưởng Ban kiểm phiếu;
- Bà Lưu Thị Thơ	- Thành viên;
- Bà Bùi Thị Huyền Trang	- Thành viên.

Kết quả biểu quyết: *100% cổ đông có mặt tại Đại hội đã đồng ý thông qua.*

C. NỘI DUNG ĐẠI HỘI

I. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN KIỂM SOÁT

1. Báo cáo kết quả kinh doanh, hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và kế hoạch kinh doanh, hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 do ông Nguyễn Minh Hải - Phó Chủ tịch HĐQT trình bày.

2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 do bà Trần Thị Loan - Trưởng Ban kiểm soát trình bày.

II. CÁC TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Đại hội đã nghe ông Nguyễn Trần Tùng, ông Đỗ Việt Thanh, bà Cao Thị Lan Hương và bà Trần Thị Loan trình bày các Tờ trình của HĐQT, BKS Công ty gồm:

1. Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán;

2. Tờ trình phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024;

3. Tờ trình chi trả thù lao năm 2023 và kế hoạch chi trả năm 2024 của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

4. Tờ trình thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024;

5. Tờ trình thông qua Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;

6. Tờ trình thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị;

7. Tờ trình thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

III. THẢO LUẬN TẠI ĐẠI HỘI

Vào hồi 16 giờ 05 phút, Đại hội tiếp tục làm việc với phần đóng góp ý kiến và thảo luận của các cổ đông trực tiếp tham dự Đại hội và người được ủy quyền tham dự Đại hội về các Báo cáo và Tờ trình của Hội đồng quản trị của Công ty.

Các nội dung liên quan đến tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty cũng đã được Đoàn Chủ tịch trao đổi, làm rõ và giải đáp thỏa đáng đến các cổ đông. Đại hội đã thống nhất các nội dung được trả lời tại Đại hội và không có ý kiến gì khác.

Đối với các câu hỏi về bất động sản hạ tầng khu công nghiệp, Đoàn Chủ tịch chia sẻ: Công ty có định hướng mở thêm mảng đầu tư bất động sản hạ tầng khu công nghiệp từ 02 năm trước và đã tìm hiểu thị trường, các quy định liên quan đến dự án khu công nghiệp, kinh nghiệm quản lý và tìm kiếm các địa phương có tiềm năng. Vì vậy, dù mới bước chân vào lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, nhưng với sự chuẩn bị kỹ lưỡng cùng với việc vận dụng kinh nghiệm đã có trong quá trình triển khai thực hiện các dự án Bất động sản. Đây chính là tiền đề, kinh nghiệm thực hiện quản lý vận hành khu công nghiệp. Đối với dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III, Công ty dự kiến tháng 6/2024 khởi công và nỗ lực Quý 4 năm 2024 đưa một phần dự án vào kinh doanh.

Liên quan đến câu hỏi về việc phát triển quỹ đất tại Hà Nội, Đoàn chủ tịch chia sẻ: Nhu cầu nhà ở tập trung lớn nhất vẫn là các thành phố lớn như Hà Nội, Hồ Chí

Minh... Tuy nhiên trong tương lai khi thu nhập của người dân cao hơn, hạ tầng kết nối giao thông giữa các trung tâm đô thị và các khu công nghiệp phát triển, nhu cầu về nhà ở đô thị tại các địa phương ngoài Hà Nội, Hồ Chí Minh sẽ tăng lên. Trong thời gian tới Công ty tập trung đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư và đấu giá dự án đất sạch một số dự án tại Hà Nội theo quy định.

Dự kiến Quý 3 năm 2024, Công ty triển khai khởi công dự án Trung Văn tại Quận Nam Từ Liêm, Quận Hà Đông, thành phố Hà Nội.

Câu hỏi về thời điểm chi trả cổ tức năm 2023, Đoàn Chủ tịch chia sẻ: Sau khi được ĐHĐCĐ thông qua chi trả cổ tức 15%, Công ty sẽ tiến hành thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật như chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức tại Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam - VSDC và sẽ thông báo tới các cổ đông. Thời gian dự kiến thực hiện trong Quý 3 năm 2024.

IV. BIỂU QUYẾT BẰNG HÌNH THỨC BỎ PHIẾU THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG ĐẠI HỘI

1. Ông Đỗ Lê Nam, Trưởng Ban kiểm phiếu cập nhật kết quả kiểm tra tư cách cổ đông đến thời điểm Đại hội biểu quyết:

Đến thời điểm 17 giờ 15 phút, có tổng số 110 người là cổ đông và đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội, đại diện cho **290.236.990** cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội.

Tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp: **290.236.990** phiếu.

2. Ông Đỗ Lê Nam - Trưởng Ban kiểm phiếu hướng dẫn cách thức biểu quyết thông qua các nội dung Đại hội.

3. Đại hội tiến hành bỏ phiếu biểu quyết.

V. KẾT QUẢ KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT CÁC NỘI DUNG ĐẠI HỘI

1. Tổng số tờ phiếu phát ra: **110** đại diện cho **290.236.990** phiếu biểu quyết.

2. Tổng số tờ phiếu thu về: **105** đại diện cho **290.182.479** phiếu biểu quyết.

3. Tổng số tờ phiếu không thu về: **5** đại diện cho **54.511** phiếu biểu quyết.

4. Tổng số cổ phần làm cơ sở tính tỷ lệ biểu quyết: **290.182.479** cổ phần, đại diện cho **290.182.479** phiếu biểu quyết.

Kết quả biểu quyết như sau:

1. Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh, hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và kế hoạch kinh doanh, hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 *(theo nội dung Báo cáo số 01/2024/BC-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).*

1. Một số chỉ tiêu Kết quả kinh doanh năm 2023.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023 *(tỷ đồng)*	Thực hiện 2023 *(tỷ đồng)*	%TH/KH (%)
Doanh thu hợp nhất	3.417,6	3.237,6	94,73
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	641,1	627,3	97,9

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023 *(tỷ đồng)*	Thực hiện 2023 *(tỷ đồng)*	%TH/KH (%)
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	500,3	472,6	94,46
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	474,4	456,7	96,27

2. Một số chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024 *(tỷ đồng)*
1	Doanh thu hợp nhất	3.040,0
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	614,0
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	475,0
4	Dự kiến tỷ lệ cổ tức	10% - 15%

3. Ủy quyền cho HĐQT Công ty:

Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các Công ty thành viên trong năm 2024 và tình hình thị trường, HĐQT quyết định điều chỉnh Kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Công ty.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung điều chỉnh tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

Biểu quyết thông qua

Tổng số phiếu biểu quyết: 290.182.479 phiếu. Trong đó:

- *Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*
- *Tổng số phiếu hợp lệ: 290.182.479 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 290.182.479 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 *(theo nội dung Báo cáo ngày 03/4/2024 đính kèm).*

Biểu quyết thông qua

Tổng số phiếu biểu quyết: 290.182.479 phiếu. Trong đó:

- *Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*
- *Tổng số phiếu hợp lệ: 290.182.479 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 290.182.479 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

3. Thông qua Báo cáo Tài chính năm 2023 đã kiểm toán *(theo nội dung Tờ trình số 02/2024/TTr-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).*

Biểu quyết thông qua

Tổng số phiếu biểu quyết: 290.182.479 phiếu. Trong đó:

- *Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*
- *Tổng số phiếu hợp lệ: 290.182.479 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 290.182.479 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

4. Thông qua Tờ trình phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024.

a) Báo cáo kết quả phân phối lợi nhuận năm 2023

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
A	**Số liệu trên BCTC riêng của Công ty mẹ**	
1	Lợi nhuận để lại lũy kế đến cuối năm 2022	371.456.495.464
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023	487.356.055.576
3	Chi trả cổ tức bằng cổ phần năm 2022 (tỷ lệ 10%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	270.000.000.000
4	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2022 (tỷ lệ 2%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	54.000.000.000
5	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.830.000.000
6	**Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2023 (6=1+2-3-4-5)**	**529.982.551.040**
B	**Số liệu trên BCTC hợp nhất**	
1	Lợi nhuận còn lại lũy kế đến cuối năm 2022	403.297.980.731
2	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2023	456.788.799.390
3	Chi trả cổ tức bằng cổ phần năm 2022 (tỷ lệ 10%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	270.000.000.000
4	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2022 (tỷ lệ 2%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	54.000.000.000
5	Điều chỉnh các bút toán hợp nhất	82.151.462.819
6	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.929.742.250
7	Thù lao HĐQT	225.225.000
8	**Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2023** (8=1+2-3-4-5-6-7)	**447.780.350.052**

b) Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2023

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
1	Cổ tức bằng tiền mặt năm 2023 (tính trên vốn điều lệ 2.970 tỷ đồng) (tỷ lệ 15%)	445.500.000.000
2	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2024 – BCTC riêng (II.2=I.A.6-II.1)	84.482.551.040
3	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2024 – BCTC hợp nhất (II.3=I.B.8-II.1)	2.280.350.052

c) Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024

TT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)/ Số tiền (VNĐ)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 - BCTC riêng	447.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 - BCTC hợp nhất	475.000.000.000
3	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Tối đa 4%
4	Dự kiến tỷ lệ cổ tức	10% -15%

d) Triển khai thực hiện:

- Giao HĐQT tổ chức chi trả cổ tức năm 2023 theo tỷ lệ Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt.
- Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các Công ty thành viên trong năm 2024 và tình hình thị trường, ủy quyền cho HĐQT quyết định tạm ứng chi trả cổ tức năm 2024 trong tỷ lệ ĐHĐCĐ đã phê duyệt.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung trên ở kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

Biểu quyết thông qua

Tổng số phiếu biểu quyết: 290.182.479 phiếu. Trong đó:

- *Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*
- *Tổng số phiếu hợp lệ: 290.182.479 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 290.182.479 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

5. Thông qua kết quả chi trả thù lao năm 2023 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2024 của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty

a) Kết quả chi trả thù lao năm 2023 của HĐQT và BKS

- Tổng thù lao HĐQT, BKS đã được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023: 720.000.000 VNĐ.
- Thù lao HĐQT và BKS Công ty thực chi: 720.000.000 VNĐ. Cụ thể:

- Thù lao HĐQT: 588.000.000 VNĐ.
- Thù lao BKS: 132.000.000 VNĐ.

b) Phê duyệt kế hoạch chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS năm 2024

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng (VNĐ)	Số tháng	Tổng (VNĐ)
1	Chủ tịch HĐQT	01	15.000.000	12	180.000.000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	02	10.000.000	12	240.000.000
3	Thành viên HĐQT	02	7.000.000	12	168.000.000
4	Trưởng Ban KS	01	5.000.000	12	60.000.000
5	Kiểm soát viên	02	3.000.000	12	72.000.000
Tổng thù lao					**720.000.000**

Ghi chú: *Thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty.*

Biểu quyết thông qua

Tổng số phiếu biểu quyết: 290.182.479 phiếu. Trong đó:

- *Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*
- *Tổng số phiếu hợp lệ: 290.182.479 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 290.182.479 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.*

6. Thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để ưu tiên xem xét, lựa chọn là công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.

a) Danh sách công ty kiểm toán lựa chọn

- Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam.
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte).
- Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam (PWC VN).
- Công ty TNHH KPMG Việt Nam.
- Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C.
- Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

b) Uỷ quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định lựa chọn 01 trong số các công ty được nêu trên đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.

Biểu quyết thông qua

Tổng số phiếu biểu quyết: 290.182.479 phiếu. Trong đó:

- *Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*

- Tổng số phiếu hợp lệ: 290.182.479 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 290.182.479 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

7. Thông qua Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát Công ty *(theo nội dung Tờ trình số 01/2024/TTr-BKS ngày 03/4/2024 đính kèm).*

Biểu quyết thông qua

Tổng số phiếu biểu quyết: 290.182.479 phiếu. Trong đó:

- Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;

- Tổng số phiếu hợp lệ: 290.182.479 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 290.182.479 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

8. Thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty *(theo nội dung Tờ trình số 06/2024/TTr-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).*

Biểu quyết thông qua

Tổng số phiếu biểu quyết: 290.182.479 phiếu. Trong đó:

- Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;

- Tổng số phiếu hợp lệ: 290.182.479 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 290.182.479 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

9. Thông qua Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị *(theo nội dung Tờ trình số 06/2024/TTr-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).*

Biểu quyết thông qua

Tổng số phiếu biểu quyết: 290.182.479 phiếu. Trong đó:

- Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;

- Tổng số phiếu hợp lệ: 290.182.479 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 290.182.479 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

10. Thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

a) Phương án phát hành cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

- Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (Mã chứng khoán: TAL).
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Vốn điều lệ của Công ty trước phát hành: **2.970.000.000.000** đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng).*
- Vốn điều lệ của Công ty sau phát hành dự kiến: **3.118.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Ba nghìn, một trăm mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: **297.000.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu cổ phiếu).*
- Số lượng cổ phiếu quỹ tại 31/12/2023: 0 cổ phiếu.
- Tỷ lệ cổ phiếu chào bán trên số lượng cổ phần đang lưu hành: 5%.
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến: **14.850.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Mười bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn cổ phiếu)* tương đương 5% số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị xác định số lượng cổ phiếu chào bán cụ thể tại thời điểm triển khai phương án chào bán và được xác định theo tỷ lệ cổ phiếu chào bán 5% trên số lượng cổ phần đang lưu hành tại thời điểm triển khai phương án chào bán.

- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá) dự kiến: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng).*
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền mua cổ phiếu.
- Tỷ lệ thực hiện quyền: 20:1, tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, mỗi 20 quyền mua được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm.
- Số tiền dự kiến thu được: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng).*
- Thời gian chào bán dự kiến: Năm 2024 và/hoặc năm 2025.
- Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết.

*Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 108 cổ phiếu. Số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua theo phương án chào bán là (108/20)*1=5,4 cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được đăng ký mua là 5 cổ phiếu và 0,4 cổ phiếu lẻ sẽ được tập*

hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại điểm r dưới đây.

- Phương thức xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết ("**Cổ Phiếu Cần Phân Phối**"):

Số cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết sẽ được HĐQT phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.

Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Việc phân phối Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho Nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: "*Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau.*"
- Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.

Trong trường hợp vẫn còn cổ phiếu không phân phối hết sau khi thực hiện phân phối tiếp theo nguyên tắc nêu trên, thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này sẽ bị hủy và ủy quyền Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

- Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng (được tự do chuyển nhượng về pháp luật chứng khoán).
- Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần duy nhất (bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.
- Điều khoản pha loãng: Do số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ tăng lên nên các rủi ro pha loãng có thể xảy ra gồm (i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần và (iii) pha loãng tỷ lệ sở hữu đối với cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán.
- Đăng ký lưu ký và giao dịch bổ sung: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký giao dịch bổ sung tại hệ thống Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật.

- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu:

Nếu số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để thực hiện dự án, tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu được xác định là 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện dự án.

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

- Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu;
- Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty;
- Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.
- Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện các dự án (nếu có): Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ: (i) Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; (ii) Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty; (iii) Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.
- Phương án đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

b) Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng)*. Theo đó, toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

Đại Hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng Phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty.

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy

động từ đợt chào bán ban đầu.

c) Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định chi tiết phương án phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn:

- Thông qua phương án chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công; Cân đối và điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn huy động được từ đợt phát hành phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo các mục tiêu đề ra;
- Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành, quyết định phân phối cổ phiếu cho Nhà đầu tư khác trong trường hợp cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).
- Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán cổ phần sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật; Thực hiện toàn bộ các công việc để hoàn thành đợt chào bán sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Quyết định tỷ lệ thành công tối thiểu và thời điểm cụ thể triển khai phương án phát hành nêu trên;
- Quyết định và tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả chào bán và ban hành Điều lệ Công ty theo vốn điều lệ mới;
- Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt phát hành;
- Thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt hồ sơ để đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại VSDC và đăng ký giao dịch bổ sung tại hệ thống Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định của Pháp luật;
- Điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;
- Triển khai thực hiện, phê duyệt tất cả các thủ tục, tài liệu cần thiết khác để hoàn thành việc chào bán cổ phần theo phương án phát hành. Trong một số trường hợp, HĐQT được phép ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc Công ty thực hiện các công việc nêu trên theo đúng thẩm quyền được quy định tại Điều lệ Công ty.

Biểu quyết thông qua

Tổng số phiếu biểu quyết: 290.182.479 phiếu. Trong đó:

- *Phương thức biểu quyết: Bỏ phiếu kín vào hòm phiếu;*
- *Tổng số phiếu hợp lệ: 290.182.479 phiếu; Số phiếu không hợp lệ 0 phiếu; Số phiếu biểu quyết Tán thành là 290.182.479 phiếu, chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết*

của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không Tán thành là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp; Số phiếu biểu quyết Không ý kiến là 0 phiếu, chiếm tỷ lệ 0% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

Căn cứ kết quả kiểm phiếu, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đã thông qua những nội dung sau:

1. Báo cáo kết quả kinh doanh, hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 và kế hoạch kinh doanh, hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024.

Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

2. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024.

Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

3. Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán.

Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

4. Tờ trình phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024.

Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

5. Tờ trình phê duyệt chi trả thù lao năm 2023 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2024 của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty.

Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

6. Tờ trình thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để ưu tiên xem xét, lựa chọn là công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.

Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

7. Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát.

Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

8. Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

9. Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

10. Tờ trình phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Chiếm tỷ lệ 100% số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp.

VI. THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Biên bản này được được Thư ký Đại hội ghi lại đầy đủ, trung thực, đọc lại trước toàn thể Đại hội.

Đại hội đồng cổ đông thông qua Biên bản đại hội: 100% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

Biên bản Đại hội này được lập thành 02 *(Hai)* bản có giá trị pháp lý như nhau.

Đại hội kết thúc vào hồi 17 giờ 40 phút cùng ngày.

TM. BAN THƯ KÝ TRƯỞNG BAN	CHỦ TOẠ
Trần Minh Thắng	Phạm Ngọc Thanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Số: 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
	Hà Nội, ngày 25 tháng 4 năm 2024

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco;

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2024.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh, hoạt động của Hội đồng quản trị ("HĐQT") năm 2023 và kế hoạch kinh doanh, hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2024 *(theo nội dung Báo cáo số 01/2024/BC-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).*

1. Một số chỉ tiêu Kết quả kinh doanh năm 2023.

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023 *(tỷ đồng)*	Thực hiện 2023 *(tỷ đồng)*	%TH/KH (%)
Doanh thu hợp nhất	3.417,6	3.237,6	94,73
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	641,1	627,3	97,9
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	500,3	472,6	94,46
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	474,4	456,7	96,27

2. Một số chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2024 *(tỷ đồng)*
1	Doanh thu hợp nhất	3.040,0
2	Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	614,0
3	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	475,0
4	Dự kiến tỷ lệ cổ tức	10% - 15%

3. Ủy quyền cho HĐQT Công ty:

Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các Công ty thành viên trong năm 2024 và tình hình thị trường, HĐQT quyết định điều chỉnh Kế hoạch kinh doanh năm 2024 của Công ty.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung điều chỉnh tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

Điều 2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2023 và kế hoạch hoạt động năm 2024 *(theo nội dung Báo cáo ngày 03/4/2024 đính kèm).*

Điều 3. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán *(theo nội dung Tờ trình số 02/2024/TTr-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).*

Điều 4. Thông qua việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 và kế hoạch phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2024.

1. Báo cáo kết quả phân phối lợi nhuận năm 2023

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
A	**Số liệu trên BCTC riêng của Công ty mẹ**	
1	Lợi nhuận để lại lũy kế đến cuối năm 2022	371.456.495.464
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2023	487.356.055.576
3	Chi trả cổ tức bằng cổ phần năm 2022 (tỷ lệ 10%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	270.000.000.000
4	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2022 (tỷ lệ 2%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	54.000.000.000
5	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.830.000.000
6	**Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2023 (6=1+2-3-4-5)**	**529.982.551.040**
B	**Số liệu trên BCTC hợp nhất**	
1	Lợi nhuận còn lại lũy kế đến cuối năm 2022	403.297.980.731
2	Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2023	456.788.799.390
3	Chi trả cổ tức bằng cổ phần năm 2022 (tỷ lệ 10%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	270.000.000.000
4	Chi trả cổ tức bằng tiền năm 2022 (tỷ lệ 2%/VĐL 2.700 tỷ đồng)	54.000.000.000
5	Điều chỉnh các bút toán hợp nhất	82.151.462.819
6	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.929.742.250
7	Thù lao HĐQT	225.225.000
8	**Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2023** (8=1+2-3-4-5-6-7)	**447.780.350.052**

2. Thông qua phân phối lợi nhuận năm 2023

TT	Chỉ tiêu	Số tiền (VNĐ)
1	Cổ tức bằng tiền mặt năm 2023 (tính trên vốn điều lệ 2.970 tỷ đồng) (tỷ lệ 15%)	445.500.000.000
2	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2024 – BCTC riêng (2.2=1.A.6-2.1)	84.482.551.040
3	Lợi nhuận để lại chuyển qua năm 2024 – BCTC hợp nhất (2.3=1.B.8-2.1)	2.280.350.052

3. Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2024

TT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ (%)/ Số tiền (VNĐ)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 - BCTC riêng	447.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2024 - BCTC hợp nhất	475.000.000.000
3	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Tối đa 4%
4	Dự kiến tỷ lệ cổ tức	10% -15%

4. Triển khai thực hiện:

a) Giao HĐQT tổ chức chi trả cổ tức năm 2023 theo tỷ lệ Đại hội đồng cổ đông đã phê duyệt.

b) Căn cứ thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, các Công ty thành viên trong năm 2024 và tình hình thị trường, ủy quyền cho HĐQT quyết định tạm ứng chi trả cổ tức năm 2024 trong tỷ lệ ĐHĐCĐ đã phê duyệt.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo, giải trình cho cổ đông các nội dung trên ở kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên tiếp theo.

Điều 5. Thông qua việc chi trả thù lao năm 2023 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2024 của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát Công ty

1. Kết quả chi trả thù lao năm 2023 của HĐQT và BKS

- Tổng thù lao HĐQT, BKS đã được phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023: 720.000.000 VNĐ.
- Thù lao HĐQT và BKS Công ty thực chi: 720.000.000 VNĐ. Cụ thể:

+ Thù lao HĐQT: 588.000.000 VNĐ.

+ Thù lao BKS: 132.000.000 VNĐ.

2. Phê duyệt kế hoạch chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS năm 2024

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thù lao/tháng (VNĐ)	Số tháng	Tổng (VNĐ)
1	Chủ tịch HĐQT	01	15.000.000	12	180.000.000
2	Phó Chủ tịch HĐQT	02	10.000.000	12	240.000.000
3	Thành viên HĐQT	02	7.000.000	12	168.000.000
4	Trưởng Ban KS	01	5.000.000	12	60.000.000
5	Kiểm soát viên	02	3.000.000	12	72.000.000
Tổng thù lao					**720.000.000**

Ghi chú: *Thù lao cho các thành viên HĐQT và BKS được hạch toán vào chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty.*

Điều 6. Thông qua danh sách công ty kiểm toán độc lập để ưu tiên xem xét, lựa chọn là công ty kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024.

1. Danh sách công ty kiểm toán lựa chọn

a) Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam.

b) Công ty TNHH Deloitte Việt Nam (Deloitte).

c) Công ty TNHH PricewaterhouseCoopers Việt Nam (PWC VN).

d) Công ty TNHH KPMG Việt Nam.

e) Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C.

f) Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

2. Uỷ quyền cho Hội đồng quản trị xem xét, quyết định lựa chọn 01 trong số các công ty được nêu trên đây để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.

Điều 7. Thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty *(theo nội dung Tờ trình số 06/2024/TTr-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).*

Điều 8. Thông qua Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị *(theo nội dung Tờ trình số 06/2024/TTr-HĐQT ngày 03/4/2024 đính kèm).*

Điều 9. Thông qua Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát *(theo nội dung Tờ trình số 01/2024/TTr-BKS ngày 03/4/2024 đính kèm).*

Điều 10. Thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

1. Phương án phát hành cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

a) Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

b) Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (Mã chứng khoán: TAL).

c) Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

d) Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

e) Vốn điều lệ của Công ty trước phát hành: **2.970.000.000.000** đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng).*

f) Vốn điều lệ của Công ty sau phát hành dự kiến: **3.118.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Ba nghìn, một trăm mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*

g) Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: **297.000.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu cổ phiếu).*

h) Số lượng cổ phiếu quỹ tại 31/12/2023: 0 cổ phiếu.

i) Tỷ lệ cổ phiếu chào bán trên số lượng cổ phần đang lưu hành: 5%.

j) Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến: **14.850.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Mười bốn triệu tám trăm năm mươi nghìn cổ phiếu)* tương đương 5% số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị xác định số lượng cổ phiếu chào bán cụ thể tại thời điểm triển khai phương án chào bán và được xác định theo tỷ

lệ cổ phiếu chào bán 5% trên số lượng cổ phần đang lưu hành tại thời điểm triển khai phương án chào bán.

k) Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.

l) Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá) dự kiến: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng).*

m) Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền mua cổ phiếu.

n) Tỷ lệ thực hiện quyền: 20:1, tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, mỗi 20 quyền mua được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm.

o) Số tiền dự kiến thu được: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng).*

p) Thời gian chào bán dự kiến: Năm 2024 và/hoặc năm 2025.

q) Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại điểm r dưới đây.

*Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 108 cổ phiếu. Số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua theo phương án chào bán là (108/20)*1=5,4 cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được đăng ký mua là 5 cổ phiếu và 0,4 cổ phiếu lẻ sẽ được tập hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại điểm r dưới đây.*

r) Phương thức xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết ("**Cổ Phiếu Cần Phân Phối**"):

Số cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết sẽ được HĐQT phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.

Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Việc phân phối Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho Nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: "*Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau.*"

- Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.

Trong trường hợp vẫn còn cổ phiếu không phân phối hết sau khi thực hiện phân phối tiếp theo nguyên tắc nêu trên, thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này sẽ bị hủy và ủy quyền Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

s) Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng (được tự do chuyển nhượng về pháp luật chứng khoán).

t) Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần duy nhất (bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.

u) Điều khoản pha loãng: Do số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ tăng lên nên các rủi ro pha loãng có thể xảy ra gồm (i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần và (iii) pha loãng tỷ lệ sở hữu đối với cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán.

v) Đăng ký lưu ký và giao dịch bổ sung: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký giao dịch bổ sung tại hệ thống Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật.

w) Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu:

Nếu số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để thực hiện dự án, tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu được xác định là 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện dự án.

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

- Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu;
- Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty;
- Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.

x) Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện các dự án (nếu có): Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự

kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ: (i) Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; (ii) Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty; (iii) Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.

y) Phương án đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

2. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng)*. Theo đó, toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

Đại Hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng Phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty.

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

3. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định chi tiết phương án phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn:

a) Thông qua phương án chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công; Cân đối và điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn huy động được từ đợt phát hành phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo các mục tiêu đề ra;

b) Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành, quyết định phân phối cổ phiếu cho Nhà đầu tư khác trong trường hợp cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).

c) Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán cổ phần sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật; Thực hiện toàn bộ các công việc để hoàn thành đợt chào bán sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

d) Quyết định tỷ lệ thành công tối thiểu và thời điểm cụ thể triển khai phương án phát hành nêu trên;

e) Quyết định và tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả chào bán và ban hành Điều lệ Công ty theo vốn điều lệ mới;

f) Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt phát hành;

g) Thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt hồ sơ để đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại VSDC và đăng ký giao dịch bổ sung tại hệ thống Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định của Pháp luật;

h) Điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;

i) Triển khai thực hiện, phê duyệt tất cả các thủ tục, tài liệu cần thiết khác để hoàn thành việc chào bán cổ phần theo phương án phát hành. Trong một số trường hợp, HĐQT được phép ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc Công ty thực hiện các công việc nêu trên theo đúng thẩm quyền được quy định tại Điều lệ Công ty.

Điều 11. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và những người có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 11;
- Cổ đông Công ty;
- Lưu: VT, PC.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT

M.S.D.N: 0104079036 - C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO ★ Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Phạm Ngọc Thanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 07/2024/TTr-HĐQT	*Hà Nội, ngày 03 tháng 4 năm 2024*

TỜ TRÌNH
Về việc thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;

Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán ban hành ngày 31/12/2020;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng ban hành ngày 31/12/2020;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây viết tắt là "Công ty" hoặc "Taseco Land").

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("HĐQT") kính trình Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") xem xét và thông qua việc tăng vốn điều lệ Công ty bằng hình thức chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu như sau:

I. Phương án phát hành cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

1. Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
2. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (Mã chứng khoán: TAL).
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
5. Vốn điều lệ của Công ty trước phát hành: **2.970.000.000.000** đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng).*
6. Vốn điều lệ của Công ty sau phát hành dự kiến: **3.118.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Ba nghìn, một trăm mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*
7. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: **297.000.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu cổ phiếu).*
8. Số lượng cổ phiếu quỹ tại 31/12/2023: 0 cổ phiếu.
9. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán trên số lượng cổ phần đang lưu hành: 5%.

10. Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến: **14.850.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Mười bốn triệu, tám trăm năm mươi nghìn cổ phiếu)* tương đương 5% số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị xác định số lượng cổ phiếu chào bán cụ thể tại thời điểm triển khai phương án chào bán và được xác định theo tỷ lệ cổ phiếu chào bán 5% trên số lượng cổ phần đang lưu hành tại thời điểm triển khai phương án chào bán.

11. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.

12. Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá) dự kiến: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng).*

13. Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền mua cổ phiếu.

14. Tỷ lệ thực hiện quyền: 20:1, tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, mỗi 20 quyền mua được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm.

15. Số tiền dự kiến thu được: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng).*

16. Thời gian chào bán dự kiến: Năm 2024 và/hoặc năm 2025.

17. Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại Mục I.18 Tờ trình này.

*Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 108 cổ phiếu. Số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua theo phương án chào bán là (108/20)*1=5,4 cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được đăng ký mua là 5 cổ phiếu và 0,4 cổ phiếu lẻ sẽ được tập hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại Mục I.18 dưới đây.*

18. Phương thức xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết ("**Cổ Phiếu Cần Phân Phối**"):

Số cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết sẽ được HĐQT phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.

Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Việc phân phối Cổ

Phiếu Cần Phân Phối cho Nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: "*Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau.*"
- Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính Phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.

Trong trường hợp vẫn còn cổ phiếu không phân phối hết sau khi thực hiện phân phối tiếp theo nguyên tắc nêu trên, thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này sẽ bị hủy và ủy quyền Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

19. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng (được tự do chuyển nhượng về pháp luật chứng khoán).

20. Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần duy nhất (bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.

21. Điều khoản pha loãng: Do số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ tăng lên nên các rủi ro pha loãng có thể xảy ra gồm (i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần và (iii) pha loãng tỷ lệ sở hữu đối với cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán.

22. Đăng ký lưu ký và giao dịch bổ sung: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký giao dịch bổ sung tại hệ thống Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật.

23. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu:

Nếu số tiền thu được từ đợt chào bán được sử dụng để thực hiện dự án, tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu được xác định là 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện dự án.

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

- Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu;
- Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty;

- Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.

24. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện các dự án (nếu có): Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ: (i) Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; (ii) Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty; (iii) Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.

25. Phương án đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

II. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng)*. Theo đó, toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

Đại Hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng Phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty.

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

III. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định chi tiết phương án phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn:

1. Thông qua phương án chi tiết, bổ sung, hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công; Cân đối và điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn huy động được từ đợt phát hành phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo các mục tiêu đề ra;

2. Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành, quyết định phân phối cổ phiếu cho Nhà đầu tư khác trong trường hợp cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).

3. Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán cổ phần sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật; Thực hiện toàn bộ các công việc để hoàn thành đợt chào bán sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

4. Quyết định tỷ lệ thành công tối thiểu và thời điểm cụ thể triển khai phương án phát hành nêu trên;

5. Quyết định và tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả chào bán và ban hành Điều lệ Công ty theo vốn điều lệ mới;

6. Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt phát hành;

7. Thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt hồ sơ để đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại VSDC và đăng ký giao dịch bổ sung tại hệ thống Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội theo đúng quy định của Pháp luật;

8. Điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này;

9. Triển khai thực hiện, phê duyệt tất cả các thủ tục, tài liệu cần thiết khác để hoàn thành việc chào bán cổ phần theo phương án phát hành. Trong một số trường hợp, HĐQT được phép ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc Công ty thực hiện các công việc nêu trên theo đúng thẩm quyền được quy định tại Điều lệ Công ty.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:
- Như Kính gửi;
- Ban kiểm soát (d/b);
- Lưu: VT, PC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0104079036-C.T.C.P * CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO * Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Phạm Ngọc Thanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 28/2024/BB-HĐQT	

BIÊN BẢN CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phiên họp Hội đồng quản trị ngày 19 tháng 9 năm 2024

I. Thông tin về doanh nghiệp

1. Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty").

2. Trụ sở chính: Tầng 1, toà nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

3. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Phòng ĐKKD - Sở KH & ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/7/2009.

II. Thời gian, địa điểm, nội dung cuộc họp

1. Thời gian họp: 09 giờ 00 phút, ngày 19 tháng 9 năm 2024.

2. Địa điểm họp: Trụ sở Công ty.

3. Nội dung cuộc họp: Xem xét thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty.

III. Thành phần tham dự cuộc họp

1. Cuộc họp có sự tham dự của 05/05 Thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công ty, cụ thể:

- Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT;
- Ông Nguyễn Minh Hải - Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Đỗ Tuấn Anh - Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Nguyễn Trần Tùng - Thành viên HĐQT;
- Ông Đỗ Việt Thanh - Thành viên HĐQT.

2. Chủ tọa cuộc họp: Ông Phạm Ngọc Thanh.

3. Thư ký cuộc họp: Bà Phạm Thị Thu Hiền

IV. Thể thức và tính hợp pháp của cuộc họp

Cuộc họp HĐQT Công ty có sự tham dự trực tiếp của 05/05 thành viên HĐQT. Căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cuộc họp HĐQT Công ty là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

Hội đồng quản trị Công ty bắt đầu tiến hành cuộc họp, thảo luận và biểu quyết các nội dung theo quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

V. Thảo luận và biểu quyết các nội dung của cuộc họp

Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT Công ty thông báo lý do và nội dung cuộc họp HĐQT Công ty.

Căn cứ Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, theo đó, các thành viên HĐQT họp xem xét, cho ý kiến các nội dung sau:

1. Phê duyệt việc triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty thông qua theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 ("Phương án phát hành chi tiết"), cụ thể như sau:

a) Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

b) Mã cổ phiếu giao dịch: TAL

c) Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

d) Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

e) Số lượng cổ phiếu đã phát hành: **297.000.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu cổ phiếu).*

f) Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: **297.000.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu cổ phiếu).*

g) Vốn điều lệ trước khi chào bán: **2.970.000.000.000** đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng).*

h) Số lượng cổ phiếu quỹ tại 31/12/2023: 0 cổ phiếu.

i) Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến: **14.850.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Mười bốn triệu, tám trăm năm mươi nghìn cổ phiếu)* tương đương 5% số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

j) Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu *(Bằng chữ: Mười nghìn đồng một cổ phiếu).*

k) Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.

l) Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá) dự kiến: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*

m) Số lượng cổ phiếu sau đợt chào bán dự kiến: **311.850.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Ba trăm mười một triệu, tám trăm năm mươi nghìn cổ phiếu).*

n) Vốn điều lệ sau khi chào bán dự kiến: **3.118.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Ba nghìn, một trăm mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*

o) Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") cấp theo quy định.

p) Tỷ lệ thực hiện quyền: 20:1, (tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, mỗi 20 quyền mua được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm).

q) Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại Điểm r dưới đây.

*Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 108 cổ phiếu. Số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua theo phương án chào bán là (108/20)*1=5,4 cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được đăng ký mua là 5 cổ phiếu và 0,4 cổ phiếu lẻ sẽ được tập hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại Điểm r dưới đây.*

r) Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết ("**Cổ Phiếu Cần Phân Phối**"):

Số cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết sẽ được HĐQT phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của

Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.

Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ tường hợp pháp luật có quy định khác. Việc phân phối Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho Nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: "*Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau*".
- Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.
- Trong trường hợp vẫn còn cổ phiếu không phân phối hết sau khi thực hiện phân phối tiếp theo nguyên tắc nêu trên, thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này sẽ bị hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

s) Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng (được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật chứng khoán).

t) Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần duy nhất (bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.

u) Số tiền dự kiến thu được: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*

v) Thời gian chào bán dự kiến: Quý IV năm 2024 và/hoặc năm 2025, ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định.

w) Điều khoản pha loãng: Do số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ tăng lên nên các rủi ro pha loãng có thể xảy ra gồm (i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần và (iii) pha loãng tỷ lệ sở hữu đối với cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán.

x) Đăng ký lưu ký và giao dịch bổ sung: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký giao dịch bổ sung tại hệ thống Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật.

y) Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu được xác định là 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán (tương đương 10.395.000 cổ phiếu) để thực hiện dự án.

z) Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực

hiện dự án: Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, HĐQT sẽ:

- Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu;

- Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty.

- Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.

Kết quả biểu quyết:

- *Tán thành: 05/05 Thành viên HĐQT.*
- *Không tán thành: 0 Thành viên HĐQT.*
- *Không có ý kiến: 0 Thành viên HĐQT.*

2. Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng).* Theo đó, toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng như sau

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.	148.500.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025 theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ Dự án

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

Kết quả biểu quyết:

- *Tán thành: 05/05 Thành viên HĐQT.*
- *Không tán thành: 0 Thành viên HĐQT.*
- *Không có ý kiến: 0 Thành viên HĐQT.*

3. Phê duyệt phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán, cụ thể như sau:

a) Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật: 49% (căn cứ theo Công văn số 1781/UBCK-PTTT ngày 21/03/2024 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty).

b) Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại thời điểm hiện tại (theo danh sách VSDC chốt tại ngày 29/08/2024) là 0,001% vốn điều lệ Công ty.

Trong thời gian thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, việc phân phối cho cổ đông hiện hữu vẫn đảm bảo quyền lợi của cổ đông và tuân thủ theo quy định. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ chuyển nhượng quyền tối đa của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 49% theo đúng quy định của pháp luật. Công ty sẽ thông báo cho các cổ đông, VSDC và các cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo thực hiện đúng cam kết.

Với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết, Hội đồng quản trị Công ty cam kết chỉ thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

Kết quả biểu quyết:

- *Tán thành: 05/05 Thành viên HĐQT.*
- *Không tán thành: 0 Thành viên HĐQT.*
- *Không có ý kiến: 0 Thành viên HĐQT.*

4. Triển khai thực hiện

Giao cho Tổng Giám đốc Công ty: Chỉ đạo, triển khai, ký kết, hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu và thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan để hoàn thành chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo đúng quy định của pháp luật.

Kết quả biểu quyết:

- *Tán thành: 05/05 Thành viên HĐQT.*
- *Không tán thành: 0 Thành viên HĐQT.*
- *Không có ý kiến: 0 Thành viên HĐQT.*

VI. Các vấn đề được thông qua

1. Phê duyệt việc triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty thông qua theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100%

2. Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100%

3. Phê duyệt phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100%

4. Triển khai thực hiện.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100%

VII. Thông qua biên bản và tổ chức thực hiện

1. Biên bản này được Thư ký cuộc họp ghi lại đầy đủ, trung thực và được đọc trước toàn thể các Thành viên tham dự cuộc họp. Tổng số 05/05 Thành viên HĐQT

tham dự cuộc họp thống nhất biểu quyết thông qua toàn văn Biên bản và cùng ký xác nhận vào Biên bản cuộc họp này.

2. Biên bản cuộc họp được lưu trữ tại Trụ sở Công ty, được sao gửi cho các Thành viên HĐQT, BKS và cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật.

3. Cuộc họp kết thúc vào hồi 11 giờ 30 phút cùng ngày.

CHỦ TỌA

Thư ký **CHỦ TỊCH HĐQT**

M.S.D.N: 0104079036 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Phạm Thị Thu Hiền **Phạm Ngọc Thanh**

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Minh Hải **Đỗ Tuấn Anh**

Nguyễn Trần Tùng **Đỗ Việt Thanh**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 28/2024/NQ-HĐQT	*Hà Nội, ngày 19 tháng 9 năm 2024*

NGHỊ QUYẾT
Về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 được Quốc hội ban hành ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội ban hành ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây viết tắt là "Công ty" hoặc "Taseco Land");

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên năm 2024 của Công ty số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024;

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024;

Căn cứ Biên bản họp số 28/2024/BB-HĐQT ngày 19/9/2024 của Hội đồng quản trị ("HĐQT");

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua việc triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty thông qua theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 ("**Phương án phát hành chi tiết**"), cụ thể như sau:

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
2. Mã cổ phiếu giao dịch: TAL
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

5. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: **297.000.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu cổ phiếu).*

6. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: **297.000.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu cổ phiếu).*

7. Vốn điều lệ trước khi chào bán: **2.970.000.000.000** đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng).*

8. Số lượng cổ phiếu quỹ tại 31/12/2023: 0 cổ phiếu.

9. Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến: **14.850.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Mười bốn triệu, tám trăm năm mươi nghìn cổ phiếu)* tương đương 5% số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

10. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu *(Bằng chữ: Mười nghìn đồng một cổ phiếu).*

11. Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.

12. Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá) dự kiến: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*

13. Số lượng cổ phiếu sau đợt chào bán dự kiến: **311.850.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Ba trăm mười một triệu, tám trăm năm mươi nghìn cổ phiếu).*

14. Vốn điều lệ sau khi chào bán dự kiến: **3.118.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Ba nghìn, một trăm mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*

15. Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") cấp theo quy định.

16. Tỷ lệ thực hiện quyền: 20:1, (tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, mỗi 20 quyền mua được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm).

17. Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại khoản 18 Điều này.

*Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 108 cổ phiếu. Số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua theo phương án chào bán là (108/20)*1=5,4 cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được đăng ký mua là 5 cổ phiếu và 0,4 cổ phiếu lẻ sẽ được tập hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại khoản 18 Điều này.*

18. Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết ("**Cổ Phiếu Cần Phân Phối**"):

Số cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết sẽ được HĐQT phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.

Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ tường hợp pháp luật có quy định khác. Việc phân phối Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho Nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: "*Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau*"
- Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.

Trong trường hợp vẫn còn cổ phiếu không phân phối hết sau khi thực hiện phân phối tiếp theo nguyên tắc nêu trên, thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này sẽ bị hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

19. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng (được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật chứng khoán).

20. Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần duy nhất (bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.

21. Số tiền dự kiến thu được: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*

22. Thời gian chào bán dự kiến: Quý IV năm 2024 và/hoặc năm 2025, ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định.

23. Điều khoản pha loãng: Do số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ tăng lên nên các rủi ro pha loãng có thể xảy ra gồm (i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần và (iii) pha loãng tỷ lệ sở hữu đối với cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán.

24. Đăng ký lưu ký và giao dịch bổ sung: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký giao dịch bổ sung tại hệ thống Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật.

25. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu được xác định là 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán (tương đương 10.395.000 cổ phiếu) để thực hiện dự án.

26. Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực

hiện dự án: Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, HĐQT sẽ:

- Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu;

- Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty.

- Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.

Điều 2. Thông qua phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng).* Theo đó, toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng như sau:

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.	148.500.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ Dự án

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

Điều 3. Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán, cụ thể như sau:

1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật: 49% (căn cứ theo Công văn số 1781/UBCK-PTTT ngày 21/03/2024 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty)

2. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại thời điểm hiện tại (theo danh sách VSDC chốt tại ngày 29/08/2024) là 0,001% vốn điều lệ Công ty.

Trong thời gian thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, việc phân phối cho

cổ đông hiện hữu vẫn đảm bảo quyền lợi của cổ đông và tuân thủ theo quy định. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ chuyển nhượng quyền tối đa của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 49% theo đúng quy định của pháp luật. Công ty sẽ thông báo cho các cổ đông, VSDC và các cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo thực hiện đúng cam kết.

Với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết, Hội đồng quản trị Công ty cam kết chỉ thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

Điều 4. Triển khai thực hiện

Giao cho Tổng Giám đốc Công ty chỉ đạo, triển khai, ký kết các tài liệu và thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan để hoàn thành chào bán cổ phiếu thêm cho cổ đông hiện hữu theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 5. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các phòng, ban, và cá nhân có liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 5;
- Lưu VP. HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Phạm Ngọc Thanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 31/2024/BB-HĐQT

BIÊN BẢN CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phiên họp Hội đồng quản trị ngày 28 tháng 10 năm 2024

I. Thông tin về doanh nghiệp

1. Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty").

2. Trụ sở chính: Tầng 1, toà nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

3. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Phòng ĐKKD - Sở KH & ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/7/2009.

II. Thời gian, địa điểm, nội dung cuộc họp

1. Thời gian họp: 09 giờ 00 phút, ngày 28 tháng 10 năm 2024.

2. Địa điểm họp: Trụ sở Công ty.

3. Nội dung cuộc họp: Xem xét thông qua phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

III. Thành phần tham dự cuộc họp

1. Cuộc họp có sự tham dự của 05/05 Thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công ty, cụ thể:

- Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT;
- Ông Nguyễn Minh Hải - Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Đỗ Tuấn Anh - Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Nguyễn Trần Tùng - Thành viên HĐQT;
- Ông Đỗ Việt Thanh - Thành viên HĐQT.

2. Chủ tọa cuộc họp: Ông Phạm Ngọc Thanh.

3. Thư ký cuộc họp: Bà Phạm Thị Thu Hiền

IV. Thể thức và tính hợp pháp của cuộc họp

Cuộc họp HĐQT Công ty có sự tham dự trực tiếp của 05/05 thành viên HĐQT. Căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cuộc họp HĐQT Công ty là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

Hội đồng quản trị Công ty bắt đầu tiến hành cuộc họp, thảo luận và biểu quyết các nội dung theo quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

V. Thảo luận và biểu quyết các nội dung của cuộc họp

Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT Công ty thông báo lý do và nội dung cuộc họp HĐQT Công ty.

Căn cứ Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 ("Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ");

Căn cứ Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19/9/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ ("Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐQT").

Theo đó, các thành viên HĐQT họp xem xét, cho ý kiến thông qua phương án chi

tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ("Phương Án Chi Tiết Sử Dụng Vốn"). Phương Án Chi Tiết Sử Dụng Vốn này thay thế phương án sử dụng vốn đã được thông qua tại Điều 2 của Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐQT. Nội dung Phương Án Chi Tiết Sử Dụng Vốn, cụ thể như sau:

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng).* Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu nêu trên sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình ("Dự án).

Theo đó, việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho mục đích được trình bày dưới đây, với nguyên tắc ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống dưới.

Mục đích	**Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)**	**Tiến độ sử dụng vốn dự kiến**
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình. Trong đó:	148.500.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ Dự án
1. Chi phí xây dựng	*118.800.000.000*	*Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025*
2. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	*29.700.000.000*	*Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025*

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

Kết quả biểu quyết:

- *Tán thành: 05/05 Thành viên HĐQT.*
- *Không tán thành: 0 Thành viên HĐQT.*
- *Không có ý kiến: 0 Thành viên HĐQT.*

VI. Các vấn đề được thông qua

Thông qua phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100%

VII. Thông qua biên bản và tổ chức thực hiện

1. Biên bản này được Thư ký cuộc họp ghi lại đầy đủ, trung thực và được đọc trước toàn thể các Thành viên tham dự cuộc họp. Tổng số 05/05 Thành viên HĐQT tham dự cuộc họp thống nhất biểu quyết thông qua toàn văn Biên bản và cùng ký xác nhận vào Biên bản cuộc họp này.

2. Biên bản cuộc họp được lưu trữ tại Trụ sở Công ty, được sao gửi cho các Thành viên HĐQT, BKS và cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật.

3. Cuộc họp kết thúc vào hồi 11 giờ 30 phút cùng ngày.

	CHỦ TỌA
Thư ký	**CHỦ TỊCH HĐQT**
Phạm Thị Thu Hiền	**Phạm Ngọc Thanh**

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Minh Hải	**Đỗ Tuấn Anh**
Nguyễn Trần Tùng	**Đỗ Việt Thanh**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 28/2024/BB-HĐQT	

BIÊN BẢN CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phiên họp Hội đồng quản trị ngày 19 tháng 9 năm 2024

I. Thông tin về doanh nghiệp

1. Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty").

2. Trụ sở chính: Tầng 1, toà nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

3. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Phòng ĐKKD - Sở KH & ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/7/2009.

II. Thời gian, địa điểm, nội dung cuộc họp

1. Thời gian họp: 09 giờ 00 phút, ngày 19 tháng 9 năm 2024.

2. Địa điểm họp: Trụ sở Công ty.

3. Nội dung cuộc họp: Xem xét thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty.

III. Thành phần tham dự cuộc họp

1. Cuộc họp có sự tham dự của 05/05 Thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công ty, cụ thể:

- Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT;
- Ông Nguyễn Minh Hải - Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Đỗ Tuấn Anh - Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Nguyễn Trần Tùng - Thành viên HĐQT;
- Ông Đỗ Việt Thanh - Thành viên HĐQT.

2. Chủ tọa cuộc họp: Ông Phạm Ngọc Thanh.

3. Thư ký cuộc họp: Bà Phạm Thị Thu Hiền

IV. Thể thức và tính hợp pháp của cuộc họp

Cuộc họp HĐQT Công ty có sự tham dự trực tiếp của 05/05 thành viên HĐQT. Căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cuộc họp HĐQT Công ty là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

Hội đồng quản trị Công ty bắt đầu tiến hành cuộc họp, thảo luận và biểu quyết các nội dung theo quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

V. Thảo luận và biểu quyết các nội dung của cuộc họp

Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT Công ty thông báo lý do và nội dung cuộc họp HĐQT Công ty.

Căn cứ Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, theo đó, các thành viên HĐQT họp xem xét, cho ý kiến các nội dung sau:

1. Phê duyệt việc triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty thông qua theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 ("Phương án phát hành chi tiết"), cụ thể như sau:

a) Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

b) Mã cổ phiếu giao dịch: TAL

c) Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.

d) Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.

e) Số lượng cổ phiếu đã phát hành: **297.000.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu cổ phiếu).*

f) Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: **297.000.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu cổ phiếu).*

g) Vốn điều lệ trước khi chào bán: **2.970.000.000.000** đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng).*

h) Số lượng cổ phiếu quỹ tại 31/12/2023: 0 cổ phiếu.

i) Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến: **14.850.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Mười bốn triệu, tám trăm năm mươi nghìn cổ phiếu)* tương đương 5% số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

j) Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu *(Bằng chữ: Mười nghìn đồng một cổ phiếu).*

k) Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.

l) Tổng giá trị chào bán (tính theo mệnh giá) dự kiến: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*

m) Số lượng cổ phiếu sau đợt chào bán dự kiến: **311.850.000** cổ phiếu *(Bằng chữ: Ba trăm mười một triệu, tám trăm năm mươi nghìn cổ phiếu).*

n) Vốn điều lệ sau khi chào bán dự kiến: **3.118.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Ba nghìn, một trăm mười tám tỷ, năm trăm triệu đồng).*

o) Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông chốt tại ngày đăng ký cuối cùng được phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam ("VSDC") cấp theo quy định.

p) Tỷ lệ thực hiện quyền: 20:1, (tại ngày chốt danh sách cổ đông, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, mỗi 20 quyền mua được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm).

q) Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần lẻ thập phân sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại Điểm r dưới đây.

*Ví dụ: Tại ngày đăng ký cuối cùng, cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 108 cổ phiếu. Số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua theo phương án chào bán là (108/20)*1=5,4 cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu cổ đông Nguyễn Văn A được đăng ký mua là 5 cổ phiếu và 0,4 cổ phiếu lẻ sẽ được tập hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết tại Điểm r dưới đây.*

r) Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết ("**Cổ Phiếu Cần Phân Phối**"):

Số cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không chào bán hết sẽ được HĐQT phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác (bao gồm cả các cổ đông hiện hữu, người nội bộ của

Công ty và các nhà đầu tư khác) có nhu cầu và năng lực tài chính để mua số Cổ Phiếu Cần Phân Phối này với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu mua Cổ Phiếu Cần Phân Phối.

Số lượng Cổ Phiếu Cần Phân Phối được chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, trừ tường hợp pháp luật có quy định khác. Việc phân phối Cổ Phiếu Cần Phân Phối cho Nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- Tuân thủ quy định tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020: "*Công ty con không được đầu tư mua cổ phần, góp vốn vào công ty mẹ. Các công ty con của cùng một công ty mẹ không được đồng thời cùng góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo lẫn nhau*".
- Đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán.
- Trong trường hợp vẫn còn cổ phiếu không phân phối hết sau khi thực hiện phân phối tiếp theo nguyên tắc nêu trên, thì số cổ phiếu chưa được phân phối hết này sẽ bị hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

s) Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền mua không bị hạn chế chuyển nhượng (được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật chứng khoán).

t) Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần duy nhất (bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho bên thứ ba). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.

u) Số tiền dự kiến thu được: **148.500.000.000** đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ, năm trăm triệu đồng)*.

v) Thời gian chào bán dự kiến: Quý IV năm 2024 và/hoặc năm 2025, ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định.

w) Điều khoản pha loãng: Do số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ tăng lên nên các rủi ro pha loãng có thể xảy ra gồm (i) pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS); (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần và (iii) pha loãng tỷ lệ sở hữu đối với cổ đông hiện hữu không tham gia đợt chào bán.

x) Đăng ký lưu ký và giao dịch bổ sung: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ("VSDC") và đăng ký giao dịch bổ sung tại hệ thống Upcom của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định của pháp luật.

y) Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu được xác định là 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán (tương đương 10.395.000 cổ phiếu) để thực hiện dự án.

z) Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực

hiện dự án: Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, HĐQT sẽ:

- Lựa chọn bán cho Nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu;

- Cân nhắc lựa chọn, điều chỉnh phương án đầu tư và sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh thường xuyên của Công ty.

- Cân nhắc phương án vay vốn lưu động từ ngân hàng hoặc sử dụng các hình thức huy động vốn khác để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện dự án.

Kết quả biểu quyết:

- *Tán thành: 05/05 Thành viên HĐQT.*
- *Không tán thành: 0 Thành viên HĐQT.*
- *Không có ý kiến: 0 Thành viên HĐQT.*

2. Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng*). Theo đó, toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được sử dụng như sau

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)	Tiến độ sử dụng vốn dự kiến
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.	148.500.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025 theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ Dự án

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

Kết quả biểu quyết:

- *Tán thành: 05/05 Thành viên HĐQT.*
- *Không tán thành: 0 Thành viên HĐQT.*
- *Không có ý kiến: 0 Thành viên HĐQT.*

3. Phê duyệt phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán, cụ thể như sau:

a) Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật: 49% (căn cứ theo Công văn số 1781/UBCK-PTTT ngày 21/03/2024 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty).

b) Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại thời điểm hiện tại (theo danh sách VSDC chốt tại ngày 29/08/2024) là 0,001% vốn điều lệ Công ty.

Trong thời gian thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, việc phân phối cho cổ đông hiện hữu vẫn đảm bảo quyền lợi của cổ đông và tuân thủ theo quy định. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ chuyển nhượng quyền tối đa của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 49% theo đúng quy định của pháp luật. Công ty sẽ thông báo cho các cổ đông, VSDC và các cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo thực hiện đúng cam kết.

Với số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết, Hội đồng quản trị Công ty cam kết chỉ thực hiện phân phối cho các đối tượng khác là nhà đầu tư nước ngoài theo đúng quy định của pháp luật và đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

Kết quả biểu quyết:

- *Tán thành: 05/05 Thành viên HĐQT.*
- *Không tán thành: 0 Thành viên HĐQT.*
- *Không có ý kiến: 0 Thành viên HĐQT.*

4. Triển khai thực hiện

Giao cho Tổng Giám đốc Công ty: Chỉ đạo, triển khai, ký kết, hoàn thiện các hồ sơ, tài liệu và thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan để hoàn thành chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo đúng quy định của pháp luật.

Kết quả biểu quyết:

- *Tán thành: 05/05 Thành viên HĐQT.*
- *Không tán thành: 0 Thành viên HĐQT.*
- *Không có ý kiến: 0 Thành viên HĐQT.*

VI. Các vấn đề được thông qua

1. Phê duyệt việc triển khai thực hiện phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty thông qua theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100%

2. Phê duyệt phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100%

3. Phê duyệt phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100%

4. Triển khai thực hiện.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100%

VII. Thông qua biên bản và tổ chức thực hiện

1. Biên bản này được Thư ký cuộc họp ghi lại đầy đủ, trung thực và được đọc trước toàn thể các Thành viên tham dự cuộc họp. Tổng số 05/05 Thành viên HĐQT

tham dự cuộc họp thống nhất biểu quyết thông qua toàn văn Biên bản và cùng ký xác nhận vào Biên bản cuộc họp này.

2. Biên bản cuộc họp được lưu trữ tại Trụ sở Công ty, được sao gửi cho các Thành viên HĐQT, BKS và cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật.

3. Cuộc họp kết thúc vào hồi 11 giờ 30 phút cùng ngày.

	CHỦ TỌA
Thư ký	**CHỦ TỊCH HĐQT**
Phạm Thị Thu Hiền	**Phạm Ngọc Thanh**

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Minh Hải	**Đỗ Tuấn Anh**
Nguyễn Trần Tùng	**Đỗ Việt Thanh**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 31/2024/NQ-HĐQT	*Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2024*

NGHỊ QUYẾT

Về việc phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 được Quốc hội ban hành ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội ban hành ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty" hoặc "Taseco Land");

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên năm 2024 của Công ty số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024;

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 ("Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ") ;

Căn cứ Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19/9/2024 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ ("Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐQT");

Căn cứ Biên bản họp số 31 /2024/BB-HĐQT ngày 28 /10/2024 của Hội đồng quản trị ("HĐQT");

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ

("Phương Án Chi Tiết Sử Dụng Vốn"). Phương Án Chi Tiết Sử Dụng Vốn này thay thế phương án sử dụng vốn đã được thông qua tại Điều 2 của Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐQT. Nội dung Phương Án Chi Tiết Sử Dụng Vốn cụ thể như sau:

Số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phần dự kiến là 148.500.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bốn mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng)*. Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu nêu trên sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình ("Dự án).

Theo đó, việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho mục đích được trình bày dưới đây, với nguyên tắc ưu tiên theo thứ tự từ trên xuống dưới.

Mục đích	**Số tiền sử dụng vốn dự kiến (đồng)**	**Tiến độ sử dụng vốn dự kiến**
Bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình. Trong đó:	148.500.000.000	Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025, theo các mốc thời gian thực tế của tiến độ Dự án
1. Chi phí xây dựng	*118.800.000.000*	*Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025*
2. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	*29.700.000.000*	*Dự kiến Quý IV/2024 đến Quý III/2025*

Trong trường hợp lộ trình huy động vốn từ đợt chào bán có sự thay đổi dẫn tới tiến độ huy động số tiền thu được từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông/ Hội đồng quản trị thông qua, Hội đồng quản trị Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mục đích sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán lại cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng mục đích sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán ban đầu.

Điều 2. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các nội dung khác của Nghị quyết số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19/9/2024 của Hội đồng quản trị vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.

Điều 3. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các phòng, ban, và cá nhân có liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, PC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0104079036 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Phạm Ngọc Thanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

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

Số: 32/2024/BB-HĐQT

BIÊN BẢN CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Phiên họp Hội đồng quản trị ngày 28 tháng 10 năm 2024

I. Thông tin về doanh nghiệp

1. Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty").

2. Trụ sở chính: Tầng 1, toà nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

3. Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Phòng ĐKKD - Sở KH & ĐT thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/7/2009.

II. Thời gian, địa điểm, nội dung cuộc họp

1. Thời gian họp: 14 giờ 00 phút, ngày 28 tháng 10 năm 2024.

2. Địa điểm họp: Trụ sở Công ty.

3. Nội dung cuộc họp: Xem xét thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ Công ty.

III. Thành phần tham dự cuộc họp

1. Cuộc họp có sự tham dự của 05/05 Thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT") Công ty, cụ thể:

- Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT;
- Ông Nguyễn Minh Hải - Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Đỗ Tuấn Anh - Phó Chủ tịch HĐQT;
- Ông Nguyễn Trần Tùng - Thành viên HĐQT;
- Ông Đỗ Việt Thanh - Thành viên HĐQT.

2. Chủ tọa cuộc họp: Ông Phạm Ngọc Thanh.

3. Thư ký cuộc họp: Bà Phạm Thị Thu Hiền

IV. Thể thức và tính hợp pháp của cuộc họp

Cuộc họp HĐQT Công ty có sự tham dự trực tiếp của 05/05 thành viên HĐQT. Căn cứ Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, cuộc họp HĐQT Công ty là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

Hội đồng quản trị Công ty bắt đầu tiến hành cuộc họp, thảo luận và biểu quyết các nội dung theo quy định tại Điều lệ Công ty và Luật Doanh nghiệp.

V. Thảo luận và biểu quyết các nội dung của cuộc họp

Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT Công ty thông báo lý do và nội dung cuộc họp HĐQT Công ty.

Căn cứ Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024, theo đó, các thành viên HĐQT họp xem xét, cho ý kiến các nội dung sau:

1. Phê duyệt bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco theo Danh mục chi tiết kèm theo.

Kết quả biểu quyết:

- *Tán thành: 05/05 Thành viên HĐQT.*
- *Không tán thành: 0 Thành viên HĐQT.*
- *Không có ý kiến: 0 Thành viên HĐQT.*

2. Triển khai thực hiện

Giao cho Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ, thực hiện các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật để được Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán và triển khai chào bán trong thời gian sớm nhất.

Kết quả biểu quyết:

- *Tán thành: 05/05 Thành viên HĐQT.*
- *Không tán thành: 0 Thành viên HĐQT.*
- *Không có ý kiến: 0 Thành viên HĐQT.*

VI. Các vấn đề được thông qua

1. Phê duyệt bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco theo Danh mục chi tiết kèm theo.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100%

2. Triển khai thực hiện.

Tỷ lệ biểu quyết thông qua: 100%

VII. Thông qua biên bản và tổ chức thực hiện

1. Biên bản này được Thư ký cuộc họp ghi lại đầy đủ, trung thực và được đọc trước toàn thể các Thành viên tham dự cuộc họp. Tổng số 05/05 Thành viên HĐQT tham dự cuộc họp thống nhất biểu quyết thông qua toàn văn Biên bản và cùng ký xác nhận vào Biên bản cuộc họp này.

2. Biên bản cuộc họp được lưu trữ tại Trụ sở Công ty, được sao gửi cho các Thành viên HĐQT, BKS và cá nhân có liên quan theo quy định của pháp luật.

3. Cuộc họp kết thúc vào hồi 15 giờ 30 phút cùng ngày.

CHỦ TỌA

Thư ký **CHỦ TỊCH HĐQT**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Phạm Thị Thu Hiền **Phạm Ngọc Thanh**

CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Minh Hải **Đỗ Tuấn Anh**

Nguyễn Trần Tùng **Đỗ Việt Thanh**

DANH MỤC HỒ SƠ ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU CỦA CÔNG TY

(kèm theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 32/2024/BB-HĐQT ngày 28/10/2024)

STT	Tên tài liệu
1.	Giấy đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
2.	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 (đính kèm giấy xác nhận về ngành nghề kinh doanh hiện tại của Công ty)
3.	Biên bản họp ĐHĐCĐ số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 có nội dung thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn
4.	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 có nội dung thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn
5.	Tờ trình số 07/2024/TTr-HĐQT ngày 03/04/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
6.	Nghị quyết HĐQT số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19/9/2024 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
7.	Nghị quyết HĐQT số 31 /2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 thông qua phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
8.	Công văn của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về việc cam kết triển khai đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán
9.	Công văn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về việc cam kết liên quan đến đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
10.	Công văn của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về việc cam kết sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty
11.	Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
12.	Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
13.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
14.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
15.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
16.	Giấy ủy quyền của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam cho những người ký các BCTC kiểm toán
17.	Thư xác nhận của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu số 1003/CV-CNTX ngày 19/9/2024 và Giấy ủy quyền hợp lệ
18.	Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội số 0606/2022/SSI-HN/NHĐT ngày 06/06/2022 và phụ lục Hợp đồng.
19.	Giấy ủy quyền của CTCP Chứng khoán SSI cho những người ký Bản cáo bạch và Hợp đồng tư vấn

STT	Tên tài liệu
20.	Công văn số 1781/UBCK-PTTT ngày 21/03/2024 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty
21.	**Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng vốn**
	Tài liệu 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.
21.1	*Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 20/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình*
21.2	*Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco thuê đất đợt 1*
21.3	*Giấy phép xây dựng số 55/GPXD-BQLKCN ngày 30/7/2024 do Ban quản lý các KCN- UBND tỉnh Hà nam cấp*
21.4	*Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 6/3/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500*
21.5	*Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 4/1/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000*
21.6	*Các quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt phương án tính bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất để thực hiện dự án*
21.7	*Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/2024/NQ-HĐQT ngày 13/5/2024 về việc phê duyệt tổng vốn đầu tư dự án*
21.8	*Quyết định số 385/2024/QĐ-TGĐ ngày 17/7/2024 của Tổng giám đốc Công ty quyết định phê duyệt Dự án.*
21.9	*Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 146/TD-PCCC của Công an Tỉnh Hà Nam – Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ*
21.10	*Quyết định số 1805/QĐ-BTNMT của Bộ tài nguyên và môi trường ngày 02/07/2024 về phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án*

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 32/2024/NQ-HĐQT	*Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2024*

NGHỊ QUYẾT
Về việc thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 được Quốc hội ban hành ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội ban hành ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây viết tắt là "Công ty" hoặc "Taseco Land");

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024;

Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị Công ty số 32/2024/BB-HĐQT ngày 28/10/2024 về việc thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco theo Danh mục chi tiết kèm theo.

Điều 2. Triển khai thực hiện

Giao Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ, thực hiện các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật để được Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán và triển khai chào bán trong thời gian sớm nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: 32/2024/NQ-HĐQT	*Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2024*

NGHỊ QUYẾT
Về việc thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH11 được Quốc hội ban hành ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội ban hành ngày 26/11/2019;

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng Khoán;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (sau đây viết tắt là "Công ty" hoặc "Taseco Land");

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024;

Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị Công ty số 32/2024/BB-HĐQT ngày 28/10/2024 về việc thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco theo Danh mục chi tiết kèm theo.

Điều 2. Triển khai thực hiện

Giao Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ, thực hiện các thủ tục có liên quan theo quy định của pháp luật để được Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán và triển khai chào bán trong thời gian sớm nhất.

Điều 3. Hiệu lực thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Nghị quyết Hội đồng quản trị số 29/2024/NQ-HĐQT ngày 19/9/2024 về việc thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các phòng, ban và cá nhân có liên quan của Công ty chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Lưu: VT, PC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0104079038 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Phạm Ngọc Thanh

DANH MỤC HỒ SƠ ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU CỦA CÔNG TY

(kèm theo Nghị quyết số: 32/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 của Hội đồng quản trị)

STT	Tên tài liệu
1.	Giấy đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
2.	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 (đính kèm giấy xác nhận về ngành nghề kinh doanh hiện tại của Công ty)
3.	Biên bản họp ĐHĐCĐ số 01/2024/BB-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 có nội dung thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn
4.	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/04/2024 của ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 có nội dung thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn
5.	Tờ trình số 07/2024/TTr-HĐQT ngày 03/04/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
6.	Nghị quyết HĐQT số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19/9/2024 về việc thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
7.	Nghị quyết HĐQT số 31 /2024/NQ-HĐQT ngày 28 /10/2024 thông qua phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
8.	Công văn của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về việc cam kết triển khai đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán
9.	Công văn của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về việc cam kết liên quan đến đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
10.	Công văn của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về việc cam kết sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty
11.	Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng
12.	Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
13.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý III năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
14.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
15.	Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
16.	Giấy ủy quyền của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam cho những người ký các BCTC kiểm toán
17.	Thư xác nhận của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu số 1003/CV-CNTX ngày 19/9/2024 và Giấy ủy quyền hợp lệ
18.	Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng với Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội số 0606/2022/SSI-HN/NHĐT ngày 06/06/2022 và phụ lục Hợp đồng
19.	Giấy ủy quyền của CTCP Chứng khoán SSI cho những người ký Bản cáo bạch và Hợp đồng tư vấn

STT	Tên tài liệu
20.	Công văn số 1781/UBCK-PTTT ngày 21/03/2024 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty
21.	**Các tài liệu liên quan đến việc sử dụng vốn**
	Tài liệu 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.
21.1	*Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 20/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình*
21.2	*Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 26/7/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco thuê đất đợt 1*
21.3	*Giấy phép xây dựng số 55/GPXD-BQLKCN ngày 30/7/2024 do Ban quản lý các KCN- UBND tỉnh Hà nam cấp*
21.4	*Quyết định số 719/QĐ-UBND ngày 6/3/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500*
21.5	*Quyết định số 17/QĐ-UBND ngày 4/1/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về phê duyệt quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000*
21.6	*Các quyết định của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt phương án tính bồi thường, hỗ trợ thu hồi đất để thực hiện dự án*
21.7	*Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/2024/NQ-HĐQT ngày 13/5/2024 về việc phê duyệt tổng vốn đầu tư dự án*
21.8	*Quyết định số 385/2024/QĐ-TGĐ ngày 17/7/2024 của Tổng giám đốc Công ty quyết định phê duyệt Dự án.*
21.9	*Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 146/TD-PCCC của Công an Tỉnh Hà Nam – Phòng Cảnh sát Phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ*
21.10	*Quyết định số 1805/QĐ-BTNMT của Bộ tài nguyên và môi trường ngày 02/07/2024 về phê duyệt kết quả thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Hà Nội, tháng 02 năm 2024

MỤC LỤC

I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ 5
Điều 1. Giải thích thuật ngữ 5
II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY 6
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty 6
Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty 6
III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY 6
Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty 6
Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động 11
IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP: 11
Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập 11
Điều 7. Cổ phiếu 12
Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác 12
Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần 12
Điều 10. Thu hồi cổ phần 12
V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT 13
Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát 13
VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG 13
Điều 12. Quyền của cổ đông 13
Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông 15
Điều 14. Đại hội đồng cổ đông 16
Điều 15. Quyền và nhiệm vụ của ĐHĐCĐ 17
Điều 16. Các đại diện được ủy quyền 18
Điều 17. Thay đổi các quyền 19
Điều 18. Triệu tập ĐHĐCĐ, chương trình họp và thông báo họp ĐHĐCĐ 20
Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp ĐHĐCĐ 21
Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại ĐHĐCĐ 21
Điều 21. Thông qua quyết định của ĐHĐCĐ 24
Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ 24

Điều 23. Biên bản họp ĐHĐCĐ 26
Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của ĐHĐCĐ 27
VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 27
Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên HĐQT 27
Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên HĐQT 28
Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của HĐQT 29
Điều 28. Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của thành viên HĐQT 31
Điều 29. Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT 31
Điều 30. Các cuộc họp của HĐQT 32
Điều 31. Các tiểu ban thuộc HĐQT 35
Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty 35
VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC 36
Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý 36
Điều 34. Người điều hành Công ty 36
Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc 36
IX. BAN KIỂM SOÁT 37
Điều 36. Ứng cử, đề cử Kiểm soát viên 37
Điều 37. Kiểm soát viên 37
Điều 38. Ban kiểm soát 38
X. NHIỆM VỤ CỦA THÀNH VIÊN HĐQT, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC 39
Điều 39. Trách nhiệm cẩn trọng 39
Điều 40. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi 39
Điều 41. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường 40
XI. QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY 41
Điều 42. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ 41
XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN 42
Điều 43. Công nhân viên và công đoàn 42
XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN 42
Điều 44. Phân phối lợi nhuận 42
XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN 43
Điều 45. Tài khoản ngân hàng 43

Điều 46. Năm tài chính 43
Điều 47. Chế độ kế toán 43
XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG 43
Điều 48. Báo cáo tài chính năm 43
Điều 49. Báo cáo thường niên 44
XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY 44
Điều 50. Kiểm toán 44
XVII. CON DẤU 44
Điều 51. Con dấu 44
XVIII. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ 44
Điều 52. Chấm dứt hoạt động 44
Điều 53. Thanh lý 45
XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ 45
Điều 54. Giải quyết tranh chấp nội bộ 45
XX. SỬA ĐỔI VÀ BỔ SUNG ĐIỀU LỆ 46
Điều 55. Sửa đổi và bổ sung Điều lệ 46
XXI. NGÀY HIỆU LỰC 46
Điều 56. Ngày hiệu lực 46

PHẦN MỞ ĐẦU

"Điều lệ này" được thông qua ngày 22 tháng 02 năm 2024.

I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1.1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

a. **"Vốn điều lệ"** là tổng giá trị mệnh giá cổ phần đã bán hoặc đã được đăng ký mua khi thành lập Công ty và quy định tại Điều 6 Điều lệ này;

b. **"Luật doanh nghiệp"** là Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;

c. **"Ngày thành lập"** là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) lần đầu;

d. **"Cổ đông"** là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của Công ty;

e. **"Cổ tức"** là khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác;

f. **"Cổ phần có quyền biểu quyết"** là cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ;

g. **"Người điều hành Công ty"** là Tổng Giám đốc, (các) Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng của Công ty được Hội đồng quản trị (**"HĐQT"**) bổ nhiệm;

h. **"Người có liên quan"** là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại Khoản 23 Điều 4 Luật doanh nghiệp;

i. **"Thời hạn hoạt động"** là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Khoản 2.5, Điều 2 Điều lệ này;

j. **"Việt Nam"** là nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

k. **"Công ty"** là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TASECO;

l. **"Điều lệ Công ty"** hoặc "**Điều lệ**" là bản Điều lệ này của Công ty;

m. **"Người quản lý doanh nghiệp"** bao gồm Chủ tịch Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, (các) Phó Tổng Giám đốc Công ty, Kế toán trưởng Công ty.

1.2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế;

1.3. Các tiêu đề (chương, điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này;

1.4. Các từ hoặc thuật ngữ đã được định nghĩa trong Luật doanh nghiệp (nếu không mâu thuẫn với chủ thể hoặc ngữ cảnh) sẽ có nghĩa tương tự trong Điều lệ này.

II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty

2.1. Tên Công ty

Tên công ty viết bằng Tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO.**

Tên công ty viết bằng Tiếng Anh: **TASECO LAND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.**

Tên công ty viết tắt: **TASECO LAND.**

2.2. Công ty là công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

2.3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Điện thoại : 024 3793 2525.
- Fax : 024 3793 2626.
- E-mail : info@tasecoland.vn
- Website : www.tasecoland.vn

2.4. Công ty có thể thành lập chi nhánh, văn phòng đại diện và địa điểm kinh doanh tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của HĐQT và trong phạm vi luật pháp cho phép.

2.5. Trừ khi giải thể hoặc chấm dứt hoạt động theo Khoản 52.2 Điều 52 Điều lệ này, thời hạn hoạt động của Công ty bắt đầu từ ngày thành lập và là vô thời hạn.

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

3.1. Công ty chỉ có một (01) người đại diện theo pháp luật. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

3.2. Người đại diện theo pháp luật của Công ty là người đại diện cho Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch của Công ty, đại diện cho Công ty với tư cách nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trước Trọng tài, Tòa án và các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty

4.1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh đăng ký	Mã ngành	Ngành nghề kinh doanh chính
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 *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)*	3511	
8.	Truyền tải và phân phối điện *(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)*	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 *(trừ thu gom rác trực tiếp từ hộ gia đình)*	3811	
12.	Thu gom rác thải độc hại *(trừ thu gom rác trực tiếp từ hộ gia đình)*	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 *(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)*	4221	

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh đăng ký	Mã ngành	Ngành nghề kinh doanh chính
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 nhẩu, 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 nhẩu, 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 nhẩu, 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	
40.	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932	

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh đăng ký	Mã ngành	Ngành nghề kinh doanh chính
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	x
43.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất *Chi tiết:* *- 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* *(Điều 60 Luật Kinh doanh BĐS 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014) và (Điều 105 Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014)*	
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 *Chi tiết:* *- 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;* *- 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.*	7110 *(Điều 83 Nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng)*	

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh đăng ký	Mã ngành	Ngành nghề kinh doanh chính
47.	Quảng cáo *Chi tiết: Dịch vụ giới thiệu sản phẩm quảng cáo đến công chúng*	7310	
48.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng *Chi tiết: Trang trí nội thất*	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 *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*	7911	
54.	Điều hành tua du lịch *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*	7912	
55.	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch *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)*	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 *Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng mà Công ty kinh doanh (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập nhẩu, 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)*	8299	
60.	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311	
61.	Hoạt động thể thao khác	9319	
62.	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu	9329	

4.2. Mục tiêu hoạt động của Công ty:

a. Mục tiêu của Công ty:

- Công ty được thành lập để huy động và sử dụng vốn có hiệu quả trong việc sản xuất và kinh doanh;
- Nâng cao hiệu quả và đạt được mục tiêu thu tối đa các khoản lợi nhuận hợp lý;
- Tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động;
- Tăng lợi tức cho các cổ đông, đóng góp cho ngân sách Nhà nước và không ngừng phát triển Công ty ngày càng lớn mạnh.

b. Nếu bất kỳ mục tiêu nào trong số những mục tiêu này cần phải có sự chấp thuận của cơ quan quản lý thì Công ty chỉ có thể thực hiện mục tiêu đó sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động

5.1. Công ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo ngành nghề của Công ty đã được công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia và Điều lệ này, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu của Công ty.

5.2. Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các ngành, nghề khác được pháp luật cho phép và được ĐHĐCĐ thông qua.

5.3. Tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty sẽ không được lớn hơn 49% vốn điều lệ.

IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP:

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần, cổ đông sáng lập

6.1. Vốn điều lệ của Công ty là 2.970.000.000.000 VNĐ *(Bằng chữ: Hai nghìn chín trăm bảy mươi tỷ đồng chẵn)*.

Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành 297.000.000 cổ phần *(Bằng chữ: Hai trăm chín mươi bảy triệu cổ phần)* với mệnh giá là 10.000 VNĐ/01 cổ phần *(Bằng chữ: Mười nghìn đồng/một cổ phần)*.

6.2. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được ĐHĐCĐ thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

6.3. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này bao gồm cổ phần phổ thông. Các quyền và nghĩa vụ kèm theo từng loại cổ phần được quy định tại Điều 12, 13 Điều lệ này.

6.4. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của ĐHĐCĐ và phù hợp với các quy định của pháp luật.

6.5. Tên, địa chỉ, số lượng cổ phần và các chi tiết khác về cổ đông sáng lập theo quy định của Luật doanh nghiệp được nêu tại Phụ lục.

6.6. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo

tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp ĐHĐCĐ quyết định khác. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do HĐQT của Công ty quyết định. HĐQT có thể phân phối số cổ phần đó cho các đối tượng theo các điều kiện và cách thức mà HĐQT thấy là phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó theo các điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp cổ phần được bán qua Sở giao dịch chứng khoán theo phương thức đấu giá.

6.7. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành. Cổ phần do Công ty mua lại là cổ phiếu quỹ và HĐQT có thể chào bán theo những cách thức phù hợp với quy định của Điều lệ này và văn bản hướng dẫn liên quan.

Điều 7. Cổ phiếu

7.1. Cổ đông của Công ty được cấp cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.

7.2. Cổ phiếu là chứng chỉ do công ty cổ phần phát hành, bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại Khoản 1 Điều 121 Luật doanh nghiệp.

7.3. Trường hợp có sai sót trong nội dung và hình thức cổ phiếu do Công ty phát hành thì quyền và lợi ích của người sở hữu nó không bị ảnh hưởng.

7.4. Trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần hoặc trong thời hạn quy định tại phương án phát hành cổ phiếu do ĐHĐCĐ thông qua kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần, người sở hữu cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.

7.5. Trường hợp chứng nhận cổ phiếu bị mất, bị hủy hoại hoặc bị hư hỏng, người sở hữu cổ phiếu đó có thể đề nghị được cấp chứng nhận cổ phiếu mới với điều kiện phải đưa ra bằng chứng về việc sở hữu cổ phần và thanh toán mọi chi phí liên quan cho Công ty.

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc các chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty (trừ các thư chào bán, các chứng chỉ tạm thời và các tài liệu tương tự) được phát hành có dấu và chữ ký mẫu của đại diện theo pháp luật của Công ty.

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần

9.1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ Điều lệ này có quy định khác hoặc điều kiện, điều khoản về phát hành cổ phần và pháp luật có quy định khác.

9.2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phần phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phần mới chào bán.

Điều 10. Thu hồi cổ phần

10.1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền phải trả mua cổ phần, HĐQT thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn

lại cùng với lãi suất trên khoản tiền đó và những chi phí phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ gây ra cho Công ty.

10.2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy (07) ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.

10.3. HĐQT có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.

10.4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán. HĐQT có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối hoặc giải quyết cho người đã sở hữu cổ phần bị thu hồi hoặc các đối tượng khác theo những điều kiện và cách thức mà HĐQT thấy là phù hợp.

10.5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải thanh toán tất cả các khoản tiền có liên quan cộng với tiền lãi theo tỷ lệ (không quá 12% một năm) vào thời điểm thu hồi theo quyết định của HĐQT kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. HĐQT có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.

10.6. Thông báo thu hồi được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

11.1. ĐHĐCĐ;

11.2. HĐQT;

11.3. Ban kiểm soát ("BKS");

11.4. Tổng Giám đốc.

VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Điều 12. Quyền của cổ đông

12.1. Cổ đông là người chủ sở hữu Công ty, có các quyền và nghĩa vụ tương ứng theo số cổ phần và loại cổ phần mà họ sở hữu. Cổ đông chỉ chịu trách nhiệm về nợ và các nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi số vốn đã góp vào Công ty.

12.2. Người nắm giữ cổ phần phổ thông có các quyền sau:

a. Tham dự, phát biểu và biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền về các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc thực hiện bỏ phiếu từ xa, gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua gửi thư, fax, thư điện tử. Cổ đông có thể tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của ĐHĐCĐ;

c. Tự do chuyển nhượng cổ phần đã được thanh toán đầy đủ theo quy định của Điều lệ này, pháp luật hiện hành trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 của Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;

d. Được ưu tiên mua cổ phiếu mới chào bán tương ứng với tỷ lệ cổ phần phổ thông mà mình sở hữu;

e. Xem xét, tra cứu và trích lục các thông tin liên quan đến cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền biểu quyết và yêu cầu sửa đổi các thông tin không chính xác;

f. Tiếp cận thông tin về danh sách cổ đông có quyền dự họp ĐHĐCĐ;

g. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp ĐHĐCĐ và các nghị quyết của ĐHĐCĐ;

h. Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty sau khi Công ty đã thanh toán các khoản nợ (bao gồm cả nghĩa vụ nợ đối với nhà nước, thuế, phí) và thanh toán cho các cổ đông nắm giữ các loại cổ phần khác của Công ty theo quy định của pháp luật;

i. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định của Luật doanh nghiệp;

j. Quyền được đối xử công bằng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau;

k. Quyền được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;

l. Cổ đông có quyền bảo vệ các quyền lợi hợp pháp của mình. Trường hợp quyết định của ĐHĐCĐ vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ công ty, quyết định của HĐQT thông qua trái với quy định của pháp luật hoặc Điều lệ công ty gây thiệt hại cho công ty, cổ đông có quyền đề nghị hủy hoặc đình chỉ quyết định đó theo quy định của Luật doanh nghiệp;

m. Các quyền khác theo quy định của Điều lệ này và pháp luật.

12.3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a. Đề cử các ứng viên HĐQT và BKS theo quy định tương ứng tại các Khoản 25.2 Điều 25 và Khoản 36.1 Điều 36 Điều lệ này;

b. Yêu cầu HĐQT thực hiện việc triệu tập ĐHĐCĐ theo các quy định tại Điều 115 và 140 Luật doanh nghiệp;

c. Xem xét, tra cứu và trích lục sổ biên bản và các nghị quyết của HĐQT, báo cáo tài chính giữa năm và hằng năm theo mẫu của hệ thống kế toán Việt Nam và các báo cáo của BKS, hợp đồng, giao dịch phải thông qua HĐQT và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của công ty;

d. Kiểm tra và nhận bản sao hoặc bản trích dẫn danh sách các cổ đông có quyền tham dự và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ;

e. Yêu cầu BKS kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt

động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

f. Các quyền khác được quy định tại Điều lệ này và pháp luật.

Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

13.1. Tuân thủ Điều lệ Công ty và các quy chế của Công ty; chấp hành quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT.

13.2. Tham gia các cuộc họp ĐHĐCĐ và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:

a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;

b. Ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;

c. Tham dự và biểu quyết thông qua họp trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;

d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.

13.3. Thanh toán tiền mua cổ phần đã đăng ký mua theo quy định.

13.4. Cung cấp địa chỉ chính xác khi đăng ký mua cổ phần.

13.5. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

13.6. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.

13.7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:

a. Vi phạm pháp luật;

b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;

c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước nguy cơ tài chính có thể xảy ra đối với Công ty.

13.8. Cổ đông lớn không được lợi dụng ưu thế của mình gây ảnh hưởng đến các quyền, lợi ích của Công ty và của các cổ đông khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

13.9. Bảo mật các thông tin được công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.

13.10. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều lệ này và pháp luật.

Điều 14. Đại hội đồng cổ đông

14.1. ĐHĐCĐ 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.

14.2. HĐQT triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp để tổ chức Đại hội. ĐHĐCĐ thường niên quyết định những vấn đề thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua các báo cáo tài chính năm và dự toán cho năm tài chính tiếp theo. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, Công ty có thể mời đại diện công ty kiểm toán độc lập dự họp ĐHĐCĐ thường niên để giải thích các nội dung liên quan.

14.3. HĐQT phải triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong các trường hợp sau:

a. HĐQT xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;

b. Bảng cân đối kế toán năm, các báo cáo sáu (06) tháng hoặc quý hoặc báo cáo kiểm toán của năm tài chính phản ánh vốn chủ sở hữu đã bị mất một nửa (1/2) so với số đầu kỳ;

c. Khi số thành viên của HĐQT, BKS còn lại ít hơn số thành viên tối thiểu mà luật pháp quy định hoặc số thành viên HĐQT ít hơn quá một phần ba (1/3) so với thành viên quy định trong Điều lệ Công ty;

d. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 12.3 Điều 12 Điều lệ này yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ bằng văn bản. Yêu cầu triệu tập ĐHĐCĐ phải nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;

e. BKS yêu cầu triệu tập cuộc họp nếu BKS có lý do tin tưởng rằng các thành viên HĐQT hoặc người điều hành Công ty vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của họ theo Điều 165 Luật doanh nghiệp hoặc HĐQT hành động hoặc có ý định hành động ngoài phạm vi quyền hạn của mình;

f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

14.4. Triệu tập họp ĐHĐCĐ bất thường:

a. HĐQT phải triệu tập họp ĐHĐCĐ trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số thành viên HĐQT, Kiểm soát viên còn lại như quy định tại Điểm c Khoản 14.3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại Điểm d và Điểm e Khoản 14.3 Điều này;

b. Trường hợp HĐQT không triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định tại Điểm a, Khoản 14.4, Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, BKS phải thay thế HĐQT triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định Khoản 3 Điều 140 Luật doanh nghiệp;

c. Trường hợp BKS không triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định tại Điểm b, Khoản 14.4, Điều này thì trong thời hạn ba mươi (30) ngày tiếp theo, cổ đông, nhóm cổ đông có yêu cầu quy định tại Điểm d, Khoản 14.3 Điều này có quyền thay thế HĐQT, BKS triệu tập họp ĐHĐCĐ theo quy định Khoản 4 Điều 140 Luật doanh nghiệp. Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp ĐHĐCĐ có thể đề nghị cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát việc triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của ĐHĐCĐ nếu xét thấy cần thiết.

Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp ĐHĐCĐ được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự ĐHĐCĐ, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

Điều 15. Quyền và nhiệm vụ của ĐHĐCĐ

15.1. ĐHĐCĐ thường niên có quyền thảo luận và thông qua:

a. Tình hình hoạt động và kết quả kinh doanh hằng năm của Công ty;

b. Báo cáo tài chính hằng năm được kiểm toán của Công ty;

c. Báo cáo hoạt động của HĐQT;

d. Báo cáo hoạt động của BKS;

e. Phân phối lợi nhuận hằng năm của Công ty;

f. Kế hoạch kinh doanh hằng năm, kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty;

g. Tổng mức thù lao của HĐQT và BKS;

h. Các vấn đề khác thuộc thẩm quyền.

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

a. Thông qua các báo cáo tài chính năm được kiểm toán;

b. 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;

c. Quyết định việc tăng vốn điều lệ, loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán;

d. Số lượng thành viên của HĐQT, BKS;

e. 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;

f. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm, bổ sung và thay thế thành viên HĐQT và BKS;

g. 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;

h. Sửa đổi và bổ sung Điều lệ Công ty;

i. 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;

j. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

k. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;

l. 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;

m. 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);

n. 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;

o. 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;

p. 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 mốt phần trăm (51%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó;

q. Công ty mua lại hơn mười phần trăm (10%) một loại cổ phần phát hành;

r. Phê duyệt quy chế quản trị nội bộ; quy chế hoạt động HĐQT, BKS;

s. Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này và các quy chế khác của Công ty.

15.3. Cổ đông không được tham gia bỏ phiếu trong các trường hợp sau đây:

a. Thông qua các hợp đồng quy định tại Khoản 15.2 Điều này khi cổ đông đó hoặc người có liên quan tới cổ đông đó là một bên của hợp đồng;

b. Việc mua lại cổ phần của cổ đông đó hoặc của người có liên quan tới cổ đông đó trừ trường hợp việc mua lại cổ phần được thực hiện theo tỷ lệ sở hữu của tất cả các cổ đông.

15.4. Tất cả các nghị quyết và vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

Điều 16. Các đại diện được ủy quyền

16.1. Các cổ đông có quyền tham dự ĐHĐCĐ theo luật pháp có thể uỷ quyền cho đại diện của mình tham dự. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện được cử thì phải

xác định cụ thể số cổ phần và số phiếu bầu được uỷ quyền cho mỗi người đại diện.

16.2. Việc uỷ quyền cho người đại diện dự họp ĐHĐCĐ phải lập thành văn bản theo mẫu của Công ty hoặc theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cá nhân, tổ chức được ủy quyền, số lượng cổ phần được ủy quyền và phải có chữ ký theo quy định sau đây:

a. Trường hợp cổ đông cá nhân là người uỷ quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của cổ đông đó và người được uỷ quyền dự họp;

b. Trường hợp cổ đông tổ chức là người ủy quyền thì giấy ủy quyền phải có chữ ký của người đại diện theo ủy quyền, người đại diện theo pháp luật của cổ đông tổ chức và cá nhân, người đại diện theo pháp luật của tổ chức được ủy quyền dự họp;

c. Trong trường hợp khác thì giấy uỷ quyền phải có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của cổ đông và người được uỷ quyền dự họp;

d. Người được uỷ quyền dự họp ĐHĐCĐ phải xuất trình văn bản uỷ quyền khi đăng ký dự họp trước khi vào phòng họp.

16.3. Trường hợp luật sư thay mặt cho người ủy quyền ký giấy chỉ định đại diện, việc chỉ định đại diện trong trường hợp này chỉ được coi là có hiệu lực nếu giấy chỉ định đại diện đó được xuất trình cùng với giấy ủy quyền cho luật sư hoặc bản sao hợp lệ của giấy ủy quyền đó (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

16.4. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 16.3 Điều này, phiếu biểu quyết của người được uỷ quyền dự họp trong phạm vi được uỷ quyền vẫn có hiệu lực khi có một trong các trường hợp sau đây:

a. Người uỷ quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;

b. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ việc chỉ định uỷ quyền;

c. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc uỷ quyền.

Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 17. Thay đổi các quyền

17.1. Việc thay đổi hoặc huỷ bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông nắm giữ ít nhất năm mươi mốt phần trăm (51%) cổ phần phổ thông tham dự họp thông qua đồng thời được cổ đông nắm giữ ít nhất sáu mươi lăm phần trăm (65%) quyền biểu quyết của loại cổ phần ưu đãi nói trên biểu quyết thông qua. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (02) cổ đông (hoặc đại diện được ủy quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu một phần ba (1/3) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong vòng ba mươi (30) ngày sau đó và

những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

17.2. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19 và Điều 21 Điều lệ này.

17.3. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 18. Triệu tập ĐHĐCĐ, chương trình họp và thông báo họp ĐHĐCĐ

18.1. HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ hoặc ĐHĐCĐ được triệu tập theo các trường hợp quy định tại Điểm b hoặc Điểm c Khoản 14.4 Điều 14 Điều lệ này.

18.2. Người triệu tập ĐHĐCĐ phải thực hiện những nhiệm vụ sau đây:

a. Lập danh sách các cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại đại hội. Danh sách này được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi giấy mời họp Đại hội đồng cổ đông;

b. Cung cấp thông tin và giải quyết khiếu nại liên quan đến danh sách cổ đông;

c. Lập chương trình họp, nội dung đại hội;

d. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;

e. Dự thảo nghị quyết ĐHĐCĐ theo nội dung dự kiến của cuộc họp; danh sách và thông tin chi tiết của các ứng cử viên trong trường hợp bầu thành viên HĐQT, Kiểm soát viên;

f. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;

g. Thông báo và gửi thông báo họp ĐHĐCĐ cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;

h. Các công việc khác phục vụ Đại hội.

18.3. Thông báo họp ĐHĐCĐ được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức đảm bảo và đăng trên trang thông tin điện tử Công ty. Thông báo họp ĐHĐCĐ phải được gửi chậm nhất hai mươi mốt (21) ngày trước ngày khai mạc cuộc họp ĐHĐCĐ, (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ, được trả cước phí hoặc được bỏ vào hòm thư). Chương trình họp ĐHĐCĐ, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc và đăng trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp ĐHĐCĐ, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp trên trang thông tin điện tử để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp và dự thảo nghị quyết

đối với từng vấn đề trong chương trình họp;

b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên HĐQT, Kiểm soát viên;

c. Phiếu biểu quyết;

d. Mẫu chỉ định đại diện theo ủy quyền dự họp.

18.4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại Khoản 12.3 Điều 12 Điều lệ này có quyền kiến nghị các vấn đề đưa vào chương trình họp ĐHĐCĐ. Kiến nghị phải được làm bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty chậm nhất là ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc ĐHĐCĐ. Kiến nghị phải bao gồm họ và tên cổ đông, số lượng và loại cổ phần cổ đông đó nắm giữ, và nội dung kiến nghị đưa vào chương trình họp.

18.5. Trường hợp người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông từ chối kiến nghị quy định tại khoản 18.4 Điều này thì chậm nhất là hai (02) ngày làm việc trước ngày khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông chỉ được từ chối kiến nghị nếu thuộc một trong các trường hợp sau đây:

a. Kiến nghị được gửi đến không đúng thời hạn hoặc không đủ, không đúng nội dung;

b. Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không đủ năm phần trăm (05%) tổng số cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại Khoản 12.3 Điều 12 Điều lệ này;

c. Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền của ĐHĐCĐ bàn bạc và thông qua;

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp ĐHĐCĐ

19.1. ĐHĐCĐ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho trên năm mươi phần trăm (50%) cổ phần có quyền biểu quyết.

19.2. Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, người triệu tập họp huỷ cuộc họp. ĐHĐCĐ phải được triệu tập lại trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức ĐHĐCĐ lần thứ nhất. ĐHĐCĐ triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện được uỷ quyền dự họp đại diện cho ít nhất ba mươi ba phần trăm (33%) cổ phần có quyền biểu quyết.

19.3. Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, ĐHĐCĐ lần thứ ba có thể được triệu tập trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai và trong trường hợp này đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào số lượng cổ đông hay đại diện uỷ quyền tham dự và được coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại ĐHĐCĐ lần thứ nhất.

Điều 20. Thể thức tiến hành họp và biểu quyết tại ĐHĐCĐ

20.1. Trước khi khai mạc, Công ty phải thực hiện thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết.

20.2. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện

được uỷ quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện được uỷ quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Việc biểu quyết tại Đại hội được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành, không ý kiến hoặc không hợp lệ từng vấn đề được Chủ toạ thông báo ngay sau khi tiến hành biểu quyết vấn đề đó. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ toạ. Số thành viên của ban kiểm phiếu do ĐHĐCĐ quyết định căn cứ đề nghị của Chủ toạ.

20.3. Cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại Đại hội. Chủ toạ không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

20.4. Chủ tịch HĐQT làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên HĐQT khác làm chủ tọa cuộc họp ĐHĐCĐ do HĐQT triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên còn lại bầu một người trong số họ làm chủ toạ cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ toạ thì Trưởng BKS điều khiển ĐHĐCĐ bầu chủ toạ cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ toạ cuộc họp.

Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp ĐHĐCĐ điều khiển để ĐHĐCĐ bầu chủ toạ cuộc họp và người có phiếu bầu cao nhất được cử làm chủ toạ cuộc họp.

20.5. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được ĐHĐCĐ thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp. Chủ toạ là người có quyền quyết định về trình tự, thủ tục và các sự kiện phát sinh ngoài chương trình của ĐHĐCĐ.

20.6. Chủ tọa đại hội có thể hoãn lại đại hội khi có sự nhất trí hoặc yêu cầu của ĐHĐCĐ đã có đủ số lượng đại biểu dự họp cần thiết theo quy định tại Khoản 8 Điều 146 Luật doanh nghiệp.

20.7. Chủ toạ của đại hội có thể tiến hành các hoạt động cần thiết để điều khiển ĐHĐCĐ một cách hợp lệ, có trật tự, theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số đại biểu tham dự.

20.8. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ có thể yêu cầu các cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền tham dự ĐHĐCĐ chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác. Trường hợp có cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền không chịu tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh nêu trên, người triệu tập họp ĐHĐCĐ sau khi xem xét một cách cẩn trọng có thể từ chối hoặc trục xuất cổ đông hoặc đại diện nêu trên tham gia đại hội.

20.9. Người triệu tập họp ĐHĐCĐ, sau khi đã xem xét một cách cẩn trọng, có thể tiến hành các biện pháp thích hợp để:

a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp ĐHĐCĐ;

b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội.

Người triệu tập họp ĐHĐCĐ có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp nếu thấy cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

20.10. Trong trường hợp tại ĐHĐCĐ có áp dụng các biện pháp nêu trên, Người triệu tập họp ĐHĐCĐ khi xác định địa điểm đại hội có thể:

a. Thông báo đại hội được tiến hành tại địa điểm ghi trong thông báo và chủ toạ đại hội có mặt tại đó ("Địa điểm chính của đại hội");

b. Bố trí, tổ chức để những cổ đông hoặc đại diện được uỷ quyền không dự họp được theo Điều khoản này hoặc những người muốn tham gia ở địa điểm khác với địa điểm chính của đại hội có thể đồng thời tham dự đại hội.

Thông báo về việc tổ chức đại hội không cần nêu chi tiết những biện pháp tổ chức theo Điều khoản này.

20.11. Trong Điều lệ này (trừ khi hoàn cảnh yêu cầu khác), mọi cổ đông được coi là tham gia đại hội ở địa điểm chính của đại hội.

20.12. Cuộc họp ĐHĐCĐ có thể bao gồm hình thức hội nghị giữa các cổ đông, trong đó một số hoặc tất cả các cổ đông đang ở những địa điểm khác nhau, với điều kiện là những người này phải:

a. Có khả năng nghe được những người khác tham dự phát biểu tại cuộc họp;

b. Có khả năng giao tiếp được với tất cả các cổ đông khác cùng lúc một cách trực tiếp, thông qua điện thoại hội nghị hoặc bằng hình thức thông tin liên lạc khác. Mỗi cổ đông tham gia vào buổi họp sẽ được xác định là có mặt tại buổi họp nếu được cổ đông đó xác nhận bằng chữ ký của mình, bao gồm cả chữ ký điện tử.

20.13. Ngoài các trường hợp như quy định nêu trên, cổ đông được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ phù hợp với quy định Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này trong trường hợp cổ đông bỏ phiếu thông qua hình thức bỏ phiếu điện tử.

20.14. Trong trường hợp tại ĐHĐCĐ có áp dụng các biện pháp nói trên, HĐQT xác định địa điểm Đại hội có thể:

- Thông báo rằng Đại hội sẽ được tiến hành tại địa điểm ghi trong thông báo và chủ tọa sẽ có mặt tại đó ("Địa điểm chính của Đại hội");

- Bố trí và tổ chức để những cổ đông hoặc đại diện được ủy quyền không dự họp được theo Điều khoản này hoặc những người muốn tham gia ở địa điểm khác với Địa điểm chính của Đại hội có thể đồng thời tham dự Đại hội.

Thông báo về việc tổ chức Đại hội không cần nêu chi tiết những biện pháp tổ chức theo Điều khoản này.

20.15. Hằng năm Công ty tổ chức ĐHĐCĐ ít nhất một (01) lần. ĐHĐCĐ thường

niên không được tổ chức dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

Điều 21. Thông qua quyết định của ĐHĐCĐ

21.1. ĐHĐCĐ thông qua mọi Nghị quyết bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ hoặc bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

Cổ đông được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ trong các trường hợp quy định tại khoản 13.2 Điều 13 Điều lệ này.

21.2. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 21.3, Khoản 21.4 Điều này, các quyết định của ĐHĐCĐ sẽ được thông qua khi số cổ đông sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành.

21.3. Bầu thành viên HĐQT và BKS phải thực hiện theo quy định tại Khoản 3 Điều 148 Luật doanh nghiệp.

21.4. Các quyết định của ĐHĐCĐ liên quan đến các vấn đề dưới đây sẽ chỉ được thông qua khi có từ sáu mươi lăm phần trăm (65%) trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông tham dự và biểu quyết tại cuộc họp tán thành:

a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;

d. Đối với quy định tại các Điểm m, n và o Khoản 15.2 Điều 15 Điều lệ này;

e. Tổ chức lại, giải thể công ty.

21.5. Các nghị quyết ĐHĐCĐ được thông qua bằng một trăm phần trăm (100%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự và thủ tục thông qua nghị quyết đó không được thực hiện đúng như quy định.

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ được thực hiện theo quy định sau đây:

22.1. HĐQT có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của ĐHĐCĐ về các việc thuộc thẩm quyền, bao gồm nhưng không giới hạn các vấn đề quy định tại Khoản 2 Điều 147 Luật doanh nghiệp và các quy định tại Khoản 15.2 Điều 15 Điều lệ này bất cứ lúc nào nếu xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty.

22.2. HĐQT phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và các tài liệu giải trình dự thảo quyết định. Phiếu lấy ý kiến kèm theo dự thảo Nghị quyết và tài liệu giải trình phải được gửi bằng phương thức bảo đảm đến được địa chỉ đăng ký của từng cổ đông. HĐQT phải đảm bảo gửi, công bố tài liệu cho các cổ đông trong một thời gian hợp lý để xem xét biểu quyết và phải gửi ít nhất mười (10) ngày trước ngày hết hạn nhận phiếu lấy ý kiến.

22.3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Mục đích lấy ý kiến;

c. Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;

d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

e. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;

f. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT.

22.4. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo uỷ quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức.

22.5. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến công ty theo một trong các hình thức sau đây:

a. Gửi thư: Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo ủy quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

b. Gửi fax hoặc thư điện tử: Phiếu lấy ý kiến gửi về công ty qua fax hoặc thư điện tử phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu.

Các phiếu lấy ý kiến gửi về công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

22.6. HĐQT kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của BKS hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;

d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;

e. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;

f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch HĐQT, người giám sát kiểm phiếu và người

kiểm phiếu.

Các thành viên HĐQT, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

22.7. Biên bản kiểm phiếu và Nghị quyết được đăng tải lên trang thông tin điện tử của Công ty trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty thay thế việc gửi Biên bản kiểm phiếu và Nghị quyết đến các cổ đông.

22.8. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, toàn văn nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

22.9. Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản đối với các nội dung quy định tại Khoản 21.4 Điều 21 Điều lệ Công ty được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất sáu mươi lăm phần trăm (65%) tổng số phiếu biểu quyết tán thành. Đối với các nội dung khác nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông đại diện trên năm mươi phần trăm (50%) tổng số phiếu biểu quyết tán thành.

Đối với việc bầu thành viên HĐQT, BKS theo nguyên tắc bầu dồn phiếu theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản.

Nghị quyết thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản có giá trị như quyết định được thông qua tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

Điều 23. Biên bản họp ĐHĐCĐ

23.1. Cuộc họp ĐHĐCĐ phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu giữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng Anh và có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Thời gian và địa điểm họp ĐHĐCĐ;

c. Chương trình và nội dung cuộc họp;

d. Họ, tên chủ tọa và thư ký;

e. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại ĐHĐCĐ về từng vấn đề trong nội dung chương trình họp;

f. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh sách đăng ký cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

g. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;

h. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;

i. Họ, tên, chữ ký của chủ tọa và thư ký;

Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả thành viên khác của HĐQT tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

j. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung biên bản tiếng Việt và tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản tiếng Việt có hiệu lực áp dụng.

23.2. Biên bản họp ĐHĐCĐ phải làm xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp hoặc người khác ký tên trong biên bản họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

23.3. Biên bản họp ĐHĐCĐ phải gửi đến tất cả các cổ đông trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày kết thúc việc họp và được đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty.

23.4. Biên bản họp ĐHĐCĐ được coi là bằng chứng xác thực về những công việc đã được tiến hành tại ĐHĐCĐ trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản được đưa ra theo đúng thủ tục quy định trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày gửi biên bản.

23.5. Biên bản họp ĐHĐCĐ, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo thông báo mời họp phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của ĐHĐCĐ

Trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được biên bản họp ĐHĐCĐ hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến ĐHĐCĐ, cổ đông, thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Khoản 12.3 Điều 12 Điều lệ này có quyền yêu cầu Toà án hoặc Trọng tài xem xét, huỷ bỏ quyết định của ĐHĐCĐ trong các trường hợp sau đây:

24.1. Trình tự và thủ tục triệu tập họp hoặc lấy ý kiến bằng văn bản và ra quyết định của ĐHĐCĐ không thực hiện đúng theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, trừ trường hợp quy định tại Khoản 21.5 Điều 21 Điều lệ này.

24.2. Nội dung quyết định vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ Công ty.

Trường hợp quyết định của ĐHĐCĐ bị huỷ bỏ theo quyết định của Toà án hoặc Trọng tài, người triệu tập cuộc họp ĐHĐCĐ bị huỷ bỏ có thể xem xét tổ chức lại ĐHĐCĐ trong vòng 45 ngày theo trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ này.

VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên HĐQT

25.1. Trường hợp đã xác định được trước ứng viên, thông tin liên quan đến các ứng viên HĐQT được đưa vào tài liệu họp ĐHĐCĐ và công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng

viên HĐQT phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác và hợp lý của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, trung thành, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của công ty nếu được bầu làm thành viên HĐQT. Thông tin liên quan đến ứng viên HĐQT được công bố tối thiểu bao gồm:

a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;

b. Trình độ học vấn;

c. Trình độ chuyên môn;

d. Quá trình công tác;

e. Các công ty mà ứng viên đang nắm giữ chức vụ thành viên HĐQT và các chức danh quản lý khác;

f. Báo cáo đánh giá về đóng góp của ứng viên cho Công ty, trong trường hợp ứng viên đó đang là thành viên HĐQT của Công ty;

g. Các lợi ích có liên quan tới Công ty (nếu có);

h. Họ, tên của cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử ứng viên đó (nếu có);

i. Các thông tin khác (nếu có).

25.2. Các cổ đông nắm giữ cổ phần có quyền biểu quyết có quyền gộp số quyền biểu quyết của từng người lại với nhau để đề cử các ứng viên HĐQT. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ năm phần trăm (5%) đến dưới mười phần trăm (10%) tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử một (01) ứng viên; từ mười phần trăm (10%) đến dưới ba mười phần trăm (30%) được đề cử tối đa hai (02) ứng viên; từ ba mươi phần trăm (30%) đến dưới năm mươi phần trăm (50%) được đề cử tối đa ba (03) ứng viên; từ năm mươi phần trăm (50%) trở lên được đề cử đủ ứng viên.

25.3. Trường hợp số lượng ứng viên HĐQT thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng cần thiết. HĐQT đương nhiệm có thể giới thiệu thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định của Công ty. Việc HĐQT giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi ĐHĐCĐ biểu quyết bầu thành viên HĐQT theo quy định của pháp luật.

Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên HĐQT

26.1. Số lượng thành viên HĐQT ít nhất là ba (03) người và nhiều nhất là bảy (07) người. Nhiệm kỳ của HĐQT là năm (05) năm; thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập HĐQT của một công ty không quá hai (02) nhiệm kỳ liên tục.

26.2. Thành viên HĐQT không còn tư cách thành viên HĐQT trong các trường hợp sau:

a. Thành viên đó không đủ tư cách làm thành viên HĐQT theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc bị luật pháp cấm không được làm thành viên HĐQT;

b. Thành viên đó gửi đơn bằng văn bản xin từ chức đến trụ sở chính của Công ty;

c. Thành viên đó bị rối loạn tâm thần và thành viên khác của HĐQT có những bằng chứng chuyên môn chứng tỏ người đó không còn năng lực hành vi;

d. Thành viên đó không tham dự các cuộc họp của HĐQT liên tục trong vòng sáu

(06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

e. Thành viên đó bị bãi nhiệm theo quyết định của ĐHĐCĐ;

f. Cung cấp thông tin cá nhân sai khi gửi cho Công ty với tư cách là ứng viên HĐQT;

g. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

26.3. Thành viên HĐQT có thể không phải là người nắm giữ cổ phần của Công ty.

26.4. Việc bầu thành viên HĐQT theo nguyên tắc bầu dồn phiếu, việc bãi nhiệm theo nguyên tắc phổ thông đa số.

Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của HĐQT

27.1. 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.

27.2. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do luật pháp và Điều lệ Công ty và quyết định của ĐHĐCĐ quy định. Cụ thể, HĐQT có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:

a. Chỉ đạo tổ chức xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hằng năm của công ty;

b. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d. Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của công ty;

e. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại Khoản 1 và khoản 3 Điều 133 của Luật doanh nghiệp;

f. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

g. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

h. Thông qua các giao dịch, đầu tư, các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn năm phần trăm (05%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty trừ các giao dịch, đầu tư, hợp đồng thuộc thẩm quyền phê duyệt của ĐHĐCĐ;

i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT, phó Chủ tịch HĐQT; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định, tiền lương và quyền lợi khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc ĐHĐCĐ ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

j. Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty;

k. Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của công ty, quyết định thành

lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

l. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến để ĐHĐCĐ thông qua quyết định;

m.Trình báo cáo quyết toán tài chính hằng năm lên ĐHĐCĐ;

n. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

o. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể, yêu cầu phá sản công ty;

p. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động của công ty;

q. Đối xử bình đẳng đối với tất cả cổ đông và tôn trọng lợi ích của người có quyền lợi liên quan đến công ty;

r. Đảm bảo hoạt động của công ty tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ và quy định nội bộ của công ty;

s. Xây dựng Quy chế nội bộ về quản trị công ty và trình ĐHĐCĐ thông qua;

t. Báo cáo hoạt động của HĐQT tại ĐHĐCĐ;

u. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

27.3. Những vấn đề sau đây phải được HĐQT phê chuẩn:

a. Thành lập chi nhánh hoặc các văn phòng đại diện của Công ty;

b. Thành lập các công ty con của Công ty;

c. Trong phạm vi quy định tại Khoản 2 Điều 153 của Luật doanh nghiệp và trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật doanh nghiệp phải do ĐHĐCĐ phê chuẩn, HĐQT tùy từng thời điểm quyết định việc thực hiện, sửa đổi và huỷ bỏ các hợp đồng lớn của Công ty (bao gồm các hợp đồng mua, bán, sáp nhập, thâu tóm công ty và liên doanh);

d. Chỉ định và bãi nhiệm những người được Công ty uỷ nhiệm là đại diện thương mại và Luật sư của Công ty;

e. Việc vay nợ và thực hiện các khoản thế chấp, bảo đảm, bảo lãnh và bồi thường của Công ty có giá trị bằng hoặc lớn hơn năm phần trăm (5%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

f. Các khoản đầu tư không thuộc kế hoạch kinh doanh với ngân sách vượt quá 10% giá trị kế hoạch và ngân sách kinh doanh hàng năm;

g. Việc mua hoặc bán cổ phần, phần vốn góp tại các công ty khác được thành lập ở Việt Nam hay nước ngoài;

h. Việc định giá các tài sản góp vào Công ty không phải bằng tiền liên quan đến việc phát hành cổ phiếu hoặc trái phiếu của Công ty, bao gồm vàng, quyền sử dụng đất, quyền sở hữu trí tuệ, công nghệ và bí quyết công nghệ;

i. Việc công ty mua hoặc thu hồi không quá mười phần trăm (10%) mỗi loại cổ phần;

j. Quyết định mức giá mua hoặc thu hồi cổ phần của Công ty;

k. Các vấn đề kinh doanh hoặc giao dịch mà Hội đồng quyết định cần phải có sự chấp thuận trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình.

27.4. HĐQT phải báo cáo ĐHĐCĐ về hoạt động của mình, cụ thể là về việc giám sát của HĐQT đối với Tổng Giám đốc và người điều hành khác trong năm tài chính. Trường hợp HĐQT không trình báo cáo cho ĐHĐCĐ, báo cáo tài chính năm của Công ty bị coi là không có giá trị và chưa được HĐQT thông qua.

27.5. Trừ khi luật pháp, HĐQT có thể uỷ quyền cho nhân viên cấp dưới và người điều hành khác đại diện xử lý công việc thay mặt cho Công ty.

Điều 28. Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của thành viên HĐQT

28.1. Thành viên HĐQT (không tính các đại diện được uỷ quyền thay thế) được nhận thù lao cho công việc của mình dưới tư cách là thành viên HĐQT. Tổng mức thù lao cho HĐQT do ĐHĐCĐ quyết định. Khoản thù lao này được chia cho các thành viên HĐQT theo thoả thuận trong HĐQT hoặc chia đều trong trường hợp không thoả thuận được.

28.2. Tổng số tiền trả cho từng thành viên HĐQT bao gồm thù lao, chi phí, hoa hồng, quyền mua cổ phần và các lợi ích khác được hưởng từ Công ty, công ty con, công ty liên kết của Công ty và các công ty khác mà thành viên HĐQT là đại diện phần vốn góp phải được công bố chi tiết trong báo cáo thường niên của Công ty. Thù lao của thành viên HĐQT phải được thể hiện thành mục riêng trong Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty.

28.3. Thành viên HĐQT nắm giữ chức vụ điều hành (bao gồm cả Chủ tịch và phó Chủ tịch) hoặc thành viên HĐQT làm việc tại các tiểu ban của HĐQT hoặc thực hiện những công việc khác mà theo HĐQT là nằm ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên HĐQT, có thể được trả thêm tiền thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của HĐQT.

28.4. Thành viên HĐQT có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên HĐQT của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT hoặc các tiểu ban của HĐQT.

Điều 29. Chủ tịch, Phó Chủ tịch HĐQT

29.1. HĐQT phải lựa chọn trong số các thành viên HĐQT để bầu ra một Chủ tịch và bầu Phó Chủ tịch.

29.2. Chủ tịch HĐQT có nghĩa vụ chuẩn bị chương trình, tài liệu, triệu tập và làm chủ toạ ĐHĐCĐ và các cuộc họp của HĐQT, đồng thời có những quyền và nghĩa vụ khác quy định tại Điều lệ này và Luật doanh nghiệp.

29.3. Trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng mặt thì phải ủy quyền cho một thành viên HĐQT, đồng thời phải thông báo việc ủy quyền cho HĐQT cùng lý do vắng mặt. Trường hợp Chủ tịch HĐQT vắng mặt mà không có ủy quyền hoặc Chủ tịch HĐQT chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn

chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số họ thực hiện quyền của Chủ tịch HĐQT theo nguyên tắc đa số quá bán. Chủ tịch HĐQT phải có trách nhiệm đảm bảo việc HĐQT gửi báo cáo tài chính năm, báo cáo hoạt động của Công ty, báo cáo kiểm toán và báo cáo kiểm tra của HĐQT cho các cổ đông tại ĐHĐCĐ.

29.4. Trường hợp Chủ tịch HĐQT từ chức hoặc bị bãi nhiệm theo quyết định của HĐQT, HĐQT phải bầu người thay thế trong thời hạn mười (10) ngày.

Điều 30. Các cuộc họp của HĐQT

30.1. Cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ HĐQT được tiến hành trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử HĐQT nhiệm kỳ đó để bầu Chủ tịch và ra các quyết định khác thuộc thẩm quyền. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất triệu tập. Trường hợp có nhiều hơn một (01) thành viên có số phiếu bầu cao nhất ngang nhau thì các thành viên này bầu một người trong số họ triệu tập họp HĐQT theo nguyên tắc đa số.

30.2. Chủ tịch HĐQT phải triệu tập các cuộc họp HĐQT thường kỳ và bất thường, lập chương trình nghị sự, thời gian và địa điểm họp ít nhất năm (05) ngày trước ngày họp dự kiến. Chủ tịch có thể triệu tập họp bất kỳ khi nào thấy cần thiết, nhưng ít nhất là mỗi quý phải họp một (01) lần.

30.3. Chủ tịch HĐQT phải triệu tập họp HĐQT, không được trì hoãn nếu không có lý do chính đáng, khi một trong số các đối tượng dưới đây đề nghị bằng văn bản trình bày mục đích cuộc họp và các vấn đề cần thảo luận:

a. BKS;

b. Tổng Giám đốc hoặc ít nhất năm (05) người điều hành khác;

c. Ít nhất hai (02) thành viên HĐQT;

d. Các trường hợp khác (nếu có).

30.4. Các cuộc họp HĐQT nêu tại Khoản 3 Điều này phải được tiến hành trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc kể từ ngày nhận được đề nghị quy định tại Khoản 3 Điều này. Trường hợp Chủ tịch HĐQT không chấp nhận triệu tập họp theo đề nghị thì Chủ tịch phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; những người đề nghị tổ chức cuộc họp được đề cập tại Khoản 3 Điều này có quyền triệu tập họp HĐQT.

30.5. Trường hợp có yêu cầu của kiểm toán viên độc lập, Chủ tịch HĐQT phải triệu tập họp HĐQT để bàn về báo cáo kiểm toán và tình hình Công ty.

30.6. Các cuộc họp HĐQT được tiến hành ở địa chỉ đã đăng ký của Công ty hoặc những địa chỉ khác ở Việt Nam hoặc ở nước ngoài theo quyết định của Chủ tịch HĐQT và được sự nhất trí của HĐQT.

30.7. Thông báo họp HĐQT phải được gửi trước cho các thành viên HĐQT ít nhất năm (05) ngày trước khi tổ chức họp (trừ trường hợp cần giải quyết những vấn đề có tính cấp bách cần quyết định ngay), các thành viên Hội đồng có thể từ chối thông báo

mời họp bằng văn bản, việc từ chối này có thể được thay đổi hoặc huỷ bỏ bằng văn bản của thành viên HĐQT đó. Thông báo họp Hội đồng phải được làm bằng văn bản tiếng Việt và phải thông báo đầy đủ thời gian, địa điểm họp, chương trình, nội dung các vấn đề thảo luận, kèm theo những tài liệu cần thiết về những vấn đề được thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp được gửi bằng bưu điện, fax, thư điện tử hoặc phương tiện khác, nhưng phải bảo đảm đến được địa chỉ của từng thành viên HĐQT và các Kiểm soát viên được đăng ký tại Công ty.

30.8. Các cuộc họp của HĐQT được tiến hành khi có ít nhất ba phần tư (3/4) số thành viên HĐQT có mặt trực tiếp hoặc thông qua người đại diện (người được uỷ quyền) nếu được đa số thành viên HĐQT chấp thuận.

Trường hợp không đủ số thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lại trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lại được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số thành viên HĐQT dự họp.

30.9. Cuộc họp của HĐQT có thể tổ chức theo hình thức hội nghị trực tuyến giữa các thành viên của HĐQT khi tất cả hoặc một số thành viên đang ở những địa điểm khác nhau với điều kiện là mỗi thành viên tham gia họp đều có thể:

a. Nghe từng thành viên HĐQT khác cùng tham gia phát biểu trong cuộc họp;

b. Phát biểu với tất cả các thành viên tham dự khác một cách đồng thời.

Việc thảo luận giữa các thành viên có thể thực hiện một cách trực tiếp qua điện thoại hoặc bằng phương tiện liên lạc thông tin khác hoặc kết hợp các phương thức này. Thành viên HĐQT tham gia cuộc họp như vậy được coi là "có mặt" tại cuộc họp đó. Địa điểm cuộc họp được tổ chức theo quy định này là địa điểm mà có đông nhất thành viên HĐQT, hoặc là địa điểm có mặt Chủ tọa cuộc họp.

Các quyết định được thông qua trong cuộc họp qua điện thoại được tổ chức và tiến hành một cách hợp thức, có hiệu lực ngay khi kết thúc cuộc họp và hiệu lực như đối với cuộc họp trực tiếp.

30.10. Thành viên HĐQT có thể gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì kín và phải được chuyển đến Chủ tịch HĐQT chậm nhất một (01) giờ trước khi khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả người dự họp.

30.11. Biểu quyết.

a. Trừ quy định tại Điểm b Khoản 30.11 Điều này, mỗi thành viên HĐQT hoặc người được uỷ quyền trực tiếp có mặt với tư cách cá nhân tại cuộc họp HĐQT có một (01) phiếu biểu quyết;

b. Thành viên HĐQT không được biểu quyết về các hợp đồng, các giao dịch hoặc đề xuất mà thành viên đó hoặc người liên quan tới thành viên đó có lợi ích và lợi ích đó

mâu thuẫn hoặc có thể mâu thuẫn với lợi ích của Công ty. Thành viên HĐQT không được tính vào số lượng đại biểu tối thiểu cần thiết có mặt để có thể tổ chức cuộc họp HĐQT về những quyết định mà thành viên đó không có quyền biểu quyết;

c. Theo quy định tại Điểm d Khoản 30.11 Điều này, khi có vấn đề phát sinh trong một cuộc họp của HĐQT liên quan đến lợi ích của thành viên HĐQT hoặc liên quan đến quyền biểu quyết một thành viên mà những vấn đề đó không được giải quyết bằng việc tự nguyện từ bỏ quyền biểu quyết của thành viên HĐQT có liên quan, những vấn đề phát sinh đó được chuyển tới cho chủ toạ cuộc họp quyết định. Phán quyết của chủ toạ liên quan đến vấn đề này có giá trị là quyết định cuối cùng trừ trường hợp tính chất hoặc phạm vi lợi ích của thành viên HĐQT liên quan chưa được công bố đầy đủ;

d. Thành viên HĐQT hưởng lợi từ một hợp đồng được quy định tại Khoản 40.5 Điều 40 Điều lệ này được coi là có lợi ích đáng kể trong hợp đồng đó;

e. Kiểm soát viên có quyền dự cuộc họp HĐQT, có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

30.12. Thành viên HĐQT trực tiếp hoặc gián tiếp được hưởng lợi từ một hợp đồng hoặc giao dịch đã được ký kết hoặc đang dự kiến ký kết với Công ty và biết bản thân là người có lợi ích trong đó có trách nhiệm công khai bản chất, nội dung của quyền lợi đó trong cuộc họp mà HĐQT lần đầu tiên xem xét vấn đề ký kết hợp đồng hoặc giao dịch này. Trường hợp một thành viên HĐQT không biết bản thân và người liên quan có lợi ích vào thời điểm hợp đồng, giao dịch được ký với Công ty, thành viên HĐQT này phải công khai các lợi ích liên quan tại cuộc họp đầu tiên của HĐQT được tổ chức sau khi thành viên này biết rằng mình có lợi ích hoặc sẽ có lợi ích trong giao dịch hoặc hợp đồng nêu trên.

30.13. HĐQT thông qua các quyết định và ra nghị quyết trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên HĐQT dự họp (trên 50%). Trường hợp số phiếu tán thành và phản đối ngang bằng nhau, phiếu biểu quyết của Chủ tịch HĐQT là phiếu quyết định.

30.14. Nghị quyết theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản được thông qua trên cơ sở ý kiến tán thành của đa số thành viên HĐQT có quyền biểu quyết. Nghị quyết này có hiệu lực và giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp.

30.15. Chủ tịch HĐQT có trách nhiệm gửi biên bản họp HĐQT cho các thành viên và biên bản đó là bằng chứng xác thực về công việc đã được tiến hành trong các cuộc họp đó trừ khi có ý kiến phản đối về nội dung biên bản trong thời hạn mười (10) ngày kể từ ngày gửi. Biên bản họp HĐQT được lập bằng tiếng Việt và có thể lập bằng tiếng Anh. Biên bản phải có chữ ký của chủ tọa, người ghi biên bản và các thành viên HĐQT dự họp. Trường hợp chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp nhưng nếu được tất cả thành viên khác của HĐQT tham dự và đồng ý thông qua biên bản họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại các điểm a, b, c, d, đ, e, g và h khoản 1 Điều 158 Luật Doanh nghiệp thì biên bản này có hiệu lực. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, người ghi biên bản từ chối ký biên bản họp. Người ký biên bản họp chịu trách nhiệm liên đới về tính chính xác và trung thực của nội dung biên bản họp Hội đồng quản trị.

Chủ tọa, người ghi biên bản chịu trách nhiệm cá nhân về thiệt hại xảy ra đối với doanh nghiệp do từ chối ký biên bản họp theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và pháp luật có liên quan.

Điều 31. Các tiểu ban thuộc HĐQT

31.1. HĐQT có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ. Số lượng thành viên của tiểu ban do HĐQT quyết định, nhưng nên có ít nhất ba (03) người bao gồm thành viên của HĐQT và thành viên bên ngoài. Các thành viên HĐQT không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số các thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng tiểu ban theo quyết định của HĐQT. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ theo quy định của HĐQT. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban là thành viên HĐQT.

31.2. Việc thực thi quyết định của HĐQT, hoặc của tiểu ban trực thuộc HĐQT, hoặc của người có tư cách thành viên tiểu ban HĐQT phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ công ty.

Điều 32. Người phụ trách quản trị công ty

32.1. HĐQT chỉ định ít nhất một (01) người làm Người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ hoạt động quản trị công ty được tiến hành một cách có hiệu quả. Nhiệm kỳ của Người phụ trách quản trị công ty do HĐQT quyết định, tối đa là năm (05) năm.

32.2. Người phụ trách quản trị công ty phải đáp ứng các tiêu chuẩn sau:

a. Có hiểu biết về pháp luật;

b. Không được đồng thời làm việc cho công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty;

c. Các tiêu chuẩn khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này và quyết định của HĐQT.

32.3. HĐQT có thể bãi nhiệm Người phụ trách quản trị công ty khi cần nhưng không trái với các quy định pháp luật hiện hành về lao động. HĐQT có thể bổ nhiệm Trợ lý Người phụ trách quản trị công ty tùy từng thời điểm.

32.4. Người phụ trách quản trị công ty có các quyền và nghĩa vụ sau:

a. Tư vấn HĐQT trong việc tổ chức họp ĐHĐCĐ theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;

b. Chuẩn bị các cuộc họp HĐQT, BKS và ĐHĐCĐ theo yêu cầu của HĐQT hoặc BKS;

c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d. Tham dự các cuộc họp;

e. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của HĐQT phù hợp với quy định của pháp luật;

f. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp HĐQT và các thông tin khác cho thành viên của HĐQT và Kiểm soát viên;

g. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;

h. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước HĐQT và chịu sự giám sát, chỉ đạo của HĐQT trong công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Công ty có một (01) Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc và một Kế toán trưởng và các chức danh khác do HĐQT bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thực hiện bằng nghị quyết HĐQT được thông qua một cách hợp thức.

Điều 34. Người điều hành Công ty

34.1. Theo đề nghị của Tổng Giám đốc và được sự chấp thuận của HĐQT, Công ty được tuyển dụng người điều hành khác với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của Công ty do HĐQT quy định. Người điều hành Công ty phải có sự mẫn cán cần thiết để các hoạt động và tổ chức của Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong tổ chức và hoạt động.

34.2. Thù lao, tiền lương và lợi ích đối với Tổng Giám đốc và những người điều hành khác do HĐQT quyết định.

Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng Giám đốc

35.1. HĐQT bổ nhiệm một thành viên HĐQT hoặc một người khác làm Tổng Giám đốc; ký hợp đồng trong đó quy định mức lương, thù lao, lợi ích và các điều khoản khác liên quan khác. Thông tin về mức lương, trợ cấp, quyền lợi của Tổng Giám đốc phải được báo cáo tại ĐHĐCĐ thường niên, được thể hiện thành mục riêng trong Báo cáo tài chính năm và được nêu trong Báo cáo thường niên của Công ty.

35.2. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là năm (05) năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Việc bổ nhiệm có thể hết hiệu lực căn cứ vào các quy định tại hợp đồng lao động. Tổng Giám đốc không phải là người mà pháp luật cấm giữ chức vụ này và phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

35.3. Tổng Giám đốc có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

a. Tổ chức thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;

b. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của công ty, quyết định các vấn đề khác trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT;

c. Kiến nghị với HĐQT về phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản trị nội bộ của Công ty;

d. Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý Công ty;

e. Kiến nghị số lượng và người điều hành khác mà Công ty cần tuyển dụng để

HĐQT bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm nhằm thực hiện các hoạt động quản lý tốt theo đề xuất của HĐQT, và tư vấn để HĐQT quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của người điều hành;

f. Quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm các chức danh không thuộc thẩm quyền của HĐQT và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;

g. Vào ngày 31/12 hàng năm, Tổng Giám đốc phải trình HĐQT phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm (05) năm;

h. Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính phải được trình để HĐQT thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty;

i. Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Công ty, các nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động của Tổng Giám đốc và pháp luật.

35.4. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu.

35.5. HĐQT có thể bãi nhiệm Tổng Giám đốc khi đa số thành viên HĐQT dự họp có quyền biểu quyết tán thành và bổ nhiệm một Tổng Giám đốc mới thay thế. Tổng Giám đốc bị bãi nhiệm có quyền phản đối việc bãi nhiệm này tại ĐHĐCĐ gần nhất.

IX. BAN KIỂM SOÁT

Điều 36. Ứng cử, đề cử Kiểm soát viên

36.1. Việc ứng cử, đề cử Kiểm soát viên được thực hiện tương tự quy định tại Khoản 25.1, Khoản 25.2 Điều 25 Điều lệ này.

36.2. Trường hợp số lượng các ứng viên BKS thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, BKS đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo cơ chế quy định tại Điều lệ công ty. Cơ chế BKS đương nhiệm đề cử ứng viên BKS phải được công bố rõ ràng và phải được ĐHĐCĐ thông qua trước khi tiến hành đề cử.

Điều 37. Kiểm soát viên

37.1. Số lượng Kiểm soát viên của Công ty là 03 người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số lượng không hạn chế.

37.2. Kiểm soát viên phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 169 Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và không thuộc các trường hợp sau:

a. Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;

b. Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán

các báo cáo tài chính của Công ty trong ba (03) năm liền trước đó;

c. Là người có quan hệ gia đình với người quản lý của Công ty và Công ty mẹ, người đại diện phần vốn của Công ty.

37.3. Các Kiểm soát viên bầu một người trong số họ làm Trưởng Ban theo nguyên tắc đa số. Trưởng BKS phải có bằng tốt nghiệp đại học trở lên thuộc một trong các chuyên ngành kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty và phải làm việc chuyên trách tại Công ty. Trưởng BKS có các quyền và trách nhiệm sau:

a. Triệu tập cuộc họp BKS;

b. Yêu cầu HĐQT, Tổng Giám đốc và người điều hành khác cung cấp các thông tin liên quan để báo cáo BKS;

c. Lập và ký báo cáo của BKS sau khi đã tham khảo ý kiến của HĐQT để trình ĐHĐCĐ.

37.4. Kiểm soát viên bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm Kiểm soát viên theo quy định tại Luật doanh nghiệp;

b. Không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong sáu (06) tháng liên tục, trừ trường hợp bất khả kháng;

c. Có đơn từ chức và được chấp thuận;

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này.

37.5. Kiểm soát viên bị bãi nhiệm trong các trường hợp sau:

a. Không hoàn thành nhiệm vụ, công việc được phân công;

b. Vi phạm nghiêm trọng hoặc vi phạm nhiều lần nghĩa vụ của Kiểm soát viên quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ công ty;

c. Theo quyết định của ĐHĐCĐ;

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này.

Điều 38. Ban kiểm soát

38.1. BKS có quyền hạn và nghĩa vụ quy định tại Điều 170 Luật doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

a. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình;

b. Giám sát tình hình tài chính công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc, người điều hành khác, sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Tổng Giám đốc và cổ đông;

c. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ Công ty của thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người điều hành khác, phải thông báo bằng văn bản với HĐQT trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả;

d. Báo cáo tại ĐHĐCĐ theo quy định của Luật doanh nghiệp;

e. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

38.2. Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc và người điều hành khác phải cung cấp đầy đủ, chính xác và kịp thời các thông tin và tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động của Công ty theo yêu cầu của BKS. Người phụ trách quản trị Công ty phải bảo đảm rằng toàn bộ bản sao các nghị quyết, biên bản họp của ĐHĐCĐ và HĐQT, các thông tin tài chính, các thông tin và tài liệu khác cung cấp cho cổ đông và thành viên HĐQT phải được cung cấp cho các Kiểm soát viên vào cùng thời điểm và theo phương thức như đối với cổ đông và thành viên HĐQT.

38.3. BKS có thể ban hành các quy định về các cuộc họp của BKS và cách thức hoạt động của BKS. BKS phải họp tối thiểu hai (02) lần một năm và cuộc họp được tiến hành khi có từ hai phần ba (2/3) số Kiểm soát viên trở lên dự họp. Biên bản họp BKS được lập chi tiết và rõ ràng. Thư ký và các Kiểm soát viên tham dự họp phải ký tên vào các biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của BKS phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng Kiểm soát viên. BKS có quyền yêu cầu thành viên HĐQT, Tổng giám đốc và đại diện công ty kiểm toán độc lập tham dự và trả lời các vấn đề mà các Kiểm soát viên quan tâm.

38.4. Thù lao, tiền lương và lợi ích khác của Kiểm soát viên do ĐHĐCĐ quyết định. Kiểm soát viên được thanh toán các khoản chi phí ăn ở, đi lại và các chi phí phát sinh một cách hợp lý khi họ tham gia các cuộc họp của BKS hoặc thực thi các hoạt động khác của BKS.

X. NHIỆM VỤ CỦA THÀNH VIÊN HĐQT, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Điều 39. Trách nhiệm cẩn trọng

Thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của HĐQT, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

Điều 40. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

40.1. Thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc và người điều hành khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định tại Điều 164 Luật doanh nghiệp và các quy định pháp luật khác.

40.2. Thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc và người điều hành khác không được phép sử dụng những cơ hội kinh doanh có thể mang lại lợi ích cho Công ty vì mục đích cá nhân; đồng thời không được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để tư lợi cá nhân hay để phục vụ lợi ích của tổ chức hoặc cá nhân khác.

40.3. Thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc và người điều hành khác

có nghĩa vụ thông báo cho HĐQT tất cả các lợi ích có thể gây xung đột với lợi ích của Công ty mà họ có thể được hưởng thông qua các pháp nhân kinh tế, các giao dịch hoặc cá nhân khác.

40.4. Trừ trường hợp ĐHĐCĐ có quyết định khác, Công ty không cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho các thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, người điều hành khác và những người có liên quan tới các thành viên nêu trên hoặc pháp nhân mà những người này có các lợi ích tài chính trừ trường hợp công ty đại chúng và tổ chức có liên quan tới thành viên này là các công ty trong cùng tập đoàn hoặc các công ty hoạt động theo nhóm công ty, bao gồm công ty mẹ - công ty con, tập đoàn kinh tế và pháp luật chuyên ngành có quy định khác.

40.5. Hợp đồng hoặc giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, người điều hành khác và các cá nhân, tổ chức có liên quan đến họ hoặc công ty, đối tác, hiệp hội, hoặc tổ chức mà thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, người điều hành khác hoặc những người liên quan đến họ là thành viên, hoặc có liên quan lợi ích tài chính không bị vô hiệu hoá trong các trường hợp sau đây:

a. Đối với hợp đồng có giá trị nhỏ hơn ba lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo tới HĐQT. Đồng thời, HĐQT đã cho phép thực hiện hợp đồng hoặc giao dịch đó một cách trung thực bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên HĐQT không có lợi ích liên quan;

b. Đối với những hợp đồng có giá trị bằng hoặc lớn hơn ba lăm phần trăm (35%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông không có lợi ích liên quan có quyền biểu quyết về vấn đề đó, và những cổ đông đó đã thông qua hợp đồng hoặc giao dịch này;

Thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, người điều hành khác và các tổ chức, cá nhân có liên quan tới các thành viên nêu trên không được sử dụng các thông tin chưa được phép công bố của Công ty hoặc tiết lộ cho người khác để thực hiện các giao dịch có liên quan.

Điều 41. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

41.1. Thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự mẫn cán và năng lực chuyên môn phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại

do hành vi vi phạm của mình gây ra.

41.2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty uỷ quyền hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty với tư cách thành viên HĐQT, người điều hành, nhân viên hoặc đại diện theo uỷ quyền của Công ty với điều kiện người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán vì lợi ích hoặc không mâu thuẫn với lợi ích của Công ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm trách nhiệm của mình.

41.3. Khi thực hiện chức năng, nhiệm vụ hoặc thực thi các công việc theo ủy quyền của Công ty, thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện theo ủy quyền của Công ty được Công ty bồi thường khi trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (trừ các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) trong các trường hợp sau:

a. Đã hành động trung thực, cẩn trọng, mẫn cán vì lợi ích và không mâu thuẫn với lợi ích của Công ty;

b. Tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận đã không thực hiện trách nhiệm của mình.

41.4. Chi phí bồi thường bao gồm các chi phí phát sinh (kể cả phí thuê luật sư), chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế hoặc được coi là mức hợp lý khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người đó để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

XI. QUYỀN ĐIỀU TRA SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 42. Quyền điều tra sổ sách và hồ sơ

42.1. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cập tại Khoản 25.2 Điều 25 Điều lệ này có quyền trực tiếp hoặc qua người được uỷ quyền, gửi văn bản yêu cầu được kiểm tra danh sách cổ đông, các biên bản họp ĐHĐCĐ và sao chụp hoặc trích lục các hồ sơ đó trong giờ làm việc và tại trụ sở chính của Công ty. Yêu cầu kiểm tra do đại diện được uỷ quyền của cổ đông phải kèm theo giấy uỷ quyền của cổ đông mà người đó đại diện hoặc một bản sao công chứng của giấy uỷ quyền này.

42.2. Thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc và người điều hành khác có quyền kiểm tra sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông và những sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

42.3. Công ty phải lưu Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT, biên bản họp ĐHĐCĐ và HĐQT, các báo cáo của HĐQT. các báo cáo của BKS, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các giấy tờ này.

42.4. Điều lệ này phải được công bố trên website của Công ty.

XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 43. Công nhân viên và công đoàn

43.1. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để HĐQT thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động thôi việc, lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành Công ty.

43.2. Tổng Giám đốc phải lập kế hoạch để HĐQT thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 44. Phân phối lợi nhuận

44.1. ĐHĐCĐ quyết định phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

44.2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

44.3. HĐQT có thể kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và HĐQT là cơ quan thực thi quyết định này.

44.4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty chuyển cho cổ đông thụ hưởng.

44.5. Căn cứ Luật doanh nghiệp, HĐQT thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

44.6. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy

định của pháp luật.

XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ HỆ THỐNG KẾ TOÁN

Điều 45. Tài khoản ngân hàng

45.1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

45.2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

45.3. Công ty tiến hành các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản theo quy định của pháp luật.

Điều 46. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng 01 và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12 hàng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc vào ngày thứ 31 của tháng 12.

Điều 47. Chế độ kế toán

47.1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là Chế độ Kế toán Việt Nam (VAS) hoặc chế độ kế toán khác được Bộ Tài chính chấp thuận.

47.2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt. Công ty lưu giữ hồ sơ kế toán theo loại hình của các hoạt động kinh doanh mà Công ty tham gia. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

47.3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ thì được tự chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN, THÔNG BÁO RA CÔNG CHÚNG

Điều 48. Báo cáo tài chính năm

48.1. Công ty phải lập bản báo cáo tài chính năm theo quy định của pháp luật và báo cáo phải được kiểm toán theo quy định tại Điều 50 Điều lệ này, và trong thời hạn theo quy định kể từ khi kết thúc mỗi năm tài chính, phải nộp báo cáo tài chính hàng năm đã được ĐHĐCĐ thông qua cho cơ quan thuế có thẩm quyền.

48.2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình về lãi và lỗ của Công ty trong năm tài chính, bảng cân đối kế toán phản ánh một cách trung thực và khách quan tình

hình tài chính của Công ty tại thời điểm lập báo cáo, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính.

48.3. Báo cáo tài chính năm được kiểm toán (bao gồm ý kiến của kiểm toán viên) được công bố trên website của Công ty.

48.4. Các tổ chức, cá nhân quan tâm đều được quyền kiểm tra hoặc sao chụp bản báo cáo tài chính năm được kiểm toán, báo cáo tài chính sáu tháng được soát xét và báo cáo tài chính quý trong giờ làm việc của Công ty, tại trụ sở chính của Công ty và phải trả một mức phí hợp lý cho việc sao chụp.

Điều 49. Báo cáo thường niên

Công ty lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật.

XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 50. Kiểm toán

50.1. ĐHĐCĐ thường niên chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho HĐQT quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành các hoạt động kiểm toán Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thoả thuận với HĐQT. Công ty phải chuẩn bị và gửi báo cáo tài chính năm cho công ty kiểm toán độc lập sau khi kết thúc năm tài chính.

50.2. Công ty kiểm toán độc lập kiểm tra, xác nhận và báo cáo về báo cáo tài chính năm phản ánh các khoản thu chi của Công ty, lập báo cáo kiểm toán và trình báo cáo đó cho HĐQT trong vòng hai (02) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

50.3. Bản sao của báo cáo kiểm toán được gửi đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.

50.4. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán Công ty được phép tham dự các cuộc họp ĐHĐCĐ và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến ĐHĐCĐ mà các cổ đông được quyền nhận và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

XVII. CON DẤU

Điều 51. Con dấu

51.1. HĐQT quyết định thông qua con dấu chính thức của Công ty và con dấu được khắc theo quy định của luật pháp và Điều lệ công ty.

51.2. HĐQT, Tổng Giám đốc sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

XVIII. CHẤM DỨT HOẠT ĐỘNG VÀ THANH LÝ

Điều 52. Chấm dứt hoạt động

52.1. Công ty có thể bị giải thể hoặc chấm dứt hoạt động trong những trường hợp sau:

a. Toà án tuyên bố Công ty phá sản theo quy định của pháp luật hiện hành;

b. Giải thể theo quyết định của ĐHĐCĐ;

c. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

52.2. Việc giải thể hoặc chấm dứt hoạt động Công ty do ĐHĐCĐ quyết định, HĐQT thực hiện. Quyết định giải thể, chấm dứt hoạt động phải thông báo hay xin chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Điều 53. Thanh lý

53.1. Tối thiểu sáu (06) tháng sau khi có một quyết định giải thể Công ty, HĐQT phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên. Hai (02) thành viên do ĐHĐCĐ chỉ định và một (01) thành viên do HĐQT chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn trong số nhân viên Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

53.2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Toà án và các cơ quan hành chính.

53.3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

a. Các chi phí thanh lý;

b. Tiền lương và chi phí bảo hiểm cho công nhân viên;

c. Các khoản nợ khác của Công ty;

d. Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được phân chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi (nếu có) được ưu tiên thanh toán trước.

XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 54. Giải quyết tranh chấp nội bộ

54.1. Trường hợp phát sinh tranh chấp hay khiếu nại có liên quan tới hoạt động của Công ty hay tới quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Điều lệ công ty, Luật doanh nghiệp, các luật khác hoặc các quy định hành chính quy định giữa:

a. Cổ đông với Công ty;

b. Cổ đông với HĐQT, BKS, Tổng Giám đốc hay người điều hành khác.

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hoà giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, Chủ tịch HĐQT chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các yếu tố thực

tiền liên quan đến tranh chấp trong vòng mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới HĐQT hay Chủ tịch HĐQT, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu BKS chỉ định một chuyên gia độc lập để hành động với tư cách là trọng tài cho quá trình giải quyết tranh chấp.

54.2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài kinh tế hoặc Toà án kinh tế.

54.3. Các bên tự chịu chi phí của mình có liên quan tới thủ tục thương lượng và hoà giải. Việc thanh toán các chi phí của Toà án được thực hiện theo phán quyết của Toà án.

XX. SỬA ĐỔI VÀ BỔ SUNG ĐIỀU LỆ

Điều 55. Sửa đổi và bổ sung Điều lệ

55.1. Việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ này phải được ĐHĐCĐ xem xét, quyết định.

55.2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.

XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 56. Ngày hiệu lực

56.1. Bản điều lệ này gồm 21 Chương 56 Điều được ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco nhất trí thông qua tại ngày đề tại Phần đầu của Điều lệ và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này.

56.2. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.

56.3. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch HĐQT hoặc Người đại diện theo pháp luật của Công ty.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0104079036 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO - Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Trần Tùng

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 67

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 12 tháng 8 năm 2022.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch	
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2022
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo là ông Nguyễn Trần Tùng, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về báo cáo cho các cổ đông và cho các cơ quan quản lý Nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 8 tháng 5 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0104079037 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIÊU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 27 -08- 2024
4248
Số:..... Quyển: 01/CCNL

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

S.Đ.K.H.Đ: 120 - C.T.H.D VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIÊU Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

CÔNG CHỨNG VIÊN
Trịnh Đình Hiệp

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61315274/E-22965563

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") được lập ngày 8 tháng 5 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 67, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Trịnh Xuân Hòa	Ngô Thị Phương Nhung
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 5 năm 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**2.748.014.631.574**	**2.635.196.609.599**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***286.797.710.211***	***223.085.935.767***
111	1. Tiền		237.443.240.211	223.085.935.767
112	2. Các khoản tương đương tiền		49.354.470.000	-
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***	***6***	***21.579.880.000***	***5.815.000.000***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	13.870.159.077	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(2.061.279.077)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	9.771.000.000	5.815.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***576.751.317.122***	***848.757.227.580***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	366.238.291.660	293.774.927.943
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	116.863.484.970	368.223.296.762
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.300.000.000	111.075.824.845
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	90.456.036.034	76.789.673.572
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1,7.2	(1.106.495.542)	(1.106.495.542)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***1.746.153.939.151***	***1.450.824.027.490***
141	1. Hàng tồn kho		1.746.153.939.151	1.450.824.027.490
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***116.731.785.090***	***106.714.418.762***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	28.955.256.332	73.544.169.155
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		87.776.528.758	33.170.249.607

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.910.799.435.245**	**2.506.352.531.341**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***11.878.908.966***	***-***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	11.878.908.966	-
220	***II. Tài sản cố định***		***9.518.291.816***	***12.200.415.194***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	9.501.569.588	12.118.897.270
222	Nguyên giá		22.365.103.898	20.943.331.303
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.863.534.310)	(8.824.434.033)
227	2. Tài sản cố định vô hình		16.722.228	81.517.924
228	Nguyên giá		233.000.000	233.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(216.277.772)	(151.482.076)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	**13**	**5.425.649.630**	**-**
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(43.275.843.700)	-
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***271.725.893.169***	***415.301.072.036***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	271.725.893.169	415.301.072.036
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***2.586.013.448.524***	***2.057.928.645.405***
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.567.741.931.318	2.045.246.145.405
252	2. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết		7.000.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		12.682.500.000	12.682.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.410.982.794)	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***26.237.243.140***	***20.922.398.706***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	5.680.348.371	770.450.664
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	20.556.894.769	20.151.948.042
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**5.658.814.066.819**	**5.141.549.140.940**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**2.477.877.566.355**	**2.880.194.838.371**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.328.290.546.879***	***2.193.406.767.583***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	660.317.651.298	550.525.737.951
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	213.124.393.883	1.116.401.326.935
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	126.721.982.910	21.706.868.456
314	4. Phải trả người lao động		12.915.169.814	7.734.174.712
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	357.904.341.631	152.846.475.366
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	64.902.522.520	23.001.325.224
320	7. Vay ngắn hạn	21	889.204.484.823	319.370.858.939
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	3.200.000.000	1.820.000.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***149.587.019.476***	***686.788.070.788***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	26.106.508.982	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	122.168.510.494	93.596.924.804
338	3. Vay dài hạn	21	1.312.000.000	593.191.145.984
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.180.936.500.464**	**2.261.354.302.569**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	***3.180.936.500.464***	***2.261.354.302.569***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.700.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	*- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.700.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	59.480.000.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		371.456.495.464	201.874.302.569
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*1.874.352.569*	*861.217.990*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*369.582.142.895*	*201.013.084.579*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**5.658.814.066.819**	**5.141.549.140.940**

Lưu Thị Thơ	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**2.842.196.701.340**	**498.053.725.026**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**24.1**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**2.842.196.701.340**	**498.053.725.026**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**(2.127.139.318.911)**	**(289.217.334.332)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**715.057.382.429**	**208.836.390.694**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**45.367.686.229**	**154.735.988.123**
22	**7. Chi phí tài chính**	**26**	**(17.137.178.545)**	**(18.274.856.771)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(13.610.121.332)*	*(18.228.419.725)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**27**	**(206.727.942.327)**	**(29.269.813.758)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27**	**(78.353.166.557)**	**(54.160.059.300)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**458.206.781.229**	**261.867.648.988**
31	**11. Thu nhập khác**	**28**	**5.167.879.263**	**213.551.424**
32	**12. Chi phí khác**	**28**	**(2.438.236.131)**	**(414.221.508)**
40	**13. Lợi nhuận/(lỗ) khác**		**2.729.643.132**	**(200.670.084)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**460.936.424.361**	**261.666.978.904**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**30.1**	**(88.259.228.193)**	**(49.115.089.370)**
52	**16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**30.3**	**404.946.727**	**18.341.195.045**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**373.082.142.895**	**230.893.084.579**

Lưu Thị Thơ	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		**460.936.424.361**	**261.666.978.904**
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**			
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		47.379.739.673	3.427.777.540
03	Các khoản dự phòng		3.472.261.871	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24.2	(45.266.204.992)	(154.735.988.123)
06	Chi phí lãi vay	26	13.610.121.332	18.228.419.725
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**480.132.342.245**	**128.587.188.046**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		68.117.039.817	(195.539.582.343)
10	Tăng hàng tồn kho		(125.952.449.820)	(959.046.763.951)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(407.382.580.184)	1.758.821.264.183
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		39.679.015.116	(68.498.207.567)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(13.870.159.077)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(89.891.554.490)	(101.397.421.002)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(33.950.133.813)	(27.612.957.089)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.499.500.000)	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(85.617.980.206)**	**535.313.520.277**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(27.183.790.928)	(138.828.941.798)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	1.776.077.775
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.056.000.000)	(156.255.762.027)
24	Tiền thu hồi cho vay		108.875.824.845	74.234.908.795
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(802.022.956.800)	(656.417.547.235)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		300.071.015.000	292.694.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		48.350.218.558	55.345.997.329
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(377.965.689.325)**	**(527.451.267.161)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần		550.000.055.000	264.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.275.836.989.997	1.630.234.715.630
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.298.541.601.022)	(1.724.703.327.655)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**527.295.443.975**	**169.531.387.975**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**63.711.774.444**	**177.393.641.091**
60	**Tiền đầu năm**		**223.085.935.767**	**45.692.294.676**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**286.797.710.211**	**223.085.935.767**

Lưu Thị Thơ	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 12 tháng 8 năm 2022.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Theo đó, chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại 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.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 152 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 130).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty có 11 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021: 12 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2022		31 tháng 12 năm 2021		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	85,90%	85,90%	85,90%	85,90%	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	Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	61,25%	61,25%	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	48,05%	66,27%	66,27%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	In ấn, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	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	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	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	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	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	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty Alacarte Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, Phường Hùng Thắng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*31 tháng 12 năm 2022*		*31 tháng 12 năm 2021*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	Lô D28-NK1 khu dân cư Bắc, đường Trần Hưng Đạo, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Hoàn thiện công trình xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điều hòa cho công trình xây dựng.
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56%	86,56%	80,00%	80,00%	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại Khu du lịch nghỉ mát Hải Hòa, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.
10	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	36,98%	51,00%	31,24%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây ("Công ty Phát triển Hồ Tây")	-	-	55,00%	55,00%	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	Đầu tư dự án CC5A tại khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
12	Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà")	-	-	55,00%	55,00%	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
13	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i)	85,81%	99,90%	-	-	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	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác là Công ty ICON4 và Công ty Taseco Invest.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về báo cáo cho các cổ đông và cho các cơ quan quản lý Nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 8 tháng 5 năm 2023.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.6 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán riêng. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khi phát sinh.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nếu thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu một lần (*Thuyết minh 3.17 – Ghi nhận doanh thu).*

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.7 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa và quyền sử dụng đất	50 năm

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.17, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Vật kiến trúc	4 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 6 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Tài sản cố định khác	4 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa các bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau.

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.15 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hợp đồng bán nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.17 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc được xác nhận bởi khách hàng. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.19 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu từ các hoạt động khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty kinh doanh hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.20 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng một phần vốn góp trong Công ty Hải Hà

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 08/2022/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua quyết định chuyển nhượng 40.000 cổ phần của Công ty Hải Hà, tương ứng với 20% tỷ lệ sở hữu tại công ty này với giá phí chuyển nhượng là 4 tỷ VND. Vào ngày 31 tháng 1 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này và theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Hải Hà đã giảm từ 55% xuống thành 35%. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại công ty này trong năm hiện tại cũng như các năm tiếp theo và theo đó, khoản đầu tư vào Công ty Hải Hà được ghi nhận là một khoản đầu tư vào công ty liên kết kể từ ngày 31 tháng 1 năm 2022.

4.2 Thoái vốn trong Công ty Phát triển Hồ Tây

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 12/2022/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ 4.400.000 cổ phần của Công ty Phát triển Hồ Tây, tương ứng với 55% tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này cho một cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 60,72 tỷ VND. Vào ngày 15 tháng 2 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này và theo đó, Công ty Phát triển Hồ Tây không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

4.3 Thoái vốn trong Công ty Bao Bì và Công ty Bao Bì trở thành công ty con gián tiếp

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 86/2022/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 11 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ 11.700.000 cổ phần của Công ty Bao Bì tương ứng với 66,27% tỷ lệ sở hữu tại công ty này cho một công ty con khác của Công ty là Công ty ICON4, với giá phí chuyển nhượng là 201,24 tỷ VND. Vào ngày 22 tháng 11 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này và theo đó, Công ty Bao Bì đã trở thành công ty con của Công ty ICON4 và là công ty con sở hữu gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

4.4 Thành lập Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây, một công ty con do Công ty sở hữu gián tiếp

Theo Nghị quyết số 21/2022/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 11 năm 2022 của Hội đồng Quản trị của Công ty Taseco Invest, một công ty con của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty Taseco Invest đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây, trong đó Công ty Taseco Invest nắm giữ 99,90% tỷ lệ sở hữu tại công ty này. Sau đó, Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây đã được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110182722 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 11 năm 2022 và trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	8.860.532.936	18.920.226.590
Tiền gửi ngân hàng (*)	228.582.707.275	204.165.709.177
Các khoản tương đương tiền (**)	49.354.470.000	-
TỔNG CỘNG	**286.797.710.211**	**223.085.935.767**

(*) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm quỹ kinh phí bảo trì với số tiền là 41,1 tỷ VND của cư dân tại Dự án Alacarte Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển về chơ Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

(**) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm:

- Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 7.240.000.000 VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất là 3,8%/năm. Các khoản tiền này được sử dụng để thực hiện Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen theo Hợp đồng hợp tác liên danh số 02/2021/HĐHTLD/TASECO LAND-VINH PHAT-VINH HAN.

- Một số số khoản tiền gửi ngân hàng được sử dụng làm tài sản đảm bảo như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 21.

- Vàng với giá trị là 2.114.470.000 VND.

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 *Chứng khoán kinh doanh*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Cổ phiếu (*)	13.870.159.077	11.808.880.000	(2.061.279.077)	-	-	-
TỔNG CỘNG	**13.870.159.077**	**11.808.880.000**	**(2.061.279.077)**	**-**	**-**	**-**

(*) Đây là khoản đầu tư vào 868.300 cổ phiếu của một công ty niêm yết trên sàn chứng khoán.

6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	9.771.000.000	9.771.000.000	5.815.000.000	5.815.000.000
	9.771.000.000	**9.771.000.000**	**5.815.000.000**	**5.815.000.000**

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 5,1%/năm đến 6,2%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2021: từ 5,1% đến 5,9%/năm), trong đó:

- Khoản tiền gửi với giá trị là 5.815.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.

- Khoản tiền gửi với giá trị là 1.788.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

- Khoản tiền gửi với giá trị là 2.167.000.000 được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng Mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 22/000258/CTĐLQN/HĐMBĐNMĐSH ký ngày 19 tháng 10 năm 2022 giữa Tổng Công ty Điện lực miền Bắc, đại diện là Công ty Điện lực Quảng Ninh – Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực miền Bắc và Công ty.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	302.374.273.805	201.198.247.053
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	51.240.000.000	85.351.015.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	*51.240.000.000*	-
Phải thu từ các hoạt động khác	12.624.017.855	7.225.665.890
TỔNG CỘNG	**366.238.291.660**	**293.774.927.943**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	*274.455.142.717*	*207.223.588.083*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*91.783.148.943*	*86.551.339.860*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa (i)	33.000.000.000	33.000.000.000
Công ty TNHH Hà Yến IND	15.117.748.250	44.000.000
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư tại xã Hải Yến (ii)	12.700.000.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	162.805.881.832
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Tường Việt	-	37.843.976.824
Công ty Cổ phần Hasky	-	36.148.115.229
Các khoản trả trước khác	56.045.736.720	98.381.322.877
TỔNG CỘNG	**116.863.484.970**	**368.223.296.762**
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

(i) Đây là khoản ứng trước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.

(ii) Đây là khoản ứng trước chi phí thi công thực hiện, bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến, phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Cho vay các bên khác	2.000.000.000	108.875.824.845
Ông Lê Tòng (*)	*2.000.000.000*	*4.000.000.000*
Công ty Cổ phần 873 – Xây dựng công trình giao thông	-	*85.821.348.345*
Khác	-	*19.054.476.500*
Cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)* (**)	2.300.000.000	2.200.000.000
TỔNG CỘNG	**4.300.000.000**	**111.075.824.845**

(*) Thông tin chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn như sau:

Bên nhận vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ông Lê Tòng	2.000.000.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 5 năm 2023.	5,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**2.000.000.000**			

(**) Thông tin chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan như sau:

Bên nhận vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Du lịch Quốc tế	2.100.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 2 tháng 3 năm 2023 đến ngày 19 tháng 4 năm 2023	7,6%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	200.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	6,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**2.300.000.000**			

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Phải thu cổ tức	48.839.100.000	-	43.622.553.152	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (*)	13.090.911.418	-	22.089.977.790	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	6.542.679.162	-	8.276.068.689	-
Tạm ứng cho nhân viên	3.414.951.588	-	794.358.581	-
Phải thu kinh phí bảo trì	14.419.436.163	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	4.148.957.703	-	2.006.715.360	-
TỔNG CỘNG	**90.456.036.034**	-	**76.789.673.572**	-
Trong đó:				
Phải thu từ các bên khác	*27.792.841.833*	-	*32.053.112.076*	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*62.663.194.201*	-	*44.736.561.496*	-
Dài hạn				
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (**)	11.633.908.966	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	245.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	**11.878.908.966**	-	-	-

(*) Khoản góp vốn 13,1 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh số 01/2010-HĐHT ký ngày 24 tháng 1 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Trung Đô cho mục đích đầu tư dự án tòa nhà NO3-T6, khu Đoàn Ngoại giao, phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

(**) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn hợp tác đầu tư thực hiện các dự án:

- Khoản góp vốn 7,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Ngọc Toàn cho mục đích thực hiện dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

- Và một số dự án khác.

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.405.309.326.328	-	1.411.925.867.050	-
Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại Giao	*1.265.830.920.742*	-	*599.725.875.600*	-
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	*92.879.145.358*	-	*11.152.213.243*	-
Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến	*46.599.260.228*	-	-	-
Dự án Alacarte Hạ Long	-	-	*801.047.778.207*	-
Thành phẩm bất động sản	339.792.242.196	-	36.848.548.468	-
Dự án Alacarte Hạ Long	*323.154.546.078*	-	-	-
Dự án Lương Sơn	*16.637.696.118*	-	*36.848.548.468*	-
Hàng tồn kho khác	1.052.370.627	-	2.049.611.972	-
TỔNG CỘNG	**1.746.153.939.151**	**-**	**1.450.824.027.490**	**-**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	28.064.229.619	73.118.782.179
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	891.026.713	425.386.976
TỔNG CỘNG	**28.955.256.332**	**73.544.169.155**
Dài hạn		
Chi phí cải tạo thi công sửa chữa văn phòng	3.123.661.555	-
Công cụ, dụng cụ	2.524.622.518	687.218.711
Chi phí trả trước dài hạn khác	32.064.298	83.231.953
TỔNG CỘNG	**5.680.348.371**	**770.450.664**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Vật kiến trúc	*Thiết bị văn phòng*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	2.252.441.676	2.330.594.545	15.184.988.930	1.175.306.152	20.943.331.303
Mua trong năm	-	882.227.140	539.545.455	-	1.421.772.595
Số cuối năm	2.252.441.676	3.212.821.685	15.724.534.385	1.175.306.152	22.365.103.898
Đã khấu hao hết	*305.937.486*	*282.399.999*	*54.545.455*	*240.536.364*	*883.419.304*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	1.392.076.986	1.389.094.435	5.271.294.834	771.967.778	8.824.434.033
Khấu hao trong năm	353.194.449	444.756.645	2.944.609.279	296.539.904	4.039.100.277
Số cuối năm	1.745.271.435	1.833.851.080	8.215.904.113	1.068.507.682	12.863.534.310
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	860.364.690	941.500.110	9.913.694.096	403.338.374	12.118.897.270
Số cuối năm	507.170.241	1.378.970.605	7.508.630.272	106.798.470	9.501.569.588

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang sử dụng tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 3.578.963.906 VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất
Nguyên giá:	
Số đầu năm	-
- Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	48.701.493.330
Số cuối năm	48.701.493.330
Trong đó:	
Đã khấu hao hết (*)	*43.275.843.700*
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	-
- Khấu hao trong năm	(43.275.843.700)
Số cuối năm	(43.275.843.700)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối năm	5.425.649.630

(*) Trong năm, Công ty đã ghi nhận toàn bộ khấu hao của 1806,6 m2 khu vực Tầng hầm Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long cùng thời điểm ghi nhận doanh thu một lần từ cho thuê bất động sản này theo hợp đồng thuê ký với Công ty Alacarte Hạ Long (Thuyết minh số 24.1).

Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của tài sản này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	264.102.785.717	264.034.595.900
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên- Hà Nam	4.801.047.908	-
Dự án Alacarte Hạ Long	-	149.562.351.440
Các dự án khác	2.822.059.544	1.704.124.696
TỔNG CỘNG	**271.725.893.169**	**415.301.072.036**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu với tổng số tiền là 68 tỷ VND (năm 2021: 52,27 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
Công ty	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị còn lại*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị còn lại*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 16.1)*	2.567.741.931.318	-	2.567.741.931.318	2.045.246.145.405	-	2.045.246.145.405
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 16.2)*	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 16.3)*	12.682.500.000	(1.410.982.794)	11.271.517.206	12.682.500.000	-	12.682.500.000
TỔNG CỘNG	**2.587.424.431.318**	**(1.410.982.794)**	**2.586.013.448.524**	**2.057.928.645.405**	**-**	**2.057.928.645.405**

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 *Đầu tư góp vốn vào công ty con*

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
	Giá trị (VND)	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá trị (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Taseco Invest (i)	1.030.800.000.000	(ii)	85,90%	85,90%	859.000.000.000	(ii)	85,90%	85,90%
Công ty ICON4 (i)	587.602.915.205	951.200.000.000	72,50%	72,50%	276.249.958.405	276.372.690.000	61,25%	61,25%
Công ty Bao Bì *(Thuyết minh số 4)*	-	-	48,05%	66,27%	200.850.000.000	(ii)	66,27%	66,27%
Công ty TAH (i)	349.650.000.000	(ii)	99,90%	99,90%	169.880.000.000	(ii)	99,90%	99,90%
Công ty Quản lý BĐS	118.189.016.113	(ii)	99,90%	99,90%	125.874.000.000	(ii)	99,90%	99,90%
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(ii)	99,00%	99,00%	118.800.000.000	(ii)	99,00%	99,00%
Công ty Alacarte Hạ Long (i)	207.900.000.000	(ii)	99,00%	99,00%	118.800.000.000	(ii)	99,00%	99,00%
Công ty Yên Bình	88.800.000.000	(ii)	74,00%	74,00%	88.800.000.000	(ii)	74,00%	74,00%
Công ty Du lịch Quốc tế (i)	66.000.000.000	(ii)	86,56%	86,56%	16.000.000.000	(ii)	80,00%	80,00%
Công ty Phát triển Hồ Tây *(Thuyết minh số 4)*	-	-	-	-	59.992.187.000	(ii)	55,00%	55,00%
Công ty Hải Hà *(Thuyết minh số 4)*	-	-	-	-	11.000.000.000	(ii)	55,00%	55,00%
TỔNG CỘNG	**2.567.741.931.318**				**2.045.246.145.405**			

(i) Trong năm 2022, Công ty đã đầu tư góp vốn bổ sung bằng tiền tại các Công ty này.

(ii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 35.899.517 cổ phần của Công ty ICON4 và 20.790.000 cổ phần của Công ty Alacarte Hạ Long thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay ngân hàng dài hạn của Công ty Alacarte Hạ Long; 859.000 cổ phần của Công ty Taseco Invest thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc chuyển nhượng dự án với bên thứ ba của Công ty Taseco Invest.

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Chi tiết khoản đầu tư vào Công ty liên kết như sau:

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
	Giá trị (VND)	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá trị (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Hải Hà (*)	7.000.000.000	(**)	35,00%	35,00%	-	-	-	-

(*) Như được trình bày tại thuyết minh số 4, vào ngày 31 tháng 1 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 40.000 cổ phần của Công ty này và theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Hải Hà đã giảm từ 55% xuống thành 35%. Khoản đầu tư vào Công ty Hải Hà được ghi nhận là một khoản đầu tư công ty liên kết kể từ ngày này. Công ty Hải Hà có trụ sở chính tại lô số G40, khu 1, khu Đô thị mới Bắc Đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam với hoạt động chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

(**) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

16.3 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
	Giá gốc (VND)	*Dự phòng*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (*)	12.682.500.000	(1.410.982.794)	15,00%	15,00%	12.682.500.000	-	15,00%	15,00%

(*) Công ty Vinconstec có trụ sở chính tại tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh nhà và bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng các khu du lịch, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái và cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án, công trình.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả cho người bán	512.112.373.139	547.817.530.947
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	*311.795.309.095*	*441.980.657.137*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	*58.447.527.144*	*99.557.041.041*
Phải trả người bán ngắn hạn khác	*141.869.536.900*	*6.279.832.769*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	148.205.278.159	2.708.207.004
TỔNG CỘNG	**660.317.651.298**	**550.525.737.951**

17.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Alacarte Hạ Long của Công ty.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp/cấn trừ trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	74.263.458.186	(23.901.211.231)	50.362.246.955
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.454.224.300	88.259.228.193	(33.950.133.813)	75.763.318.680
Thuế thu nhập cá nhân	145.702.083	5.954.909.086	(5.504.193.894)	596.417.275
Các loại thuế khác	106.942.073	1.964.764.091	(2.071.706.164)	-
TỔNG CỘNG	**21.706.868.456**	**170.442.359.556**	**(65.427.245.102)**	**126.721.982.910**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển Dự án	294.487.376.618	110.022.166.178
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	59.169.645.287	32.472.545.122
Trích trước chi phí quản lý, vận hành	2.900.723.220	4.026.327.271
Trích trước chi phí lãi vay	1.334.305.675	5.007.254.977
Trích trước chi phí khác	12.290.831	1.318.181.818
TỔNG CỘNG	**357.904.341.631**	**152.846.475.366**
Dài hạn		
Trích trước chi phí quản lý, vận hành	26.106.508.982	-
TỔNG CỘNG	**26.106.508.982**	**-**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	2.630.000.000	13.000.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	14.328.768	6.135.980.178
Kinh phí bảo trì	55.585.440.699	2.018.709.091
Phải trả ngắn hạn khác	6.672.753.053	1.846.635.955
TỔNG CỘNG	**64.902.522.520**	**23.001.325.224**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*64.888.193.752*	*16.865.345.046*
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*14.328.768*	*6.135.980.178*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản	122.168.510.494	93.596.924.804
Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (i)	*95.247.451.726*	*93.596.924.804*
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (ii)	*16.276.778.826*	-
Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen (iii)	*7.240.000.000*	-
Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến (iv)	*3.404.279.942*	-
TỔNG CỘNG	**122.168.510.494**	**93.596.924.804**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*102.487.451.726*	*93.596.924.804*
Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*19.681.058.768*	-

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Khoản nhận góp vốn từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.

(ii) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

(iii) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vĩnh Hân cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

(iv) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Số phát sinh trong năm*		*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
	Số đầu năm	*Tăng*	*Giảm*	*Số cuối năm*
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	186.944.858.508	202.580.904.159	(332.827.067.151)	56.698.695.516
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 21.2)*	126.770.000.431	541.600.000.000	(621.370.000.431)	47.000.000.000
Vay các tổ chức, cá nhân khác	5.000.000.000	-	(5.000.000.000)	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.4)*	-	124.340.909.107	-	124.340.909.107
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.3)*	656.000.000	661.164.880.200	(656.000.000)	661.164.880.200
TỔNG CỘNG	**319.370.858.939**	**1.529.686.693.466**	**(959.853.067.582)**	**889.204.484.823**
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.3)*	366.231.327.802	531.656.085.838	(896.575.413.640)	1.312.000.000
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	103.278.000.000	-	(103.278.000.000)	-
Trái phiếu dài hạn *(Thuyết minh số 21.4)*	123.681.818.182	659.090.925	(124.340.909.107)	-
TỔNG CỘNG	**593.191.145.984**	**532.315.176.763**	**(1.124.194.322.747)**	**1.312.000.000**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	56.698.695.516	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 10 tháng 8 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	7,3% - 9,0%	(i)
TỔNG CỘNG	**56.698.695.516**			

(i) Tài sản đảm bảo gồm các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị là 40 tỷ VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân, có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 6%/năm.

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Vay ngắn hạn các bên liên quan*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan được trình bày như sau:

Bên nhận vay	*Mối quan hệ*	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	Công ty mẹ	32.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả vào ngày 27 tháng 3 năm 2023.	5,5%	Tín chấp
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	15.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả tại thời điểm đáo hạn ngày 30 tháng 1 năm 2023.	6,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**47.000.000.000**			

21. VAY (tiếp theo)

21.3 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	660.508.880.200	Gốc và lãi trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng với thời gian đáo hạn vào ngày 14 tháng 10 năm 2023	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng quý bằng với lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,2%/năm. Lãi suất trong năm 2022 là 8,5% - 11,5%/năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	1.968.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2025	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong năm 2022 là 8,3% - 10,6%/năm	(iii)
TỔNG CỘNG	**662.476.880.200**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*661.164.880.200*			
Vay dài hạn	*1.312.000.000*			

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CY 108499, CX 924352 tại Thôn Cửa Phú, xã bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;
- Các căn hộ nhận chuyển nhượng theo các hợp đồng mua bán căn hộ giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP và Công ty tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6, khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

(iii) Một ô tô Land Cruiser 30G-716.19 của Công ty.

21. VAY (tiếp theo)

21.4 *Trái phiếu dài hạn đến hạn trả*

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn đến hạn trả được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	124.340.909.107	Gốc đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023, lãi trả hàng quý	Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, năm thứ hai là 10,5%/năm	(iv)
TỔNG CỘNG	**124.340.909.107**			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*125.000.000.000*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(659.090.893)*

(iv) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 384, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.588 m2 có địa chỉ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 21 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.820.000.000	-
Tăng trong năm	3.200.000.000	1.820.000.000
Giảm trong năm (*)	(1.820.000.000)	-
Số cuối năm	3.200.000.000	1.820.000.000

(*) Việc chi từ quỹ được thực hiện theo Nghị Quyết của Hội đồng quản trị số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 1 năm 2022 về việc phê duyệt thưởng năng suất cho người lao động năm 2021.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước:				
Số đầu năm	1.600.000.000.000	35.480.000.000	132.861.217.990	1.768.341.217.990
- Tăng vốn	240.000.000.000	24.000.000.000	-	264.000.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	230.893.084.579	230.893.084.579
- Chi trả thù lao cho HĐQT	-	-	(60.000.000)	(60.000.000)
- Chia cổ tức	160.000.000.000	-	(160.000.000.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.820.000.000)	(1.820.000.000)
Số cuối năm	2.000.000.000.000	59.480.000.000	201.874.302.569	2.261.354.302.569
Năm nay:				
Số đầu năm	2.000.000.000.000	59.480.000.000	201.874.302.569	2.261.354.302.569
- Tăng vốn (*)	500.000.050.000	50.000.005.000	-	550.000.055.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	373.082.142.895	373.082.142.895
- Chi trả thù lao cho HĐQT	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	(3.200.000.000)	(3.200.000.000)
- Chia cổ tức (*)	199.999.950.000	-	(199.999.950.000)	-
Số cuối năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	371.456.495.464	3.180.936.500.464

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn và chia cổ tức bằng cổ phần theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2022 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 45/2022/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2022. Theo đó:

- số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm để tăng vốn là 50.000.005 cổ phần với giá phát hành là 11.000 VND/cổ phần; và
- số lượng cổ phần được phát hành thêm để chia cổ tức là 19.999.995 cổ phần.

(**) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2022 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 108/2022/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 12 năm 2022.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Tổng số	*Cổ phần thường*	*Tổng số*	*Cổ phần thường*
Taseco Group	1.957.293.060.000	1.957.293.060.000	1.587.400.420.000	1.587.400.420.000
Các cổ đông khác	742.706.940.000	742.706.940.000	412.599.580.000	412.599.580.000
TỔNG CỘNG	**2.700.000.000.000**	**2.700.000.000.000**	**2.000.000.000.000**	**2.000.000.000.000**

23.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.000.000.000.000	1.600.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần	500.000.050.000	240.000.000.000
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phần	199.999.950.000	160.000.000.000
Số cuối năm	2.700.000.000.000	2.000.000.000.000
Cổ tức đã chia bằng cổ phần	***199.999.950.000***	***160.000.000.000***

23.4 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phần phổ thông	*199.999.950.000*	*160.000.000.000*
Chia cổ tức bằng cổ phần năm 2022: 10 cổ phần/100 cổ phần hiện hữu (năm 2021: 1 cổ phần/10 cổ phần hiện hữu)	199.999.950.000	160.000.000.000

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 *Cổ phần*

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	**270.000.000**	**2.700.000.000.000**	**200.000.000**	**2.000.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	270.000.000	2.700.000.000.000	200.000.000	2.000.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	**270.000.000**	**2.700.000.000.000**	**200.000.000**	**2.000.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	270.000.000	2.700.000.000.000	200.000.000	2.000.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phần).

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**2.842.196.701.340**	**498.053.725.026**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*2.791.355.616.021*	*489.200.115.652*
Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần (*)	*44.016.903.237*	*-*
Doanh thu từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	*6.824.182.082*	*8.853.609.374*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**-**
Doanh thu thuần	**2.842.196.701.340**	**498.053.725.026**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*2.440.460.375.239*	*422.157.639.081*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*401.736.326.101*	*75.896.085.945*

(*) Đây là doanh thu ghi nhận một lần trong năm liên quan đến giao dịch cho thuê dài hạn Tầng hầm của Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.17. Theo hợp đồng cho thuê dài hạn đã được ký kết, Công ty nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	Năm nay		*Năm trước*	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	*Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê*	*Doanh thu được ghi nhận một lần*	*Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê*
Doanh thu thuần	44.016.903.237	4.823.770	-	-
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	43.275.843.700	4.742.558	-	-
Lợi nhuận gộp	741.059.537	81.212	-	-

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức được chia	42.204.116.113	89.408.060.000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	1.117.813.000	57.303.515.000
Lãi tiền gửi, cho vay	1.944.275.879	8.024.413.123
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	101.481.237	-
TỔNG CỘNG	**45.367.686.229**	**154.735.988.123**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.076.695.570.608	280.302.804.265
Giá vốn cho thuê ghi nhận một lần	43.275.843.700	-
Giá vốn từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	7.167.904.603	8.914.530.067
TỔNG CỘNG	**2.127.139.318.911**	**289.217.334.332**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	13.610.121.332	18.228.419.725
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư tài chính	3.472.261.871	-
Chi phí tài chính khác	54.795.342	46.437.046
TỔNG CỘNG	**17.137.178.545**	**18.274.856.771**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản	181.858.743.964	14.928.150.608
Chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	24.147.056.288	13.375.889.192
Chi phí bán hàng khác	722.142.075	965.773.958
TỔNG CỘNG	**206.727.942.327**	**29.269.813.758**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	23.668.745.575	11.671.005.011
Chi phí tài trợ, ủng hộ	11.747.883.734	18.535.179.730
Chi phí tiếp khách	7.113.148.195	2.567.793.126
Chi phí khấu hao	3.992.833.768	3.288.884.629
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.323.177.782	8.778.478.392
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.507.377.503	9.318.718.412
TỔNG CỘNG	**78.353.166.557**	**54.160.059.300**

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác		
Phạt hợp đồng	5.119.624.883	212.926.342
Thu nhập khác	48.254.380	625.082
	5.167.879.263	**213.551.424**
Chi phí khác		
Chi phí tiếp khách	1.045.991.377	253.378.993
Chi phí quà tặng	280.000.000	8.127.273
Chi phí khác	1.112.244.754	152.715.242
	2.438.236.131	**414.221.508**
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	**2.729.643.132**	**(200.670.084)**

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.366.818.013.181	1.290.850.472.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.136.778.034	39.095.242.666
Chi phí tài trợ, ủng hộ	11.747.883.734	18.535.179.730
Chi phí nhân công	28.765.152.459	18.433.917.693
Chi phí khấu hao tài sản cố định	47.379.739.673	3.427.777.540
Chi phí bằng tiền khác	26.702.772.376	12.852.285.496
TỔNG CỘNG	**2.707.550.339.457**	**1.383.194.875.372**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	96.685.004.879	38.048.793.054
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước	498.819.611	-
Chi phí thuế TNDN tạm nộp	(8.924.596.297)	11.066.296.316
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(404.946.727)	(18.341.195.045)
TỔNG CỘNG	**87.854.281.466**	**30.773.894.325**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	460.936.424.361	261.666.978.904
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	92.187.284.872	52.333.395.781
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không hợp lí, hợp lệ	2.426.639.421	1.844.828.927
Cổ tức được chia	(8.440.823.223)	(17.881.612.000)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	1.182.360.785	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo Biên bản kiểm tra, đối chiếu số liệu báo cáo thực hiện bởi Kiểm toán nhà nước	498.819.611	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(779.049.841)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(4.743.668.542)
Chi phí thuế TNDN	**87.854.281.466**	**30.773.894.325**

30.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	1.746.474.918	1.785.877.248	(39.402.330)	(24.876.110)
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	-	2.936.741.232	(2.936.741.232)	2.936.741.232
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	10.649.643.395	3.557.767.792	7.091.875.603	3.557.767.792
Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	5.801.446.327	805.265.454	4.996.180.873	805.265.454
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	2.141.700.019	11.066.296.316	(8.924.596.297)	11.066.296.677
Chi phí khác	217.630.110	-	217.630.110	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***20.556.894.769***	***20.151.948.042***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			***404.946.727***	***18.341.195.045***

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế phát sinh từ các hoạt động khác với tổng giá trị là 5.911.803.916 VND (31 tháng 12 năm 2021: 0 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến cuối năm*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại cuối năm*
2019	2024	26.297.406.370	(26.297.406.370)	-	-
2020	2025	19.515.008.030	(19.515.008.030)	-	-
2022	2027	5.911.803.916	-	-	5.911.803.916
TỔNG CỘNG		**51.724.218.316**	**(45.812.414.400)**	**-**	**5.911.803.916**

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì")	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	Công ty con
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty Alacarte Hạ Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây")	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà")	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây ("Công ty Phát triển Hồ Tây")	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn ("Công ty Riverview Lương Sơn")	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông Taseco ("Taseco Media")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng ("Công ty AHT")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam ("Công ty VinaCS")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế ("Công ty Đô thị Quốc tế")	Công ty con đến ngày 29 tháng 6 năm 2021

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Danh sách bên liên quan với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau (tiếp theo):

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng Không Taseco Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn bằng tiền	436.535.110.000	226.036.855.000
		Trả cổ tức bằng cổ phần	158.740.040.000	136.992.034.000
		Đi vay	291.300.000.000	152.000.000.000
		Trả gốc vay	259.300.000.000	808.820.326.000
		Cho vay	60.000.000.000	62.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	60.000.000.000	62.000.000.000
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	11.542.669.355	-
		Doanh thu dịch vụ	-	1.050.259.743
		Chi phí lãi vay phải trả	1.999.698.633	13.345.652.570
		Thanh toán lãi đi vay	1.990.054.797	52.729.308.742
Công ty Đô thị Quốc tế	Công ty con đến ngày 29 tháng 6 năm 2021	Cổ tức được chia	-	4.199.400.000
		Cổ tức nhận được bằng tiền	-	4.199.400.000
		Trả gốc vay	-	58.800.600.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	1.538.816.605
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Cổ tức được chia	18.881.100.000	11.328.660.000
		Cổ tức nhận được bằng tiền	19.862.553.152	-
		Thanh toán phí dịch vụ	13.960.695.530	6.551.494.344
		Chi phí thuê văn phòng	6.892.644.000	5.007.774.000
		Chi phí quản lý tòa nhà	4.244.109.606	2.863.110.995
Công ty Hải Hà	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Đi vay	6.000.000.000	13.000.000.000
		Trả gốc vay	33.070.000.431	3.500.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	776.884.808	1.224.473.322
		Thanh toán lãi đi vay	2.816.714.297	-
		Cổ tức được chia	1.050.000.000	14.300.000.000
		Cổ tức nhận được bằng tiền	1.050.000.000	14.300.000.000
		Doanh thu dịch vụ	-	1.228.542.963
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Góp vốn	50.000.000.000	-
		Cho vay	2.100.000.000	2.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	2.000.000.000	-
		Trả gốc vay	-	3.591.295.720
		Đi vay	-	1.000.000.000
		Doanh thu dịch vụ	917.003.889	917.003.892

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Trả gốc vay	-	11.254.400.245
		Doanh thu dịch vụ	893.090.013	893.090.016
Công ty Bao Bì	Công ty con	Đi vay	-	1.400.000.000
		Trả gốc vay	36.200.000.000	500.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	928.306.852	2.149.873.984
		Trả lãi vay	1.112.778.088	3.125.917.821
		Cổ tức được chia	-	5.850.000.000
		Cổ tức đã nhận	-	5.850.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Góp vốn	171.800.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	3.058.909.092	1.970.909.092
		Cổ tức được chia	12.885.000.000	29.970.000.000
		Đi vay	-	279.500.000.000
		Trả gốc vay	141.278.000.000	101.000.000.000
		Cho vay	10.000.000.000	-
		Thu tiền cho vay	10.000.000.000	-
		Bù trừ khoản vay với phải thu cổ tức và cung cấp dịch vụ	-	37.222.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	2.143.694.165	3.543.371.233
		Trả lãi vay	5.354.353.069	332.712.329
Công ty ICON4	Công ty con	Góp vốn	311.352.956.800	-
		Tạm ứng/thanh toán dịch vụ xây dựng	172.422.197.735	-
		Chi phí xây dựng	295.792.237.871	-
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	201.240.000.000	-
		Nhận tiền mua cổ phần	150.000.000.000	-
		Đi vay	-	15.000.000.000
		Trả gốc vay	-	28.404.938.236
Công ty Alacarte Hạ Long	Công ty con	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	338.457.190.413	-
		Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	44.016.903.237	
		Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	352.792.681.158	-
		Nhận tiền theo hợp đồng cho thuê dài hạn	43.410.631.329	
		Góp vốn	89.100.000.000	120.000.000.000
		Phải thu kinh phí bảo trì	7.780.106.216	-

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Yên Bình	Công ty con	Góp vốn	-	88.800.000.000
		Doanh thu dịch vụ	678.815.455	387.894.546
		Cổ tức được chia	5.328.000.000	-
		Đi vay	-	4.000.000.000
		Trả gốc vay	4.000.000.000	-
Công ty TAH	Công ty con	Góp vốn	179.770.000.000	169.880.000.000
		Đi vay	-	1.000.000.000
		Trả gốc vay	1.000.000.000	-
		Cổ tức được chia	6.993.000.000	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Đi vay	40.000.000.000	27.500.000.000
		Trả gốc vay	60.500.000.000	7.000.000.000
		Thanh toán lãi vay	1.564.746.574	-
		Cổ tức được chia	4.752.000.000	23.760.000.000
		Cổ tức nhận được bằng tiền	23.760.000.000	-
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	8.138.389.413	-
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	-	2.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	2.000.000.000
Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.528.915.588	259.388.421
		Thanh toán phí dịch vụ	1.549.782.095	199.049.700
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	650.000.000	1.400.000.000
		Doanh thu dịch vụ	660.000.000	1.155.000.000
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	29.300.000.000	-
		Trả gốc vay	29.300.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	616.363.633	1.232.727.288
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	160.000.000.000	140.000.000.000
		Trả gốc vay	160.000.000.000	140.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	4.790.890.411	6.989.369.863
		Trả lãi vay	4.790.890.411	6.989.369.863
Công ty VinaCS	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	-	10.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.500.000.000

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	16.835.638.752
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	17.566.355.000
		Đi vay	15.000.000.000	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, Thành viên HĐQT	Phải thu chuyển nhượng cổ phần	60.720.000.000	42.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	70.970.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.728.026.834
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Đi vay	-	5.000.000.000
		Trả gốc vay	-	5.000.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	12.539.315.235
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	8.550.000.000	-
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.800.740.457	7.186.230.541
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	2.077.090.800	7.494.835.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	21.861.675.000
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	21.861.675.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.532.362.602
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	5.567.672.500	4.405.513.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	17.489.340.000
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	17.489.340.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.505.772.916
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	5.450.000.000	3.245.554.800
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.733.311.525
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	1.286.536.300	551.372.700
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát	Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	28.000.000.000
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	5.000.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.637.309.912	-
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	10.065.273.750
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.887.125.000

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ và giao dịch chuyển nhượng cổ phần với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa các bên. Các giao dịch đi vay và cho vay các bên liên quan có lãi suất thỏa thuận theo từng hợp đồng vay và cho vay.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Phí tư vấn quản lý dự án	1.453.264.489	605.599.755
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	712.800.000	544.500.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	3.775.040.000	440.000.000
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	1.159.804.692	426.684.000
Công ty Hải Hà	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Phí tư vấn quản lý dự án	-	311.743.020
Taseco Group	Công ty mẹ	Phí tư vấn quản lý dự án	-	262.709.196
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	495.182.100	252.176.070
Công ty ICON4	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần	51.240.000.000	-
Công ty Alarcarte Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng bất động sản	23.902.137.287	-
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	3.038.672.725	2.373.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	21.861.675.000
		Chuyển nhượng bất động sản	428.282.500	6.151.694.091
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	17.489.340.000
		Chuyển nhượng bất động sản	1.674.977.200	7.280.419.928
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	-	10.250.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	688.250.000	9.488.522.727

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo) (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	533.932.500	728.089.773
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát	Chuyển nhượng cổ phần	-	5.000.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	515.250.250	-
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	-	1.286.536.300
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	924.545.000	1.260.743.182
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	1.241.010.200	537.906.818
			91.783.148.943	**86.551.339.860**
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)				
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.100.000.000	2.000.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên chủ chốt từ 16 tháng 2 năm 2022	Phải thu về cho vay ngắn hạn	200.000.000	200.000.000
			2.300.000.000	**2.200.000.000**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải thu cổ tức	18.881.100.000	19.862.553.152
		Chi hộ tiền điện	1.464.345.287	-
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phải thu cổ tức	12.885.000.000	-
		Phải thu lãi vay	46.849.315	-
Công ty Alacarte Hạ Long	Công ty con	Kinh phí bảo trì	7.780.106.216	-
Công ty TAH	Công ty con	Phải thu cổ tức	6.993.000.000	-
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phải thu cổ tức	5.328.000.000	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức	4.752.000.000	23.760.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	1.450.000.000	800.000.000
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu khác	110.002.500	110.002.500
Các bên liên quan khác		Kinh phí bảo trì tòa nhà	1.235.305.819	-
		Phải thu khác	1.737.485.064	204.005.844
			62.663.194.201	**44.736.561.496**

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả hợp đồng xây dựng	147.780.443.445	-
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý	161.898.147	1.898.136.232
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	43.060.550	26.649.771
		Mua tài sản	-	660.000.000
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	219.876.017	123.421.001
			148.205.278.159	**2.708.207.004**
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	3.210.658.904
Công ty Hải Hà	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Lãi vay phải trả	-	2.039.829.491
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	654.910.959
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	14.328.768	230.580.824
			14.328.768	**6.135.980.178**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án	11.542.669.355	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn thực hiện dự án	8.138.389.413	-
			19.681.058.768	**-**
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	32.000.000.000	
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Vay ngắn hạn	15.000.000.000	
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	58.500.000.000
Công ty Hải Hà	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	27.070.000.431
Công ty Bao Bì	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	36.200.000.000
Công ty Yên Bình	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	4.000.000.000
Công ty TAH	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	1.000.000.000
			47.000.000.000	**126.770.000.431**
Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Vay dài hạn	-	82.778.000.000
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Vay dài hạn	-	20.500.000.000
			-	**103.278.000.000**

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	120.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	924.000.000	804.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	804.000.000	729.000.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 26 tháng 4 năm 2022	780.000.000	401.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	660.000.000	623.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	615.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	615.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	720.000.000	615.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 12 năm 2021	60.000.000	220.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 4 năm 2022	186.154.000	55.000.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 24 tháng 3 năm 2022	509.259.000	-
		6.263.413.000	**4.737.000.000**

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	132.000.000	48.000.000

32. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 276,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.011,9 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	7.389.894.000	4.396.752.000
Từ 1 - 5 năm	217.902.000	4.396.752.000
TỔNG CỘNG	**7.607.796.000**	**8.793.504.000**

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	2.208.000.000	2.208.000.000
Từ 1 - 5 năm	1.928.000.000	4.136.000.000
TỔNG CỘNG	**4.136.000.000**	**6.344.000.000**

32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Lưu Thị Thơ	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 79

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 12 tháng 8 năm 2022.

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch	
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2022
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2022

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo là ông Nguyễn Trần Tùng, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIÊU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 12-08-2024
Số: 3825 Quyển: 01/CCNL

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0104079... CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

S.Đ.K.H.Đ: 120 - C.T.H.D VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIÊU Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

CÔNG CHỨNG VIÊN
Trịnh Đình Hiệp

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 61315274/E-22965563

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 8 tháng 5 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 79, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Trịnh Xuân Hòa
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

Ngô Thị Phương Nhung
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 3069-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 5 năm 2023

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.165.142.605.508**	**3.188.865.215.306**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***466.189.442.696***	***271.344.938.928***
111	1. Tiền		268.235.036.681	262.844.938.928
112	2. Các khoản tương đương tiền		197.954.406.015	8.500.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***76.579.880.000***	***5.815.000.000***
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	13.870.159.077	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(2.061.279.077)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	64.771.000.000	5.815.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.018.093.093.431***	***1.339.516.708.859***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	449.828.065.252	441.212.161.585
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	182.074.715.218	416.851.979.259
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	336.500.000.000	315.062.824.845
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	58.795.017.421	171.383.432.498
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(9.104.704.460)	(4.993.689.328)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***2.440.406.079.430***	***1.453.844.211.056***
141	1. Hàng tồn kho		2.440.406.079.430	1.453.844.211.056
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***163.874.109.951***	***118.344.356.463***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	30.490.733.067	74.030.437.092
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	133.378.422.016	42.673.142.023
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	4.954.868	1.640.777.348

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.676.637.847.185**	**3.260.699.856.347**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***813.791.565.081***	***588.923.106.995***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	664.057.120.000	487.557.120.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	156.880.021.981	101.365.986.995
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(7.145.576.900)	-
220	***II. Tài sản cố định***		***125.819.239.502***	***105.830.157.837***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	124.762.504.976	104.711.518.862
222	Nguyên giá		175.602.628.161	149.506.530.750
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(50.840.123.185)	(44.795.011.888)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.056.734.526	1.118.638.975
228	Nguyên giá		3.003.491.823	2.919.491.823
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.946.757.297)	(1.800.852.848)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	***296.664.083.334***	***310.063.080.566***
231	1. Nguyên giá		369.157.841.834	369.157.841.834
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(72.493.758.500)	(59.094.761.268)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***2.329.687.282.378***	***2.157.703.659.055***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	305.516.476.704	305.198.621.805
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	2.024.170.805.674	1.852.505.037.250
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***32.399.613.073***	***25.952.877.342***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		16.511.995.867	8.694.277.342
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.878.600.000	22.798.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.990.982.794)	(5.500.000.000)
260	***VI.Tài sản dài hạn khác***		***78.276.063.817***	***72.186.974.552***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	15.849.442.520	8.451.136.075
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	25.549.253.415	22.033.775.808
269	3. Lợi thế thương mại	17	36.877.367.882	41.702.062.669
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**7.841.780.452.693**	**6.449.565.071.653**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.058.597.660.296**	**3.608.909.892.523**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.576.556.512.406***	***2.462.252.002.188***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	1.242.325.307.030	823.777.392.897
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	214.992.720.164	1.122.415.344.799
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	170.057.591.928	59.018.858.350
314	4. Phải trả người lao động		24.962.016.963	17.644.134.315
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	363.986.725.145	168.990.479.941
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	4.510.720.833	4.377.122.497
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	611.472.437.834	65.175.220.371
320	8. Vay ngắn hạn	23	939.275.653.257	197.260.109.766
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	4.973.339.252	3.593.339.252
330	***II. Nợ dài hạn***		***482.041.147.890***	***1.146.657.890.335***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	26.106.508.982	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	136.822.131.230	115.466.150.214
338	3. Vay dài hạn	23	226.459.370.625	935.913.145.984
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	91.334.894.976	92.251.800.543
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.318.242.077	3.026.793.594

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.783.182.792.397**	**2.840.655.179.130**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***25***	***3.783.182.792.397***	***2.840.655.179.130***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.700.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	*- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.700.000.000.000*	*2.000.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	59.480.000.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		403.297.980.731	249.326.766.089
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*50.482.096.948*	*107.616.356.721*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*352.815.883.783*	*141.710.409.368*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		564.089.798.350	525.533.404.725
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**7.841.780.452.693**	**6.449.565.071.653**

Lưu Thị Thơ	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.829.021.097.739	744.079.625.489
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.829.021.097.739	744.079.625.489
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.055.126.735.811)	(485.696.899.136)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		773.894.361.928	258.382.726.353
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	66.072.861.523	70.776.016.588
22	7. Chi phí tài chính	28	(19.425.066.203)	(20.547.639.237)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(14.974.806.250)*	*(20.501.202.191)*
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	16.1	734.694.906	(305.722.658)
25	9. Chi phí bán hàng	29	(208.990.859.265)	(33.141.743.176)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(140.428.122.039)	(105.867.740.999)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		471.857.870.850	169.295.896.871
31	12. Thu nhập khác	30	11.034.560.296	5.334.524.377
32	13. Chi phí khác	30	(9.170.762,552)	(6.110.268.260)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	30	1.863.797.744	(775.743.883)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		473.721.668.594	168.520.152.988
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(108.728.336.221)	(61.821.117.411)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	4.694.886.334	24.910.634.459
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		369.688.218.707	131.609.670.036

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**	**25.1**	**357.017.656.752**	**117.760.935.740**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**12.670.561.955**	**13.848.734.296**

Lưu Thị Thơ	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**473.721.668.594**	**168.520.152.988**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		29.313.030.724	27.119.997.178
03	Các khoản dự phòng		16.294.757.540	(345.399.700)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(66.520.719.486)	(70.344.304.207)
06	Chi phí lãi vay	28	14.974.806.250	20.501.202.191
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**467.783.543.622**	**145.451.648.450**
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		104.950.649.795	(169.483.742.328)
10	Tăng hàng tồn kho		(202.675.668.120)	(790.242.812.268)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(451.938.372.981)	1.581.850.554.186
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		36.139.647.575	(64.814.472.446)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(13.870.159.077)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(111.887.199.532)	(94.511.239.032)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(44.415.269.527)	(40.322.015.890)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.607.500.000)	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh**		**(218.520.328.245)**	**567.927.920.672**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(153.773.134.012)	(1.053.125.686.854)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		792.953.871	23.789.714.139
23	Tiền chi cho vay		(591.756.000.000)	(508.455.762.027)
24	Tiền thu hồi cho vay		344.162.824.845	643.777.788.795
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(115.343.956.800)	(228.834.569.170)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		147.344.541.640	274.559.257.677
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		20.952.717.213	7.001.486.191
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(347.620.053.243)**	**(841.287.771.249)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại)*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		759.427.504.950	297.370.050.050
33	Tiền thu từ đi vay		1.661.851.645.756	1.743.861.780.004
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.657.018.968.980)	(1.559.585.944.504)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.275.296.470)	(6.651.275.900)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**760.984.885.256**	**474.994.609.650**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**194.844.503.768**	**201.634.759.073**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**271.344.938.928**	**69.710.179.855**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**466.189.442.696**	**271.344.938.928**

Lưu Thị Thơ	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 12 tháng 8 năm 2022.

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Theo đó, chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại 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.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 344 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 306).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có 11 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 12 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Nhóm Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*31 tháng 12 năm 2022*		*31 tháng 12 năm 2021*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	85,90%	85,90%	85,90%	85,90%	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	Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	61,25%	61,25%	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	48,05%	66,27%	66,27%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	In ấn, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	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	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	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	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	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	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty Alacarte Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, Phường Hùng Thắng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2022		31 tháng 12 năm 2021		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	Lô D28-NK1 khu dân cư Bắc, đường Trần Hưng Đạo, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Hoàn thiện công trình xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điều hòa cho công trình xây dựng.
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56%	86,56%	80,00%	80,00%	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại Khu du lịch nghỉ mát Hải Hòa, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.
10	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	36,98%	51,00%	31,24%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây ("Công ty Phát triển Hồ Tây")	-	-	55,00%	55,00%	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	Đầu tư dự án CC5A tại khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
12	Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà")	-	-	55,00%	55,00%	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
13	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i)	85,81%	99,90%	-	-	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	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác là Công ty ICON4 và Công ty Taseco Invest.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nếu thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu một lần (*Thuyết minh 3.18 – Ghi nhận doanh thu).*

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Tài sản cố định khác	4 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	50 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	23 - 50 năm

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.18, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Nhóm Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch;
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau.

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

Nhóm Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản và hàng hóa đã bán trong quá khứ.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hợp đồng bán nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu hợp đồng xây lắp

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc và được xác nhận bởi khách hàng. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.18 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác lập.

3.19 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh bất động sản, kinh doanh hoạt động xây lắp, kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty là trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Chuyển nhượng một phần vốn góp trong Công ty Hải Hà

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 08/2022/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua quyết định chuyển nhượng 40.000 cổ phần của Công ty Hải Hà, tương ứng với 20% tỷ lệ sở hữu tại công ty này với giá phí chuyển nhượng là 4 tỷ VND. Vào ngày 31 tháng 1 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này và theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Hải Hà đã giảm từ 55% xuống thành 35%. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại công ty này trong năm hiện tại cũng như các năm tiếp theo và theo đó, khoản đầu tư vào Công ty Hải Hà được ghi nhận là một khoản đầu tư vào công ty liên kết kể từ ngày 31 tháng 1 năm 2022.

4.2 Thoái vốn trong Công ty Phát triển Hồ tây

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 12/2022/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ 4.400.000 cổ phần của Công ty Phát triển Hồ Tây, tương ứng với 55% tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này cho một cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 60,72 tỷ VND. Vào ngày 15 tháng 2 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này và theo đó, Công ty Phát triển Hồ Tây không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

4.3 Thoái vốn trong Công ty Bao Bì và Công ty Bao Bì trở thành công ty con gián tiếp

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 86/2022/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 11 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ 11.700.000 cổ phần của Công ty Bao Bì, tương ứng với 66,27% tỷ lệ sở hữu tại công ty này, cho một công ty con khác của Công ty là Công ty ICON4, với giá phí chuyển nhượng là 201,24 tỷ VND. Vào ngày 22 tháng 11 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này và theo đó, Công ty Bao Bì đã trở thành công ty con của Công ty ICON4 và là công ty con sở hữu gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

4.4 Thành lập Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây, một công ty con do công ty sở hữu gián tiếp

Theo Nghị quyết số 21/2022/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 11 năm 2022 của Hội đồng Quản trị của Công ty Taseco Invest, một công ty con của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty Taseco Invest đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây, trong đó Công ty Taseco Invest nắm giữ 99,90% tỷ lệ sở hữu tại công ty này. Sau đó, Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây đã được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110182722 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 11 năm 2022 và trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	11.015.198.370	20.805.157.416
Tiền gửi ngân hàng (*)	257.219.838.311	242.039.781.512
Các khoản tương đương tiền (**)	197.954.406.015	8.500.000.000
TỔNG CỘNG	**466.189.442.696**	**271.344.938.928**

(*) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm quỹ kinh phí bảo trì với số tiền là 41,1 tỷ VND của cư dân tại Dự án Alacarte Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

(**) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 3,3%/năm đến 6,0%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2021: 3%/năm), trong đó:

- Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 7.240.000.000 VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân được sử dụng để thực hiện Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen theo Hợp đồng hợp tác liên danh số 02/2021/HĐHTLD/TASECO LAND-VINH PHAT-VINH HAN.
- Một số khoản tiền gửi ngân hàng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 23.
- Một số khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty Taseco Invest được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng dự án của công ty này.
- Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 8.849.936.015 VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình của Công ty ICON 4, công ty con của Công ty và được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản bảo lãnh tạm ứng của công ty này.
- Vàng với giá trị là 2.114.470.000 VND.

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Giá gốc	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị hợp lý*	*Dự phòng*
Cổ phiếu (*)	13.870.159.077	11.808.880.000	(2.061.279.077)	-	-	-
TỔNG CỘNG	**13.870.159.077**	**11.808.880.000**	**(2.061.279.077)**	**-**	**-**	**-**

(*) Đây là khoản đầu tư vào 868.300 cổ phiếu của một công ty niêm yết trên sàn chứng khoán.

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	64.771.000.000	64.771.000.000	5.815.000.000	5.815.000.000
	64.771.000.000	**64.771.000.000**	**5.815.000.000**	**5.815.000.000**

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,85%/năm đến 9,2%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2021: từ 5,1% đến 5,9%/năm), trong đó:

- Khoản tiền gửi với giá trị là 5.815.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa;

- Khoản tiền gửi với giá trị là 1.788.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa; và

- Khoản tiền gửi với giá trị 5.000.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS từ Ngân hàng Quân Đội MB – Chi nhánh Thăng Long.

- Khoản tiền gửi với giá trị là 2.167.000.000 được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng Mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 22/000258/CTĐLQN/HĐMBĐNMĐSH ký ngày 19 tháng 10 năm 2022 giữa Tổng Công ty Điện lực miền Bắc, đại diện là Công ty Điện lực Quảng Ninh – Chi nhánh Tổng Công ty điện lực miền Bắc và Công ty.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	312.924.896.067	258.448.198.159
Phải thu từ hoạt động xây lắp	124.151.476.970	90.950.428.884
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	*78.067.504.146*	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	*19.540.672.211*	*54.482.583.430*
Các đối tượng khác	*26.543.300.613*	*36.467.845.454*
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	85.351.015.000
Phải thu từ các hoạt động khác	12.751.692.215	6.462.519.542
TỔNG CỘNG	**449.828.065.252**	**441.212.161.585**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	*418.983.938.200*	*301.799.399.498*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*30.844.127.052*	*139.412.762.087*
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.156.857.864)	(1.091.495.542)

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu khó đòi:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.091.495.542	1.091.495.542
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	5.065.362.322	-
Số cuối năm	6.156.857.864	1.091.495.542

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trung tâm quỹ đất Thanh Hóa (i)	33.000.000.000	33.000.000.000
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư tại xã Hải Yến	12.700.000.000	-
Công ty TNHH Hà Yến IND	15.117.748.250	44.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	12.813.434.787	-
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	196.301.426.937
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Tường Việt	-	37.843.976.824
Công ty Cổ phần Hasky	-	36.148.115.229
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	-	33.819.166.914
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	108.443.532.181	79.695.293.355
TỔNG CỘNG	**182.074.715.218**	**416.851.979.259**
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

(i) Đây là khoản ứng trước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác (i)	52.000.000.000	196.562.824.845
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện	*49.000.000.000*	*49.000.000.000*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long	*3.000.000.000*	-
Công ty Cổ phần 873	-	*85.821.348.345*
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	*57.687.000.000*
Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp	-	*4.054.476.500*
Cho vay ngắn hạn các cá nhân (ii)	11.000.000.000	13.400.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	273.500.000.000	105.100.000.000
TỔNG CỘNG	**336.500.000.000**	**315.062.824.845**

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dài hạn		
Cho vay dài hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	664.057.120.000	487.557.120.000
TỔNG CỘNG	**664.057.120.000**	**487.557.120.000**

(i) Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các tổ chức khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên nhận vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện	49.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 3 năm 2023	4,5%	(*)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long	3.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 15 tháng 1 năm 2023	13%	(**)
TỔNG CỘNG	**52.000.000.000**			

(*) Tài sản đảm bảo là 5,5 triệu của cổ phần của Công ty Bao Bì thuộc sở hữu của cổ đông lớn của bên đi vay.

(**) Tài sản đảm bảo là công nợ phải thu phát sinh từ một hợp đồng thi công xây dựng ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long và Công ty IKCONS.

(ii) Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn cho các cá nhân tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên nhận vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ông Nguyễn Minh Cương	9.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023	5%	(*)
Ông Lê Tòng	2.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 5 năm 2023	5,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**11.000.000.000**			

(*) Tài sản đảm bảo là 1.800.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của bên đi vay.

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án	-	115.780.423.680
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	22.173.479.152	20.081.586.882
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (i)	13.090.911.418	22.089.977.790
Phải thu kinh phí bảo trì	6.639.329.947	-
Tạm ứng cho nhân viên	10.997.959.220	8.543.121.908
Phải thu ngắn hạn khác	5.893.337.684	4.888.322.238
TỔNG CỘNG	**58.795.017.421**	**171.383.432.498**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*40.228.799.383*	*162.954.015.690*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*18.566.218.038*	*8.429.416.808*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.932.846.596)	(3.887.193.786)
Dài hạn		
Phải thu lãi cho vay dài hạn	126.163.459.215	82.528.333.195
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (ii)	11.633.908.966	-
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng (iii)	19.082.653.800	18.837.653.800
TỔNG CỘNG	**156.880.021.981**	**101.365.986.995**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên khác	*30.716.562.766*	*18.837.653.800*
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*126.163.459.215*	*82.528.333.195*
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(7.145.576.900)	-

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu khác:

Đơn vị tính: VND

Ngắn hạn	*Năm nay*	*Năm trước*
Số đầu năm	3.887.193.786	-
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	611.556.447	3.887.193.786
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(1.565.903.637)	-
Số cuối năm	2.932.846.596	3.887.193.786

Dài hạn	*Năm nay*	*Năm trước*
Số đầu năm	-	-
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	7.145.576.900	-
Số cuối năm	7.145.576.900	-

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(i) Đây là khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh số 01/2010-HĐHT ký ngày 24 tháng 1 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Trung Đô cho mục đích đầu tư dự án tòa nhà NO3-T6, khu Đoàn Ngoại giao, phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

(ii) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn hợp tác đầu tư thực hiện các dự án:

- Khoản góp vốn 7,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Ngọc Toàn cho mục đích thực hiện dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

- Và một số dự án khác.

(iii) Bao gồm các khoản ký quỹ, bảo lãnh hợp đồng thực hiện các dự án:

- Khoản bảo lãnh 14,3 tỷ VND để thực hiện hợp đồng giữa Công ty ICON4 và Công ty cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam cho mục đích bảo lãnh thực hiện hợp đồng gói thầu thi công xây lắp phần thân và hoàn thiện thuộc dự án tòa nhà Trung tâm điều hành sản xuất tại Quảng Ninh với tổng giá trị hợp đồng là 142 tỷ VND.

- Khoản ký quỹ 4,5 tỷ VND theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa giữa Công ty Du lịch Quốc tế và Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa.

- Khoản đặt cọc 245.000.000 VND thực hiện hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Taseco Land và Công ty Điện lực Thanh Hóa cho mục đích thực hiện thi công Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm (Trình bày lại)*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động kinh doanh bất động sản	2.087.292.910.792	-	1.407.684.095.021	-
Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao	*1.258.386.061.568*	-	*598.245.875.596*	-
Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake	*694.205.321.755*	-	-	-
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	*88.102.267.241*	-	*11.152.213.243*	-
Dự án Hải Yến	*46.599.260.228*	-	-	-
Dự án Alacarte Hạ Long	-	-	*798.286.006.182*	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp	11.515.266.067	-	5.173.103.052	-
Thành phẩm bất động sản	338.179.733.111	-	36.848.548.468	-
Dự án Alacarte Hạ Long	*321.542.036.993*	-	-	-
Dự án Lương Sơn	*16.637.696.118*	-	*36.848.548.468*	-
Hàng tồn kho khác	3.418.169.460	-	4.138.464.515	-
TỔNG CỘNG	**2.440.406.079.430**	**-**	**1.453.844.211.056**	**-**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến các Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao và dự án thành phần B3-CC2-A Starlake được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và các khoản vay như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 22 và Thuyết minh số 23.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	28.064.229.619	73.118.782.179
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.426.503.448	911.654.913
TỔNG CỘNG	**30.490.733.067**	**74.030.437.092**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	4.485.608.355	3.101.581.237
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	6.641.444.841	1.371.143.350
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.722.389.324	3.978.411.488
TỔNG CỘNG	**15.849.442.520**	**8.451.136.075**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	104.004.946.851	16.621.876.110	27.660.947.092	1.218.760.697	149.506.530.750
- Mua trong năm	13.120.874.881	6.049.089.875	6.768.390.103	135.369.182	26.073.724.041
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.985.860.278	-	-	-	4.985.860.278
- Thanh lý, nhượng bán	-	(47.090.907)	(4.916.396.001)	-	(4.963.486.908)
Số cuối năm	122.111.682.010	22.623.875.078	29.512.941.194	1.354.129.879	175.602.628.161
Đã khấu hao hết	*4.466.463.343*	*3.780.886.449*	*3.860.263.183*	*240.536.364*	*12.348.149.339*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	19.606.576.499	10.642.936.451	13.773.531.159	771.967.779	44.795.011.888
- Khấu hao trong năm	5.228.120.650	2.056.291.432	3.242.769.923	301.956.017	10.829.138.022
- Tăng khác	582.715.953	-	-	-	582.715.953
- Giảm khác	-	(468.419.717)	-	-	(468.419.717)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(20.406.048)	(4.877.916.913)	-	(4.898.322.961)
Số cuối năm	25.417.413.102	12.210.402.118	12.138.384.169	1.073.923.796	50.840.123.185
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	84.398.370.352	5.978.939.659	13.887.415.933	446.792.918	104.711.518.862
Số cuối năm	96.694.268.908	10.413.472.960	17.374.557.025	280.206.083	124.762.504.976

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 5.939.059.432 VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Nhóm Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm và số cuối năm	346.174.283.583	22.983.558.251	369.157.841.834
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	51.959.152.096	7.135.609.172	59.094.761.268
- Khấu hao trong năm	12.822.916.568	690.376.900	13.513.293.468
- Giảm khác	(114.296.236)	-	(114.296.236)
Số cuối năm	64.667.772.428	7.825.986.072	72.493.758.500
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	294.215.131.487	15.847.949.079	310.063.080.566
Số cuối năm	281.506.511.155	15.157.572.179	296.664.083.334

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích cho thuê làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 22 và Thuyết minh số 23.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

14.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu	305.516.476.704	305.516.476.704	305.198.621.805	305.198.621.805
TỔNG CỘNG	**305.516.476.704**	**305.516.476.704**	**305.198.621.805**	**305.198.621.805**

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

14.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây	601.093.285.136	2.188.356.097
Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake	509.837.163.037	1.115.110.851.777
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	263.245.292.559	263.177.102.742
Dự án Alacarte Hạ Long	391.486.552.249	149.037.945.892
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án trên Lô đất CC2	100.820.065.882	98.638.310.362
Dự án trên Lô đất CC5A	-	79.906.379.657
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	47.559.034.726	34.316.678.638
TỔNG CỘNG	**2.024.170.805.674**	**1.852.505.037.250**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 22 và Thuyết minh số 23.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu với tổng số tiền là 109,22 tỷ VND (năm 2021: 77,11 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	16.511.995.867	8.694.277.342
Đầu tư vào đơn vị khác	16.2	23.878.600.000	22.798.600.000
TỔNG CỘNG		**40.390.595.867**	**31.492.877.342**
Dự phòng đầu tư tài chính		(7.990.982.794)	(5.500.000.000)

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	5.500.000.000	5.500.000.000
Cộng: Dự phòng phát sinh trong năm	1.410.982.794	-
Chuyển từ công ty liên kết thành đầu tư khác	1.080.000.000	-
Số cuối năm	7.990.982.794	5.500.000.000

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1. Đầu tư vào công ty liên kết

			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*	
Tên đơn vị	*Hoạt động chính*	*Địa chỉ*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long ("Công ty số 4 - Thăng Long")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	68A Tân Xuân, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty Hải Hà *(Thuyết minh số 4)*	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	35,00	35,00	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	243A Đê La Thành, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 ("Công ty 4.5")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	319/C11 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh	-	-	30,00	30,00

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1. *Đầu tư vào công ty liên kết* (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Hải Hà	*Công ty 4.2*	*Công ty 4.5*	*Công ty số 4 – Thăng Long*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	-	1.800.000.000	1.080.000.000	9.000.000.000	11.880.000.000
Tăng trong năm *(Thuyết minh số 4)*	7.083.023.619	-	-	-	7.083.023.619
Giảm trong năm	-	-	(1.080.000.000)	-	(1.080.000.000)
Số cuối năm	7.083.023.619	1.800.000.000	-	9.000.000.000	17.883.023.619
Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	-	(1.800.000.000)	(1.080.000.000)	(305.722.658)	(3.185.722.658)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	278.715.769	-	-	455.979.137	734.694.906
Giảm trong năm	-	-	1.080.000.000	-	1.080.000.000
Số cuối năm	278.715.769	(1.800.000.000)	-	150.256.479	(1.371.027.752)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	-	8.694.277.342	8.694.277.342
Số cuối năm	7.361.739.388	-	-	9.150.256.479	16.511.995.867

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2. *Đầu tư vào đơn vị khác*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022					*Ngày 31 tháng 12 năm 2021*				
	Số lượng (cổ phần)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Số lượng (cổ phần)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*
Công ty Vinconstec	1.192.455	15	12.682.500.000	(1.410.982.794)	11.271.517.206	1.192.455	15	12.682.500.000	-	12.682.500.000
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-	-	-	-	-	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**2.312.065**		**23.878.600.000**	**(7.990.982.794)**	**15.887.617.206**	**2.204.065**		**22.798.600.000**	**(5.500.000.000)**	**17.298.600.000**

Nhóm Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Công ty Bao bì	*Công ty ICON4*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	20.470.045.303	27.776.902.558	48.246.947.861
Số cuối năm	20.470.045.303	27.776.902.558	48.246.947.861
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	(3.998.669.124)	(2.546.216.068)	(6.544.885.192)
- Phân bổ trong năm	(2.047.004.530)	(2.777.690.257)	(4.824.694.787)
Số cuối năm	(6.045.673.654)	(5.323.906.325)	(11.369.579.979)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	16.471.376.179	25.230.686.490	41.702.062.669
Số cuối năm	14.424.371.649	22.452.996.233	36.877.367.882

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
Phải trả cho người bán	1.242.044.108.462	822.967.322.126
Công ty TNHH Phát triển THT	*481.714.576.320*	*104.289.816.000*
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	*360.495.209.095*	*490.680.557.137*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	*58.447.527.144*	*99.557.041.041*
Phải trả người bán ngắn hạn khác	*341.386.795.903*	*128.439.907.948*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	281.198.568	810.070.771
TỔNG CỘNG	**1.242.325.307.030**	**823.777.392.897**

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Người mua trả trước tiền mua bất động sản (i)	213.124.393.883	1.116.401.326.935
Khách hàng trả trước dịch vụ xây lắp	1.807.873.321	5.914.118.994
Khách hàng trả trước dịch vụ khác	60.452.960	99.898.870
TỔNG CỘNG	**214.992.720.164**	**1.122.415.344.799**

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Alacarte Hạ Long.

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh*	*Số phải nộp/cấn trừ trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	5.997.251.072	-	81.241.883.746	(34.046.855.936)	53.192.278.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.948.000.447	(65.009.479)	107.095.653.497	(44.415.269.527)	114.563.374.938
Thuế thu nhập cá nhân	538.274.107	(15.646.400)	8.598.950.660	(7.246.374.911)	1.875.203.456
Các loại thuế khác	535.332.724	-	41.908.275.836	(42.016.873.908)	426.734.652
TỔNG CỘNG	**59.018.858.350**	**(80.655.879)**	**238.844.763.739**	**(127.725.374.282)**	**170.057.591.928**

	Số đầu năm	*Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh*	*Số phải thu trong năm*	*Số cấn trừ trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	42.673.142.023	(5.272.607.779)	264.757.442.856	(168.779.555.084)	133.378.422.016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.632.682.724	-	-	(1.632.682.724)	-
Các loại thuế khác	8.094.624	-	2.000.000	(5.139.756)	4.954.868
TỔNG CỘNG	**44.313.919.371**	**(5.272.607.779)**	**264.759.442.856**	**(170.417.377.564)**	**133.383.376.884**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển Dự án	294.487.376.618	110.022.166.178
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	59.169.645.287	32.472.545.122
Trích trước chi phí xây dựng	3.950.485.027	12.340.808.348
Trích trước chi phí quản lý, vận hành	2.900.723.220	4.026.327.271
Trích trước chi phí lãi vay	1.497.045.401	7.003.868.676
Trích trước chi phí khác	1.981.449.592	3.124.764.346
TỔNG CỘNG	**363.986.725.145**	**168.990.479.941**
Dài hạn		
Trích trước chi phí quản lý, vận hành	26.106.508.982	-
TỔNG CỘNG	**26.106.508.982**	**-**

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Dịch vụ khác	4.510.720.833	4.377.122.497
TỔNG CỘNG	**4.510.720.833**	**4.377.122.497**

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc mua cổ phần (i)	507.901.696.015	-
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	2.630.000.000	13.000.000.000
Quỹ bảo trì căn hộ	55.585.440.699	2.018.709.091
Phải trả giá trị thanh lý hợp đồng	10.127.590.727	11.162.365.727
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.172.041.524	14.378.292.744
Nhận kí quỹ, kí cược	1.740.802.502	1.916.782.324
Chi phí lãi vay phải trả	14.328.768	1.802.788.726
Phải trả ngắn hạn khác	27.300.537.599	20.896.281.759
TỔNG CỘNG	**611.472.437.834**	**65.175.220.371**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*609.236.809.066*	*63.108.125.575*
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*2.235.628.768*	*2.067.094.796*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản (ii)	135.345.326.830	113.987.159.358
Phải trả dài hạn khác	1.476.804.400	1.478.990.856
TỔNG CỘNG	**136.822.131.230**	**115.466.150.214**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*125.279.461.875*	*115.466.150.214*
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*11.542.669.355*	-

(i) Tại ngày 17 tháng 11 năm 2022, Công ty Taseco Invest và Công ty TNHH Westlake Point Pte Ltd., đã ký kết hợp đồng khung và hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần Dự án Starlake thông qua việc chuyển nhượng 100% cổ phần của một công ty mục tiêu.

Khoản tiền đặt cọc này được đảm bảo bằng các tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan theo hợp đồng cấp bảo lãnh giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, bao gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 924351, CX 924354, CX 924355, CX 924356, CX 924357 và CY 108500 của Nhóm Công ty;
- Quyền tài sản Khu Đoàn ngoại giao liên quan đến các diện tích cho thuê tại các tòa nhà N02T1, N03T2 và N01T4 thuộc Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty;
- Toàn bộ dự án B3CC2 của Nhóm Công ty; và
- Một số tài sản khác.

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm:

- Khoản nhận vốn góp 21,3 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1012/2011/HDHTDT/ICON4-NHS để đầu tư dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.

- Khoản nhận góp vốn 7,2 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vĩnh cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.

- Khoản nhận góp vốn 95,2 tỷ VND từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.

- Và một số dự án khác.

23. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số đầu năm*	*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng	23.1	186.944.858.508	329.808.751.793	(410.475.296.351)	106.278.313.950
Vay các bên liên quan	23.2	3.300.000.000	546.170.000.431	(502.470.000.431)	47.000.000.000
Vay các cá nhân		6.359.251.258	1.500.000.000	(7.859.251.258)	-
Vay dài hạn đến hạn trả	23.3	656.000.000	661.656.430.200	(656.000.000)	661.656.430.200
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	23.4	-	124.340.909.107	-	124.340.909.107
TỔNG CỘNG		**197.260.109.766**	**1.663.476.091.531**	**(921.460.548.040)**	**939.275.653.257**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	23.3	812.231.327.802	811.442.893.963	(1.397.214.851.140)	226.459.370.625
Trái phiếu	23.4	123.681.818.182	659.090.925	(124.340.909.107)	-
TỔNG CỘNG		**935.913.145.984**	**812.101.984.888**	**(1.521.555.760.247)**	**226.459.370.625**

23. VAY (tiếp theo)

23.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	56.698.695.516	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 10 tháng 8 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	7,3% - 9,0%	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	49.579.618.434	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 29 tháng 5 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	7,5% - 8,8%	Các sàn văn phòng thuộc tòa nhà Icon4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
TỔNG CỘNG	**106.278.313.950**			

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị là 40 tỷ VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

23. VAY (tiếp theo)

23.2 *Vay ngắn hạn các bên liên quan*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan được trình bày như sau:

Bên nhận vay	*Mối quan hệ*	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	Công ty mẹ	32.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả vào ngày 27 tháng 3 năm 2023.	5,5%	Tín chấp
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	15.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả tại thời điểm đáo hạn ngày 30 tháng 1 năm 2023.	6,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**47.000.000.000**			

23. VAY (tiếp theo)

23.3 *Vay dài hạn ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	660.508.880.200	Gốc và lãi trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng với khoản trả nợ cuối cùng đáo hạn vào ngày 14 tháng 10 năm 2023.	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng quý bằng với lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,2%/năm. Lãi suất trong năm là 8,5%-11,5%/năm.	(ii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*660.508.880.200*			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	1.968.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2025.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong năm là 8,3%-10,6%/năm.	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*656.000.000*			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	4.077.694.489	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	10,90%	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*300.000.000*			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	651.363.636	Gốc vay đáo hạn ngày 19 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	8%	(v)

23. VAY (tiếp theo)

23.3 *Vay dài hạn ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	Lãi suất (%/năm)	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	220.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 1 tháng 7 năm 2030. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng tháng bằng với lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau thời hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất trong năm là 13,5%/năm.	(vi)
Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	909.862.500	Gốc vay được trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 07 tháng 10 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi vay điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất trong năm là 9,8%/năm.	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*191.550.000*			
TỔNG CỘNG	**888.115.800.825**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*661.656.430.200*			
Vay dài hạn	*226.459.370.625*			

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

(ii) Tài sản đảm bảo gồm:

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CY 108499, CX 924352 tại Thôn Cửa Phú, xã bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;
- Các căn hộ nhận chuyển nhượng theo các hợp đồng mua bán căn hộ từ Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6, khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

(iii) Một ô tô Land Cruiser 30G-716.19 của Công ty.

(iv) Các sàn văn phòng thuộc tòa nhà Icon4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội.

(v) Một xe ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU.

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- 45.000.000 cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group, công ty mẹ của Nhóm công ty;
- 35.899.517 cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Công ty;
- Toàn bộ động sản gắn liền với khu dịch vụ thương mại, văn phòng và hầm hình thành trong tương lai thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long;
- Khu dịch vụ thương mại, văn phòng và 2.033,1 m2 hầm thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long.

23. VAY (tiếp theo)

23.3 *Vay ngân hàng dài hạn* (tiếp theo)

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm (tiếp theo):

- Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng thuộc chương trình cho thuê căn hộ ký giữa Công ty Alacarte Hạ Long và các chủ sở hữu căn hộ có ký hiệu từ A-01 đến A-12 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (411 căn hộ);
- Toàn bộ cổ phần của Công ty và các cổ đông khác tại Công ty Alacarte Hạ Long.

(vii) Một ô tô Fortuner TGN56L-SDTHKU SM A9751632TR thuộc sở hữu của Công ty IKCONS.

23.4 *Trái phiếu dài hạn đến hạn trả*

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn đến hạn trả được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	124.340.909.107	Gốc đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023, lãi trả hàng quý.	Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, năm thứ hai là 10,5%/năm.	(viii)
TỔNG CỘNG	**124.340.909.107**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*125.000.000.000*			
Chi phí phát hành trái phiếu	*(659.090.893)*			

(viii) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 384, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.588 m2 có địa chỉ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 21 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	3.593.339.252	-
Tăng do mua công ty con	-	1.773.339.252
Tăng trong năm *(Thuyết minh số 24)*	3.200.000.000	1.820.000.000
Giảm trong năm	(1.820.000.000)	-
Số cuối năm	4.973.339.252	3.593.339.252

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ				*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*		
Năm trước:						
Số đầu năm	1.600.000.000.000	35.480.000.000	239.677.815.908	5.261.402.953	185.124.681.533	2.065.543.900.394
- Tăng vốn	240.000.000.000	24.000.000.000	-	-	-	264.000.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phần	160.000.000.000	-	(160.000.000.000)	-	-	-
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	184.109.614.650	184.109.614.650
- Chuyển nhượng một phần vốn trong công ty con hiện hữu	-	-	54.236.997.281	-	142.963.002.719	197.200.000.000
- Tăng do góp bổ sung vốn tại các công ty con	-	-	-	(36.750.000)	33.346.800.050	33.310.050.050
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	117.760.935.740	-	13.848.734.296	131.609.670.036
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(16.758.935.000)	(16.758.935.000)
- Thoái vốn công ty con	-	-	-	1.090.355.363	(16.984.476.363)	(15.894.121.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.820.000.000)	-	-	(1.820.000.000)
- Thù lao HĐQT	-	-	(528.982.840)	-	(116.017.160)	(645.000.000)
Số cuối năm	2.000.000.000.000	59.480.000.000	249.326.766.089	6.315.008.316	525.533.404.725	2.840.655.179.130

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ				*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*		
Năm nay:						
Số đầu năm	2.000.000.000.000	59.480.000.000	249.326.766.089	6.315.008.316	525.533.404.725	2.840.655.179.130
- Tăng vốn (*)	500.000.050.000	50.000.005.000	-	-	-	550.000.055.000
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	209.530.949.950	209.530.949.950
- Chia cổ tức (*)	199.999.950.000	-	(199.999.950.000)	-	-	-
- Tái cấu trúc công ty con cấp 1 thành công ty con cấp 2	-	-	1.432.124.627	-	(1.432.124.627)	-
- Mua lại cổ phần của cổ đông không kiểm soát	-	-	(975.383.395)	-	(114.368.573.405)	(115.343.956.800)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	357.017.656.752	-	12.670.561.955	369.688.218.707
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(7.037.895.000)	(7.037.895.000)
- Thoái vốn tại các công ty con	-	-	1.240.196.058	-	(60.207.646.328)	(58.967.450.270)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.200.000.000)	-	-	(3.200.000.000)
- Thù lao HĐQT, khen thưởng ban điều hành	-	-	(1.344.611.920)	-	(473.096.414)	(1.817.708.334)
- Điều chỉnh khác	-	-	(198.817.480)	-	(125.782.506)	(324.599.986)
Số cuối năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	403.297.980.731	6.315.008.316	564.089.798.350	3.783.182.792.397

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn và chia cổ tức bằng cổ phần theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2022 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 45/2022/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2022. Theo đó:

- số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm để tăng vốn là 50.000.005 cổ phần với giá phát hành là 11.000 VND/cổ phần; và
- số lượng cổ phần được phát hành thêm để chia cổ tức là 19.999.995 cổ phần.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Tổng số	*Cổ phần thường*	*Tổng số*	*Cổ phần thường*
Taseco Group	1.957.293.060.000	1.957.293.060.000	1.587.400.420.000	1.587.400.420.000
Các cổ đông khác	742.706.940.000	742.706.940.000	412.599.580.000	412.599.580.000
TỔNG CỘNG	**2.700.000.000.000**	**2.700.000.000.000**	**2.000.000.000.000**	**2.000.000.000.000**

25.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.000.000.000.000	1.600.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần	500.000.050.000	240.000.000.000
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phần	199.999.950.000	160.000.000.000
Số cuối năm	2.700.000.000.000	2.000.000.000.000
Cổ tức đã chia bằng cổ phần	***199.999.950.000***	***160.000.000.000***

25.4 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phần phổ thông	*199.999.950.000*	*160.000.000.000*
Chia cổ tức bằng cổ phần năm 2022: 10 cổ phần/100 cổ phần hiện hữu (năm 2021: 1cổ phần/10 cổ phần hiện hữu)	199.999.950.000	160.000.000.000

25.5 *Cổ phần*

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	**270.000.000**	**2.700.000.000.000**	**200.000.000**	**2.000.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	270.000.000	2.700.000.000.000	200.000.000	2.000.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	**270.000.000**	**2.700.000.000.000**	**200.000.000**	**2.000.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	270.000.000	2.700.000.000.000	200.000.000	2.000.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phần).

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

26.1 *Doanh thu*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**2.829.021.097.739**	**744.079.625.489**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*2.452.898.425.608*	*542.975.655.570*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*259.262.637.233*	*107.351.211.774*
Doanh thu hoạt động cho thuê	*33.605.713.347*	*35.212.332.821*
Doanh thu cung cấp dịch vụ	*83.254.321.551*	*58.540.425.324*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**2.829.021.097.739**	**744.079.625.489**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*2.799.681.176.571*	*581.884.640.831*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*29.339.921.168*	*162.194.984.658*

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	802.075.937	7.518.114.057
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	258.460.561.296	99.833.097.717
TỔNG CỘNG	**259.262.637.233**	**107.351.211.774**
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	437.869.369.086	230.421.157.687

26.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, cho vay	65.608.364.515	54.827.368.444
Lãi từ đánh giá lại cổ phần của Công ty ICON4 được Công ty nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát	-	14.124.640.744
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	356.186.800	1.824.007.400
Doanh thu tài chính khác	108.310.208	-
TỔNG CỘNG	**66.072.861.523**	**70.776.016.588**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.734.266.891.903	313.578.645.252
Giá vốn hợp đồng xây dựng	239.475.949.767	106.316.957.310
Giá vốn hoạt động cho thuê	17.760.812.835	12.867.074.665
Giá vốn dịch vụ cung cấp	63.623.081.306	52.934.221.909
TỔNG CỘNG	**2.055.126.735.811**	**485.696.899.136**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	14.974.806.250	20.501.202.191
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	3.472.261.871	-
Lỗ chuyển nhượng cổ phần	906.316.656	-
Chi phí tài chính khác	71.681.426	46.437.046
TỔNG CỘNG	**19.425.066.203**	**20.547.639.237**

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản	181.858.743.964	15.427.287.978
Chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	24.147.056.288	13.375.889.192
Chi phí nhân công	-	863.734.964
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.174.272.391	1.134.302.511
Chi phí bán hàng khác	1.810.786.622	2.340.528.531
TỔNG CỘNG	**208.990.859.265**	**33.141.743.176**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	55.640.102.443	36.578.894.775
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	12.822.495.669	-
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	12.493.338.149	6.610.935.204
Chi phí tài trợ, ủng hộ	11.804.180.030	32.819.515.410
Chi phí tiếp khách	9.647.236.034	2.274.049.279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.474.246.259	10.622.236.054
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	20.546.523.455	16.962.110.277
TỔNG CỘNG	**140.428.122.039**	**105.867.740.999**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**11.034.560.296**	**5.334.524.377**
Thu nhập từ phạt hợp đồng	5.336.658.883	4.940.173.871
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	740.975.487	-
Các khoản khác	4.956.925.926	394.350.506
Chi phí khác	**9.170.762.552**	**6.110.268.260**
Các khoản phạt và bồi thường	4.977.169.603	204.624.960
Chi phí tiếp khách	2.631.239.968	982.458.743
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	13.185.566	1.102.194.741
Các khoản khác	1.549.167.415	3.820.989.816
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	**1.863.797.744**	**(775.743.883)**

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (*) (Trình bày lại)*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.014.153.249.025	1.517.079.139.826
Chi phí dịch vụ xây dựng	216.090.633.993	91.069.645.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	292.832.800.357	58.602.334.656
Chi phí nhân công	76.080.541.015	66.100.791.436
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	29.313.030.724	27.119.997.178
Chi phí dự phòng	12.822.495.669	-
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.625.589.272	4.772.587.905
Chi phí bằng tiền khác	47.666.935.562	57.827.423.430
TỔNG CỘNG	**2.696.585.275.617**	**1.822.571.919.819**

(*) Một số chỉ tiêu của năm 2021 đã được trình bày lại cho phù hợp với năm hiện tại.

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	116.022.774.602	50.754.821.095
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.630.157.916	-
Chi phí thuế TNDN tạm nộp	(8.924.596.297)	11.066.296.316
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.694.886.334)	(24.910.634.459)
TỔNG CỘNG	**104.033.449.887**	**36.910.482.952**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	473.721.668.594	168.520.152.988
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	94.744.333.678	33.704.030.597
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	1.182.360.783	133.487.743
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	333.588.571	8.270.973.371
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP và Nghị định 92/2021/NĐ-CP	-	(1.585.360.350)
Phân bổ lợi thế thương mại	964.938.957	918.644.120
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.630.157.916	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(567.773.420)	(6.473.741.581)
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	5.745.843.358	1.942.449.052
Chi phí thuế TNDN	**104.033.449.887**	**36.910.482.952**

32.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	1.746.474.918	1.785.876.886	(39.402.328)	(24.876.109)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	4.992.358.646	1.881.828.128	3.373.033.677	1.247.988.383
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	-	2.936.741.232	(2.936.741.232)	2.936.741.232
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	10.649.643.395	3.557.767.792	7.091.875.603	3.557.767.792
Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	5.801.446.327	805.265.454	4.996.180.873	805.265.454
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	2.141.700.019	11.066.296.316	(8.924.596.297)	11.066.296.677
Chi phí khác	217.630.110	-	217.630.110	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***25.549.253.415***	***22.033.775.808***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(91.334.894.976)	(92.251.800.543)	916.905.568	5.321.451.030
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***(91.334.894.976)***	***(92.251.800.543)***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			***4.694.886.334***	***24.910.634.459***

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.4 Lỗ chuyển sang từ năm trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm công ty có khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh (*)	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2022*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022*
2018	2023	1.592.455.555	(1.592.455.555)	-	-
2019	2024	14.564.620.444	(14.384.710.217)	-	179.910.227
2020	2025	19.947.363.536	(19.655.831.423)	-	291.532.113
2021	2026	667.438.716	(293.694.466)	(286.842.072)	86.902.178
2022	2027	5.911.803.916	-	-	5.911.803.916
TỔNG CỘNG		**42.683.682.167**	**(35.926.691.661)**	**(286.842.072)**	**6.470.148.434**

(*) Ngoại trừ lỗ tính thuế tại Công ty Phú Mỹ đã được quyết toán theo biên bản quyết toán thuế năm 2021 cho kỳ tính thuế năm 2019 và năm 2020, lỗ tính thuế cho các năm còn lại được ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế nêu trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà")	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Hồ Tây ("Công ty Phát triển Hồ Tây")	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022 và là công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long ("Số 4 Thăng Long")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 ("Công ty 4.5")	Công ty liên kết đến ngày 24 tháng 1 năm 2022
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn ("Công ty Riverview Lương Sơn")	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng Không Taseco Đà Nẵng ("Taseco Đà Nẵng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông Taseco ("Taseco Media")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng ("Công ty AHT")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam ("Công ty VinaCS")	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp tục)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn bằng tiền	436.535.110.000	226.036.855.000
		Cho vay	651.300.000.000	355.900.000.000
		Thu hồi gốc vay	315.200.000.000	646.042.880.000
		Đi vay	308.800.000.000	152.000.000.000
		Trả gốc vay	280.100.000.000	849.020.326.000
		Trả cổ tức bằng cổ phần	158.740.040.000	136.992.034.000
		Cổ tức phải trả	2.100.000.000	-
		Lãi vay phải thu	55.195.991.770	39.906.959.222
		Nhận thanh toán lãi vay	6.013.726.031	200.183.563
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.055.136.581	12.007.897.735
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	11.542.669.355	-
		Chi phí lãi vay	2.034.339.729	15.170.973.366
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	160.000.000.000	140.000.000.000
		Trả gốc vay	160.000.000.000	140.000.000.000
		Chi phí lãi vay	4.790.890.411	6.989.369.863
		Trả lãi vay	4.790.890.411	6.989.369.863
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022 và là công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Doanh thu cung cấp dịch vụ	818.665.845	-
Taseco Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	-	8.000.000.000
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	-	7.500.000.000
		Thu hồi gốc vay	2.500.000.000	5.000.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	54.848.184	94.259.937
Công ty VinaCS	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Đi vay	-	10.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.500.000.000
		Cho vay	-	10.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	10.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	54.054.795
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	650.000.000	1.400.000.000
		Doanh thu dịch vụ	660.000.000	1.155.000.000

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Hải Hà	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Đi vay	6.000.000.000	-
		Trả gốc vay	33.070.000.431	-
		Cổ tức được chia	1.050.000.000	-
		Cổ tức nhận bằng tiền	1.050.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	650.434.532	-
		Thanh toán lãi đi vay	2.816.714.297	-
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	29.300.000.000	-
		Trả gốc vay	29.300.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	7.298.820.345	81.863.356.036
Taseco Media	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	215.955.844	259.388.421
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.399.844	13.812.545
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.800.740.457	7.186.230.541
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	2.077.090.800	7.494.835.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Đi vay	-	5.000.000.000
		Trả gốc vay	-	5.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát	Chuyển nhượng cổ phần	-	28.000.000.000
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	5.000.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.637.309.912	-
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	10.065.273.750
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	21.861.675.000
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	21.861.675.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.532.362.602
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	5.567.672.500	4.405.513.000

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	17.489.340.000
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	17.489.340.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.505.772.916
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	5.450.000.000	3.245.554.800
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.733.311.525
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	1.286.536.300	551.372.700
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	16.835.638.752
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	17.566.355.000
		Đi vay	15.000.000.000	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	60.720.000.000	42.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	70.970.000.000	-
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	12.539.315.235
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	8.550.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.728.026.834
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.887.125.000

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ và giao dịch chuyển nhượng cổ phần với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa các bên. Các giao dịch đi vay và cho vay các bên liên quan có lãi suất thỏa thuận theo từng hợp đồng vay và cho vay.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	3.038.672.725	2.373.000.000
		Phải thu dịch vụ xây dựng	19.540.672.211	54.482.583.430
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	21.861.675.000
		Chuyển nhượng bất động sản	428.282.500	6.151.694.091
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	17.489.340.000
		Chuyển nhượng bất động sản	1.674.977.200	7.280.419.928
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	10.250.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	688.250.000	9.488.522.727
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	533.932.500	728.089.773
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát	Chuyển nhượng cổ phần	-	5.000.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	515.250.250	-
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	-	1.286.536.300
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	924.545.000	1.260.743.182
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	1.241.010.200	537.906.818
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu ngắn hạn khác	2.258.534.466	1.222.250.838
			30.844.127.052	**139.412.762.087**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	12.285.717.798	6.940.947.943
		Phải thu khác	-	1.920.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	1.450.000.000	800.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Lãi cho vay	1.225.345.207	-
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	3.605.155.033	686.548.865
			18.566.218.038	**8.429.416.808**
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	126.163.459.215	82.528.333.195
			126.163.459.215	**82.528.333.195**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	54.660.550	26.649.771
		Mua tài sản	-	660.000.000
Taseco Media	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	152.358.000	81.171.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải thu khác	74.180.018	42.250.000
			281.198.568	**810.070.771**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Phải trả cổ tức	2.100.000.000	1.815.754.796
		Lãi vay phải trả	9.643.836	-
Các cá nhân liên quan	Các cá nhân liên quan	Các khoản phải trả khác	125.984.932	251.340.000
			2.235.628.768	**2.067.094.796**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Góp vốn thực hiện dự án	11.542.669.355	-
			11.542.669.355	**-**
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	32.000.000.000	3.300.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Vay ngắn hạn	15.000.000.000	-
			47.000.000.000	**3.300.000.000**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau *(Thuyết minh số 8)*:

Bên nhận vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	253.600.000.000	Gốc và lãi vay được trả theo lịch trả nợ từ ngày 30 tháng 4 năm 2023 đến ngày 29 tháng 12 năm 2023	5% - 5,5%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	11.300.000.000	Gốc và lãi vay được trả theo lịch trả nợ từ ngày 30 tháng 6 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	5,5% - 6%	Tín chấp
Taseco Đà Nẵng	8.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	5,5%	Tín chấp
Ông Nguyễn Đức Lai	600.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023	5%	120.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đức Lai
TỔNG CỘNG	**273.500.000.000**			

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau *(Thuyết minh số 8)*:

Bên nhận vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	664.057.120.000	Gốc và lãi vay được trả theo lịch trả nợ từ ngày 27 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	5,0% - 8,6%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**664.057.120.000**			

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập Năm nay*	*Năm trước*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	120.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	924.000.000	804.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	804.000.000	729.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT đến ngày 24 tháng 4 năm 2021, Phó Tổng giám đốc	660.000.000	623.000.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 26 tháng 4 năm 2022	780.000.000	401.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	615.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	615.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	720.000.000	615.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 4 năm 2022	186.154.000	55.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 12 năm 2021	60.000.000	220.000.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 24 tháng 3 năm 2022	509.259.000	-
TỔNG CỘNG		**6.263.413.000**	**4.737.000.000**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	132.000.000	48.000.000

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Nhóm Công ty được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng đất (kèm theo phần hạ tầng kỹ thuật) và các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- Hoạt động xây lắp: bao gồm hoạt động thi công các công trình hạ tầng và xây dựng các công trình dân dụng;
- Các hoạt động cho thuê và các hoạt động khác: bao gồm hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, sàn thương mại, ... tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và các dịch vụ liên quan.

Nhóm Công ty theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Nhóm Công ty trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Nhóm Công ty (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh hoạt động xây lắp*	*Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*2.452.898.425.608*	*259.262.637.233*	*116.860.034.898*	-	*2.829.021.097.739*
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	*382.474.093.650*	*329.199.414.542*	*34.636.451.097*	*(746.309.959.289)*	-
Tổng doanh thu	2.835.372.519.258	588.462.051.775	151.496.485.995	(746.309.959.289)	2.829.021.097.739
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*512.626.371.569*	*31.183.056.035*	*41.868.416.271*	*(20.774.341.209)*	*564.903.502.666*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					*(91.181.834.072)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*473.721.668.594*
Chi phí thuế TNDN					*(104.033.449.887)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*369.688.218.707*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*5.133.102.584.561*	*251.616.019.225*	*358.483.277.123*	-	*5.743.201.880.909*
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	*2.098.578.571.784*
Tổng tài sản	5.133.102.584.561	251.616.019.225	358.483.277.123	2.098.578.571.784	7.841.780.452.693
Công nợ bộ phận	*1.824.627.029.551*	*156.889.541.740*	*6.379.047.087*	-	*1.987.895.618.378*
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	*2.070.702.041.918*
Tổng công nợ	1.824.627.029.551	156.889.541.740	6.379.047.087	2.070.702.041.918	4.058.597.660.296

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh hoạt động xây lắp (Trình bày lại)*	*Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*542.975.655.570*	*107.351.211.774*	*93.752.758.145*	-	*744.079.625.489*
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	-	*18.997.490.509*	*(18.997.490.509)*	-
Tổng doanh thu	542.975.655.570	107.351.211.774	112.750.248.654	(18.997.490.509)	744.079.625.489
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*201.159.211.881*	*1.034.254.464*	*49.458.305.549*	*(83.131.618.906)*	*168.520.152.988*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					*(89.862.573.365)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*168.520.152.988*
Chi phí thuế TNDN					*(36.910.482.952)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*131.609.670.036*
Tài sản và công nợ *(Trình bày lại)*					
Tài sản bộ phận	*4.437.328.687.157*	*111.661.985.707*	*345.820.112.159*	-	*4.894.810.785.023*
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	*1.554.754.286.630*
Tổng tài sản	4.437.328.687.157	111.661.985.707	345.820.112.159	1.554.754.286.630	6.449.565.071.653
Công nợ bộ phận	*2.098.024.550.974*	*141.561.411.964*	*4.477.021.367*	-	*2.244.062.984.305*
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	*1.364.846.908.218*
Tổng công nợ	2.098.024.550.974	141.561.411.964	4.477.021.367	1.364.846.908.218	3.608.909.892.523

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, thu nhập khác và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, phải trả khác, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

35. CÁC CAM KẾT

Cam kết bảo lãnh thực hiện hợp đồng

Căn cứ theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/12403004/2022/HĐCBL ký tháng 12 năm 2022 giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Taseco Invest có nghĩa vụ phải trả phí bảo lãnh đối với nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản tiền đặt cọc nhận từ Công ty Weslake Point Pte. Ltd. như được trình bày tại Thuyết minh số 22 với số tiền là 1,5%/năm trên tổng số tiền nhận đặt cọc là USD 21.562.500. Phí bảo lãnh được trả hàng quý trong thời gian được quy định tại hợp đồng cấp bảo lãnh. Nhóm Công ty cũng sử dụng một số tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh này như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2022. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 276,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.011,9 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chương trình cho thuê căn hộ với các Chủ sở hữu căn hộ, cụ thể:

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

- Thời gian thuê của các căn hộ Khu B theo các hợp đồng thuê là 3 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 10% lợi nhuận phòng.

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

35. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	11.150.332.468	13.082.487.938
Từ 1 - 5 năm	15.431.654.865	27.726.805.406
Trên 5 năm	-	227.664.000
TỔNG CỘNG	**26.581.987.333**	**41.036.957.344**

Các cam kết khác

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

36. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Một số dữ liệu tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được trình bày lại để điều chỉnh các sai sót kế toán của năm trước. Chi tiết như sau:

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Số trước điều chỉnh)*	*Điều chỉnh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2021 (Số sau điều chỉnh)*
Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021				
141	Hàng tồn kho	1.509.313.868.059	(55.469.657.003)	1.453.844.211.056
311	Phải trả người bán ngắn hạn	888.588.525.224	(64.811.132.327)	823.777.392.897
319	Phải trả ngắn hạn khác	55.833.745.047	9.341.475.324	65.175.220.371
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021				
10	Tăng hàng tồn kho	(845.712.469.271)	55.469.657.003	(790.242.812.268)
12	Tăng các khoản phải trả	1.637.320.211.189	(55.469.657.003)	1.581.850.554.186

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Lưu Thị Thơ	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2023