TASECOLAND

HỢP LỰC KIẾN TẠO

Dẫn lối

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

2025

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 6
ĐIỂM NHẤN TRONG NĂM 2025 8
GIẢI THƯỞNG VÀ SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM 2025 10

01 THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT 16
LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN 18
CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG 20
ĐỊA BÀN KINH DOANH 23
CƠ CẤU TỔ CHỨC 24

02 BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

TỔNG QUAN NỀN KINH TẾ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025 34
BÁO CÁO CỦA HĐQT 47
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 53

03 KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

NHẬN ĐỊNH TỔNG QUAN NĂM 2026 104
KẾ HOẠCH NĂM 2026, ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN 108

04 QUẢN TRỊ CÔNG TY

THÔNG TIN DÀNH CHO CỔ ĐÔNG 120
NHÂN SỰ CHỦ CHỐT 130
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 137
BAN KIỂM SOÁT 149
THÙ LAO, LỢI ÍCH KHÁC VÀ GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ 153
RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO 174

05 PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 182
HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY NĂM 2025 192
KẾT LUẬN 217

06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN NĂM 2025

226

DANH SÁCH TỪ VIẾT TẮT

BCTC	:	Báo cáo tài chính
BĐS	:	Bất động sản
CP	:	Cổ phần
CPI	:	Chỉ số giá tiêu dùng
CTCP	:	Công ty Cổ phần
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
DTT	:	Doanh thu thuần
FDI	:	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
GDP	:	Tổng sản phẩm quốc nội
Giấy CNĐKDN	:	Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
Giấy CNQSDĐ	:	Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐQT	:	Hội đồng Quản trị
BKS	:	Ban Kiểm soát
KCN	:	Khu Công Nghiệp
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế
Taseco Land/Công ty/TAL	:	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
TGĐ	:	Tổng Giám đốc
Thuế TNCN	:	Thuế Thu nhập cá nhân
Thuế TNDN	:	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
TP. HCM	:	Thành phố Hồ Chí Minh
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VCSH	:	Vốn chủ sở hữu
VĐL	:	Vốn điều lệ

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

Với tinh thần "Hợp lực kiến tạo", Taseco Land sẽ tiếp tục đồng hành cùng Quý Cổ đông, Đối tác và Khách hàng để kiến tạo những dự án có giá trị lâu dài, đóng góp tích cực cho sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư và Quý Khách hàng,

Năm 2025 là một dấu mốc quan trọng trong quá trình phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco khi **cổ phiếu TAL chính thức được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HoSE)**. Sự kiện này không chỉ khẳng định năng lực quản trị, uy tín và vị thế của Công ty trên thị trường vốn, mà còn đánh dấu bước chuyển mình của Taseco Land sang một giai đoạn phát triển mới với yêu cầu cao hơn về tính minh bạch, chuẩn mực quản trị và trách nhiệm đối với cổ đông cũng như các bên liên quan.

Việc niêm yết trên HoSE tạo điều kiện để Công ty tiếp cận hiệu quả hơn với các nguồn lực tài chính, đồng thời nâng cao tính kỷ luật trong quản trị doanh nghiệp. Đây cũng là nền tảng quan trọng để Taseco Land tiếp tục mở rộng quy mô hoạt động và gia tăng giá trị bền vững cho cổ đông.

Thích ứng trong môi trường pháp lý mới

Thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2025 bước vào giai đoạn tái cấu trúc mạnh mẽ khi nhiều khung khổ pháp lý mới bắt đầu được triển khai đồng bộ, bao gồm Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật Nhà ở 2023. Những thay đổi này đang tạo ra môi trường minh bạch hơn cho thị trường, đồng thời đặt ra yêu cầu cao hơn đối với năng lực quản trị và khả năng thích ứng của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh đó, Taseco Land lựa chọn chiến lược phát triển thận trọng nhưng chủ động. Công ty tập trung vào việc nâng cao chất lượng danh mục đầu tư, ưu tiên các dự án có pháp lý rõ ràng, quy hoạch đồng bộ và khả năng triển khai thực tế cao. Song song với đó, Công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị và tăng cường năng lực thực thi nhằm đảm bảo các dự án được triển khai đúng tiến độ, đạt tiêu chuẩn chất lượng và mang lại giá trị lâu dài cho thị trường.

Chúng tôi đặc biệt nhấn mạnh năng lực thực thi với nguyên tắc xuyên suốt: **Chuẩn pháp lý – Chất lượng tốt – Đạt tiến độ**. Đây là cam kết vững chắc của Taseco Land đối với thị trường và cổ đông.

Nội lực vững vàng và sự tin tưởng của các nhà đầu tư

Năng lực phát triển của Taseco Land được xây dựng trên nền tảng quỹ đất được chuẩn bị bài bản. Tính đến quý 4 năm 2025, Công ty đã sở hữu gần 1.000 ha quỹ đất tại nhiều địa phương trọng điểm. Đối với các dự án mới, khoảng 430 ha đã cơ bản hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng (GPMB), tương đương gần 46% tổng quỹ đất.

Cùng với đó, kết quả kinh doanh tích cực trong năm qua đã phản ánh hiệu quả công tác quản trị và điều hành, khi lợi nhuận thực hiện **vượt hơn 20%** so với kế hoạch đề ra. Những kết quả này cho thấy khả năng thích ứng của Công ty trước những biến động của thị trường, đồng thời củng cố niềm tin của các cổ đông và nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, việc triển khai thành công phương án tăng vốn thông qua phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, trong đó việc phát hành thành công cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với sự tham gia của các quỹ đầu tư nước ngoài, đã góp phần nâng cao năng lực tài chính và mở rộng cơ hội hợp tác chiến lược trong tương lai.

Hệ sinh thái đa trụ cột và tầm nhìn phát triển bền vững

Một trong những định hướng chiến lược quan trọng của Taseco Land là phát triển hệ sinh thái bất động sản đa trụ cột. Trong năm 2025, cơ cấu hoạt động của Công ty ghi nhận sự đóng góp đồng thời từ ba lĩnh vực trọng tâm gồm: **bất động sản đô thị, bất động sản khu công nghiệp và bất động sản nghỉ dưỡng.**

Việc phát triển đồng thời các lĩnh vực này giúp Công ty đa dạng hóa nguồn thu, nâng cao khả năng thích ứng trước các biến động của thị trường và khai thác hiệu quả các cơ hội tăng trưởng trong từng phân khúc. Trong thời gian tới, Taseco Land sẽ tiếp tục tối ưu hóa chiến lược phát triển trong từng lĩnh vực, đồng thời từng bước mở rộng sang các dự án nhà ở xã hội nhằm góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở và thúc đẩy sự phát triển hài hòa của đô thị.

Trong bối cảnh thị trường tái cấu trúc, Công ty kiên định chiến lược phát triển dựa trên nguyên tắc xuyên suốt Chuẩn pháp lý - Chất lượng tốt - Đạt tiến độ, đồng thời xây dựng hệ sinh thái bất động sản đa trụ cột và tích hợp ESG vào chiến lược dài hạn.

Taseco Land hướng tới tăng trưởng bền vững, gia tăng giá trị cho cổ đông và đóng góp tích cực cho cộng đồng, với tinh thần "Hợp lực kiến tạo – Dẫn lối phát triển bền vững".

Song song với chiến lược phát triển kinh doanh, Công ty cũng xác định phát triển bền vững là định hướng xuyên suốt. Taseco Land đang từng bước thúc đẩy chuyển đổi số trong hoạt động quản trị và vận hành, đồng thời lồng ghép các yếu tố xanh, tiết kiệm năng lượng và hài hòa lợi ích xã hội vào quá trình phát triển dự án. Việc từng bước tích hợp các tiêu chuẩn ESG vào hoạt động của doanh nghiệp sẽ giúp Công ty nâng cao năng lực quản trị, củng cố hình ảnh thương hiệu và tăng cường khả năng tiếp cận các nguồn vốn đầu tư dài hạn.

Hướng tới tương lai

Bước sang năm 2026, Taseco Land đặt mục tiêu tiếp tục củng cố nền tảng phát triển bền vững, nâng cao chất lượng tăng trưởng và tăng cường hiệu quả sử dụng nguồn lực. Hội đồng Quản trị xác định năng lực thực thi, quản trị minh bạch và định hướng phát triển dài hạn là những yếu tố then chốt để Công ty duy trì đà tăng trưởng trong giai đoạn mới.

Với tinh thần "**Hợp lực kiến tạo**", Taseco Land sẽ tiếp tục đồng hành cùng Quý Cổ đông, Đối tác và Khách hàng để kiến tạo những dự án có giá trị lâu dài, đóng góp tích cực cho sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, Tôi xin trân trọng cảm ơn Quý Cổ đông, Quý Nhà đầu tư, Quý Khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên đã luôn tin tưởng, đồng hành và đóng góp vào sự phát triển của Taseco Land trong suốt thời gian qua.

Trân trọng!

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phạm Ngọc Thanh

ĐIỂM NHẤN TRONG NĂM 2025

NHẬN GIẤY CHỨNG NHẬN ĐẦU TƯ DỰ ÁN KCN TASECO THỦY NGUYÊN HẢI PHÒNG

Ngày 15/7/2025, tại Hội nghị Xúc tiến Đầu tư Hải Phòng 2025 với chủ đề "Hải Phòng - Điểm đến chiến lược của kỷ nguyên mới", chúng tôi vinh dự nhận Giấy chứng nhận đầu tư số 2868/QĐ-UBND cho Dự án KCN Taseco Thủy Nguyên Hải Phòng.

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TAL TẠI HoSE

Ngày 01/8/2025: Ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco (Mã chứng khoán: TAL) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với giá tham chiếu

25.500 đồng/cổ phiếu.

NHẬN GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ ĐẦU TƯ CHO 2 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ QUY MÔ LỚN TẠI BẮC NINH

Ngày 15/8/2025, Taseco Land chính thức được trao Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư cho 2 dự án khu đô thị quy mô lớn tại Bắc Ninh, với tổng diện tích hơn 93 ha và tổng mức đầu tư gần 6.500 tỷ đồng. Gồm có: Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại Phường Hương Mạc, Phường Phù Khê và Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới, Thương mại dịch vụ – Tiểu khu 65.1 tại Phường Tam Sơn, Phường Đồng Kỵ và Phường Hương Mạc.

KHỞI CÔNG DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI, PHỐ ĐI BỘ TRUNG TÂM PHƯỜNG PHAN ĐÌNH PHÙNG, TỈNH THÁI NGUYÊN

Ngày 19/8/2025: Khởi công Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên – một dự án trọng điểm của tỉnh, đồng thời là một trong 250 dự án, công trình tiêu biểu được khởi công, khánh thành trên toàn quốc trong dịp lễ chào mừng kỷ niệm 80 năm Quốc khánh nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

KHỞI CÔNG DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ PHÍA NAM TRUNG TÂM HÀNH CHÍNH THỊ XÃ DUY TIÊN

Ngày 01/9/2025: Khởi công Dự án Khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên có quy mô sử dụng đất

115,1 ha.

ĐỒNG HÀNH CÙNG LỄ KỶ NIỆM 80 NĂM CÁCH MẠNG THÁNG TÁM THÀNH CÔNG VÀ QUỐC KHÁNH 2/9

Ngày 02/9/2025: Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco vinh dự được đồng hành cùng chương trình Lễ diễu binh, diễu hành kỷ niệm 80 năm Cách mạng tháng tám thành công và Quốc khánh 2/9, góp phần tri ân lịch sử, đồng thời khẳng định tinh thần trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp với đất nước.

KÝ KẾT NHIỀU HỢP TÁC QUỐC TẾ QUAN TRỌNG

Tháng 10/2025: Sự kiện đánh dấu bước tiến chiến lược liên tiếp trong tháng 10 bao gồm hai thỏa thuận hợp tác quốc tế quan trọng với CapitaLand Development (Singapore) và Sunset Hospitality Group (Dubai) và ký kết Biên bản ghi nhớ về quan hệ đối tác chiến lược toàn diện với Tập đoàn Sojitz.

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN 3.600 TỶ ĐỒNG

Trong năm 2025, Taseco Land đã hoàn thành đợt chào bán thêm 14.850.000 cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán 48.150.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, tăng vốn điều lệ lên

3.600 tỷ đồng.

GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU

TOP 10

Top 10 Doanh nghiệp Bất động sản Triển vọng nhất năm 2025

Ngày 19/2/2025, tại Hà Nội, Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes) và Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (VIRES) đã tổ chức sự kiện thường niên "Diễn đàn Bất động sản Mùa Xuân lần thứ V" và "Lễ Vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2024 - 2025". Trong khuôn khổ sự kiện này, Taseco Land đã vinh dự lọt vào danh sách Top 10 Doanh nghiệp Bất động sản Triển vọng nhất năm 2025.

TOP 10

Top 10 khu công nghiệp được nhà đầu tư nước ngoài bình chọn trong năm 2024

Trong khuôn khổ sự kiện VGMF2025, Khu công nghiệp Taseco Đồng Văn 3 đã vinh dự được vinh danh trong Top 10 khu công nghiệp được nhà đầu tư nước ngoài bình chọn trong năm 2024. Đây là minh chứng cho nỗ lực không ngừng của Taseco Land trong việc xây dựng và phát triển các khu công nghiệp hiện đại, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các nhà đầu tư.

TOP 10

Top 10 Chủ đầu tư Bất động sản uy tín năm 2025

Ngày 21/3/2025, Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report) chính thức công bố Top 10 Công ty Bất động sản uy tín năm 2025. Taseco Land đã vinh dự lọt vào top 10. Đây là giải thưởng thể hiện bản lĩnh vững vàng của Taseco Land với năng lực tài chính ổn định, vươn mình khẳng định vị thế trong nhóm các doanh nghiệp bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Vinh danh của UBND TP Hà Nội cho đơn vị có nhiều đóng góp cho công tác an sinh xã hội thủ đô

Taseco Group đón nhận Huân chương lao động hạng Nhì

Ngày 20/12/2025, tại Trung tâm Hội nghị Quốc gia, Taseco Group đã long trọng tổ chức Lễ kỷ niệm 20 năm thành lập công ty và vinh dự, tự hào đón nhận Huân chương Lao động hạng Nhì – phần thưởng cao quý của Đảng và Nhà nước, ghi nhận những đóng góp nổi bật và bền bỉ của Taseco trong các lĩnh vực dịch vụ phi hàng không, bất động sản và những đóng góp liên tục trong các công tác mang tính cộng đồng, xã hội.

TOP 50

Top 50 doanh nghiệp tư nhân có đóng góp ngân sách lớn nhất Việt Nam năm 2025

Theo bảng xếp hạng công bố bởi CafeF ngày 18/8/2025 - Vietnam Largest Private Taxpayers 2025, Taseco Land nằm trong danh sách 50 doanh nghiệp tư nhân có đóng góp ngân sách lớn nhất cả nước.

TOP 10

Top 10 Doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu Việt Nam 2025

Trong khuôn khổ Chương trình Nghiên cứu toàn quốc về các Doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu Việt Nam, Viet Research phối hợp với Báo Tài chính - Đầu tư (Bộ Tài chính) công bố Top 10 Doanh nghiệp tạo giá trị hàng đầu Việt Nam 2025 - ngành bất động sản. Taseco Land vinh dự đứng ở vị trí thứ 4. Theo đó, việc đánh giá xếp hạng dựa trên các tiêu chí trong việc tạo dựng giá trị cho nền kinh tế và xã hội, thể hiện qua: quy mô và tốc độ tăng trưởng; lợi nhuận và đóng góp cho ngân sách; môi trường, chính sách và phúc lợi lao động; cam kết về ESG và đổi mới sáng tạo.

TOP 10

Top 10 Doanh nghiệp bất động sản lợi nhuận ròng cao nhất năm 2025

Theo dữ liệu từ VietstockFinance, cùng với đà phục hồi của thị trường, tổng doanh thu thuần và lãi ròng của 67 doanh nghiệp bất động sản nhà ở trên sàn (HoSE, HNX và UPCOM) năm 2025 lần lượt tăng 44% và 78% so với năm trước, đạt gần 247,9 nghìn tỷ đồng và hơn 66,2 nghìn tỷ đồng. Trong đó, Taseco Land (TAL) góp mặt trong Top 10 doanh nghiệp bất động sản nhà ở có lợi nhuận cao nhất trên sàn chứng khoán với:

- Doanh thu thuần đạt 3.730 tỷ đồng, tăng 121% so với năm 2024
- Lợi nhuận ròng đạt 673 tỷ đồng, xếp thứ 7 toàn ngành.

Giấy khen của Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh Quảng Ninh vì có thành tích xuất sắc trong hoạt động du lịch năm 2025

Ngày 16/01/2026, À La Carte Hạ Long Bay vinh dự nhận Giấy khen của Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh Quảng Ninh vì có thành tích xuất sắc trong hoạt động du lịch năm 2025, ghi nhận những nỗ lực của doanh nghiệp đã đồng hành trong quá trình phát kinh tế du lịch địa phương.

Top 10 Khách sạn tốt nhất Việt Nam 2025

À La Carte Hạ Long Bay tự hào được vinh danh TOP 10 Khách sạn tốt nhất Việt Nam 2025 tại giải thưởng The Best of Vietnam 2025. Giải thưởng này không chỉ là sự ghi nhận cho những nỗ lực không ngừng nghỉ trong việc nâng tầm chất lượng dịch vụ và trải nghiệm nghỉ dưỡng đẳng cấp, mà còn là kết quả của sự tin tưởng, yêu thương và đồng hành từ Quý khách hàng suốt thời gian qua.

Giải thưởng "Thương hiệu du lịch nghỉ dưỡng được yêu thích nhất 2025"

À La Carte Hạ Long Bay

SỰ KIỆN NỔI BẬT

Lễ trao quyết định niêm yết và chào mừng ngày giao dịch chính thức cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco – Mã chứng khoán TAL

Ngày 01/8/2025, gần 312 triệu cổ phiếu TAL của CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco đã chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh với giá tham chiếu 25.500 đồng/Cổ phiếu. Việc chuyển sàn HoSE là bước tiến chiến lược, thể hiện cam kết minh bạch và chuẩn hóa quản trị của Taseco Land. Mặt khác, việc Taseco Land đáp ứng đầy đủ tiêu chí niêm yết sẽ củng cố niềm tin cổ đông và thu hút dòng vốn tổ chức trung và dài hạn.

Lễ khởi công Dự án Khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên có quy mô sử dụng đất 115,1 ha

Lễ nhận Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án KCN Taseco Thủy Nguyên Hải Phòng

Lễ khởi công Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên

Vào ngày 19/8/2025, Lễ khởi công Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên đã diễn ra thành công tốt đẹp – một trong 250 dự án tiêu biểu được khởi công, khánh thành trên toàn quốc nhân dịp kỷ niệm 80 năm Quốc khánh Việt Nam. Dự án hứa hẹn trở thành điểm nhấn văn hóa – thương mại – du lịch, thu hút đông đảo người dân và du khách, đồng thời tạo cú hích mạnh mẽ cho sự phát triển kinh tế – xã hội của Thái Nguyên.

Sự kiện Mở bán Dự án Long Biên Central

Ngày 10/8/2025, tại Almaz Center (Long Biên), Taseco Land đã chính thức ra mắt Long Bien Central – biểu tượng sống đẳng cấp ngay gần Hồ Gươm. Sự kiện thu hút gần 700 khách hàng & NVKD tạo nên một "cơn sốt" mới tại thị trường bất động sản Hà Nội. Long Bien Central không chỉ là chốn an cư lý tưởng cho giới tinh hoa Hà Thành, mà còn là cơ hội đầu tư sinh lời vượt trội nhờ tiềm năng tăng giá khi hạ tầng bứt phá trong thời gian sắp tới.

Chuỗi sự kiện 20 năm thành lập Taseco

Chuỗi hoạt động kỷ niệm 20 năm thành lập Taseco (2005-2025) nổi bật với các hoạt động cộng đồng, thể thao và ký kết đối tác chiến lược.

Các hoạt động chính cụ thể gồm:

- Chương trình Taseco Sports Day 2025: ngày 11/10, TASECO SPORTS DAY 2025 đã bùng nổ cùng lúc tại 5 điểm cầu trên toàn quốc: Hà Nội – TP.Hồ Chí Minh – Đà Nẵng – Cam Ranh – Phú Quốc, mang đến một Ngày hội thể thao ngập tràn khí thế và niềm vui. Đặc biệt, trong khuôn khổ Ngày hội, Lễ phát động chính thức "Ủng hộ đồng bào bị thiệt hại do thiên tai, lũ lụt" đã được tổ chức tại tất cả các điểm cầu và được sự hưởng ứng nhiệt tình từ tất cả các Công ty cùng các Vận động viên. Đó là những tấm lòng sẻ chia đối với những mất mát của đồng bào thân thương, chịu ảnh hưởng bởi thiên tai trong thời gian qua. Đồng thời, góp phần để giúp đồng bào sớm khắc phục thiệt hại và ổn định cuộc sống. Tổng số tiền ủng hộ trực tiếp ghi nhận: 11.656.666.000 đồng. Toàn bộ số tiền trên đã được Công đoàn Tập đoàn Taseco tiếp nhận, tổng hợp và chuyển đến các địa phương bị ảnh hưởng do thiên tai, lũ lụt nhanh chóng và kịp thời.
- Chương trình phối hợp cùng Trung tâm Bảo tồn Thiên nhiên Gaia trồng 10.000 cây xanh tại Vườn quốc gia Cúc Phương: Hoạt động không chỉ mang ý nghĩa bảo vệ môi trường, mà còn là dịp để CBNV Taseco gắn kết, trải nghiệm thiên nhiên. Bên cạnh đó, đây cũng là dịp để lan tỏa trách nhiệm xã hội trong việc bảo vệ Thiên nhiên của tất cả CBNV trong hệ thống Taseco, gắn kết trách nhiệm xã hội trong công tác phát triển bền vững của Taseco.
- Giải Taseco Pickleball Championship 2025: Sáng 25/10/2025 tại Nhà thi đấu Cầu Giấy, những cú đánh rực lửa, những pha phối hợp mãn nhãn và tinh thần thi đấu hết mình đã làm nên một mùa giải Pickleball thực sự bùng nổ. Giải đấu quy tụ các tay vợt đến từ Taseco cùng các Công ty thành viên/Công ty liên kết tranh tài ở 03 nội dung: Đôi nam - Đôi nữ - Đôi nam nữ. Đây không chỉ là Giải đấu rèn luyện kỹ năng, mà còn là dịp để thắt chặt tinh thần gắn kết, lan tỏa năng lượng tích cực và niềm tự hào Taseco. Mỗi đường bóng, mỗi pha phối hợp đều thể hiện ý chí, bản lĩnh và khát vọng chiến thắng của các vận động viên.
- Giải Taseco's Got Talent 2025: Hành trình tìm kiếm những tài năng Taseco. Taseco's Got Talent 2025 – nơi mỗi giai điệu, tài năng và đam mê được cất lên, kết nối và lan tỏa, cùng thắp sáng khát vọng chung để tạo nên một sân khấu rực rỡ sắc màu.
- Lễ kỷ niệm 20 năm thành lập Taseco và vinh dự đón nhận Huân chương Lao động Hạng Nhì.

Chuỗi sự kiện thể hiện sự phát triển bền vững, gắn kết nội bộ và trách nhiệm với cộng đồng của Taseco.

CHƯƠNG 01

THÔNG TIN CHUNG

- THÔNG TIN KHÁI QUÁT
- LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN
- CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG
- ĐỊA BÀN KINH DOANH
- CƠ CẤU TỔ CHỨC

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên Công ty	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Tên viết tắt	TASECO LAND
Tên tiếng Anh	TASECO LAND INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0104079036 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29/7/2009, cấp thay đổi lần thứ 24 ngày 26/9/2025
Vốn điều lệ	**3.600.000.000.000** đồng (Bằng chữ: Ba nghìn sáu trăm tỷ đồng).
Vốn chủ sở hữu (Theo BCTC hợp nhất)	**6.514.050.392.894** đồng (tại thời điểm 31/12/2025)
Trụ sở chính	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, Thành phố Hà Nội. 0243.793.2525 0243.793.2626 tasecoland.vn
Logo	TASECOLAND
Mã chứng khoán	**TAL**
Nơi đăng ký giao dịch	**HoSE**
Mệnh giá	**10.000** đồng/ cổ phiếu
Khối lượng đang đăng ký giao dịch	**360.000.000** cổ phiếu
Ngày giao dịch đầu tiên tại sàn HoSE	01/8/2025

Công ty tập trung vào việc nâng cao chất lượng danh mục đầu tư, ưu tiên các dự án có pháp lý rõ ràng, quy hoạch đồng bộ và khả năng triển khai thực tế cao.

LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2009

Tiền thân của Taseco Land - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình được thành lập với vốn điều lệ 06 tỷ đồng.

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 (nay là phường Xuân Đỉnh), thành phố Hà Nội.

2013

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 (nay là phường Xuân Đỉnh), 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 (nay là phường Móng Cái 1), tỉnh Quảng Ninh với quy mô 14,05 ha 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 (nay là phường Xuân Đỉnh), thành phố Hà Nội với quy mô 35 tầng nổi, 3 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 (nay là phường Xuân Đỉnh), thành phố Hà Nội với quy mô 21 tầng nổi, 2 tầng hầm và tổng mức đầu tư 414 tỷ đồng.

2022

Cất nóc dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6 có quy mô 280 căn hộ với tổng diện tích sàn 36.344 m^2 (từ tầng 7 đến tầng 45) và tổng mức đầu tư 1.875 tỷ đồng.

2023

Hoàn thành công trình đưa vào sử dụng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long với quy mô 41 tầng nổi, 2 tầng hầm và tổng mức đầu tư hơn 2.500 tỷ đồng.

Công ty chính thức được Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 1439/QĐ-TTg về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình.

Công ty tăng vốn điều lệ lên 2.970 tỷ đồng.

2024

09/01/2024: Ngày giao dịch đầu tiên trên UPCOM với giá tham chiếu 21.000 đồng/cổ phiếu.

Khởi công Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình có quy mô 223 ha.

2025

26/02/2025: Hoàn thành đợt chào bán thêm 14.850.000 cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, theo đó, vốn điều lệ đã đăng ký tăng lên 3.118,5 tỷ đồng.

Chính thức nhận Quyết định số 2868/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND Thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Thủy Nguyên (Giai đoạn 1).

01/8/2025: Ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco (Mã chứng khoán: TAL) tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với giá tham chiếu 25.500 đồng/cổ phiếu.

Tháng 9/2025, tăng vốn điều lệ lên 3.600 tỷ đồng thông qua việc chào bán 48.150.000 cổ phiếu cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với giá chào bán 31.000 đồng/cổ phiếu.

CÁC LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH CỦA CÔNG TY

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.

Danh mục sản phẩm của Công ty đa dạng, bao gồm: căn hộ, nhà liền kề, biệt thự, shophouse, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng, đất nền khu đô thị và bất động sản khu công nghiệp. Các dự án được phát triển theo định hướng quy hoạch đồng bộ, thiết kế hợp lý, tiêu chuẩn chất lượng cao và đảm bảo đầy đủ tính pháp lý.

BẤT ĐỘNG SẢN ĐÔ THỊ

Đây là hoạt động kinh doanh chủ đạo của Taseco Land. Sản phẩm chủ đạo là nhà ở thương mại, chung cư cao tầng, nhà thấp tầng (shophouse, biệt thự, đất nền), mặt bằng cho thuê (Văn phòng làm việc, trung tâm thương mại, nhà hàng).

Các dự án được đầu tư theo mô hình khu đô thị đồng bộ, chú trọng tiện ích, cảnh quan và chất lượng sống, đáp ứng nhu cầu an cư và kinh doanh của khách hàng.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

Đây là lĩnh vực có tiềm năng phát triển dài hạn, tạo nguồn thu ổn định và bền vững. Taseco Land triển khai đầu tư có chọn lọc vào các dự án khách sạn, biệt thự và khu nghỉ dưỡng tại các địa bàn giàu tiềm năng du lịch như Quảng Ninh, Thanh Hóa, Quảng Trị, Đà Nẵng và Phú Quốc.

BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

Lĩnh vực đầu tư – kinh doanh này bắt đầu triển khai từ năm 2023, khởi đầu là 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 Duy Tiên, Hà Nam có tổng diện tích đất là 223 ha với 166,9 ha đất kinh doanh.

Năm 2025, Công ty phát triển thêm Dự án Khu công nghiệp Thủy Nguyên, Hải Phòng với quy mô hơn 247 ha. Dự án được định hướng là một khu công nghiệp hiện đại, hạ tầng đồng bộ, phù hợp thu hút các ngành công nghiệp sạch, công nghệ cao và công nghiệp hỗ trợ.

Trong giai đoạn tới, Công ty sẽ tiếp tục tập trung nguồn lực để đẩy mạnh đầu tư, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và gia tăng tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp, hướng tới mục tiêu đưa lĩnh vực bất động sản công nghiệp chiếm khoảng 20–30% tổng doanh thu, qua đó tạo nền tảng tăng trưởng ổn định và bền vững cho toàn hệ thống.

HOẠT ĐỘNG XÂY LẮP

Mảng dịch vụ này Taseco Land tập trung triển khai thi công các công trình xây dựng do Taseco Land là chủ đầu tư hoặc liên kết liên doanh với các đối tác. Mục tiêu đạt được là các công trình thi công xây lắp đảm bảo đúng tiến độ, tối ưu chi phí và đảm bảo chất lượng.

HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ VẬN HÀNH SAU ĐẦU TƯ

Công ty luôn chú trọng công tác quản lý bất động sản sau đầu tư, đặc biệt trong công tác quản lý vận hành, bảo trì các tòa nhà cao tầng, văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại và khu công nghiệp; các dịch vụ của Công ty được cung cấp một cách chuyên nghiệp, tận tâm nhằm tạo lập không gian sống và làm việc an lành, thân thiện cho khách hàng. Do đó, luôn được khách hàng đánh giá cao về chất lượng dịch vụ và sự chỉn chu trong công việc, qua đó góp phần tạo dựng uy tín và củng cố niềm tin của khách hàng đối với các sản phẩm mới của Công ty.

ĐỊA BÀN KINH DOANH

TRỤ SỞ CHÍNH

Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1,
Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo,
P. Xuân Đỉnh, TP. Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại: 024 3793 2525
Fax: 024 3793 2626
Website: tasecoland.vn

ĐỊA BÀN KINH DOANH

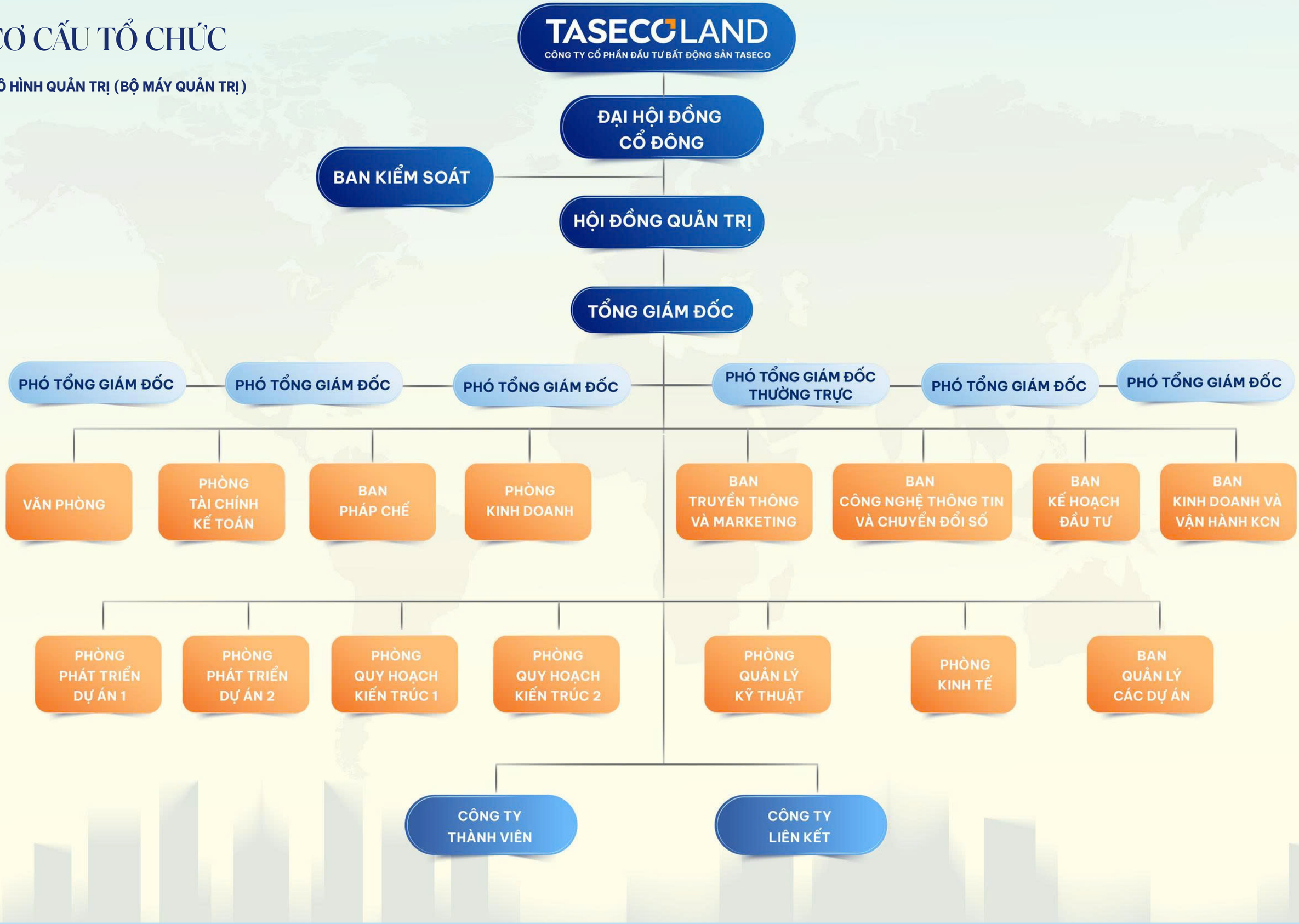
Khi nhắc đến Taseco Land, nhà đầu tư và khách hàng không chỉ nhớ đến những công trình chất lượng, bàn giao đúng tiến độ mà còn là biểu tượng của sự uy tín, tầm nhìn dài hạn và đẳng cấp thương hiệu.

Không chỉ giới hạn ở các thành phố lớn như Hà Nội, Đà Nẵng ... mà còn vươn tới nhiều tỉnh thành tiềm năng khác như Quảng Ninh, Thanh Hóa, Thái Nguyên, Ninh Bình, Hải Phòng, Quảng Trị, Phú Thọ... , danh sách các dự án của Taseco Land đã tạo dấu ấn mạnh mẽ trên bản đồ bất động sản Việt Nam – nơi mỗi công trình không chỉ là không gian an cư, kinh doanh mà còn là giá trị kiến trúc bền vững gắn liền với sự phát triển lâu dài của địa phương.

	Năm 2024	Năm 2025
Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	40,000+	50.000+
Quỹ đất dự án BĐS nhà ở, thương mại (ha)	348,61	461,07
Quỹ đất dự án BĐS du lịch, nghỉ dưỡng (ha)	76,73	76,73
Quỹ đất dự án BĐS khu công nghiệp (ha)	223,00	470,89
Tổng quỹ đất là Chủ đầu tư (ha)	648,34	1.008,69
Có mặt tại (tỉnh thành)	16	10 (sau sáp nhập)

CƠ CẤU TỔ CHỨC

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ (BỘ MÁY QUẢN TRỊ)



ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Là cơ quan quản lý trực tiếp tại Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ mà Đại hội đồng cổ đông giao tại Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật; có toàn quyền nhân danh Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

BAN KIỂM SOÁT

Do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; thẩm định báo cáo tài chính hàng năm của Công ty; thông báo kết quả kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cho Đại hội đồng cổ đông và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, thực hiện kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

CÁC PHÒNG/ BAN CHỨC NĂNG

1.1. Văn phòng

Tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong công tác hành chính, quản lý nhân sự; công tác mua sắm, bảo đảm các phương tiện, trang thiết bị cho hoạt động của Công ty và các công ty dự án.

1.2. Phòng Tài chính Kế toán

Tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong công tác kế toán, công tác tài chính; công tác kiểm toán và công tác thuế.

1.3. Phòng Kinh tế

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

1.4. Phòng Kinh doanh

Tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong công tác nghiên cứu thị trường; công tác bán hàng và chăm sóc khách hàng.

1.5. Ban Truyền thông và Marketing

Tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong công tác xây dựng thương hiệu, truyền thông, tiếp thị và quảng bá của Công ty; góp phần gia tăng nhận diện thương hiệu, thu hút khách hàng, hỗ trợ bán hàng tại các dự án và nâng cao giá trị doanh nghiệp trên thị trường.

1.6. Phòng Phát triển Dự án 1 và Phòng Phát triển Dự án 2

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

1.7. Phòng Quản lý Kỹ thuật

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

1.8. Phòng Quy hoạch Kiến trúc 1 và Phòng Quy hoạch Kiến trúc 2

Tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban 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, 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).

1.9. Ban Pháp chế

Tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong công tác pháp chế, kiểm soát tuân thủ; công tác thư ký, giúp việc; công tác quan hệ cổ đông.

1.10. Ban Quản lý các Dự án

Tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Ban 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.

1.11. Ban Kinh doanh và Vận hành Khu công nghiệp

Tham mưu giúp việc cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong công tác kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp, bất động sản cho thuê trong Khu công nghiệp; công tác quản lý, khai thác, cung cấp 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.

1.12. Ban Kế hoạch Đầu tư

Tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong công tác xây dựng và kiểm soát kế hoạch; công tác đầu tư và quan hệ nhà đầu tư.

1.13. Ban Công nghệ thông tin và Chuyển đổi số

Tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc về chiến lược công nghệ thông tin và chuyển đổi số phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty; quản trị, vận hành hệ thống hạ tầng và ứng dụng CNTT đảm bảo an toàn, ổn định và liên tục; triển khai các chương trình chuyển đổi số trong toàn Công ty; quản trị dữ liệu doanh nghiệp, phát triển hệ thống phân tích dữ liệu phục vụ quản trị và ra quyết định; đảm bảo an toàn thông tin và bảo mật dữ liệu trong toàn hệ thống.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC (MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG)
TÍNH ĐẾN NGÀY 31/03/2026

CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT TÍNH ĐẾN 31/3/2026

Công ty con trực tiếp

STT	Tên công ty	Số Giấy CNĐKDN	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ lợi ích của TAL (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	0100105574	Số 243A Đê La Thành, phường Láng, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.020,0	68,68
2	Công ty Cổ phần Taseco Invest	0108714930	Tầng 1, tòa NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.200,0	99,90
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	2801460066	Biệt thự BT-3.1, Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	152,5	86,56
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	0104557162	Tầng 1, tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	120,0	99,00
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	0107356520	Tầng 1, tòa NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, TP. Hà Nội	Quản lý và khai thác toà nhà, kinh doanh bất động sản	155,0	99,90
6	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	0109475770	Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh	Quản lý khách sạn. Quản lý và khai thác toà nhà	300,0	99,00
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	5400523941	Số 748 đường Cù Chính Lan, Tổ 1, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	10,0	84,00
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	0400528845	Số 29 đường Trường Sa, phường Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	289,00	60,00
9	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	0202243534	Thửa số 5, lô SH.4-S2-R4, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, phường Thuỷ Nguyên, TP. Hải Phòng	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1,025	97,56
10	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng	0202279876	Thửa số 5, lô SH.4-S2-R4, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, phường Thuỷ Nguyên, TP. Hải Phòng	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	600,0	75,00
11	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam	0700896582	Số nhà SH 3.2, TTTM Vạn Hải Lý, đường Lê Chân, Phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	720,0	80,00
12	Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco Miền Nam	0319338393	34 Phan Đình Giót, phường Tân Sơn Hòa, TP. Hồ Chí Minh	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	100,0	80,00

Công ty con gián tiếp

STT	Tên công ty	Số Giấy CNĐKDN	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ lợi ích của TAL (%)
1	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	0100107349	Số 1283 đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	176,5	45,52
2	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	0109844756	Tầng 7, tòa nhà ICON4 Tower, số 243A Đê La Thành, phường Láng, TP. Hà Nội	Xây dựng nhà để ở	100,0	35,03
3	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long	5702126718	Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh	Quản lý và khai thác tòa nhà	5,0	99,00
4	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên	0700895574	Số nhà SH 3.2, TTTM Vạn Hải Lý, đường Lê Chân, Phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	150,0	51,44

Công ty liên kết

STT	Tên công ty	Số Giấy CNĐKDN	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ lợi ích của TAL (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2	0102630882	Tầng 7, Tòa nhà ICON4, Số 243A Đê La Thành, Phường Láng, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	6,0	20,6
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An	0103715345	Tầng 12, Tòa nhà Sudico, KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì, Phường Từ Liêm, TP. Hà Nội	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở	12,0	24,98

CHƯƠNG 02

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

- TỔNG QUAN NỀN KINH TẾ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025
- BÁO CÁO CỦA HĐQT
- BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG QUAN NỀN KINH TẾ VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2025

Thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 có thể được mô tả bằng ba đặc điểm chính:

01 Ổn định vĩ mô và kiểm soát tín dụng thận trọng.

02 Khung pháp lý được nâng chuẩn và minh bạch hơn.

03 Sự phân hóa mạnh của các chủ đầu tư.

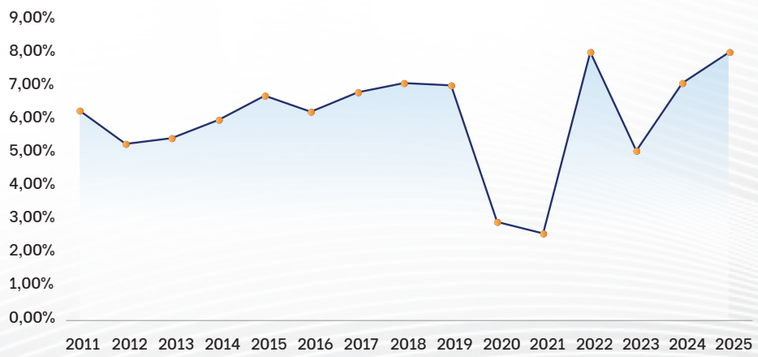
Đây không phải là năm của tăng trưởng bùng nổ, mà là năm của tái cân bằng và thiết lập nền tảng cho chu kỳ mới. Thanh khoản được cải thiện từng bước, niềm tin thị trường dần phục hồi và cấu trúc ngành trở nên bền vững hơn.

Trong trung hạn, những yếu tố nền tảng như đô thị hóa, tăng trưởng thu nhập, FDI và phát triển hạ tầng tiếp tục là động lực chính của thị trường. Tuy nhiên, khả năng tận dụng cơ hội sẽ phụ thuộc vào năng lực quản trị, chất lượng tài sản và kỷ luật tài chính của từng doanh nghiệp.

1. MÔI TRƯỜNG VĨ MÔ

Tăng trưởng GDP: Năm 2025, kinh tế thế giới đối mặt với nhiều bất ổn do xung đột vũ trang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn và tác động từ cuộc chiến thuế quan toàn cầu... Tuy nhiên, Việt Nam đã vượt qua khó khăn để đạt được kết quả kinh tế toàn diện, khẳng định vị thế dẫn đầu về tốc độ tăng trưởng trong khu vực Đông Nam Á. Cụ thể, GDP năm 2025 của Việt Nam tăng 8,02%, chỉ thấp hơn mức tăng kỷ lục của năm 2022 trong cả giai đoạn 2011-2025.

Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2011 - 2025



Nguồn: Cục Thống kê

> **Lãi suất trong năm 2025 duy trì trạng thái ổn định.**

Sự phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế năm nay ghi nhận đóng góp quan trọng từ ba khu vực chủ chốt:

- Khu vực Công nghiệp và Xây dựng (giá trị tăng thêm 8,95%): Đây là điểm sáng lớn nhất của bức tranh kinh tế năm 2025 với ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 9,97%, mức tăng cao nhất giai đoạn 2019-2025, đóng vai trò là động lực dẫn dắt tăng trưởng toàn ngành.
- Khu vực Dịch vụ (giá trị tăng thêm tăng 8,62%): Các hoạt động thương mại, du lịch sôi động với lượng khách quốc tế đến Việt Nam cao nhất từ trước đến nay đã tạo đà tăng trưởng mạnh cho khu vực này.
- Khu vực Nông, Lâm nghiệp và Thủy sản (giá trị tăng thêm tăng 3,78%): Dù chịu ảnh hưởng nặng nề từ bão lũ và sạt lở đất, ngành nông nghiệp vẫn duy trì sự ổn định, đảm bảo vai trò trụ đỡ của nền kinh tế.

Năm 2025 cũng ghi dấu mốc lịch sử khi quy mô GDP Việt Nam chính thức vượt ngưỡng 500 tỷ USD (12.847,6 nghìn tỷ đồng), tăng 38 tỷ USD so với năm 2024.

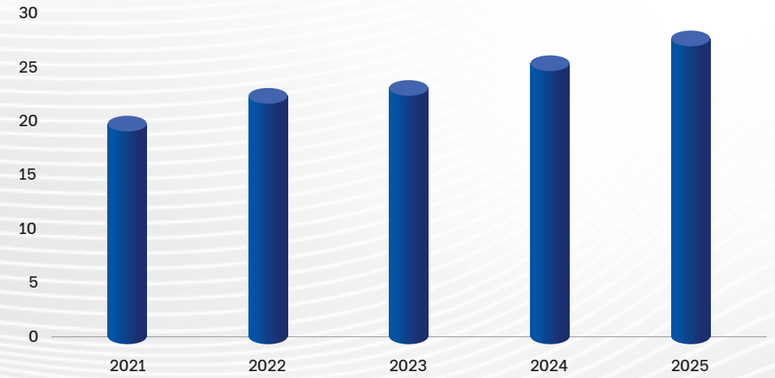
GDP bình quân đầu người ước đạt 125,5 triệu đồng (tương đương 5.026 USD), tăng 326 USD so với năm trước.

Năng suất lao động đạt 245 triệu đồng/lao động (tương đương 9.809 USD), tăng 6,83% theo giá so sánh.

Theo Cục thống kê (Bộ Tài chính), sự tăng trưởng của nền kinh tế, sự ổn định kinh tế vĩ mô và sự cải thiện về năng suất lao động là những minh chứng rõ nét cho thấy Việt Nam đang thích ứng hiệu quả với các xu thế công nghệ mới và AI, đồng thời khẳng định nội lực vững vàng trước những thách thức từ môi trường quốc tế. Kết quả tăng trưởng năm 2025 không chỉ có ý nghĩa quan trọng trong việc hoàn thành Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025 mà còn tạo động lực mạnh mẽ để cả nước bước vào kỷ nguyên mới.

Dòng vốn FDI tiếp tục duy trì xu hướng tích cực: Theo số liệu được Cục Thống kê công bố chính thức, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 31/12/2025 đạt 38,42 tỷ USD, tăng 0,5% so với năm trước. Đáng chú ý, số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện cả năm ước đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9% so với cùng kỳ và xác lập mức cao nhất trong giai đoạn 2021-2025.

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện các năm 2021 - 2025 (Tỷ USD)



Nguồn: Cục Thống kê

Trong cơ cấu vốn đăng ký cấp mới, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục thu hút đầu tư lớn nhất với 9,80 tỷ USD, chiếm 56,5% tổng vốn. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với 3,67 tỷ USD, chiếm 21,2%, trong khi các ngành còn lại đạt 3,85 tỷ USD. Điều này kéo theo nhu cầu mở rộng khu công nghiệp và hạ tầng logistics. Tỷ lệ lấp đầy tại nhiều khu công nghiệp trọng điểm phía Bắc và phía Nam duy trì ở mức 80–90%, với giá thuê đất công nghiệp tăng bình quân 5–10%/năm tùy khu vực.

Hiệu ứng lan tỏa của FDI không chỉ thúc đẩy bất động sản công nghiệp mà còn tạo cầu thứ cấp đối với nhà ở và dịch vụ đô thị. Các địa phương có tăng trưởng FDI mạnh thường ghi nhận gia tăng nhu cầu về căn hộ cho chuyên gia, nhà ở cho lao động kỹ thuật và hệ thống thương mại – dịch vụ đi kèm. Điều này góp phần củng cố thanh khoản thị trường nhà ở tại các đô thị vệ tinh và khu vực phát triển công nghiệp.

Lãi suất trong năm 2025 duy trì trạng thái ổn định: Lãi suất điều hành được duy trì ở mức hỗ trợ tăng trưởng, trong khi lãi suất cho vay mua nhà phổ biến dao động khoảng 8,5–10%/năm, thấp hơn đáng kể so với giai đoạn cao điểm trên 11–12%/năm trước đó. Mặt bằng lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng duy trì quanh mức 5–6%/năm, tạo điều kiện cho các ngân hàng thương mại cân đối chi phí vốn và duy trì khả năng cung ứng tín dụng trung – dài hạn.

Tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống năm 2025 ước đạt khoảng 13–14%, cho thấy chính sách tiền tệ được điều hành theo hướng linh hoạt nhưng không thắt chặt đột ngột. Riêng tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản duy trì xu hướng phục hồi có kiểm soát, tập trung vào các dự án có pháp lý đầy đủ và nhu cầu ở thực. Điều này góp phần giúp doanh nghiệp dự báo chi phí tài chính ổn định hơn trong mô hình dòng tiền dự án và giảm rủi ro biến động lãi suất trong chu kỳ đầu tư kéo dài 3–5 năm.

Ở phía cầu, lãi suất vay mua nhà ổn định đã cải thiện khả năng chi trả của người mua. Với giả định khoản vay 2–3 tỷ đồng trong 20 năm, mức giảm 1–2 điểm phần trăm lãi suất có thể giúp người mua tiết kiệm hàng trăm triệu đồng chi phí lãi vay trong toàn bộ thời gian vay, qua đó rút ngắn thời gian ra quyết định và cải thiện tỷ lệ hấp thụ sản phẩm.

2. KHUNG PHÁP LÝ

Năm 2025 đánh dấu giai đoạn vận hành đồng bộ của ba đạo luật quan trọng: Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023. Đây được xem là bước cải cách sâu rộng nhất trong hơn một thập kỷ đối với hành lang pháp lý của thị trường bất động sản Việt Nam. Việc hoàn thiện khung pháp lý không chỉ nhằm tháo gỡ các điểm nghẽn tồn tại kéo dài, mà còn hướng đến mục tiêu thiết lập môi trường phát triển minh bạch, ổn định và bền vững hơn:

Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh bất động sản 2023

Hiệu lực từ 01/8/2024.

Nghị quyết 254/2025/QH15

Đặt ra một số cơ chế/chính sách "gỡ nghẽn thực thi" liên quan Luật Đất đai: thu hồi đất – bồi thường/tái định cư, phương thức giao/thuê đất, giá đất & nghĩa vụ tài chính.

Một số tiêu chí	Trước khi luật mới có hiệu lực	Sau khi luật mới có hiệu lực	Tác động chiến lược đến thị trường
Cơ chế xác định giá đất	Áp dụng khung giá, bảng giá đất do Nhà nước ban hành, có độ chênh lệch lớn so với giá thị trường	Luật Đất đai 2024 bãi bỏ cơ chế khung giá đất; bảng giá đất do địa phương xây dựng, trình quyết định và áp dụng theo cơ chế mới nhằm tiệm cận nguyên tắc thị trường hơn	Nghĩa vụ tài chính về đất có xu hướng được xác định sát thực tế hơn; đồng thời chi phí đầu vào, hiệu quả đầu tư và biên lợi nhuận của dự án chịu tác động rõ hơn từ biến động của thị trường
Giao đất, cho thuê đất	Trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, chấp thuận nhà đầu tư và triển khai dự án còn chịu sự điều chỉnh phân tán ở nhiều văn bản; việc tổ chức thực hiện trên thực tế có thể kéo dài và thiếu đồng bộ	Hệ thống pháp luật mới làm rõ hơn căn cứ giao đất, cho thuê đất, điều kiện tiếp cận đất đai, yêu cầu về năng lực tài chính, tiến độ thực hiện dự án và trách nhiệm của nhà đầu tư trong quá trình sử dụng đất	Tăng mức độ sàng lọc đối với chủ đầu tư; hạn chế tình trạng giữ đất nhưng chậm triển khai; nâng chuẩn năng lực tham gia thị trường
Công bố thông tin dự án	Nghĩa vụ công khai thông tin về dự án, pháp lý, tiến độ và tình trạng đủ điều kiện kinh doanh đã được quy định nhưng việc thực hiện trên thực tế còn phân tán, mức độ chuẩn hóa chưa cao và khả năng tiếp cận thông tin của thị trường còn hạn chế	Luật Kinh doanh bất động sản 2023 tăng cường yêu cầu công khai thông tin về dự án bất động sản, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và bất động sản đưa vào kinh doanh; thông tin phải được công bố đầy đủ, minh bạch hơn trên hệ thống thông tin theo quy định	Tăng minh bạch thị trường, hỗ trợ nhà đầu tư và khách hàng kiểm tra pháp lý dự án; đồng thời làm tăng trách nhiệm tuân thủ và rủi ro pháp lý nếu chủ đầu tư công bố không đầy đủ hoặc không đúng thực tế
Phát triển nhà ở xã hội	Cơ chế phát triển nhà ở xã hội đã được đặt ra nhưng việc bố trí quỹ đất, lựa chọn chủ đầu tư, thủ tục đầu tư xây dựng và cơ chế ưu đãi trong nhiều trường hợp còn chưa tạo được nguồn cung tương xứng với nhu cầu	Luật Nhà ở 2023 tiếp tục hoàn thiện chính sách phát triển nhà ở xã hội, làm rõ hơn trách nhiệm của cơ quan nhà nước, doanh nghiệp và các chủ thể liên quan trong việc bố trí quỹ đất, phát triển dự án và tổ chức thực hiện chính sách nhà ở xã hội	Gia tăng nguồn cung nhà ở xã hội, đồng thời tác động đến cơ cấu sản phẩm, chiến lược quỹ đất và kế hoạch đầu tư của doanh nghiệp bất động sản
Quản lý môi giới bất động sản	Điều kiện hành nghề chưa chặt chẽ	Luật Kinh doanh bất động sản 2023 siết chặt hơn đối với hoạt động môi giới theo hướng cá nhân hành nghề phải có chứng chỉ và phải hoạt động trong doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới hoặc sàn giao dịch bất động sản; đồng thời tăng yêu cầu công khai, quản lý thông tin và chuẩn hóa hoạt động môi giới	Góp phần chuyên nghiệp hóa hoạt động môi giới, giảm tình trạng môi giới tự phát, hạn chế hiện tượng thổi giá và nâng chất lượng giao dịch trên thị trường

3. SỰ PHÂN HÓA MẠNH CỦA CÁC CHỦ ĐẦU TƯ

Năm 2025 không chỉ là năm thị trường bất động sản bước vào giai đoạn tái cân bằng, mà còn là thời điểm cấu trúc cạnh tranh của ngành được định hình lại một cách rõ nét. Sau giai đoạn siết chặt tín dụng (2022–2023), tái cấu trúc thị trường trái phiếu doanh nghiệp và hoàn thiện khung pháp lý, môi trường hoạt động của các chủ đầu tư đã thay đổi căn bản. Nếu trong chu kỳ tăng trưởng trước đây, đòn bẩy tài chính và kỳ vọng tăng giá có thể giúp doanh nghiệp mở rộng nhanh quy mô, thì trong bối cảnh hiện tại, ba yếu tố trở thành điều kiện tiên quyết:

Những thay đổi này đã tạo ra sự phân hóa sâu sắc trong cộng đồng doanh nghiệp phát triển bất động sản.

Phân hóa theo cấu trúc tài chính: Một trong những chỉ báo quan trọng phản ánh sự phân hóa là cấu trúc vốn. Trong giai đoạn 2022–2024, nhiều doanh nghiệp có hệ số nợ/vốn chủ sở hữu ở mức cao đã chịu áp lực lớn khi thị trường trái phiếu và tín dụng bị kiểm soát chặt chẽ. Bước sang năm 2025, nhóm doanh nghiệp có tỷ lệ vốn chủ sở hữu cao và khả năng tự tài trợ tốt ghi nhận mức ổn định thanh khoản vượt trội so với nhóm còn lại.

Dữ liệu ngành cho thấy:

- Tỷ trọng tín dụng bất động sản được phân bổ nhiều hơn cho các dự án có pháp lý hoàn chỉnh và chủ đầu tư có báo cáo tài chính minh bạch.
- Thị phần huy động vốn trên thị trường chứng khoán và trái phiếu có xu hướng tập trung vào nhóm doanh nghiệp niêm yết, có xếp hạng tín nhiệm hoặc lịch sử tuân thủ tốt.

Ngược lại, nhóm doanh nghiệp phụ thuộc lớn vào vốn vay ngắn hạn hoặc dòng tiền ứng trước từ khách hàng phải đối mặt với áp lực tái cơ cấu nợ và thu hẹp quy mô dự án. Trong một số trường hợp, việc chuyển nhượng một phần quỹ đất hoặc hợp tác phát triển trở thành giải pháp để cân bằng dòng tiền.

Sự phân hóa về cấu trúc tài chính vì vậy trở thành yếu tố then chốt quyết định khả năng tồn tại trong chu kỳ mới.

Phân hóa theo chất lượng tài sản và pháp lý: Khung pháp lý mới đặt ra yêu cầu rõ ràng về hoàn thiện thủ tục trước khi mở bán và triển khai dự án. Điều này làm thay đổi đáng kể cơ cấu nguồn cung.

Trong năm 2025, nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở các dự án đã hoàn thiện pháp lý và có tiến độ rõ ràng. Các dự án chậm hoàn tất thủ tục hoặc còn tồn tại vướng mắc về nghĩa vụ tài chính bị trì hoãn đưa ra thị trường.

Xu hướng này tạo ra sự chênh lệch đáng kể về tốc độ hấp thụ sản phẩm:

- Các dự án có pháp lý minh bạch và chủ đầu tư uy tín duy trì tỷ lệ hấp thụ ổn định.
- Các dự án thiếu minh bạch hoặc phụ thuộc vào yếu tố đầu cơ ghi nhận thanh khoản suy giảm.

Giá trị tài sản trong bối cảnh mới vì vậy được định giá không chỉ theo vị trí, mà theo mức độ hoàn chỉnh pháp lý và độ tin cậy của chủ đầu tư.

Phân hóa theo chuẩn mực quản trị và minh bạch: Bên cạnh yếu tố tài chính và pháp lý, chuẩn mực quản trị là trụ cột thứ ba tạo nên sự phân hóa.

Doanh nghiệp niêm yết, duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ chặt chẽ và công bố thông tin định kỳ có lợi thế rõ rệt trong tiếp cận vốn và duy trì niềm tin cổ đông. Minh bạch trở thành tài sản vô hình có tác động trực tiếp đến chi phí vốn và khả năng hợp tác chiến lược.

Trong khi đó, nhóm doanh nghiệp thiếu hệ thống quản trị chuẩn hóa gặp khó khăn trong việc chứng minh năng lực tài chính và tiến độ triển khai, từ đó bị hạn chế khả năng tiếp cận nguồn vốn mới.

Sự phân hóa về quản trị phản ánh quá trình chuyên nghiệp hóa của thị trường – nơi tiêu chuẩn cao hơn đồng nghĩa với rào cản gia nhập cao hơn.

4. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CÁC YẾU TỐ VĨ MÔ VÀ MÔI TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NÓI CHUNG ĐẾN TASECO LAND

Thuận lợi

Trong năm 2025, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được hưởng lợi từ nhiều yếu tố tích cực của thị trường và môi trường vĩ mô, góp phần tạo đà tăng trưởng mạnh mẽ trong kết quả kinh doanh.

Lãi suất trong năm 2025 duy trì trạng thái ổn định: Lãi suất điều hành được duy trì ở mức hỗ trợ tăng trưởng, trong khi lãi suất cho vay mua nhà phổ biến dao động khoảng 8,5–10%/năm, thấp hơn đáng kể so với giai đoạn cao điểm trên 11–12%/năm trước đó. Mặt bằng lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng duy trì quanh mức 5–6%/năm, tạo điều kiện cho các ngân hàng thương mại cân đối chi phí vốn và duy trì khả năng cung ứng tín dụng trung – dài hạn.

Tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống năm 2025 ước đạt khoảng 13–14%, cho thấy chính sách tiền tệ được điều hành theo hướng linh hoạt nhưng không thắt chặt đột ngột. Riêng tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản duy trì xu hướng phục hồi có kiểm soát, tập trung vào các dự án có pháp lý đầy đủ và nhu cầu ở thực. Điều này góp phần giúp doanh nghiệp dự báo chi phí tài chính ổn định hơn trong mô hình dòng tiền dự án và giảm rủi ro biến động lãi suất trong chu kỳ đầu tư kéo dài 3–5 năm.

Ở phía cầu, lãi suất vay mua nhà ổn định đã cải thiện khả năng chi trả của người mua. Với giả định khoản vay 2–3 tỷ đồng trong 20 năm, mức giảm 1–2 điểm phần trăm lãi suất có thể giúp người mua tiết kiệm hàng trăm triệu đồng chi phí lãi vay trong toàn bộ thời gian vay, qua đó rút ngắn thời gian ra quyết định và cải thiện tỷ lệ hấp thụ sản phẩm.

Nâng hạng của thị trường chứng khoán: Diễn biến tích cực của thị trường chứng khoán trong năm 2025, cùng kỳ vọng nâng hạng thị trường, đã tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động huy động vốn của TAL. Tận dụng cơ hội thị trường thuận lợi, Công ty đã phát hành cổ phiếu riêng lẻ thành công cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với sự tham gia của các quỹ đầu tư nước ngoài, huy động gần 1.500 tỷ đồng, qua đó tăng cường nguồn vốn chủ sở hữu, cải thiện năng lực thanh khoản và chủ động tái cơ cấu nguồn vốn trung – dài hạn.

Việc bổ sung vốn góp phần giảm áp lực vay nợ, tối ưu chi phí tài chính và tạo dư địa triển khai các dự án mới trong giai đoạn thị trường phục hồi. Tại thời điểm cuối năm 2025, dư nợ vay của Công ty duy trì ở mức khoảng 4.300 tỷ đồng, trong khi tổng vốn chủ sở hữu đạt trên 6.500 tỷ đồng, phản ánh tỷ lệ đòn bẩy tài chính ở mức hợp lý. Cơ cấu vốn cân bằng giữa nợ và vốn chủ sở hữu cho thấy nền tảng tài chính tương đối lành mạnh, đồng thời tạo dư địa để Công ty tiếp tục mở rộng đầu tư mà vẫn đảm bảo các chỉ số an toàn tài chính trong trung và dài hạn.

Khó khăn

Bên cạnh sự phục hồi của thị trường, hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2025 vẫn chịu tác động từ nhiều yếu tố thách thức cả về tài chính, thị trường và vận hành:

Chi phí đầu vào tiếp tục neo ở mức cao. Giá một số vật liệu xây dựng chủ lực như thép và xi măng tăng khoảng 5–10% so với năm trước, trong khi chi phí nhân công xây dựng tăng khoảng 7–8%, làm gia tăng tổng mức đầu tư dự án. Trong bối cảnh giá bán không thể điều chỉnh tương ứng do cạnh tranh thị trường, biên lợi nhuận gộp có thể chịu áp lực thu hẹp.

Quy mô tài sản và tồn kho tăng theo chiến lược mở rộng đầu tư. Tính đến cuối năm 2025, tổng tài sản của Công ty đạt hơn 15.313 tỷ đồng, tăng hơn 60% so với đầu năm, trong đó hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn. Việc gia tăng tồn kho trong chu kỳ thị trường chưa hoàn toàn ổn định có thể kéo dài thời gian quay vòng vốn và làm gia tăng nhu cầu vốn lưu động.

Môi trường cạnh tranh ngày càng quyết liệt khi nhiều chủ đầu tư tái cấu trúc và quay lại thị trường. Điều này làm tăng chi phí marketing, bán hàng và yêu cầu nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ, từ đó ảnh hưởng đến chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. VỊ THẾ CỦA TASECO LAND

Về năng lực tài chính

Trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam đang bước vào giai đoạn tái cấu trúc và phục hồi, Taseco Land từng bước khẳng định vị thế là một trong những doanh nghiệp phát triển bất động sản có năng lực tài chính vững mạnh, chiến lược phát triển bài bản và tốc độ tăng trưởng ấn tượng. Công ty nổi bật với nền tảng tài chính ổn định và quy mô tài sản tăng trưởng nhanh, tạo lợi thế cạnh tranh rõ rệt trong việc triển khai các dự án quy mô lớn. Việc duy trì cơ cấu tài chính lành mạnh, kiểm soát chi phí hiệu quả và chủ động nguồn lực đã giúp Taseco Land nâng cao khả năng chống chịu trước biến động thị trường, đồng thời sẵn sàng nắm bắt các cơ hội đầu tư trong chu kỳ phục hồi.

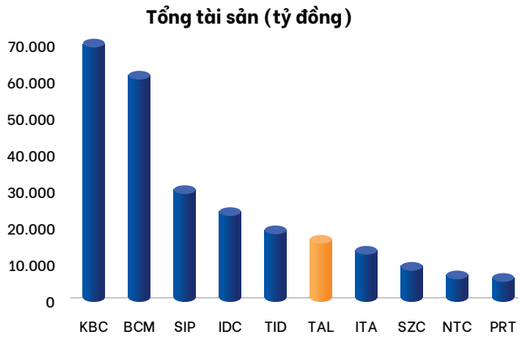
Khép lại năm 2025 với tổng tài sản hơn 15,3 nghìn tỷ đồng, tăng khoảng 6 nghìn tỷ đồng so với năm trước. Tính đến 31/12/2025, căn cứ Báo cáo tài chính đã kiểm toán, vốn điều lệ của Công ty là 3.600 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu vượt 6.500 tỷ đồng. Kết quả này phản ánh hiệu quả của quá trình cơ cấu sản phẩm, kiểm soát chi phí và chuẩn bị kỹ lưỡng cho giai đoạn thương mại hóa lớn của Taseco Land.

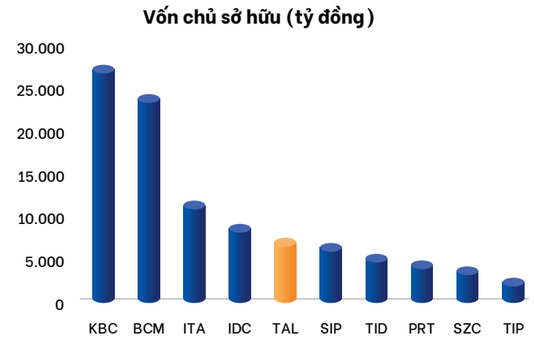
Trên thị trường chứng khoán, trong năm 2025, cổ phiếu TAL ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng, kết thúc phiên giao dịch ngày 31/12/2025, giá đóng cửa của cổ phiếu TAL đạt 51.600 đồng/cổ phiếu, tăng gần gấp đôi so với giá niêm yết khi chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ngày 01/8/2025. Đà tăng này phản ánh niềm tin của nhà đầu tư vào chiến lược phát triển dài hạn, năng lực triển khai dự án cũng như hiệu quả quản trị tài chính của Công ty.

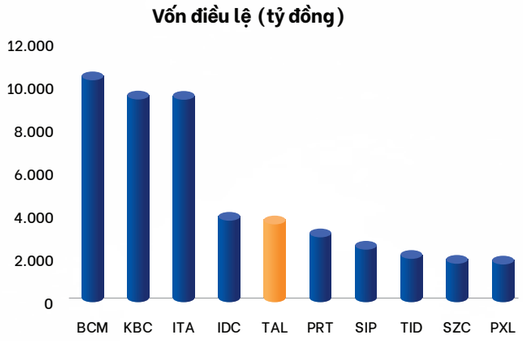
Trong bối cảnh thị trường bất động sản bước vào giai đoạn phục hồi, việc Taseco Land củng cố nền tảng tài chính vững chắc và duy trì chiến lược phát triển thận trọng nhưng linh hoạt được xem là bước đi hợp lý, tạo tiền đề cho tăng trưởng lợi nhuận bền vững trong năm 2026 và các năm tiếp theo.

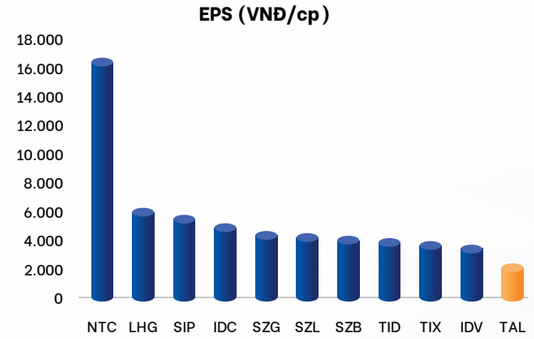
So sánh với các Công ty cùng ngành đăng ký giao dịch, Niêm yết trên sàn HoSE, HNX, UPCOM trong năm 2025

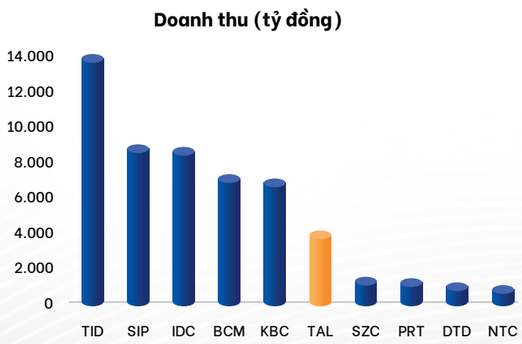
Phân mảng Bất động sản Khu công nghiệp

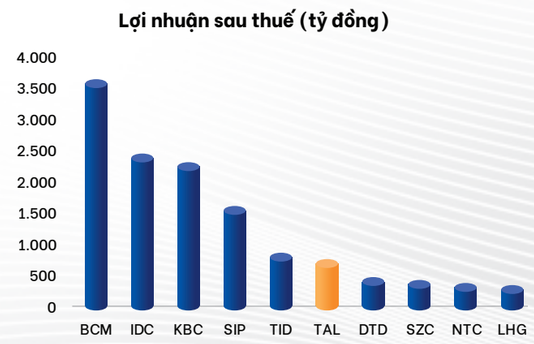






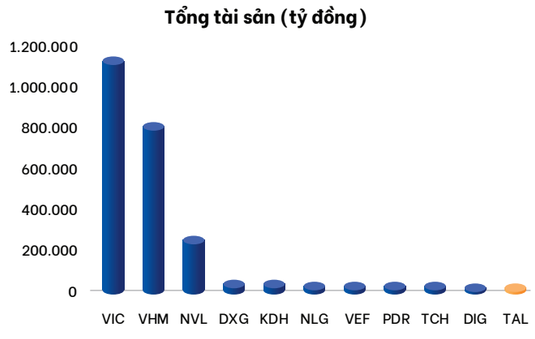


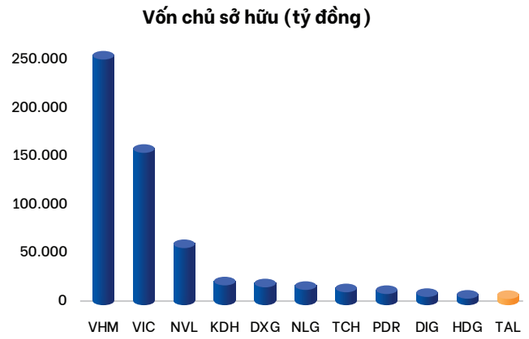


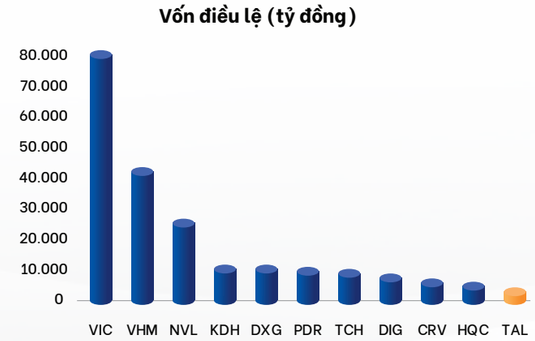


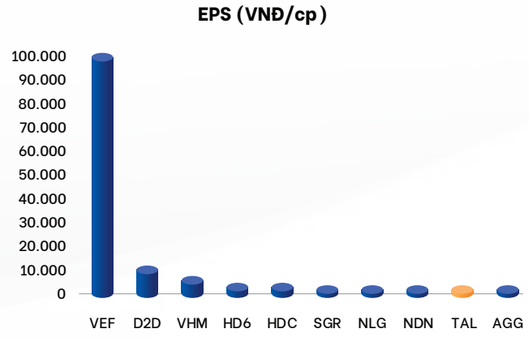
(Nguồn: FiinPro Tổng hợp số liệu từ BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2025 của các Doanh nghiệp Đăng ký giao dịch, Niêm yết trên sàn HoSE, HNX, UPCOM)

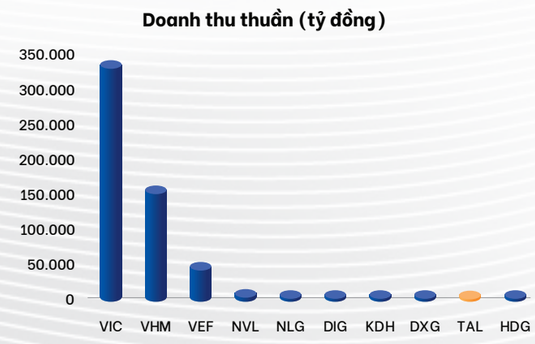
Phân mảng Bất động sản đô thị

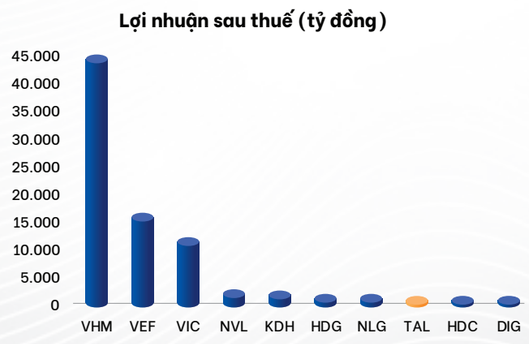












(Nguồn: FiinPro Tổng hợp số liệu từ BCTC Hợp nhất kiểm toán năm 2025 của các Doanh nghiệp Đăng ký giao dịch, Niêm yết trên sàn HoSE, HNX, UPCOM)

■ Về chất lượng và thương hiệu sản phẩm

Uy tín thương hiệu của Taseco Land được xây dựng thông qua việc phát triển các dự án bất động sản có chất lượng, đảm bảo đầy đủ các yếu tố pháp lý, tiến độ xây dựng và tiêu chuẩn bàn giao. Công ty luôn đặt mục tiêu tạo ra các sản phẩm có giá trị sử dụng cao, thiết kế hiện đại, quy hoạch đồng bộ và phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường.

Trong quá trình phát triển, Taseco Land luôn duy trì triết lý kinh doanh: minh bạch, đề cao trách nhiệm với khách hàng và đối tác, coi sự hài lòng của khách hàng là thước đo quan trọng cho thành công của doanh nghiệp. Chính sự nhất quán trong định hướng phát triển và cam kết về chất lượng đã giúp Công ty xây dựng được niềm tin vững chắc từ khách hàng và nhà đầu tư, qua đó từng bước củng cố vị thế trên thị trường bất động sản.

Danh mục dự án đa dạng tại nhiều địa phương với các dòng sản phẩm từ căn hộ, khu đô thị đến bất động sản thương mại – dịch vụ cũng góp phần nâng cao mức độ nhận diện thương hiệu và năng lực cạnh tranh của Công ty. Một số dự án điển hình như:

- Tổ hợp căn hộ chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ cao cấp: NO2-T1, NO1-T4, NO3-T6, NO1-T6 khu Đoàn Ngoại Giao tại Hà Nội bao gồm 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.
- Long Biên Central tại phường Long Biên, thành phố Hà Nội. Dự án nằm ngay "vị trí vàng" vô cùng đắc địa. Giữa ồn ào và náo nhiệt thủ đô, Long Biên Central mang đến một không gian sống yên bình, được ví như một "ốc đảo xanh" tách biệt khỏi xô bồ của cuộc sống.
- Khu đô thị Central Riverside là khu đô thị tri thức và tài chính tại Khu trung tâm hành chính tỉnh Thanh Hóa, một tâm điểm giao thương sầm uất bên đại lộ Nam Sông Mã.
- Khu đô thị Nghi Sơn Central Park toạ lạc tại vùng lõi trung tâm khu kinh tế Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá.
- Khu đô thị Central Square Phổ Yên tại phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên, sở hữu vị trí độc tôn và trường tồn tại trung tâm Phổ Yên, nơi giao thoa giữa sự sôi động của các hoạt động vui chơi giải trí hấp dẫn cùng không gian sống xanh đến từ cảnh quan thiên nhiên.
- Tòa nhà Alacarte Hạ Long tại bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, sở hữu vị trí đắc địa đối diện mặt vịnh và công viên biển. Dự án được đầu tư theo tiêu chuẩn 5 sao, tích hợp hệ thống tiện ích đẳng cấp, góp phần kiến tạo không gian nghỉ dưỡng và lưu trú chất lượng cao tại Hạ Long.

Năm 2025, đánh dấu việc Taseco Land từng bước khẳng định vị thế trong lĩnh vực bất động sản khi định hướng mở rộng phát triển sang phát triển các dự án khu công nghiệp với chiến lược dài hạn rõ ràng. Trong đó, Dự án KCN Taseco Đồng Văn 3 là điểm sáng. Là dự án tiên phong của Taseco Land trong lĩnh vực bất động sản công nghiệp, KCN Taseco Đồng Văn 3 đang dần trở thành "điểm đến vàng" cho dòng vốn đầu tư sản xuất chất lượng cao, không chỉ hấp dẫn bởi hạ tầng hoàn thiện, mà còn được Taseco Land đảm bảo vận hành, cung cấp đầy đủ các tiện ích hạ tầng kỹ thuật – xã hội như nhà máy xử lý nước thải, hệ thống cấp nước, điện, viễn thông, giao thông nội bộ..., cùng thiết kế cảnh quan kỹ lưỡng nhằm phục vụ tốt cho các ngành sản xuất công nghệ cao, điện tử, cơ khí chính xác, công nghiệp phụ trợ cũng như tạo môi trường làm việc xanh – sạch – đẹp – thân thiện môi trường cho người lao động... Với sự chuẩn bị kỹ lưỡng, KCN Taseco Đồng Văn 3 được kỳ vọng trở thành một trong những khu công nghiệp có tỷ lệ lấp đầy cao tại khu vực, tạo công ăn việc làm cho người lao động cũng như gia tăng đóng góp ngân sách của tỉnh Ninh Bình.

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

Một trong những lợi thế cạnh tranh của Taseco Land là việc xây dựng hệ sinh thái phát triển bất động sản theo chuỗi giá trị khép kín, bao gồm đầu tư phát triển dự án, kinh doanh sản phẩm và quản lý vận hành sau đầu tư.

Thông qua đơn vị thành viên là Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế (IMCS) và Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long (ALC Hạ Long), Công ty cung cấp dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà với tiêu chuẩn chuyên nghiệp, góp phần duy trì chất lượng công trình, nâng cao giá trị tài sản và tạo môi trường sống, làm việc ổn định cho cư dân và khách thuê. Mô hình này giúp Taseco Land kiểm soát tốt hơn chất lượng dịch vụ trong toàn bộ vòng đời của dự án, đồng thời tạo ra nguồn thu ổn định và gia tăng giá trị thương hiệu lâu dài.

IMCS và ALC Hạ Long 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 và 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 thuê phần diện tích sàn xây dựng trong tòa nhà làm văn phòng.

■ 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.

Trong xu thế chuyển dịch chuỗi cung ứng và dòng vốn FDI vào Việt Nam, Taseco Land cũng đẩy mạnh đầu tư vào phân khúc bất động sản khu công nghiệp. Hai dự án trọng điểm đang triển khai là KCN Taseco Đồng Văn 3 (Ninh Bình – Hà Nam cũ) và KCN Taseco Thủy Nguyên (Hải Phòng), được định vị là các khu công nghiệp kiểu mẫu thông minh, tích hợp dịch vụ hậu cần và tiện ích đồng bộ.

Bên cạnh đó, với chiến lược phát triển đô thị gắn với hệ sinh thái tiện ích sống, Taseco Land không chỉ tập trung vào nhà ở mà còn đầu tư vào các dự án dịch vụ - thương mại có giá trị cộng đồng cao. Tiêu biểu là phố đi bộ Thái Nguyên và Central Square tại Phổ Yên – những công trình góp phần kiến tạo không gian sống hiện đại, đồng thời gia tăng giá trị bất động sản tại khu vực. Mở rộng tầm nhìn phát triển, doanh nghiệp định hướng đầu tư vào các thị trường mới như Quán Hàu (Quảng Trị - Quảng Bình cũ) và dự án Taseco Resort tại Đà Nẵng, nhằm tạo thêm động lực tăng trưởng bên cạnh các khu đô thị – công nghiệp vệ tinh đang được triển khai.

Hiện nay, Công ty là chủ đầu tư sở hữu quỹ đất khoảng 1.000 ha tại các khu vực có tiềm năng phát triển kinh tế, hạ tầng và đô thị hóa mạnh, tạo nền tảng quan trọng cho chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty. Việc chủ động tích lũy quỹ đất và phát triển các dự án theo quy hoạch đồng bộ giúp Công ty duy trì nguồn cung sản phẩm ổn định trong nhiều năm tới, đồng thời gia tăng khả năng nắm bắt cơ hội khi thị trường bước vào chu kỳ tăng trưởng mới.

■ Về mạng lưới kinh doanh và bán hàng

Taseco Land đã xây dựng hệ thống phân phối linh hoạt và hiệu quả thông qua việc kết hợp giữa đội ngũ bán hàng nội bộ và mạng lưới các đơn vị môi giới bất động sản chuyên nghiệp. Mô hình phân phối này giúp sản phẩm của Công ty tiếp cận nhanh chóng với thị trường, tối ưu hiệu quả bán hàng và đảm bảo dòng tiền ổn định cho hoạt động đầu tư phát triển dự án. 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 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. Bên cạnh đó, Công ty đang từng bước nghiên cứu và ứng dụng các giải pháp công nghệ số, công nghệ thực tế ảo và trí tuệ nhân tạo trong hoạt động tiếp thị và bán hàng nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng, mở rộng khả năng tiếp cận thị trường và tối ưu chi phí kinh doanh.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Năm 2025 được coi là năm bản lề mở ra một chu kỳ mới của thị trường bất động sản. Với chiến lược điều hành linh hoạt và tinh thần chủ động đổi mới, Taseco Land đã duy trì hoạt động ổn định, đạt được nhiều kết quả tích cực và dần khẳng định uy tín, vị thế trên thị trường bất động sản.

Cùng với hoạt động kinh doanh, Taseco Land luôn chú trọng thực hiện trách nhiệm xã hội và cam kết phát triển bền vững. Công ty đảm bảo tiến độ và chất lượng các dự án được giao, đồng thời tuân thủ các quy chuẩn về môi trường trong suốt quá trình đầu tư và xây dựng, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và tạo việc làm cho người lao động tại địa phương, từ đó nâng cao chất lượng đời sống cho cộng đồng dân cư trong khu vực. Hội đồng quản trị ghi nhận những nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong việc cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng kinh doanh với trách nhiệm bảo vệ môi trường và phát triển xã hội. Các hoạt động của Công ty luôn hướng đến việc xây dựng các giá trị bền vững, hài hòa giữa lợi ích doanh nghiệp, cộng đồng và môi trường sinh thái.

Trong thời gian tới, Taseco Land sẽ tiếp tục mở rộng hợp tác chiến lược, phát triển các dự án theo định hướng xanh – thông minh, và không ngừng nâng cao trách nhiệm xã hội, khẳng định vai trò doanh nghiệp phát triển bền vững trong ngành bất động sản.

1.1. Đánh giá triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2025 đã được ĐHĐCĐ thông qua

ĐHĐCĐ phiên họp thường niên năm 2025 đã thông qua kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty với những chỉ tiêu cơ bản, trên cơ sở những giả định về tình hình kinh tế vĩ mô, thị trường Việt Nam và đánh giá của Taseco Land về chính sách, nội lực của Công ty có thể đạt được. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty như sau:

	Kế hoạch (Triệu đồng)	Thực hiện (Triệu đồng)	%TH/KH
1. Doanh thu hợp nhất	4.332.000	3.730.125	86,11%
2. Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	686.000	870.307	126,87%
3. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	536.000	673.235	125,60%

Năm 2025, Taseco Land đã có sự gia tăng mạnh về các chỉ số tài chính quan trọng như vốn chủ sở hữu, vốn điều lệ, tổng tài sản... Công ty sở hữu nền tảng tài chính vững vàng trên quy mô lớn và khả năng huy động các nguồn lực để đáp ứng nhu cầu phát triển.

Tính chung cả năm 2025, doanh thu thuần của Taseco Land đạt 3.730.125 triệu đồng, dù chưa đạt kế hoạch, nhưng doanh thu thực hiện năm 2025 tăng gấp hơn 2,2 lần so với năm 2024. Lợi nhuận sau thuế đạt 673.235 triệu đồng, vượt kế hoạch ĐHĐCĐ đề ra hơn 25%. Tính đến ngày 31/12/2025, tổng tài sản của Taseco Land đạt 15.313.047 triệu đồng, tăng hơn 64% so với đầu năm. Đây là kết quả của quá trình tái cấu trúc mạnh mẽ, tối ưu hóa nguồn lực và đẩy mạnh hiệu quả vận hành, giúp Công ty giữ vững vị thế trong ngành.

Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản

Trong năm 2025, hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản của Công ty được tái cấu trúc mạnh mẽ theo hướng tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao hiệu quả vận hành, qua đó góp phần giữ vững vị thế của Công ty trong ngành. Công ty tập trung phát triển các dự án quy mô lớn, có vị trí chiến lược, tiềm năng phát triển dài hạn và khả năng tạo giá trị gia tăng cao. Các dự án được triển khai đồng bộ, bảo đảm tiến độ và chất lượng theo kế hoạch. Đồng thời, việc mở rộng đầu tư vào lĩnh vực bất động sản công nghiệp đã tạo ra dư địa tăng trưởng mới, trong bối cảnh nhu cầu phát triển hạ tầng khu công nghiệp tại Việt Nam tiếp tục gia tăng.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư theo hướng tập trung và hiệu quả, nhằm tối ưu hóa việc sử dụng vốn. Các quyết định đầu tư được xem xét kỹ lưỡng trên cơ sở đánh giá toàn diện các yếu tố thị trường, pháp lý và khả năng sinh lời của từng dự án.

Công tác phát triển dự án

Phát triển thêm 05 dự án mới với tổng quy mô khoảng 360,3 ha, bao gồm: Dự án Phố đi bộ Thái Nguyên (6,64 ha, được chấp thuận nhà đầu tư vào tháng 4/2025); Dự án Hương Mạc (30,47 ha, được chấp thuận nhà đầu tư vào tháng 5/2025) và Dự án Tam Sơn (62,57 ha, được chấp thuận nhà đầu tư vào tháng 6/2025) tại Bắc Ninh; Dự án Khu công nghiệp Thủy Nguyên tại Hải Phòng (247,88 ha, được chấp thuận nhà đầu tư vào tháng 7/2025); và Dự án Nhà máy nước sạch Mộc Bắc tại Ninh Bình (12,77 ha, được chấp thuận nhà đầu tư vào tháng 10/2025).

Công tác quy hoạch

Hoàn thành công tác phê duyệt/điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 đối với 06 dự án, gồm: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 Long Biên (tháng 1/2025); Dự án Khu đô thị Nam Đôn Lương (tháng 2/2025); Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu (tháng 4/2025); Dự án Khu đô thị Lương Ninh, Quảng Bình (tháng 6/2025); Dự án Khu đô thị Hương Mạc (tháng 9/2025); và hoàn thành nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Dự án Khu đô thị Mê Linh (tháng 11/2025).

Công tác thiết kế

Hoàn thành thẩm định thiết kế cơ sở các dự án Taseco Quảng Bình, Nam Thái, Trung Văn, Nguyên Bình. Hoàn thiện hồ sơ trình thẩm duyệt PCCC, thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công tại các dự án Nam Thái, 115 ha Duy Tiên và Khu công nghiệp Đồng Văn III.

Công tác thi công xây dựng

Khởi công 04 dự án, gồm: Dự án Trung Văn (quý II/2025), Dự án Long Biên (quý II/2025), Dự án Phố đi bộ Thái Nguyên (quý III/2025) và Dự án Khu đô thị Duy Tiên (quý III/2025); đồng thời tiếp tục đẩy mạnh tiến độ thi công tại các dự án Số 4 Thanh Hóa, Nguyên Bình, Nam Thái và Khu công nghiệp Đồng Văn III.

Công tác kinh doanh

Triển khai mở bán tại 05 dự án, gồm: Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III; Dự án Long Biên Central; Dự án Số 4 Thanh Hóa; Dự án Nguyên Bình và Dự án Nam Thái.

Hoạt động quản lý vận hành tòa nhà, khu công nghiệp và kinh doanh dịch vụ khách sạn

Năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai hoạt động quản lý vận hành tòa nhà, quản lý vận hành khu công nghiệp và kinh doanh dịch vụ khách sạn theo định hướng chuyên nghiệp, đồng bộ, bảo đảm chất lượng dịch vụ và hiệu quả khai thác tài sản. Đây là các nhóm hoạt động có vai trò quan trọng trong việc hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ bất động sản của Công ty, đồng thời góp phần củng cố uy tín thương hiệu, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ và gia tăng giá trị bền vững cho các dự án do Công ty đầu tư, phát triển.

Đối với hoạt động quản lý vận hành tòa nhà

Công ty tập trung nâng cao chất lượng quản lý, giám sát và vận hành tại các dự án, bảo đảm việc cung cấp dịch vụ được thực hiện an toàn, liên tục và tuân thủ các tiêu chuẩn, quy trình đã ban hành. Công tác quản lý kỹ thuật, an ninh, vệ sinh môi trường, chăm sóc cảnh quan và dịch vụ khách hàng được duy trì ổn định, qua đó góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống, môi trường làm việc và mức độ hài lòng của cư dân, khách hàng. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng tối ưu hóa chi phí vận hành, nâng cao hiệu suất khai thác và từng bước ứng dụng công nghệ trong công tác quản lý nhằm tăng cường năng lực kiểm soát, giám sát và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh trong quá trình vận hành.

Đối với hoạt động quản lý vận hành khu công nghiệp

Công ty tập trung tổ chức công tác quản lý, vận hành hạ tầng kỹ thuật và cung cấp dịch vụ tại khu công nghiệp theo hướng đồng bộ, hiệu quả và tuân thủ quy định pháp luật. Công tác quản lý hệ thống giao thông nội khu, cấp điện, cấp thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, an ninh, an toàn phòng cháy chữa cháy và duy tu, bảo dưỡng hạ tầng được triển khai thường xuyên, góp phần bảo đảm hoạt động của khu công nghiệp được ổn định, thông suốt. Đồng thời, Công ty chú trọng nâng cao chất lượng dịch vụ hỗ trợ khách hàng, nhà đầu tư thứ cấp; tăng cường công tác phối hợp, giám sát vận hành và kiểm soát chất lượng dịch vụ nhằm nâng cao hiệu quả khai thác, gia tăng tính hấp dẫn của khu công nghiệp và tạo nền tảng thuận lợi cho hoạt động thu hút đầu tư.

Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn

Công ty tiếp tục duy trì hoạt động theo hướng nâng cao chất lượng dịch vụ, tối ưu hiệu quả kinh doanh và phù hợp với diễn biến của thị trường. Công ty tập trung hoàn thiện chất lượng sản phẩm, chuẩn hóa quy trình phục vụ, nâng cao năng lực đội ngũ nhân sự và tăng cường trải nghiệm khách hàng. Đồng thời, các giải pháp bán hàng, tiếp thị và hợp tác với đối tác cũng được đẩy mạnh nhằm gia tăng hiệu quả khai thác, nâng cao công suất sử dụng dịch vụ và đóng góp tích cực vào kết quả hoạt động kinh doanh chung của Công ty.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, hoàn thiện hệ thống quy trình, tiêu chuẩn dịch vụ và đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản lý vận hành tòa nhà, khu công nghiệp cũng như kinh doanh dịch vụ khách sạn, qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng cường năng lực cạnh tranh và tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định, bền vững.

1.2. Đánh giá về tình hình tổ chức, quản lý và vận hành công ty

Trước những biến động mạnh của thị trường bất động sản và yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới, TAL đã chủ động rà soát, sắp xếp lại bộ máy tổ chức nhằm nâng cao hiệu quả vận hành. Song song với việc kiện toàn tổ chức, Công ty cũng tăng cường bổ sung đội ngũ nhân sự có chuyên môn sâu, kinh nghiệm thực tiễn và năng lực quản trị hiện đại nhằm đáp ứng yêu cầu chuẩn bị cho chiến lược phát triển trong trung và dài hạn.

Trong bối cảnh môi trường kinh doanh ngày càng cạnh tranh và đòi hỏi cao hơn về năng lực quản trị, đội ngũ nhân sự của TAL được yêu cầu nâng cao tiêu chuẩn về chuyên môn, tính chuyên nghiệp, khả năng làm việc đa nhiệm và tinh thần chủ động trong thực thi công việc. Các quy trình quản trị và vận hành nội bộ cũng được rà soát, điều chỉnh theo hướng tinh giản, tối ưu hóa quy trình ra quyết định, đồng thời tăng cường các cơ chế kiểm soát hiệu suất và quản lý rủi ro nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ, minh bạch và hiệu quả. Nhận thức rõ những yêu cầu mới của thị trường và định hướng phát triển trong tương lai, Ban Lãnh đạo Công ty đặc biệt chú trọng đến việc nâng cao năng lực của đội ngũ nhân sự cũng như cập nhật các quy trình, tiêu chuẩn quản trị trên mọi phương diện. Việc xây dựng và củng cố nền tảng quản trị hiện đại được xem là yếu tố then chốt, giúp Công ty nâng cao khả năng thích ứng trước biến động của thị trường, đồng thời sẵn sàng nắm bắt cơ hội tăng trưởng khi điều kiện kinh doanh thuận lợi hơn.

Mặc dù phải đối mặt với nhiều thách thức trong giai đoạn thị trường biến động, Công ty vẫn kiên định duy trì và bảo vệ các giá trị cốt lõi về văn hóa doanh nghiệp, chuẩn mực đạo đức kinh doanh và nguyên tắc hành xử. Những nền tảng văn hóa này tiếp tục được giữ vững và tuân thủ nghiêm túc trong toàn hệ thống, qua đó bảo đảm uy tín và hình ảnh của doanh nghiệp trên thị trường.

1.3. Đánh giá trách nhiệm của Công ty đối với môi trường và xã hội

Bên cạnh hoạt động kinh doanh, các chương trình trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp và định hướng phát triển bền vững cũng được Công ty duy trì và triển khai nhất quán. Đặc biệt, trong quá triển khai kinh doanh, vận hành, TAL đã từng bước tích hợp các tiêu chuẩn phát triển bền vững vào hoạt động đầu tư và phát triển dự án, qua đó xây dựng nền tảng phát triển dài hạn phù hợp với xu hướng của thị trường và các yêu cầu ngày càng cao về phát triển bền vững.

Hội đồng quản trị nhận thức rằng việc thực hiện trách nhiệm đối với môi trường và xã hội không chỉ là nghĩa vụ tuân thủ pháp luật mà còn là yếu tố quan trọng góp phần bảo đảm sự phát triển bền vững và nâng cao giá trị dài hạn của doanh nghiệp. Trong bối cảnh các tiêu chuẩn về phát triển bền vững ngày càng được quan tâm trên phạm vi toàn cầu, Công ty luôn xác định việc cân bằng giữa mục tiêu tăng trưởng kinh tế với bảo vệ môi trường và đóng góp cho cộng đồng là một trong những định hướng quản trị quan trọng.

Trong quá trình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển dự án, Công ty luôn chú trọng tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, quản lý tài nguyên, an toàn lao động và các tiêu chuẩn liên quan. Các dự án được triển khai đều thực hiện đầy đủ thủ tục đánh giá tác động môi trường, áp dụng các giải pháp thiết kế và thi công nhằm hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên, đồng thời hướng tới việc sử dụng hiệu quả năng lượng, tài nguyên và vật liệu xây dựng.

Bên cạnh yếu tố môi trường, Công ty cũng đặc biệt quan tâm đến trách nhiệm xã hội thông qua việc xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp và minh bạch cho người lao động; bảo đảm đầy đủ các chế độ, quyền lợi theo quy định của pháp luật; đồng thời chú trọng đào tạo, phát triển nguồn nhân lực nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và tính chuyên nghiệp của đội ngũ nhân sự.

Ngoài ra, Công ty tích cực tham gia các hoạt động hướng tới cộng đồng, đóng góp cho các chương trình an sinh xã hội, hỗ trợ địa phương nơi triển khai dự án cũng như các hoạt động thiện nguyện, qua đó góp phần lan tỏa các giá trị tích cực và nâng cao trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội.

Hội đồng quản trị đánh giá rằng trong thời gian qua Công ty đã từng bước lồng ghép các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp vào quá trình hoạch định chiến lược và quản lý hoạt động. Trong thời gian tới, Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tăng cường các giải pháp quản trị theo định hướng phát triển bền vững, nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, giảm thiểu tác động môi trường và gia tăng các đóng góp thiết thực cho cộng đồng, qua đó củng cố vị thế và uy tín của Công ty trên thị trường.

2. ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco đã thực hiện đầy đủ chức năng quản trị và giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ về quản trị doanh nghiệp. Công tác giám sát được triển khai thường xuyên, liên tục, bảo đảm nguyên tắc tách bạch rõ ràng giữa chức năng quản trị – giám sát của Hội đồng quản trị và chức năng điều hành của Ban Tổng Giám đốc, đồng thời tạo điều kiện để Ban Tổng Giám đốc chủ động trong tổ chức thực hiện các mục tiêu kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao.

Năm 2025 là giai đoạn thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn và biến động. Trong bối cảnh đó, Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện tinh thần trách nhiệm cao, nỗ lực triển khai các giải pháp quản trị và điều hành nhằm tháo gỡ những vướng mắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh, từng bước ổn định hoạt động và nâng cao năng lực quản trị nội bộ.

Theo đánh giá của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức triển khai thực hiện nghiêm túc và hiệu quả các nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Bên cạnh việc thực hiện tốt chức năng, nhiệm vụ trong từng lĩnh vực phụ trách, các thành viên Ban Tổng Giám đốc luôn duy trì sự phối hợp chặt chẽ trong xử lý công việc, bảo đảm lợi ích chung của Công ty.

Cơ cấu tổ chức của Ban Tổng Giám đốc hiện nay được đánh giá là phù hợp với quy mô, đặc điểm và định hướng phát triển của Công ty. Các thành viên Ban Tổng Giám đốc đều có trình độ chuyên môn, năng lực quản lý và kinh nghiệm thực tiễn trong lĩnh vực phụ trách, đáp ứng yêu cầu điều hành hoạt động của Công ty trong bối cảnh thị trường có nhiều biến động.

Tổng Giám đốc đã thực hiện phân công nhiệm vụ rõ ràng cho các Phó Tổng Giám đốc, đồng thời duy trì cơ chế họp giao ban định kỳ hàng tháng để đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ và triển khai kế hoạch công việc cho giai đoạn tiếp theo. Thông qua các cuộc họp định kỳ cũng như các kênh trao đổi thường xuyên, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc luôn duy trì sự phối hợp chặt chẽ trong việc trao đổi thông tin về chiến lược phát triển, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như tình hình triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Bên cạnh các nhiệm vụ điều hành hoạt động kinh doanh, Ban Tổng Giám đốc cũng phối hợp với Công đoàn Công ty quan tâm chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, góp phần xây dựng môi trường làm việc ổn định, gắn kết và phát huy năng lực của đội ngũ nhân sự.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

A. BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

1. So với kế hoạch

DOANH THU HỢP NHẤT	LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ HỢP NHẤT	LỢI NHUẬN SAU THUẾ HỢP NHẤT
Kế hoạch	Kế hoạch	Kế hoạch
4.332.000 (Triệu đồng)	686.000 (Triệu đồng)	536.000 (Triệu đồng)
Thực hiện	Thực hiện	Thực hiện
3.730.125 (Triệu đồng)	870.307 (Triệu đồng)	673.235 (Triệu đồng)
Hoàn thành so với kế hoạch	Hoàn thành so với kế hoạch	Hoàn thành so với kế hoạch
86,11%	↗ 126,87%	↗ 125,60%

Trong năm 2025, lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 673.235 triệu đồng, tương đương 125,6% kế hoạch năm, qua đó ghi nhận mức vượt kế hoạch ấn tượng. Việc lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch là minh chứng rõ nét cho hiệu quả của chiến lược phát triển, năng lực quản trị tài chính và kiểm soát chi phí của Công ty. Đây là nền tảng quan trọng để Công ty tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định và tạo dựng giá trị bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.

2. So với năm trước

Chỉ tiêu kết quả SXKD hợp nhất chủ yếu:

Đơn vị: triệu đồng

Kết quả kinh doanh	Năm 2024	Năm 2025	% Thay đổi
Doanh thu thuần	1.684.453	3.730.125	121,44%
Giá vốn bán hàng	1.264.526	2.337.250	84,83%
Lợi nhuận gộp	419.928	1.392.875	231,69%
Doanh thu hoạt động tài chính	921.848	39.773	-95,69%
Chi phí tài chính	201.174	178.508	-11,27%
- Trong đó chi phí lãi vay	171.885	159.000	-7,50%
Chi phí bán hàng	56.729	159.413	181,01%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	195.830	252.288	28,83%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	888.292	842.823	-5,12%
Lợi nhuận khác	-12.679	27.484	-316,77%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	875.614	870.307	-0,61%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	685.100	673.235	-1,73%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	664.816	642.757	-3,32%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	15	-	

Doanh thu thuần năm 2025

3.730.125

(triệu đồng)

121,44%

Doanh thu thuần năm 2025 ghi nhận sự bứt phá mạnh mẽ, đạt 3.730.125 triệu đồng, tương ứng với mức tăng trưởng 121,44% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số tăng trưởng ấn tượng trên phản ánh sự cộng hưởng giữa chiến lược bán hàng quyết liệt và tiến độ triển khai dự án được đẩy mạnh tối đa.

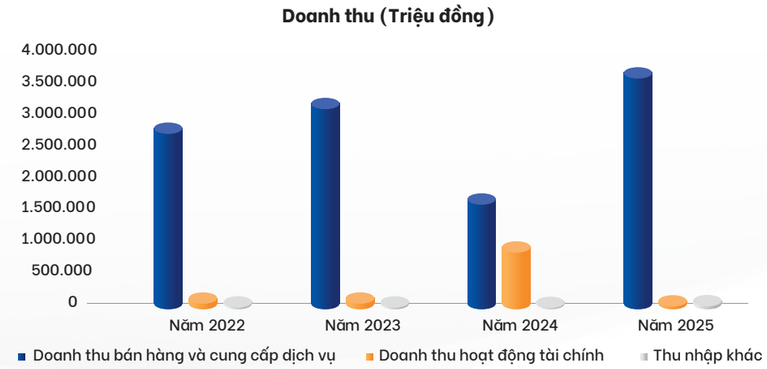
Nhờ doanh thu tăng mạnh, **lợi nhuận gộp đạt 1.392.875 triệu đồng, tăng 231,69%**, cao hơn nhiều so với tốc độ tăng của doanh thu. Điều này cho thấy **biên lợi nhuận gộp được cải thiện đáng kể**, phản ánh hiệu quả trong việc kiểm soát giá vốn và cơ cấu sản phẩm có biên lợi nhuận tốt hơn.

Trái với xu hướng tăng trưởng của **doanh thu kinh doanh, doanh thu hoạt động tài chính giảm**, từ **921.848 triệu đồng năm 2024 xuống còn 39.773 triệu đồng năm 2025**, tương đương mức giảm **95,69%**. Nguyên nhân chủ yếu trong 2024 ghi nhận **thu nhập tài chính đột biến** từ việc thoái vốn từ Công ty con – Công ty Cổ phần Đầu tư TAH và Công con cấp 2 là Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây...

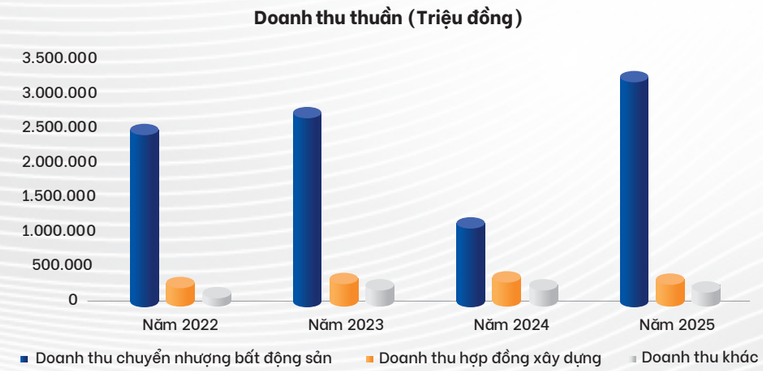
■ Về doanh thu

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tăng giảm 2025/ 2024
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**2.829.021**	**3.237.612**	**1.684.453**	**3.730.125**	**121,44%**
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.452.898	2.699.312	1.117.796	3.213.397	187,48%
Doanh thu hợp đồng xây dựng	259.263	309.218	339.336	300.943	-11,31%
Doanh thu khác	116.860	229.082	227.321	215.785	-5,07%
Doanh thu hoạt động tài chính	**66.073**	**85.108**	**921.848**	**39.773**	**-95,69%**
Thu nhập khác	**11.035**	**22.061**	**4.493**	**45.353**	**909,41%**



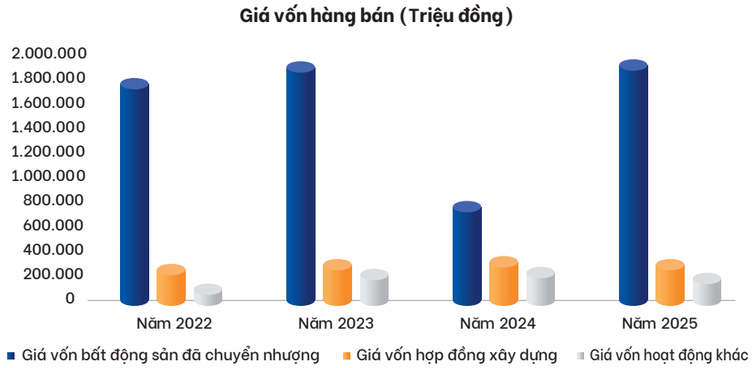
Doanh thu thuần năm 2025 đạt 3.730.125 triệu đồng đến từ các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp, hoạt động dịch vụ cho thuê mặt bằng và quản lý vận hành tòa nhà, hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn, trong đó đóng góp chính là doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản với 3.213.397 triệu đồng chiếm 86,15% tổng doanh thu. Doanh thu thuần tăng 121,44% so với năm 2024. Mức tăng trưởng vượt trội này chủ yếu đến từ việc ghi nhận doanh thu từ mảng kinh doanh mới là cho thuê lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng – kỹ thuật tại khu công nghiệp đồng thời thị trường bất động sản nhà ở cũng có nhiều chuyển biến tích cực hơn so với năm trước.



Giá vốn hàng bán tăng 84,83%, thấp hơn so với tốc độ tăng của doanh thu. Nhờ đó, lợi nhuận gộp đạt 1.392.875 triệu đồng, tăng 231,69% so với năm trước. Biên lợi nhuận gộp được cải thiện rõ rệt, phản ánh:

- Cơ cấu sản phẩm/dự án có tỷ suất sinh lời cao hơn;
- Năng lực kiểm soát chi phí và tối ưu hóa quy trình triển khai dự án được nâng cao;
- Hiệu quả trong công tác lựa chọn quỹ đất và phát triển sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường.

Sự gia tăng biên lợi nhuận gộp là chỉ dấu rõ nét cho thấy chất lượng tăng trưởng được cải thiện, không chỉ đến từ mở rộng quy mô doanh thu mà còn từ hiệu quả hoạt động.



Doanh thu hoạt động tài chính năm 2025 đạt 39.773 triệu đồng, giảm 95,69% so với năm 2024. Vì năm 2024 ghi nhận các khoản thu tài chính mang tính đột biến, trong khi đó năm 2025 lợi nhuận của Công ty chủ yếu được tạo ra từ hoạt động kinh doanh cốt lõi. Sự sụt giảm này ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh, đạt 842.823 triệu đồng, giảm 5,12% so với năm trước. Tuy nhiên, xét về bản chất, thì cơ cấu lợi nhuận năm 2025 trở nên thực chất và ổn định hơn khi không phụ thuộc vào các khoản thu nhập tài chính.

Lợi nhuận khác trong năm ghi nhận mức dương 27.484 triệu đồng, cải thiện so với mức âm của năm 2024, góp phần hỗ trợ kết quả chung.

Về chi phí

Đơn vị: triệu đồng

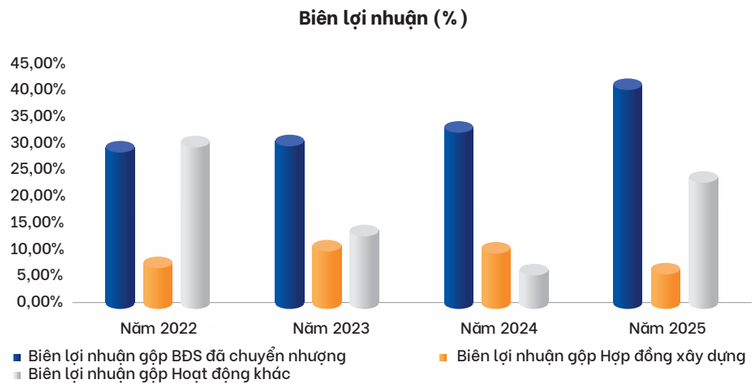
Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tăng giảm 2025/ 2024
Giá vốn hàng bán	2.055.127	2.347.451	1.264.526	2.337.250	84,83%
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.734.267	1.873.546	746.505	1.890.966	153,31%
Giá vốn hợp đồng xây dựng	239.476	276.010	304.515	281.777	-7,47%
Giá vốn hoạt động khác	81.384	197.895	213.506	164.507	-22,95%
Chi phí tài chính	19.425	99.213	201.174	178.508	-11,27%
Chi phí bán hàng	208.991	85.107	56.729	159.413	181,01%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	140.428	178.201	195.830	252.288	28,83%
Chi phí khác	9.171	7.641	17.172	17.869	4,06%
Tổng cộng	**2.433.142**	**2.717.614**	**1.735.431**	**2.945.328**	**69,72%**

Cơ cấu chi phí năm 2025 cũng có sự biến động đáng chú ý, thể hiện chiến lược mở rộng hoạt động đi kèm với kỷ luật tài chính chặt chẽ:

- **Chi phí tài chính** đạt 178.508 triệu đồng, giảm 11,27% so với năm 2024; trong đó chi phí lãi vay đạt 159.000 triệu đồng, giảm 7,50%. Việc kiểm soát tốt chi phí vốn cho thấy Công ty đã chủ động trong công tác tái cấu trúc nguồn vốn, cân đối dòng tiền và duy trì đòn bẩy tài chính ở mức hợp lý. Đây là yếu tố quan trọng giúp giảm áp lực tài chính và tạo dư địa cho tăng trưởng bền vững.
- **Chi phí bán hàng** đạt 159.413 triệu đồng, tăng 181,01% so với năm trước. Sự gia tăng này gắn liền với việc đẩy mạnh hoạt động marketing, phân phối và triển khai bán hàng tại các dự án trọng điểm. Trong bối cảnh doanh thu tăng trưởng mạnh, khoản chi này thể hiện sự chủ động đầu tư cho thị trường nhằm thúc đẩy tốc độ tiêu thụ sản phẩm và mở rộng vị thế cạnh tranh.
- **Chi phí quản lý doanh nghiệp** đạt 252.288 triệu đồng, tăng 28,83%. Đáng chú ý, mức tăng này thấp hơn đáng kể so với tốc độ tăng doanh thu, cho thấy bộ máy quản trị được vận hành hiệu quả và tính kinh tế theo quy mô dần được phát huy. Công ty tiếp tục duy trì kỷ luật chi phí, tối ưu hóa nguồn lực và kiểm soát chặt chẽ chi phí cố định trong quá trình mở rộng hoạt động.

■ Biên lợi nhuận gộp

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Tăng giảm 2025/ 2024
Biên lợi nhuận gộp BĐS đã chuyển nhượng	29,30%	30,59%	33,22%	41,15%	7,93%
Biên lợi nhuận gộp Hợp đồng xây dựng	7,63%	10,74%	10,26%	6,37%	-3,89%
Biên lợi nhuận gộp Hoạt động khác	30,36%	13,61%	6,08%	23,76%	17,68%



Biên lợi nhuận gộp hoạt động chuyển nhượng bất động sản tăng 7,93 điểm %, từ 33,22% lên 41,15%, chủ yếu do doanh thu chuyển nhượng bất động sản tăng mạnh (187,48%). Đồng thời, việc Công ty thực hiện chuyển nhượng các dự án có tỷ suất lợi nhuận cao hơn so với năm 2024 đã góp phần cải thiện biên lợi nhuận.

Biên lợi nhuận gộp từ hoạt động xây dựng giảm 3,89 điểm %, từ 10,26% xuống 6,37%, là do: mảng xây lắp chủ yếu đóng vai trò hỗ trợ triển khai dự án, với đặc thù biên lợi nhuận thấp; áp lực chi phí nguyên vật liệu, nhân công và tiến độ thi công có thể ảnh hưởng đến hiệu quả của hoạt động xây dựng; công ty có xu hướng ưu tiên kiểm soát tiến độ và chất lượng hơn là tối đa hóa biên lợi nhuận ở mảng này. Điều này phù hợp với chiến lược chung của Taseco Land khi không xác định xây lắp là mảng tạo giá trị lợi nhuận chính, mà là mảng hỗ trợ cho hoạt động phát triển bất động sản.

Ngoài ra, dự án Alacarte Hạ Long đã hoạt động trở lại sau thời gian tạm dừng sửa chữa do ảnh hưởng của bão Yagi, góp phần hỗ trợ kết quả hoạt động chung của Công ty.

■ Về lợi nhuận kế toán trước thuế và sau thuế

Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2025 đạt 870.307 triệu đồng, giảm nhẹ 0,61% so với năm 2024. Lợi nhuận sau thuế đạt 673.235 triệu đồng, giảm 1,73%; Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty mẹ đạt 642.757 triệu đồng, giảm 3,32%.

Mặc dù lợi nhuận ròng chưa ghi nhận tăng trưởng tương ứng với quy mô doanh thu, nhưng xét trên phương diện chất lượng, năm 2025 cho thấy sự chuyển dịch rõ nét sang mô hình tăng trưởng dựa trên hoạt động kinh doanh cốt lõi, thay vì phụ thuộc vào các khoản thu nhập tài chính mang tính thời điểm.

B. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

1. Tình hình tài sản

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%Tăng giảm 2025/2024
Tài sản ngắn hạn	**6.174.094**	**12.572.384**	**103,63%**
Tiền và các khoản tương đương tiền	459.707	1.261.497	174,41%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	113.280	276.352	143,95%
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.402.236	3.526.238	151,47%
Hàng tồn kho	4.078.812	7.305.549	79,11%
Tài sản ngắn hạn khác	120.059	202.748	68,88%
Tài sản dài hạn	**3.150.044**	**2.740.663**	**-13%**
Các khoản phải thu dài hạn	620.001	419.865	-32,28%
Tài sản cố định	853.863	835.752	-2,12%
Bất động sản đầu tư	318.854	306.333	-3,93%
Tài sản dở dang dài hạn	1.191.788	1.016.788	-14,68%
Đầu tư tài chính dài hạn	36.510	14.229	-61,03%
Tài sản dài hạn khác	129.028	147.696	14,47%
Tổng tài sản	**9.324.138**	**15.313.047**	**64,23%**

Tổng giá trị tài sản

15.313.047

(triệu đồng)

64,23%

Năm 2025 ghi nhận bước mở rộng đáng kể về quy mô hoạt động của Công ty, thể hiện rõ qua sự gia tăng mạnh mẽ của tổng tài sản và doanh thu, trong khi lợi nhuận duy trì ở mức ổn định:

Tổng giá trị tài sản tại thời điểm cuối năm 2025 đạt 15.313.047 triệu đồng, tăng 64,23% so với mức 9.324.138 triệu đồng của năm 2024. Mức tăng trưởng này phản ánh chiến lược mở rộng quy mô đầu tư, gia tăng quỹ dự án và tích lũy tài sản phục vụ cho các giai đoạn phát triển tiếp theo. Việc tổng tài sản tăng nhanh cho thấy Công ty đang ở pha đầu tư tích cực, là nền tảng cho sự tăng trưởng trong những năm tiếp theo.

Đáng chú ý, cơ cấu tài sản có sự chuyển dịch rõ nét theo hướng gia tăng tỷ trọng tài sản ngắn hạn, phù hợp với đặc thù doanh nghiệp đang trong chu kỳ triển khai và kinh doanh dự án.

Tài sản ngắn hạn tăng trưởng đột biến, củng cố năng lực thanh khoản: Tài sản ngắn hạn đạt 12.572.384 triệu đồng, tăng 103,63% so với năm trước, chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản. Trong đó:

- **Tiền và các khoản tương đương tiền** đạt 1.261.497 triệu đồng, tăng 174,41%. Việc gia tăng lượng tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn phản ánh khả năng thu hồi dòng tiền tốt từ hoạt động bán hàng và bàn giao dự án, đồng thời tạo nền tảng thanh khoản vững chắc cho các kế hoạch đầu tư tiếp theo.
- **Đầu tư tài chính ngắn hạn** đạt 276.352 triệu đồng, tăng 143,95%, cho thấy Công ty linh hoạt trong việc quản lý nguồn tiền tạm thời nhàn rỗi nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng vốn.
- **Các khoản phải thu ngắn hạn** tăng 151,47%, đạt 3.526.238 triệu đồng. Sự gia tăng này gắn liền với việc mở rộng doanh thu và ghi nhận bán hàng trong năm. Tuy nhiên, xu hướng tăng nhanh của khoản mục này cũng đặt ra yêu cầu tiếp tục kiểm soát chặt chẽ công tác thu hồi công nợ nhằm đảm bảo tối ưu hóa dòng tiền trong doanh nghiệp.
- **Hàng tồn kho** đạt 7.305.549 triệu đồng, tăng 79,11%. Đây là khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tài sản ngắn hạn, phản ánh giá trị các sản phẩm đã hoàn thành cũng như các dự án Công ty đang triển khai. Các dự án trọng điểm đóng góp phần lớn gồm: Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm TP Thái Nguyên; Dự án tại Long Biên; Khu đô thị phía Nam trung tâm thị xã Duy Tiên; Dự án Nam Thái; KCN Hỗ trợ Đồng Văn III; Dự án số 4 tại Thanh Hóa, cùng nhiều dự án khác. Việc tồn kho tăng mạnh cho thấy Công ty đang ở giai đoạn tích cực phát triển mở rộng mà còn hứa hẹn đưa ra quỹ sản phẩm đa dạng, đáp ứng nhu cầu của thị trường trong khoảng thời gian ngắn hạn sắp tới.
- **Chi phí xây dựng dở dang:** Hơn 1.000 tỷ đồng được ghi nhận tại các dự án như: Dự án Khách sạn cao cấp Landmark 55 tại ô đất B3-CC2B, Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình, Lakeview Tower, KCN hỗ trợ Đồng Văn III... cho thấy tiến độ triển khai đang được đẩy mạnh tại nhiều loại hình, phân khúc cũng như địa bàn, chuẩn bị tạo nguồn hàng cho chu kỳ bán hàng tiếp theo của Công ty.

Tài sản dài hạn điều chỉnh theo hướng tối ưu hóa danh mục: Tài sản dài hạn đạt 2.740.663 triệu đồng, giảm 13% so với năm 2024. Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ: Các khoản phải thu dài hạn giảm 32,28%; Tài sản dở dang dài hạn giảm 14,68%; Đầu tư tài chính dài hạn giảm 61,03%.

Diễn biến này cho thấy Công ty có xu hướng thu hẹp các khoản đầu tư dài hạn và thu hồi một phần vốn, đồng thời chuyển dịch trọng tâm sang các dự án có khả năng ghi nhận doanh thu trong ngắn và trung hạn.

Tài sản cố định và bất động sản đầu tư duy trì tương đối ổn định, chỉ giảm nhẹ lần lượt 2,12% và 3,93%, phản ánh hoạt động vận hành cốt lõi được duy trì ổn định, không phát sinh biến động lớn về tài sản khai thác dài hạn.

2. Tình hình nợ phải trả

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%Tăng giảm 2025/2024
Nợ ngắn hạn	**2.084.244**	**5.249.366**	**151,86%**
Phải trả người bán ngắn hạn	426.363	444.685	4,30%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	132.754	2.446.203	1.742,66%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	220.797	397.840	80,18%
Phải trả người lao động	32.248	38.094	18,13%
Chi phí phải trả ngắn hạn	119.809	525.626	338,72%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	9.351	9.526	1,87%
Phải trả ngắn hạn khác	309.300	247.314	-20,04%
Vay ngắn hạn	805.042	1.103.530	37,08%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	28.581	36.548	27,88%

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	%Tăng giảm 2025/2024
Nợ dài hạn	**3.015.679**	**3.549.631**	**17,71%**
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25.873	22.305	-13,79%
Phải trả dài hạn khác	127.887	142.415	11,36%
Vay dài hạn	2.694.715	3.223.829	19,64%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	143.320	140.667	-1,85%
Dự phòng phải trả dài hạn	23.884	20.415	-14,52%
Tổng nợ phải trả	**5.099.923**	**8.798.997**	**72,53%**

Tổng nợ phải trả của Công ty tính đến ngày 31/12/2025 ghi nhận 8.798.997 triệu đồng, tăng 72,53% so với cuối năm 2024. Sự gia tăng này phản ánh khả năng huy động nguồn lực tài chính phù hợp với chiến lược mở rộng đầu tư và triển khai các dự án trong năm.

Đáng chú ý, sự gia tăng mạnh của khoản người mua trả tiền trước cho thấy dòng tiền từ hoạt động kinh doanh đang được cải thiện, góp phần giảm áp lực phụ thuộc hoàn toàn vào vốn vay. Tuy nhiên, việc gia tăng cả nợ ngắn hạn và nợ dài hạn cũng đặt ra yêu cầu cao hơn đối với công tác quản trị dòng tiền và kiểm soát đòn bẩy tài chính trong các giai đoạn tiếp theo.

Trong thời gian tới, Công ty cần tiếp tục cân đối hợp lý giữa nguồn vốn vay và dòng tiền từ hoạt động kinh doanh, đồng thời tối ưu tiến độ triển khai và bán hàng tại các dự án nhằm đảm bảo khả năng thanh toán và duy trì nền tảng tài chính ổn định, phục vụ cho chiến lược phát triển bền vững.

C. BÁO CÁO CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH QUAN TRỌNG

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	2024	2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn = TSNH/NNH	Lần	2,96	2,40
Hệ số thanh toán nhanh = (TSNH-HTK)/NNH	Lần	1,01	1,00
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản	%	54,70	57,46
Tỷ lệ Nợ / VCSH	%	120,73	135,08
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,32	0,41
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Vòng	0,17	0,30
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
ROS	%	40,67	18,05
ROE	%	18,32	13,89
ROA	%	7,06	5,47
LNHĐKD/DTT	%	52,73	22,60

Năm 2025 ghi nhận sự chuyển dịch rõ nét trong cấu trúc tài chính và hiệu quả hoạt động của Công ty, phản ánh giai đoạn mở rộng quy mô song song với áp lực gia tăng về chi phí và đòn bẩy tài chính:

Khả năng thanh toán: Hệ số thanh toán ngắn hạn giảm từ **2,96 lần xuống 2,40 lần,** cho thấy mức độ bao phủ nợ ngắn hạn bằng tài sản ngắn hạn đã thu hẹp so với năm trước. Tuy nhiên, hệ số này vẫn duy trì cao hơn đáng kể so với ngưỡng an toàn thông thường, thể hiện nền tảng thanh khoản tương đối vững chắc trong bối cảnh Công ty mở rộng quy mô đầu tư.

Hệ số thanh toán nhanh ổn định ở mức **1 lần,** phản ánh khả năng đáp ứng các nghĩa vụ ngắn hạn bằng tài sản có tính thanh khoản cao, ngay cả khi loại trừ hàng tồn kho. Điều này cho thấy Công ty vẫn kiểm soát tốt dòng tiền và nghĩa vụ tài chính ngắn hạn.

Nhìn chung, khả năng thanh toán vẫn nằm trong vùng an toàn, dù biên độ dự phòng đã thu hẹp so với năm trước.

Cơ cấu vốn: Tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản tăng từ 54,70% lên 57,46%, trong khi tỷ lệ Nợ/Vốn chủ sở hữu tăng từ 120,73% lên 135,08%. Diễn biến này phản ánh việc Công ty chủ động sử dụng thêm đòn bẩy tài chính để tài trợ cho chiến lược mở rộng tài sản và triển khai các dự án tiềm năng.

Mức đòn bẩy hiện tại vẫn nằm trong ngưỡng bình quân của ngành bất động sản; tuy nhiên, xu hướng gia tăng đòi hỏi sự quản trị chặt chẽ chi phí vốn và dòng tiền trong các năm tiếp theo nhằm đảm bảo duy trì cân đối tài chính bền vững.

Năng lực hoạt động: Hiệu quả khai thác tài sản được cải thiện rõ rệt trong năm 2025. Vòng quay hàng tồn kho tăng từ 0,32 vòng lên 0,41 vòng, cho thấy tốc độ luân chuyển sản phẩm và ghi nhận doanh thu được cải thiện.

Đáng chú ý, chỉ tiêu Doanh thu thuần/Tổng tài sản tăng từ 0,17 lên 0,30 vòng, phản ánh khả năng sử dụng tài sản để tạo ra doanh thu hiệu quả hơn so với năm trước. Sự cải thiện này phù hợp với mức tăng trưởng doanh thu mạnh mẽ trong năm, cho thấy Công ty đã tận dụng tốt quy mô tài sản để thúc đẩy hoạt động kinh doanh.

Khả năng sinh lời: Mặc dù doanh thu tăng trưởng tích cực, các chỉ tiêu sinh lời lại có xu hướng giảm so với năm 2024.

Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) giảm từ 40,67% xuống 18,05%; tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu (ROE) giảm từ 18,32% xuống 13,89%; và tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) giảm từ 7,06% xuống 5,47%. Đồng thời, tỷ lệ lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần giảm từ 52,73% xuống 22,60%.

Diễn biến này cho thấy biên lợi nhuận chịu áp lực đáng kể trong bối cảnh chi phí đầu vào, chi phí tài chính và chi phí bán hàng gia tăng theo quy mô hoạt động. Tăng trưởng doanh thu chủ yếu đến từ mở rộng quy mô, trong khi hiệu quả sinh lời trên mỗi đồng doanh thu có xu hướng thu hẹp.

D. BÁO CÁO VỀ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

1. Đầu tư tài chính

Tình hình đầu tư tài chính của TAL tại các công ty con, công ty liên kết

Đơn vị: triệu đồng

	Tại ngày 31/12/2024		Tại ngày 31/12/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
1. Đầu tư vào công ty liên kết	4.296	2.606	5.021	3.446
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	40.195	33.904	17.074	10.783

Tình hình hoạt động tại công ty con, công ty liên kế tính đến ngày 31/12/2025

Đơn vị: triệu đồng

TT	Công ty	Tổng tài sản (2025)	Tổng doanh thu (2025)	Lợi nhuận trước thuế (2025)
Công ty con trực tiếp				
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	2.859.046	946.269	40.417
2	Công ty Cổ phần Taseco Invest	1.238.207	-	24.926
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	165.803	-	6.496
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	178.956	-	11.817
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	189.431	72.068	11.678
6	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	480.768	97.771	(53.852)
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	15.912	-	238
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	112.184	-	(6.573)
9	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	922	-	(82)
10	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Taseco Hải Phòng	622.215	-	20.775
11	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam	2.004.343	-	(12.811)

Đơn vị: triệu đồng

TT	Công ty	Tổng tài sản (2025)	Tổng doanh thu (2025)	Lợi nhuận trước thuế (2025)
Công ty con gián tiếp				
1	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	194.382	7.307	10.885
2	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	644.190	557.205	23.690
3	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long	8.665	13.104	357
4	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên	154.177	-	4.157
Công ty liên kết				
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2			
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An	14.400	2.461	1.947

2. Đầu tư dự án

■ Phát triển quỹ đất

Trong năm 2025, Taseco Land đã phát triển được thêm 5 dự án tại các tỉnh thành bao gồm Thái Nguyên, Bắc Ninh, Hải Phòng, Ninh Bình với quy mô 360,3 ha, cụ thể:

THÁNG 4

Phố đi bộ Thái Nguyên.
Quy mô 6,64 ha.

THÁNG 6

Dự án Tam Sơn.
Quy mô 62,57 ha.

THÁNG 10

Dự án nước sạch Mộc Bắc.
Quy mô 12,77 ha.

THÁNG 5

Dự án Hương Mạc.
Quy mô 30,47 ha.

THÁNG 7

Dự án KCN Thủy Nguyên.
Quy mô 247,88 ha.

■ Hoạt động đầu tư, thi công, xây dựng

Trên cơ sở quỹ đất đã có, Công ty tập trung triển khai thi công, xây dựng các dự án vốn là thế mạnh của Công ty, đó là các dự án Bất động sản khu công nghiệp, Bất động sản đô thị, Bất động sản nghỉ dưỡng, trong đó tiêu biểu phải kể đến:

Bất động sản khu công nghiệp

Song song với Khu công nghiệp Taseco Đồng Văn 3, tháng 7 năm 2025, Taseco Land tiếp tục mở rộng danh mục phát triển lĩnh vực Bất động sản Khu công nghiệp thông qua sự kiện **trao Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án KCN Thủy Nguyên (Hải Phòng)** trong khuôn khổ Kỳ họp thứ 3-2025 Hội đồng Tư vấn kinh doanh APEC (ABAC III) do UBND thành phố Hải Phòng đăng cai tổ chức.

Dự án KCN Taseco Thủy Nguyên có tổng quy mô 247,88 ha với **tổng vốn đầu tư khoảng 3.939 tỷ đồng**, được kỳ vọng sẽ trở thành động lực tăng trưởng mới của Taseco Land trong giai đoạn tới. Hiện tại, dự án đang trong quá trình đền bù giải phóng mặt bằng, thiết kế quy hoạch và chuẩn bị triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Dự án KCN Thủy Nguyên hứa hẹn sẽ thu hút được lượng lớn doanh nghiệp quốc tế hoạt động trong lĩnh vực công nghệ cao, xuất khẩu, hậu cần – logistics.

Dự án được quy hoạch theo mô hình Khu công nghiệp – đô thị – dịch vụ toàn diện, tích hợp cả khu nhà ở cho công nhân, chuyên gia, tiện ích sinh hoạt, dịch vụ hỗ trợ, giáo dục và y tế...

Không dừng lại ở Đồng Văn 3 và Thủy Nguyên, Taseco Land đang triển khai kế hoạch mở rộng danh mục bất động sản công nghiệp lên gần 1.000 ha trong vài năm tới, từ đó tăng cường ảnh hưởng và nâng tầm vị thế trên bản đồ bất động sản công nghiệp Việt Nam. Chiến lược này không chỉ giúp doanh nghiệp đa dạng hóa nguồn thu mà còn tạo lập hệ sinh thái khu công nghiệp – đô thị – dịch vụ, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của các khách hàng FDI lớn.

Bất động sản đô thị

Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên (DT-PK.01.21.1): Trong năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai mạnh mẽ chiến lược phát triển bất động sản đô thị thông qua việc đầu tư vào 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)– một trong những dự án trọng điểm tạo động lực quan trọng cho quy hoạch phát triển đô thị và nâng cao chất lượng sống tại vùng cửa ngõ phía Nam thủ đô Hà Nội. Dự án đã được chính thức khởi công vào ngày 01/9/2025 với quy mô 115,1 ha và tổng mức đầu tư dự kiến hơn 4.764 tỷ đồng.

Trong năm 2025, dự án đã đạt được các bước tiến quan trọng trong quá trình triển khai, bao gồm:

- Hoàn tất bàn giao một phần diện tích đất được giao bởi UBND tỉnh Hà Nam nhằm phục vụ cho việc triển khai xây dựng hạ tầng;
- Tăng cường phối hợp với các cơ quan chức năng địa phương để thúc đẩy các thủ tục pháp lý và phê duyệt chi tiết quy hoạch;
- Triển khai công tác chuẩn bị mặt bằng và thiết kế kỹ thuật cho các phân khu chức năng theo lộ trình đã được phê duyệt.

Việc đầu tư dự án này trong năm 2025 thể hiện quyết tâm của Taseco Land trong việc mở rộng danh mục đầu tư, kiến tạo các khu đô thị chất lượng cao và tối ưu hóa giá trị tài sản trong dài hạn. Đồng thời, dự án cũng góp phần bổ sung nguồn cung nhà ở, thúc đẩy sự phát triển cân đối giữa khu vực công nghiệp và đô thị – một yếu tố quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững của tỉnh Ninh Bình nói riêng và vùng đồng bằng sông Hồng nói chung.

Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên: Vào ngày 19/8/2025, đã chính thức diễn ra lễ khởi công Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên. Dự án được quy hoạch trên khu đất rộng 6,64 ha, với tổng mức đầu tư hơn 2.452 tỷ đồng. Một trong những điểm nhấn nổi bật của dự án là tuyến phố đi bộ trung tâm dài hơn 330m và rộng hơn 52m, nằm giữa hai dãy shophouse có thiết kế hợp khối, kiến tạo không gian sôi động. Phần không gian dưới tuyến phố đi bộ là tầng hầm thương mại rộng gần 1,9 ha, tích hợp hệ thống bãi đỗ xe hiện đại cùng chuỗi cửa hàng, siêu thị và khu dịch vụ tiện ích đa dạng.

Dự án dự kiến phát triển 174 căn shophouse cao cấp, được thiết kế linh hoạt đáp ứng nhu cầu vừa để ở vừa khai thác kinh doanh, tạo ra chuỗi giá trị bền vững cho nhà đầu tư và hệ sinh thái thương mại đô thị.

Một trong những định hướng chiến lược quan trọng của Taseco Land là phát triển hệ sinh thái bất động sản đa trụ cột. Trong năm 2025, cơ cấu hoạt động của Công ty ghi nhận sự đóng góp đồng thời từ ba lĩnh vực trọng tâm gồm: bất động sản đô thị, bất động sản khu công nghiệp và bất động sản nghỉ dưỡng.

■ Tình hình thực hiện các dự án

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

04 TÒA NHÀ TẠI KHU ĐOÀN NGOẠI GIAO, PHƯỜNG XUÂN ĐỈNH, 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 (Trung Đô Complex)
- Tòa nhà NO1-T6 (Han Jardin)

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

Tổng mức đầu tư

365,5 (tỷ đồng)

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, Phường Xuân Đỉnh, Thành phố Hà Nội.
- Quy mô: 21 tầng nổi và 02 tầng hầm.
- Tổng số căn hộ: 136 căn có diện tích từ 90m^2 đến 124m^2.
- Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, thương mại dịch vụ.
- Hoàn thành: Năm 2016.

Tổng mức đầu tư

414 (tỷ đồng)

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, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội.
- Quy mô: 21 tầng nổi và 2 tầng hầm.
- Số lượng căn hộ: 170 căn có diện tích từ 73m^2 đến 135m^2.
- Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, nhà hàng, thương mại dịch vụ.
- Hoàn thành: Năm 2021.

Tổng mức đầu tư

804 (tỷ đồng)

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, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội.
- Quy mô: 35 tầng nổi và 03 tầng hầm.
- Số lượng Căn hộ: 287 căn, với diện tích căn hộ từ: 87m^2 đến 177m^2.
- Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, nhà hàng, bể bơi, xông hơi, gym.
- Hoàn thành: Năm 2018.

Tổng mức đầu tư

1.875 (tỷ đồng)

Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6 (Han Jardin)

■ 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, Phường Xuân Đỉnh, Thành phố Hà Nội.
- Quy mô: 280 căn hộ từ tầng 7 đến tầng 45 với tổng diện tích sàn: 36.344 m^2. 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.
- Diện tích các căn hộ từ 101 m^2 đến 358,5 m^2.
- Hoàn thành: Năm 2023.

TÒA NHÀ VĂN PHÒNG ICON4

Tổng mức đầu tư

669,66 (tỷ đồng)

■ 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, phường Láng, thành phố Hà Nội.
- Quy mô: 28 tầng nổi và 2 tầng hầm.
- Hoàn thành: Năm 2013.

TÒA NHÀ HỖN HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ CĂN HỘ CHUNG CƯ ALACARTE HẠ LONG (À LA CARTE HA LONG BAY)

Tổng mức đầu tư

2.570 (tỷ đồng)

(bao gồm cả nội thất)

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 Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh.
- Quy mô: 41 tầng nổi và 2 tầng hầm.
- Số lượng căn hộ: 932 căn có diện tích từ 40,9 m^2 đến 253 m^2.
- 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.

KHU ĐÔ THỊ KẾT HỢP CÔNG VIÊN CÂY XANH (GREEN PARK MÓNG CÁI)

Tổng mức đầu tư

265 (tỷ đồng)

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 bao gồm các sản phẩm 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: Phường Móng Cái 1, tỉnh Quảng Ninh.
- Quy mô: 14,05 ha với 324 sản phẩm gồm shophouse, liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ.
- Tiện ích: Công viên, trường học, thương mại dịch vụ.
- Hoàn thành: Năm 2017.

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

DỰ ÁN KHU KHÁCH SẠN CAO CẤP LANDMARK 55 TẠI Ô ĐẤT KÝ HIỆU B3-CC2B (LANDMAK 55)

Tổng mức đầu tư

3.025,4 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Taseco Invest.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư, xây dựng, quản lý và vận hành Khu khách sạn cao cấp phù hợp theo quy hoạch chi tiết khu vực trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây.
- Quy mô dự án: Khoảng 10.000 m^2
- Địa điểm thực hiện dự án: Ô đất B3-CC2B thuộc dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây - Giai đoạn 1, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 3.025,4
- Tiến độ thực hiện dự án: 2024 - 2028
- Mô tả về dự án: Với vị trí đắc địa cùng quần thể kiến trúc của khu đô thị kiểu mẫu của thành phố, dự án Khu khách sạn cao cấp Landmark 55 tại ô đất ký hiệu B3-CC2B là dự án nổi bật, được thiết kế theo phong cách hiện đại, sang trọng bậc nhất khu vực sẽ góp phần hoàn thiện và nâng tầm chất lượng cuộc sống cho người dân.

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÓM NHÀ ĐÔNG NAM ĐƯỜNG TỐ HỮU

Tổng mức đầu tư

1.875 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được UBND Thành phố phê duyệt.
- Quy mô dự án: 3,85 ha
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 1.875
- Tiến độ thực hiện dự án: 2025 -2028
- Mô tả về dự án: 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.

DỰ ÁN XÂY DỰNG NHÀ Ở CAO TẦNG ĐỂ BÁN ĐỐI VỚI Ô ĐẤT KÝ HIỆU A3/CT2 THUỘC DỰ ÁN XÂY DỰNG HTKT 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 (LONG BIÊN CENTRAL)

Tổng mức đầu tư

1.773,9 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng công trình nhà ở cao tầng đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhưng tiêu chuẩn phù hợp quy hoạch và định hướng phát triển đô thị về lâu dài và điều kiện thực tiễn của người dân trên địa bàn. Khai thác và hiệu quả quỹ đất, phát triển và đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân trên địa bàn...
- Quy mô dự án: 15.597,4 m²
- Địa điểm thực hiện dự án: 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 Việt Hưng, thành phố Hà Nội.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 1.773,9
- Tiến độ thực hiện dự án: 2022 - 2027
- Mô tả về dự án: Dự án tọa lạc tại ô đất A3/CT2, Khu đô thị Phúc Đồng, phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội, với diện tích 15.597,4 m². Sở hữu vị trí chiến lược, thuận tiện kết nối với các quận trung tâm như Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng và với hệ thống tiện ích nội khu hiện đại như bể bơi, phòng gym, khu vui chơi trẻ em và không gian xanh mát, tạo nên môi trường sống lý tưởng cho cư dân giữa lòng thủ đô.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI MÊ LINH TẠI XÃ MÊ LINH VÀ XÃ VĂN KHÊ, HUYỆN MÊ LINH

Tổng mức đầu tư

3.208,1 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu đô thị thông minh, hiện đại. Khớp nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội trong khu vực. Xác định chức năng sử dụng đất, các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy hoạch phân khu đô thị N1, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn và các quy định hiện hành...
- Quy mô dự án (ha): 40,6
- Địa điểm thực hiện dự án: xã Mê Linh, thành phố Hà Nội.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 3.208,1
- Tiến độ thực hiện dự án: 2024 - 2028
- Mô tả về dự án:

  Đất ở thấp tầng khoảng 10,5 ha - dự kiến khoảng 600 căn;

  Đất nhà ở xã hội: khoảng 3,42 ha - dự kiến khoảng 800 căn;

  Đất hỗn hợp chức năng TMDV: khoảng 3,5 ha;

  Đất công trình dịch vụ - công cộng (giáo dục, y tế, văn hóa, thể dục thể thao): khoảng 6 ha;

  Đất thương mại: khoảng 0,2 ha;

  Còn lại là Đất hạ tầng kỹ thuật khác;

  Quy mô dân số: Khoảng 5.060 người.

KHU ĐÔ THỊ MỚI THUỘC DỰ ÁN SỐ 4, KHU ĐÔ THỊ MỚI TRUNG TÂM THÀNH PHỐ THANH HÓA (CENTRAL RIVERSIDE THANH HÓA)

Tổng mức đầu tư

2.733,56 (tỷ đồng)

- Tên nhà 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.
- Mục tiêu đầu tư: Dự án khu đô thị mới tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa với quy mô 15,6 ha, bao gồm tổ hợp 493 lô liền kề và biệt thự. Dự án nằm ngay trung tâm tỉnh, sở hữu vị trí đắc địa ven sông, đã đầu tư hạ tầng đồng bộ và được xem là điểm đến hấp dẫn cho nhà đầu tư tại Thanh Hóa.
- Quy mô dự án (ha): 15,60
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 2.733,56
- Tiến độ thực hiện dự án: 2020 - 2027
- Mô tả về dự án: Xây thô hoàn thiện mặt ngoài 60 căn nhà biệt thự Xây thô hoàn thiện mặt ngoài 433 căn nhà ở liền kề Đầu tư xây dựng Công trình Nhà văn hóa khu phố, Công trình Thương mại dịch vụ.

  Hoàn thành, đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật: Công trình Nhà ở xã hội, Công trình giáo dục, Khu đất tái định cư, Cây xanh mặt nước,...

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), TỈNH THANH HÓA (NGHI SƠN CENTRAL PARK)

Tổng mức đầu tư

1.389 (tỷ đồng)

- Tên nhà 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.
- Mục tiêu đầu tư: Cụ thể hóa các quy hoạch được duyệt, đáp ứng nhu cầu nhà ở cho nhân dân, đẩy nhanh tốc độ phát triển đô thị; tăng thu ngân sách, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội địa phương.
- Quy mô dự án (ha): 14,95
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đào Duy Từ, tỉnh Thanh Hóa.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 1.389
- Tiến độ thực hiện dự án: 2022 - 2027
- Mô tả về dự án: Dự án có quy mô sử dụng đất 14,95 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.

DỰ ÁN KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG SINH THÁI BỐN MÙA (THANH HÓA)

Tổng mức đầu tư

993,2 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch sinh thái Quốc tế.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, hiện đại với các loại hình dịch vụ du lịch phù hợp với tất cả các mùa trong năm, đáp ứng nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí của khách du lịch trong nước và nước ngoài; phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển du lịch tỉnh Thanh Hóa nói chung, thị xã Nghi Sơn nói riêng, hướng tới phát triển du lịch bền vững, qua đó góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.
- Quy mô dự án (ha): 46,5
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hải Lĩnh, tỉnh Thanh Hóa.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 993,2
- Tiến độ thực hiện dự án: 2025 - 2027
- Mô tả về dự án:

  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.

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 (TASECO ĐỒNG VĂN 3)

Tổng mức đầu tư

2.320 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.
- Quy mô dự án (ha): 223,00
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đồng Văn, Tiên Sơn và Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 2.320
- Tiến độ thực hiện dự án: 2024 - 2027
- Mô tả về dự án: 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.

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)

Tổng mức đầu tư

4.764 ((tỷ đồng)

- Tên 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.
- Mục tiêu đầu tư: Cụ thể hóa quy hoạch chung thị xã Duy Tiên và quy hoạch phân khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên đã được phê duyệt; hình thành một khu đô thị mới hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, tạo lập không gian kiến trúc và cảnh quan chung đô thị; nâng cao hiệu quả sử dụng đất, tạo tiền đề cho phát triển hạ tầng, góp phần từng bước thúc đẩy quá trình đô thị hóa khu vực.
- Quy mô dự án (ha): 115,1
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đồng Văn và phường Tiên Sơn, tỉnh Ninh Bình.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 4.764
- Tiến độ thực hiện dự án: 2022 - 2028
- Mô tả về dự án: Hình thành một khu đô thị mới hiện đại, cung cấp ra thị trường đa dạng các loại hình nhà ở: Chung cư cao tầng, nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề. Các khu công cộng, hỗn hợp, thương mại dịch vụ, thể dục thể thao, công viên cây xanh... cung cấp các tiện ích phục vụ nhu cầu sinh hoạt, làm việc, giải trí ... của cư dân; Các khu trường học phục vụ nhu cầu học tập của con em các cư dân trong và ngoài khu đô thị.

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI KẾT HỢP CHỈNH TRANG DÂN CƯ HIỆN TRẠNG KHU VỰC PHÍA NAM TỔ DÂN PHỐ ĐỒN LƯƠNG THUỘC PHƯỜNG YÊN BẮC THỊ XÃ DUY TIÊN (DT-PK.01.21.3)

Tổng mức đầu tư

817,53 ((tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.
- Mục tiêu đầu tư: Cụ thể hóa Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, Phát triển khu đô thị mới đa chức năng, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, cảnh quan và các công trình kiến trúc tạo bộ mặt kiến trúc đô thị cho địa phương.
- Tăng quỹ nhà đáp ứng nhu cầu người dân, công nhân lao động tại các khu công nghiệp trên địa bàn thị xã nói riêng và dân cư các vùng phụ cận trong tỉnh nói chung. Thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội, nâng cao giá trị sử dụng đất, góp phần tăng nguồn thu ngân sách, tạo thêm việc làm cho lao động địa phương.
- Quy mô dự án (ha): 29,56
- Địa điểm thực hiện dự án: phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 817,53
- Tiến độ thực hiện dự án: 2022-2026
- Mô tả về dự án: Dự án hướng tới việc đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ, bao gồm các công trình giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh, cảnh quan và các tiện ích công cộng thiết yếu; qua đó từng bước hoàn thiện diện mạo đô thị, nâng cao chất lượng môi trường sống và điều kiện sinh hoạt của người dân. Bên cạnh việc phát triển quỹ đất ở và không gian đô thị mới, dự án còn góp phần chỉnh trang khu dân cư hiện hữu theo hướng khang trang, đồng bộ, phù hợp với định hướng phát triển đô thị của địa phương.

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NHÀ MÁY NƯỚC SẠCH MỘC BẮC (NINH BÌNH)

Tổng mức đầu tư

585,60 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên.
- Mục tiêu đầu tư:

  Hoàn thiện hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật nhằm đáp ứng kịp thời mục tiêu phát triển hạ tầng cũng như phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình).

  Xây dựng hệ thống cấp nước sạch đạt QCVN 01-1:2018 BYT Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về chất lượng nước sạch phục vụ sinh hoạt, sản xuất của nhân dân và các doanh nghiệp. Từ đó góp phần cải thiện điều kiện sống, nâng cao sức khỏe cộng đồng, đồng thời cung cấp nước cho các khu công nghiệp, khu đô thị đang được đầu tư xây dựng trên địa bàn thị xã Duy Tiên và khu vực lân cận góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh và địa phương.
- Quy mô dự án (ha): 12,77
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 585,60
- Tiến độ thực hiện dự án:2025 - 2030
- Mô tả về dự án:

  Dự kiến các hạng mục công trình: Công trình thu, trạm bơm nước thô, hồ sơ lắng khoảng 7,74ha; khu nhà máy xử lý nước khoảng 5,0ha; trạm bơm tăng áp khoảng 0,03ha) và hệ thống đường ống cấp nước và phụ trợ khác.

  Phạm vi cấp nước: Dự kiến cung cấp nước sạch cho KCN Châu Giang I; KCN Châu Giang II; Khu vực TT hành chính thị xã Duy Tiên; Khu vực phía Nam TT hành chính thị xã Duy Tiên; KCN Đồng Văn III phía Đông dường cao tốc Cầu Giẽ-Ninh Bình; KCN Đồng Văn V; KCN Đồng Văn VI; ...

  Công suất nhà máy: Dự kiến đạt 50.000 m^3 ngày đêm..

DỰ ÁN TỔ HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, HỖN HỢP NAM THÁI (CENTRAL SQUARE PHỔ YÊN)

Tổng mức đầu tư

909,7 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Mục tiêu đầu tư:

  Đầu tư xây dựng khu nhà ở bao gồm: các công trình nhà xây thô, công trình hỗn hợp cao tầng, đồng bộ về hạ tầng, với không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa, các tiện ích đồng bộ.

  Hình thành 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), qua đó góp phần thúc đẩy phát triển các dịch vụ tại địa phương.
- Quy mô dự án (ha): 2,13
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 909,7
- Tiến độ thực hiện dự án: 2023 - 2028
- Mô tả về dự án: Khu nhà ở bao gồm: Nhà xây thô, công trình hỗn hợp cao tầng, đồng bộ về hạ tầng.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI, PHỐ ĐI BỘ TRUNG TÂM THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN (CENTRAL SQUARE THÁI NGUYÊN)

Tổng mức đầu tư

2.452 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình kiến trúc theo quy hoạch và kết quả đánh giá, xếp hạng dự thi ý tưởng quy hoạch và phương án kiến trúc Trụ sở làm việc Khối các cơ quan tỉnh Thái Nguyên được phê duyệt. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần phát triển đô thị, không gian cảnh quan, văn hóa, tổ chức các sự kiện lớn của tỉnh và thành phố Thái Nguyên; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân; qua đó thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.
- Quy mô dự án (ha): 6,64
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 2.452
- Tiến độ thực hiện dự án: 2025 - 2027
- Mô tả về dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở liền kề, tuyến phố đi bộ, công trình 01 tầng hầm gồm bãi để xe kết hợp khu thương mại dịch vụ.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ NAM SÔNG CẦU (CENTRAL RIVERSIDE THÁI NGUYÊN)

Tổng mức đầu tư

3.682 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Mục tiêu đầu tư:

  Hình thành khu đô thị hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với đầy đủ các dịch vụ tiện ích nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt tại Quyết định số 619/QĐ-UBND ngày 29/3/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm số 2, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

  Tạo lập không gian mở, kết nối đồng bộ với các dự án đang được đầu tư xây dựng (Cầu Quang Vinh 1, Cầu Quang Vinh 2). Tăng quỹ nhà ở, giảm áp lực về nhu cầu nhà ở cho khu vực, bảo đảm an sinh xã hội.

  Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của Tỉnh, tăng nguồn thu cho Ngân sách địa phương thông qua các khoản thuế, phí...
- Quy mô dự án (ha): 45,47
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Quán Triều, tỉnh Thái Nguyên.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 3.682
- Tiến độ thực hiện dự án: 2023-2028
- Mô tả về dự án: Khu nhà ở bao gồm: Nhà xây thô, công trình hỗn hợp thương mại dịch vụ, dịch vụ công cộng, đồng bộ về hạ tầng.

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI TẠI PHƯỜNG HƯƠNG MẠC, PHƯỜNG PHÙ KHÊ, THÀNH PHỐ TỪ SƠN, TỈNH BẮC NINH

Tổng mức đầu tư

2.500,9 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty Cổ phần HNG Holdings.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu đô thị bảo đảm các tiêu chí hiện đại, có đầy đủ các tiện ích công cộng, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; phát triển các sản phẩm nhà ở và công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật; qua đó góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội của thành phố Từ Sơn nói riêng và tỉnh Bắc Ninh nói chung.
- Quy mô dự án (ha): 30,47
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Phù Khê, tỉnh Bắc Ninh.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 2.500,9
- Tiến độ thực hiện dự án: 2025 - 2031
- Mô tả về dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị gồm nhà ở thấp tầng, nhà ở hỗn hợp, trường học, y tế, công trình thể dục thể thao, bãi đỗ xe, cây xanh.

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI, THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ - TIỂU KHU 65.1 TẠI PHƯỜNG TAM SƠN, PHƯỜNG ĐỒNG KỴ VÀ PHƯỜNG HƯƠNG MẠC, THÀNH PHỐ TỪ SƠN, TỈNH BẮC NINH

Tổng mức đầu tư

3.964,3 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Liên danh Taseco Land - Taseco Group - ICON4.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng khu đô thị mới đa năng với các công trình thương mại dịch vụ, nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua theo quy định của pháp luật; khu đô thị sẽ đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật với các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp; góp phần phát triển kinh tế – xã hội, hoàn thiện hệ thống hạ tầng đô thị, tăng nguồn thu ngân sách của thành phố Từ Sơn nói riêng và tỉnh Bắc Ninh nói chung.
- Quy mô dự án (ha): 62,57.
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Phù Khê, phường Tam Sơn và phường Đồng Nguyên, tỉnh Bắc Ninh.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 3.964,3
- Tiến độ thực hiện dự án: 2025 - 2031
- Mô tả về dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị gồm nhà ở thấp tầng (liền kề, biệt thự), nhà ở chung cư, trường học, y tế, công trình thể dục thể thao, thương mại dịch vụ, văn hóa, bãi đỗ xe, cây xanh.

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP THỦY NGUYÊN (GIAI ĐOẠN 1) (TASECO THỦY NGUYÊN)

Tổng mức đầu tư

3.939 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp theo loại hình công nghệ cao.
- Quy mô dự án (ha): 247,88
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Bạch Đằng, Nam Triệu, Hòa Bình, thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, Thành phố Hải Phòng.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 3.939
- Tiến độ thực hiện dự án: 2025 - 2029 (Không quá 36 tháng kể từ ngày được giao đất, cho thuê đất).
- Mô tả về dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

DỰ ÁN KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG TASECO QUẢNG BÌNH

Tổng mức đầu tư

1.124 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư, xây dựng, quản lý và vận hành tổ hợp khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, trung tâm vui chơi giải trí tổng hợp, biệt thự nghỉ dưỡng và các dịch vụ khác phục vụ nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng của du khách và nhân dân; tạo việc làm, thu nhập và thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội.
- Quy mô dự án (ha): 2,81
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 1.124
- Tiến độ thực hiện dự án: 2024 - 2026
- Mô tả về dự án: Tổ hợp khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, trung tâm vui chơi giải trí tổng hợp, biệt thự nghỉ dưỡng.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ CAO CẤP QUÁN HÀU

Tổng mức đầu tư

798 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty TNHH Ngọc Toàn Royal Island.
- Mục tiêu đầu tư: Hiện thực hóa Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500; chương trình phát triển đô thị; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Hình thành khu đô thị mới nhằm 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 và kiến trúc khu vực; Từng bước nâng cấp đô thị; Huy động được nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước của các nhà đầu tư, doanh nghiệp để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.
- Quy mô dự án (ha): 16,82
- Địa điểm thực hiện dự án: xã Quảng Ninh, tỉnh Quảng Trị.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 798
- Tiến độ thực hiện dự án: 2024 - 2029
- Mô tả về dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị hỗn hợp nhà ở, TMDV các tiện ích Hạ tầng xã hội.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI LƯƠNG NINH, HUYỆN QUẢNG NINH

Tổng mức đầu tư

1.131 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty TNHH Đầu tư Địa Trung Hải.
- Mục tiêu đầu tư: Hiện thực hóa Quy hoạch tỉnh Quảng Bình thời kỳ 2021–2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Hình thành 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 và kiến trúc khu vực; Từng bước cấp đô thị; Huy động được nguồn vốn ngoài ngân sách nhà nước của các nhà đầu tư, doanh nghiệp để thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.
- Quy mô dự án (ha): 35,08
- Địa điểm thực hiện dự án: xã Quảng Ninh, tỉnh Quảng Trị.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 1.131
- Tiến độ thực hiện dự án: 2024 - 2029
- Mô tả về dự án: Đầu tư xây dựng Khu đô thị hỗn hợp nhà ở, TMDV các tiện ích Hạ tầng xã hội.

TASECO RESORT ĐÀ NẴNG (METT ĐÀ NẴNG)

Tổng mức đầu tư

191,34 (tỷ đồng)

- Tên nhà đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng.
- Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nghỉ dưỡng cao cấp và các dịch vụ, tiện ích đi kèm theo quy định của pháp luật. Kinh doanh dịch vụ quản lý bất động sản và điều hành khách sạn, khu nghỉ dưỡng, spa, nhà cho khách hàng có nhu cầu. Kinh doanh dịch vụ ăn uống, rượu, bia, nước giải khát; bán hàng tặng phẩm lưu niệm phục vụ nhu cầu ăn, nghỉ, lưu trú và du lịch.
- Quy mô dự án (ha): 9,01
- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
- Tổng mức đầu tư dự án (tỷ đồng): 191,34
- Tiến độ thực hiện dự án: 2025-2027
- Mô tả về dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh khu nghỉ dưỡng cao cấp cùng các dịch vụ, tiện ích.

3. Dự án sử dụng vốn trong đợt chào bán chứng khoán ra công chúng

Theo Nghị quyết 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024, số tiền thu được từ đợt chào bán 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, như sau:

Mục đích	Số tiền sử dụng vốn (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
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

■ **Tiến độ sử dụng vốn thực tế của Công ty như sau:**

Mục đích	Số tiền dự kiến sử dụng theo Nghị quyết 31/2024/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024 (đồng)	Số tiền đã sử dụng đến ngày 29/12/2025 (đồng)
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	148.500.000.000
1. Chi phí xây dựng	118.800.000.000	118.800.000.000
2. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác	29.700.000.000	29.700.000.000

■ Tiến độ sử dụng tiền được Công ty thực hiện dựa theo tiến độ của dự án như sau:

Tiến độ dự án theo kế hoạch	Tiến độ dự án thực tế
	Tính đến 31/12/2025, dự án đã được khởi công đầu tư xây dựng, khối lượng thi công các hạng mục đạt 85%.
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 4.217m. 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 2.480 m. Giai đoạn 1 thi công xong đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật 30/06/2025. Trạm xử lý nước thải dự kiến 9/2025 chạy thử và xin phép xong.	**Giai đoạn 1:** Hoàn thành toàn bộ các công việc thi công vào 30/6/2025 và đang hoàn thiện các thủ tục để bàn giao vận hành bao gồm các hạng mục: • Đường giao thông tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2 (Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6. • Hệ thống thoát nước mưa tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2 (Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6. • Hệ thống thoát nước thải tuyến 1(Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2(Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6. • Hệ thống cấp nước và PCCC tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2 (Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6. • Trạm xử lý nước thải, Bể cấp nước PCCC, trạm bơm PCCC. • Trạm biến áp HT 1& máy phát điện. • Hệ thống điện chiếu sáng tuyến 1 (Km0 đến Km 0+1400), tuyến 2 (Km0 đến Km 0+380), tuyến 3 (Km0 đến Km 0+300), tuyến 4, tuyến 6. • Dự án được nghiệm thu một phần đưa vào kinh doanh, khai thác từ tháng 9/2025.

Tính đến 31/12/2025, dự án đã được khởi công đầu tư xây dựng, khối lượng thi công các hạng mục đạt 85%.

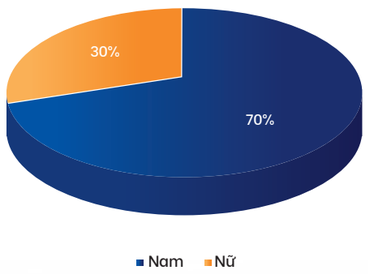
Tiến độ dự án theo kế hoạch	Tiến độ dự án thực tế
Giai đoạn 2: Thi công tuyến ống thoát nước thải đường tuyến 1, 2, 3, 5- từ ga T1 đến ga T11.1; tuyến ống truyền tải nước thải. Thi công đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa đường tuyến 1, 2, 3, 5 tổng chiều dài các tuyến đường 5.800 m. Thi công 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 30/04/2026.	**Giai đoạn 2:** Hoàn thành toàn bộ các công việc thi công vào 25/11/2025 và đang hoàn thiện các thủ tục để bàn giao vận hành bao gồm các hạng mục: • Đường giao thông tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5. • Hệ thống thoát nước mưa tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5. • Hệ thống thoát nước thải tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5 (Bao gồm trạm bơm chuyển bậc). • Hệ thống cấp nước và PCCC tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5. • Hệ thống điện chiếu sáng tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5. • Hoàn thành trồng cây xanh bóng mát, cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan tuyến 1 (từ Km1+500 đến Km 2+953), tuyến 2 (từ Km0+480 đến Km 2+301), tuyến 3 (từ Km0+400 đến Km 1+525), tuyến 5. • Dự án đã nhận Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình xây dựng của Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh Ninh Bình vào tháng 12/2025. Trạm xử lý nước thải tập trung đã hoàn thành module 1 với công suất 3.400 m^3/ngày và hồ sự số dung tích 6.800 m^3. Dự án đã được Bộ Nông nghiệp và Môi trường cấp phép môi trường cho phạm vi zone 1 với diện tích 87,62 ha. Việc thi công đường dây 110kv Lý Nhân – Đồng Văn thuộc phạm vi KCN: đang tiến hành các bước lắp ráp, dựng cột, lắp xà và kèo dây, dự kiến hoàn thành, đủ điều kiện đóng điện trong tháng 01/2026.

E. TÌNH HÌNH PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

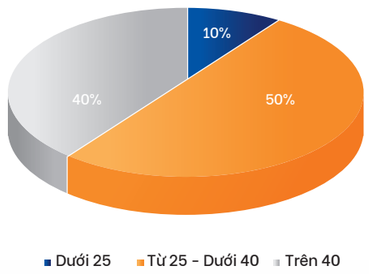
1. Cơ cấu nhân sự

Đến thời điểm 31/12/2025, tổng số lượng lao động của Công ty là 199 cán bộ nhân viên với cơ cấu trên 90% cán bộ nhân viên của Taseco Land có trình độ chuyên môn từ Đại học trở lên.

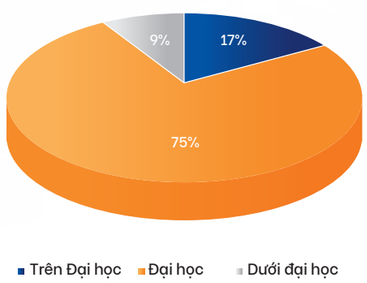
Số lượng CBNV theo Giới tính



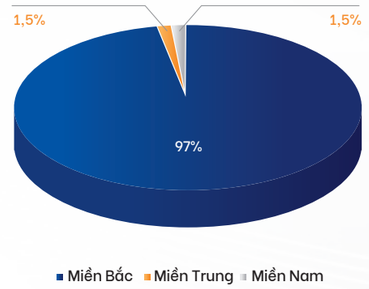
Số lượng CBNV theo độ tuổi



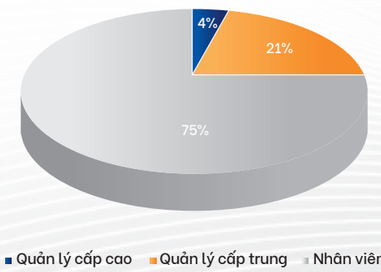
Số lượng CBNV theo trình độ học vấn



Số lượng CBNV theo khu vực địa lý



Số lượng CBNV theo trình độ chuyên môn

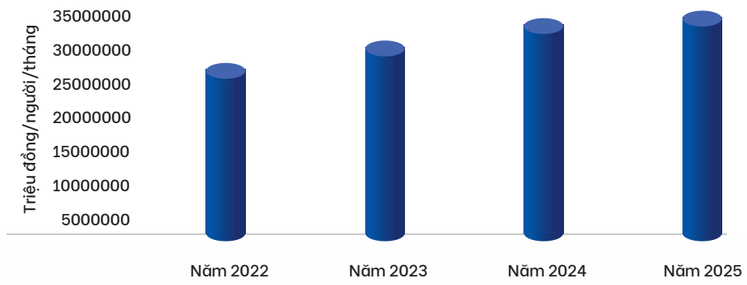


2. Tiền lương

31.981.030 đồng/người/tháng

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

Thu nhập bình quân của người lao động trong giai đoạn 2022 - 2025



3. Văn hóa doanh nghiệp và đào tạo nhân sự

Taseco Land luôn xác định con người là yếu tố cốt lõi quyết định sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Trên cơ sở đó, Công ty chú trọng xây dựng và duy trì môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch và gắn kết, đồng thời phát triển văn hóa doanh nghiệp dựa trên các giá trị cốt lõi về trách nhiệm, hiệu quả, hợp tác và đổi mới. Những giá trị này không chỉ định hướng hành vi và chuẩn mực làm việc của đội ngũ cán bộ nhân viên mà còn tạo nền tảng cho sự phát triển ổn định và lâu dài của Công ty.

Văn hóa doanh nghiệp tại Taseco Land được xây dựng theo hướng đề cao tinh thần trách nhiệm, tính kỷ luật trong công việc và sự chủ động đổi mới. Công ty khuyến khích đội ngũ nhân sự phát huy năng lực chuyên môn, tinh thần sáng tạo và khả năng thích ứng trước những thay đổi của thị trường. Đồng thời, Taseco Land cũng chú trọng xây dựng môi trường làm việc cởi mở, khuyến khích sự trao đổi, chia sẻ kinh nghiệm và hợp tác giữa các bộ phận nhằm nâng cao hiệu quả phối hợp trong toàn hệ thống.

Song song với việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp, Công ty đặc biệt quan tâm đến công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực. Taseco Land thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo chuyên môn, bồi dưỡng kỹ năng quản lý và cập nhật kiến thức mới cho đội ngũ cán bộ nhân viên, đặc biệt trong các lĩnh vực trọng yếu như phát triển dự án, quản lý đầu tư, tài chính, pháp lý và quản trị doanh nghiệp. Các chương trình đào tạo được thiết kế phù hợp với nhu cầu phát triển của từng bộ phận, qua đó góp phần nâng cao năng lực chuyên môn, tính chuyên nghiệp và hiệu quả làm việc của đội ngũ nhân sự.

Bên cạnh các hoạt động đào tạo nội bộ, Công ty cũng khuyến khích cán bộ nhân viên tham gia các chương trình đào tạo chuyên sâu, các khóa học nâng cao năng lực quản trị, đào tạo về chuyển đổi số và cập nhật xu hướng mới của ngành. Việc đầu tư cho phát triển nguồn nhân lực không chỉ giúp nâng cao chất lượng đội ngũ mà còn góp phần xây dựng lực lượng kế cận có năng lực, đáp ứng yêu cầu phát triển của Công ty trong tương lai.

Thông qua việc xây dựng văn hóa doanh nghiệp vững mạnh và chú trọng phát triển nguồn nhân lực, Taseco Land từng bước hình thành đội ngũ nhân sự có trình độ chuyên môn cao, tinh thần trách nhiệm và sự gắn bó lâu dài với doanh nghiệp. Đây chính là nền tảng quan trọng giúp Công ty nâng cao năng lực cạnh tranh và thực hiện hiệu quả chiến lược phát triển trong trung và dài hạn.

4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức và chính sách quản lý

Trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng cạnh tranh và yêu cầu cao về năng lực quản trị, Taseco Land đã chủ động triển khai nhiều cải tiến quan trọng trong cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý và phương thức vận hành. Các cải tiến này được thực hiện theo định hướng nâng cao hiệu quả quản trị, tăng cường tính minh bạch và từng bước thúc đẩy chuyển đổi số trong hoạt động doanh nghiệp, qua đó tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong trung và dài hạn.

Về cơ cấu tổ chức, Công ty tiếp tục rà soát và sắp xếp lại các đơn vị chức năng theo hướng tinh gọn, rõ ràng về chức năng, nhiệm vụ và trách nhiệm của từng bộ phận. Việc hoàn thiện mô hình tổ chức giúp nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các đơn vị trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh và phát triển dự án, đồng thời rút ngắn quy trình ra quyết định và tăng cường khả năng kiểm soát rủi ro. Song song với đó, Công ty chú trọng củng cố đội ngũ nhân sự quản lý và chuyên môn, bổ sung các nguồn lực có kinh nghiệm trong các lĩnh vực trọng yếu như phát triển dự án, đầu tư – tài chính, quản trị rủi ro và quản trị doanh nghiệp. Bên cạnh đó, hoạt động đào tạo cũng được chú trọng với cả hai hình thức: đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài công ty. Mục tiêu của Taseco Land là nâng cao chất lượng đội ngũ cán bộ nhân viên hiện có, tăng cường sự gắn kết, nâng cao hiểu biết về văn hóa doanh nghiệp và tối ưu chi phí trong công tác bổ sung nhân sự.

Bên cạnh việc hoàn thiện cơ cấu tổ chức, Taseco Land tiếp tục đẩy mạnh xây dựng và cập nhật hệ thống chính sách quản lý nội bộ theo hướng đồng bộ, minh bạch và phù hợp với quy mô phát triển của Công ty. Các quy chế, quy trình quản lý được rà soát, điều chỉnh và ban hành mới nhằm chuẩn hóa hoạt động trong các lĩnh vực như quản trị doanh nghiệp, quản lý tài chính, đầu tư dự án, quản lý nhân sự và kiểm soát nội bộ. Việc chuẩn hóa hệ thống quy trình, quy định nội bộ góp phần nâng cao tính tuân thủ, tăng cường hiệu quả kiểm soát và đảm bảo sự thống nhất trong hoạt động quản trị và điều hành trên toàn hệ thống.

Song song với các cải tiến về tổ chức và quản lý, Công ty cũng từng bước triển khai chiến lược chuyển đổi số trong hoạt động vận hành nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và tối ưu hóa nguồn lực. Taseco Land chú trọng ứng dụng các nền tảng công nghệ và hệ thống quản trị số trong quản lý dữ liệu, điều hành công việc, quản lý dự án và kiểm soát hoạt động nội bộ. Việc số hóa các quy trình vận hành giúp nâng cao tính minh bạch, cải thiện khả năng theo dõi tiến độ và chất lượng công việc, đồng thời hỗ trợ Ban lãnh đạo trong việc phân tích dữ liệu và đưa ra các quyết định quản trị kịp thời, chính xác.

Trong giai đoạn tới, Taseco Land sẽ tiếp tục thúc đẩy lộ trình chuyển đổi số theo hướng xây dựng hệ sinh thái quản trị và vận hành hiện đại, tăng cường tích hợp dữ liệu giữa các bộ phận, đồng thời nâng cao năng lực ứng dụng công nghệ trong quản lý và phát triển dự án bất động sản. Đây được xem là một trong những yếu tố quan trọng giúp Công ty nâng cao năng lực cạnh tranh, tối ưu hiệu quả vận hành và thích ứng linh hoạt với những thay đổi của thị trường.

F. NHỮNG TIẾN BỘ TRONG NĂM

1. Chuyển dịch cơ cấu sản phẩm

Sau 16 năm khẳng định vị thế trong phân khúc bất động sản đô thị, Taseco Land đã bắt đầu gặt hái thành quả từ mảng bất động sản khu công nghiệp – trụ cột thứ hai trong chiến lược phát triển song hành của Công ty. Điểm sáng nổi bật là Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III (nay thuộc Ninh Bình). Đây là năm đầu tiên Taseco Land ghi nhận doanh thu từ mảng này khi dự án đã bắt đầu công tác bàn giao.

Việc đa dạng hóa loại hình sản phẩm giúp doanh nghiệp tối ưu hóa quỹ đất và tạo ra dòng tiền bền vững hơn. Hiện tại, Taseco Land đang sở hữu quỹ đất khu công nghiệp lên tới 469 ha với hai dự án trọng điểm: Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III đã bắt đầu bàn giao và đóng góp vào doanh thu chung của công ty; và Dự án Khu công nghiệp tại Thủy Nguyên (Hải Phòng) đang trong quá trình tập trung triển khai công tác đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng để sớm đưa vào khai thác.

2. Duy trì và nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp

Các hoạt động quản trị, điều hành doanh nghiệp của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tiếp tục đi vào chiều sâu, trên cơ sở có sự định hướng xuyên suốt nhằm nắm bắt tốt các cơ hội của thị trường, tuân thủ các quy định của pháp luật và các thông lệ quản trị hiện đại. Các hoạt động kiểm tra, kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro được thực hiện định kỳ nhằm bảo vệ những thành quả đạt được của hoạt động kinh doanh.

Hoạt động quan hệ cổ đông, báo cáo và công bố thông tin ngày càng được chuẩn hóa góp phần nâng cao hình ảnh, thương hiệu của Công ty. Bám sát các mục tiêu phát triển bền vững theo tiêu chuẩn GRI, Taseco Land ngày càng chú trọng, quan tâm tới lợi ích của các bên liên quan mà trọng tâm là các hoạt động đóng góp cho cộng đồng. Năm 2025, Taseco Land tiếp tục có nhiều hoạt động đóng góp cho cộng đồng ***(Chi tiết xem tại Chương 05 - Phát triển bền vững)***.

Với định hướng xuyên suốt trở thành công ty bất động sản hàng đầu Việt Nam và là thương hiệu uy tín trên thị trường chứng khoán châu Á, TAL coi trọng việc minh bạch thông tin cũng như tiếp tục đầu tư bài bản cho ấn phẩm Báo cáo thường niên với mong muốn truyền tải đi các thông tin đầy đủ nhất về Công ty cũng như thông điệp về sự phát triển bền vững trên cơ sở gắn kết hài hòa với lợi ích của các bên liên quan.

CHƯƠNG 03

KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026

- NHẬN ĐỊNH TỔNG QUAN NĂM 2026
- KẾ HOẠCH NĂM 2026, ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

NHẬN ĐỊNH TỔNG QUAN NĂM 2026

1. TRIỂN VỌNG VỀ KINH TẾ VIỆT NAM 2026

Năm 2025 là giai đoạn bản lề của kinh tế Việt Nam: nền kinh tế đồng thời chịu tác động từ biến động quốc tế và bước vào "kỷ nguyên phát triển mới" với định hướng chính sách chiến lược cho giai đoạn 2026-2030. Trong tiến trình tái thiết mô hình tăng trưởng, Việt Nam đã xác lập các khuôn khổ thể chế mang tính bước ngoặt, tiêu biểu là 05 Nghị quyết trụ cột cho 1 nền kinh tế phát triển bao gồm: Nghị quyết số 57-NQ/TW ngày 22/12/2024 về việc đặt trọng tâm vào đột phá phát triển khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số quốc gia, Nghị quyết số 59-NQ/TW ngày 24/01/2025 về việc định hướng hội nhập quốc tế trong bối cảnh mới, Nghị quyết số 66-NQ/TW ngày 30/04/2025 về việc thúc đẩy đổi mới công tác xây dựng và thi hành pháp luật, đáp ứng yêu cầu phát triển đất nước trong kỷ nguyên mới, Nghị quyết số 68-NQ/TW ngày 04/05/2025 về việc xác lập vai trò động lực của kinh tế tư nhân, Nghị quyết số 79-NQ/TW ngày 06/01/2026 về việc tái khẳng định vị trí chủ đạo của kinh tế nhà nước trong cấu trúc nền kinh tế. Trên nền tảng đó, tăng trưởng kinh tế năm 2025 đạt 8,02% lạm phát cơ bản được kiểm soát ở mức 3,21% so với năm trước đã phản ánh định hướng chính sách đầy quyết tâm của Chính phủ. Tuy nhiên, việc duy trì sự hài hòa giữa hai mục tiêu này đang đặt ra những áp lực đáng kể lên năng lực điều tiết vĩ mô, đòi hỏi cơ chế điều hành chính sách linh hoạt và hiệu quả hơn trong năm 2026.

Các báo cáo đánh giá triển vọng tăng trưởng mới nhất từ các định chế tài chính quốc tế như Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB), Ngân hàng Thế giới (WB), Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) và Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (OECD), ... đang duy trì góc nhìn đa chiều về tốc độ hồi phục của Việt Nam trong năm 2026.

Tổ chức quốc tế	Dự báo tăng trưởng GDP (%) năm 2026	Điểm nhấn trong nhận định
IMF (Quỹ Tiền tệ Quốc tế)	5,6%	IMF dự báo mức tăng trưởng chậm lại so với năm 2025 do tác động của các yếu tố bên ngoài (thuế quan, thương mại toàn cầu...) và giai đoạn kích thích tài khóa kết thúc.
World Bank (Ngân hàng Thế giới)	~6,1%	WB dự báo tăng trưởng duy trì ổn định nhưng thấp hơn các năm gần đây do rủi ro từ thị trường xuất khẩu và độ mở nền kinh tế.
ADB (Ngân hàng Phát triển Châu Á)	6,0%	ADB duy trì dự báo rằng Việt Nam tiếp tục tăng trưởng tích cực nhưng bị ảnh hưởng bởi môi trường kinh tế toàn cầu; mức tăng dự báo tương đương với OECD.
OECD (Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế)	6,2%	OECD cũng dự báo tăng trưởng ổn định quanh 6%, nhấn mạnh động lực chính từ tiêu dùng và đầu tư nội địa, dù xuất khẩu và FDI chịu sức ép.

Nguồn: Tổng hợp

Lý giải về sự điều chỉnh này, những phân tích từ báo cáo của Cục Thống kê cho rằng nguyên nhân chính đến từ bối cảnh kinh tế toàn cầu dự kiến sẽ tăng trưởng chậm lại. Cụ thể, tăng trưởng toàn cầu năm 2026 dự kiến sẽ thấp hơn năm 2025 khi các động lực tạm thời từ năm trước lắng xuống. Cụ thể, IMF dự báo kinh tế thế giới giảm từ 3,2% (2025) xuống 3,1% (2026) và WB dự báo mức giảm từ 2,8% xuống 2,4%.

Mặt khác, các đối tác thương mại lớn của Việt Nam cũng được dự báo sẽ gặp khó khăn. Trong đó, kinh tế Hoa Kỳ dự kiến giảm tốc từ 2% (2025) xuống 1,7% (do ADB dự báo) hoặc 2,1% (từ IMF dự báo) vào năm 2026. Đáng chú ý, Trung Quốc vốn là thị trường xuất khẩu quan trọng của Việt Nam cũng được dự báo tiếp tục đà suy giảm. Cụ thể, mức tăng trưởng rơi xuống khoảng 4,2% - 4,4% trong năm 2026 (theo nhận định IMF và WB).

Rủi ro đối với triển vọng tăng trưởng

Bước sang năm 2026, kinh tế Việt Nam được kỳ vọng duy trì tốc độ tăng trưởng khoảng **6,0-6,5%**, tiếp nối đà phục hồi của giai đoạn trước. Lạm phát được định hướng kiểm soát trong ngưỡng mục tiêu **4,0-4,5%**, trong khi tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống dự kiến duy trì khoảng **13-15%** nhằm hỗ trợ sản xuất - kinh doanh. Tuy nhiên, triển vọng này vẫn chịu tác động bởi nhiều yếu tố rủi ro cả từ bên ngoài lẫn nội tại nền kinh tế:

Môi trường kinh tế toàn cầu tiếp tục tiềm ẩn biến động: Tăng trưởng kinh tế thế giới được dự báo ở mức khiêm tốn, trong khi chính sách tiền tệ tại một số nền kinh tế lớn vẫn duy trì trạng thái thận trọng. Với độ mở thương mại cao, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu của Việt Nam thường xuyên ở mức trên **180-200% GDP**, bất kỳ sự suy giảm nào của cầu tiêu dùng quốc tế đều có thể ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động xuất khẩu - lĩnh vực đóng góp lớn cho tăng trưởng GDP và việc làm trong nước.

Áp lực lạm phát và tỷ giá cũng là yếu tố cần theo dõi sát sao: Biến động giá năng lượng, chi phí logistics và xu hướng tăng lương tối thiểu có thể tạo áp lực lên mặt bằng giá trong nước. Trong trường hợp lạm phát vượt mục tiêu, chính sách tiền tệ có thể phải điều chỉnh theo hướng thận trọng hơn, kéo theo mặt bằng lãi suất duy trì ở mức tương đối cao, phổ biến khoảng **8-10%/năm đối với cho vay trung - dài hạn**. Điều này có thể làm gia tăng chi phí vốn của doanh nghiệp và ảnh hưởng đến quyết định đầu tư.

Đầu tư công tiếp tục được xác định là động lực quan trọng cho tăng trưởng năm 2026: đặc biệt trong các dự án hạ tầng quy mô lớn như cao tốc, vành đai đô thị và sân bay. Tuy nhiên, nếu tiến độ giải ngân không đạt kế hoạch do vướng mắc thủ tục hoặc năng lực triển khai hạn chế, tác động lan tỏa đến các ngành xây dựng, vật liệu và bất động sản có thể suy giảm.

Dòng vốn FDI - một trụ cột quan trọng của nền kinh tế - những năm gần đây duy trì mức đăng ký khoảng 36-40 tỷ USD/năm: với vốn giải ngân khoảng **22-25 tỷ USD/năm**. Mặc dù xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng tiếp tục mang lại lợi thế cho Việt Nam, dòng vốn này vẫn chịu ảnh hưởng bởi cạnh tranh thu hút đầu tư trong khu vực và biến động địa chính trị toàn cầu.

Những rủi ro tiềm tàng trong hệ thống tài chính: Mặc dù tăng trưởng tín dụng đạt mức cao, nhưng chất lượng tài sản của hệ thống ngân hàng vẫn chịu áp lực từ nợ xấu tồn đọng trong lĩnh vực bất động sản và thị trường trái phiếu doanh nghiệp. Nếu tăng trưởng tín dụng tiếp tục tăng nhanh, có thể xuất hiện rủi ro "lệch pha" giữa tốc độ mở rộng tín dụng và khả năng hấp thụ thực chất của nền kinh tế. Bên cạnh đó, dư địa nới lỏng chính sách tiền tệ ngày càng thu hẹp do áp lực tỷ giá và rủi ro dòng vốn rút ròng. Nếu không có những cải cách thể chế quyết liệt để nâng cao năng suất nội tại, minh bạch hóa thị trường tài chính và cải thiện hiệu quả phân bổ vốn, nền kinh tế sẽ khó có thể bứt phá khỏi bẫy thu nhập trung bình và duy trì đà tăng trưởng ổn định trong năm 2026 khi các yếu tố kích thích ngắn hạn giảm dần.

Tổng thể, năm 2026 mở ra triển vọng tăng trưởng tích cực nhưng không tách rời các rủi ro vĩ mô mang tính chu kỳ và cấu trúc. Việc duy trì ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm an toàn hệ thống tài chính - ngân hàng và nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia sẽ là những yếu tố then chốt để củng cố niềm tin của nhà đầu tư và đảm bảo quỹ đạo tăng trưởng bền vững trong trung và dài hạn.

2. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Đối với ngành bất động sản, tăng trưởng GDP ổn định không chỉ mang ý nghĩa về quy mô kinh tế, mà còn phản ánh sự cải thiện thu nhập bình quân đầu người, niềm tin tiêu dùng và năng lực đầu tư của doanh nghiệp. Đây là các yếu tố nền tảng thúc đẩy nhu cầu nhà ở, văn phòng, thương mại và bất động sản công nghiệp trong trung và dài hạn.

Cơ hội

Nhu cầu ở thực và đô thị hóa tiếp tục là trụ cột: Quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ, cùng với sự gia tăng tầng lớp trung lưu, tạo ra nhu cầu nhà ở thực bền vững. Thị trường đang dịch chuyển rõ nét từ mô hình tăng trưởng dựa trên kỳ vọng tăng giá sang mô hình dựa trên nhu cầu sử dụng thực tế, chú trọng chất lượng sản phẩm, tiện ích và pháp lý minh bạch.

Bất động sản công nghiệp và logistics hưởng lại từ dòng vốn FDI: Việt Nam tiếp tục là điểm đến hấp dẫn trong chuỗi cung ứng toàn cầu. Dòng vốn FDI ổn định, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất công nghệ cao và công nghiệp chế biến, tạo lực cầu mạnh mẽ đối với bất động sản công nghiệp, kho vận và logistics.

Đầu tư công tiếp tục được đẩy mạnh: Trong năm 2026, môi trường kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước được dự báo sẽ cải thiện nhưng vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn. Do đó, hoạt động đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư ngân sách Nhà nước sẽ là một trong những động lực quan trọng giúp thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và mở ra tiềm năng hồi phục cho thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2026.

Hạ tầng và đầu tư công mở rộng không gian phát triển: Chính sách đẩy mạnh đầu tư công và phát triển hạ tầng giao thông chiến lược đóng vai trò quan trọng trong việc mở rộng không gian đô thị và tạo lập các cực tăng trưởng mới. Các dự án cao tốc, vành đai, sân bay và cảng biển không chỉ cải thiện khả năng kết nối mà còn gia tăng giá trị bất động sản tại các khu vực hưởng lợi trực tiếp.

Sự cộng hưởng giữa tăng trưởng kinh tế và phát triển hạ tầng sẽ thúc đẩy quá trình tái cấu trúc thị trường, hình thành các khu đô thị vệ tinh và trung tâm phát triển mới, qua đó mở ra dư địa lớn cho các doanh nghiệp có tầm nhìn dài hạn.

Minh bạch hóa và tái cấu trúc thị trường: Sau giai đoạn điều chỉnh mạnh, thị trường bất động sản đang bước vào chu kỳ phát triển mới với yêu cầu cao hơn về quản trị, minh bạch và năng lực tài chính. Các cải cách pháp lý, cùng định hướng kiểm soát tín dụng thận trọng, góp phần sàng lọc thị trường, hướng dòng vốn vào các dự án có chất lượng và đáp ứng nhu cầu thực.

Trong môi trường đó, cơ hội sẽ tập trung vào các doanh nghiệp có năng lực triển khai dự án, cấu trúc tài chính lành mạnh và chiến lược phát triển bền vững. Sự phân hóa ngày càng rõ nét giữa các chủ đầu tư sẽ trở thành đặc trưng của giai đoạn mới.

Thách thức

Bên cạnh các cơ hội từ tăng trưởng kinh tế và cải thiện môi trường đầu tư, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2026 vẫn phải đối diện với nhiều thách thức mang tính cấu trúc và chu kỳ. Trong một môi trường tăng trưởng ổn định nhưng không bùng nổ, thị trường đòi hỏi sự thích ứng linh hoạt và năng lực quản trị cao hơn từ các chủ thể tham gia.

Áp lực từ môi trường kinh tế toàn cầu: Dù kinh tế Việt Nam duy trì tốc độ tăng trưởng tích cực, nền kinh tế có độ mở lớn khiến thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng gián tiếp từ biến động thương mại, dòng vốn và chính sách tiền tệ toàn cầu. Rủi ro suy giảm nhu cầu xuất khẩu hoặc gián đoạn chuỗi cung ứng có thể tác động đến tăng trưởng thu nhập và hoạt động sản xuất – kinh doanh, qua đó ảnh hưởng đến nhu cầu bất động sản thương mại và công nghiệp.

Sự biến động của lãi suất quốc tế và dòng vốn đầu tư cũng đặt ra yêu cầu cao hơn đối với việc quản trị rủi ro tài chính, đặc biệt với các doanh nghiệp có tỷ lệ đòn bẩy lớn hoặc phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn vay.

Chính sách tín dụng thận trọng và chi phí vốn: Định hướng điều hành tín dụng theo hướng an toàn và kiểm soát rủi ro là yếu tố cần thiết cho ổn định vĩ mô, song đồng thời cũng tạo áp lực thanh khoản cho thị trường. Dòng vốn vào bất động sản được sàng lọc kỹ lưỡng hơn, ưu tiên dự án có pháp lý rõ ràng và khả năng tiêu thụ tốt.

Chi phí vốn chưa thể giảm sâu trong ngắn hạn khiến bài toán cân đối dòng tiền, cơ cấu nợ và hiệu quả đầu tư trở nên quan trọng hơn bao giờ hết. Những doanh nghiệp thiếu nền tảng tài chính vững chắc có thể gặp khó khăn trong việc triển khai dự án hoặc mở rộng quỹ đất.

Sự phân hóa ngày càng rõ nét: Thị trường bước vào giai đoạn sàng lọc mạnh mẽ, trong đó sự phân hóa giữa các phân khúc, khu vực và chủ đầu tư ngày càng rõ rệt. Các dự án có pháp lý minh bạch, vị trí thuận lợi và đáp ứng nhu cầu ở thực tiếp tục ghi nhận thanh khoản tích cực, trong khi các sản phẩm mang tính đầu cơ hoặc pháp lý chưa hoàn thiện gặp nhiều trở ngại.

Quá trình phân hóa này góp phần nâng cao chất lượng thị trường về dài hạn, nhưng trong ngắn hạn có thể khiến tốc độ hấp thụ chung chưa đạt kỳ vọng, đặc biệt ở những phân khúc đã tăng giá nhanh trong các chu kỳ trước.

Áp lực về pháp lý và yêu cầu minh bạch: Việc hoàn thiện khung pháp lý và tăng cường giám sát thị trường là xu hướng tất yếu. Tuy nhiên, quá trình chuyển tiếp giữa các quy định cũ và mới có thể phát sinh độ trễ nhất định trong phê duyệt thủ tục, giao đất và cấp phép xây dựng. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ triển khai dự án và nguồn cung ra thị trường.

Đồng thời, yêu cầu minh bạch thông tin, quản trị doanh nghiệp và công bố dữ liệu ngày càng cao buộc các chủ đầu tư phải nâng cấp hệ thống quản lý, kiểm soát nội bộ và chuẩn mực báo cáo.

KẾ HOẠCH NĂM 2026, ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

1. KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2026 CỦA TASECO LAND

Trên cơ sở nhận định tổng quan về tình hình thế giới và Việt Nam trong năm 2026, Công ty tập trung vào phân tích điểm mạnh, điểm yếu cũng như cơ hội và thách thức đối với Công ty làm cơ sở cho việc lập kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026. Năm 2026 sẽ đánh dấu một cơ hội mới để TAL khẳng định vị thế và tăng trưởng bền vững.

Phân tích

Điểm mạnh

Nền tảng tài chính được củng cố: Năm 2025, TAL ghi nhận doanh thu hợp nhất khoảng 3.730 tỷ đồng, tăng mạnh so với năm trước, trong khi lợi nhuận sau thuế duy trì mức 650–680 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu đạt trên 6.500 tỷ đồng, giúp cải thiện năng lực tài trợ dự án và giảm phụ thuộc vào vốn vay. Tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu ước khoảng 0,6–0,7 lần, cho thấy đòn bẩy tài chính ở mức hợp lý so với đặc thù ngành bất động sản, tạo dư địa cho mở rộng đầu tư có kiểm soát. Năm 2025, TAL cũng đã huy động thành công gần 1.500 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Điều này đã củng cố thanh khoản về dòng tiền của Công ty.

Khả năng tận dụng chu kỳ phục hồi thị trường: Doanh thu năm 2025 tăng hơn 120% cho thấy Công ty có khả năng tận dụng tốt chu kỳ phục hồi của thị trường bất động sản. Việc triển khai dự án đúng thời điểm và đẩy mạnh bàn giao khi thanh khoản cải thiện là minh chứng cho năng lực điều hành linh hoạt.

Đa dạng hóa sang bất động sản công nghiệp: Việc mở rộng sang phân khúc bất động sản công nghiệp giúp TAL giảm phụ thuộc vào phân khúc nhà ở thuần túy. Trong bối cảnh dòng vốn FDI duy trì ở mức 36–40 tỷ USD/năm, phân khúc khu công nghiệp có tiềm năng tăng trưởng ổn định với tỷ lệ lấp đầy phổ biến 80–90% tại các địa phương trọng điểm. Sự đa dạng hóa này giúp cơ cấu doanh thu cân bằng hơn và tăng khả năng chống chịu trước biến động chu kỳ.

Cơ cấu tổ chức linh hoạt, ra quyết định nhanh: So với các tập đoàn quy mô rất lớn, TAL có lợi thế về cơ cấu quản trị linh hoạt hơn, giúp rút ngắn thời gian ra quyết định đầu tư và điều chỉnh chiến lược sản phẩm theo diễn biến thị trường.

Điểm yếu

Quy mô vốn và quỹ đất chưa thuộc nhóm dẫn đầu: Mặc dù vốn chủ sở hữu năm 2025 của TAL đã đạt trên 6.500 tỷ đồng, quy mô của Công ty vẫn chưa ở nhóm dẫn đầu trong số các doanh nghiệp bất động sản niêm yết. Điều này phần nào có thể ảnh hưởng đến năng lực cạnh tranh trong việc tham gia các thương vụ M&A quỹ đất quy mô lớn hoặc triển khai các dự án có diện tích hàng trăm héc-ta.

Doanh thu và lợi nhuận phụ thuộc và chu kỳ bàn giao dự án: Kết quả kinh doanh của Công ty có tính chất chu kỳ, phụ thuộc đáng kể vào tiến độ mở bán, ghi nhận doanh thu và bàn giao tại các dự án trọng điểm. Năm 2025 doanh thu tăng mạnh, đạt khoảng 3.730 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế chỉ duy trì ở mức khoảng 650–680 tỷ đồng, cho thấy hiệu quả sinh lời có thể biến động đáng kể giữa các kỳ. Điều này phản ánh mức độ phụ thuộc tương đối vào các khoản doanh thu mang tính thời điểm, trong khi Công ty vẫn chưa hình thành được nguồn thu thường xuyên, ổn định với quy mô đủ lớn từ các mảng như cho thuê thương mại hoặc quản lý tài sản.

Tỷ trọng nợ vay còn cao: Dư nợ vay Taseco Land cuối năm 2025 khoảng 4.300 tỷ đồng. Với đặc thù của ngành bất động sản sử dụng đòn bẩy tài chính tương đối lớn, chi phí lãi vay vẫn có thể tạo áp lực lên hiệu quả kinh doanh và dòng tiền của Công ty, đặc biệt trong giai đoạn mở rộng đầu tư.

Phân khúc sản phẩm chủ yếu ở trung – cao cấp: Danh mục sản phẩm của Taseco Land tập trung ở phân khúc trung – cao cấp, trong khi nhu cầu thị trường có xu hướng gia tăng ở phân khúc vừa túi tiền và đáp ứng nhu cầu ở thực. Điều này đòi hỏi Công ty cần có định hướng điều chỉnh sản phẩm một cách linh hoạt nhằm nâng cao khả năng hấp thụ và thích ứng tốt hơn với diễn biến phân hóa của thị trường.

Việc mở rộng sang phân khúc bất động sản công nghiệp giúp TAL giảm phụ thuộc vào phân khúc nhà ở thuần túy.

Cơ hội

Động lực từ bất động sản công nghiệp và FDI: Dòng vốn FDI tiếp tục duy trì ở mức cao (36-40 tỷ USD đăng ký/năm, giải ngân 23-25 tỷ USD) tạo động lực lớn cho phân khúc khu công nghiệp. Việc TAL đã có bước dịch chuyển sang bất động sản công nghiệp giúp Công ty tận dụng chu kỳ tăng trưởng này, đồng thời giảm phụ thuộc và phân khúc bất động sản nhà ở thuần túy.

Triển vọng nâng hạng thị trường Việt Nam từ "cận biên" sang "mới nổi": Việc nâng hạng thị trường sẽ thổi một luồng "sinh khí" mạnh mẽ và đầy năng lượng, mở ra "vận hội mới" cho thị trường chứng khoán Việt Nam khi có thể thu hút thêm dòng vốn mới lên đến 25 tỷ USD từ các nhà đầu tư quốc tế cho tới năm 2030 (theo World Bank). Đối với Taseco Land, điều này giúp tăng tính linh hoạt tài chính và tối ưu cấu trúc vốn trong các kế hoạch phát triển trung hạn.

Cơ hội M&A và tích lũy quỹ đất: Việc nhiều doanh nghiệp bất động sản quy mô nhỏ và trung bình tiếp tục gặp khó khăn về dòng tiền sau giai đoạn tái cấu trúc của ngành đang tạo ra những cơ hội đáng chú ý cho Taseco Land, bao gồm nhận chuyển nhượng các dự án có pháp lý cơ bản hoàn chỉnh với mức giá phù hợp, hợp tác phát triển dự án để giảm áp lực vốn, cũng như tối ưu chi phí tạo lập quỹ đất trong giai đoạn thị trường bắt đầu phục hồi. Trong bối cảnh vốn chủ sở hữu đã đạt trên 6.500 tỷ đồng và tỷ lệ D/E ở mức khoảng 0,6-0,7 lần, Công ty có dư địa tài chính nhất định để theo đuổi chiến lược mở rộng thận trọng và chọn lọc.

Gia tăng nhu cầu ở thực tạo đô thị vệ tinh: Xu hướng dịch chuyển dân cư và mở rộng hạ tầng (vành đai, cao tốc, metro) thúc đẩy nhu cầu nhà ở tại các khu vực ven đô và đô thị vệ tinh. Đây là phân khúc có mức giá hợp lý và tỷ lệ hấp thụ ổn định hơn so với phân khúc cao cấp trung tâm. TAL có thể tận dụng xu hướng này bằng việc: Phát triển sản phẩm vừa túi tiền; Tối ưu diện tích – công năng; Triển khai theo từng giai đoạn để kiểm soát rủi ro dòng tiền.

Thách thức

Áp lực chi phí vốn và rủi ro lãi suất: Dù mặt bằng lãi suất đã bớt áp lực hơn so với trước đây, lãi suất cho vay trung và dài hạn vẫn đang duy trì ở mức tương đối cao so với giai đoạn 2020-2021. Với quy mô dư nợ hiện tại, chi phí tài chính của Taseco Land có thể chịu tác động nhất định khi lãi suất thị trường biến động. Do đó, trong quá trình mở rộng đầu tư, Công ty cần tiếp tục chú trọng quản trị tài chính và kiểm soát đòn bẩy ở mức phù hợp.

Gia tăng cạnh tranh và áp lực chiết khấu: Sau giai đoạn tái cấu trúc, sự trở lại của nhiều doanh nghiệp lớn với quỹ đất dồi dào và năng lực tài chính tốt đang làm mức độ cạnh tranh trong ngành ngày càng rõ nét hơn. Điều này có thể kéo theo việc gia tăng các chính sách bán hàng, chi phí tiếp thị và phân phối, qua đó ảnh hưởng đến biên lợi nhuận của doanh nghiệp. Vì vậy, Taseco Land cần chú trọng tối ưu sản phẩm và quản trị chi phí hiệu quả để giữ vững khả năng sinh lời.

Áp lực chi phí xây dựng và biên lợi nhuận: Trong bối cảnh chi phí nguyên vật liệu và nhân công vẫn ở mức cao, mặt bằng chi phí xây dựng có thể tiếp tục biến động trong thời gian tới. Nếu chi phí đầu vào tăng thêm, hiệu quả đầu tư và biên lợi nhuận gộp của Công ty có thể chịu ảnh hưởng ở một mức độ nhất định.

Áp lực tăng trưởng trên nền cao: Năm 2025, Taseco Land ghi nhận doanh thu tăng hơn 120% so với năm trước, qua đó tạo ra nền so sánh tương đối cao cho năm 2026. Trong bối cảnh đó, để tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực, Công ty cần bảo đảm tiến độ bàn giao các dự án trọng điểm, triển khai hiệu quả các dự án mới, đồng thời kiểm soát tốt chi phí và dòng tiền.

Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026

Do cho tới thời điểm lập Báo cáo này, TAL chưa tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 nên số liệu kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2026 dưới đây chỉ là dự kiến. Các số liệu này sẽ được cập nhật sau khi Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Taseco Land được chính thức thông qua.

STT	CHỈ TIÊU	Thực hiện năm 2025 (tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2026 (tỷ đồng)	Kế hoạch năm 2026 so với thực hiện năm 2025
1.	Doanh thu thuần hợp nhất	3.730	11.062,6	2,97 lần
2.	Lợi nhuận kế toán trước thuế	870,3	3.256,2	3,74 lần
3.	Lợi nhuận kế toán sau thuế	673,2	2.512,5	3,73 lần

Bước sang năm tài chính 2026, Taseco Land đặt ra chỉ tiêu kinh doanh tăng trưởng đột biến với mục tiêu doanh thu hơn 11.000 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế chạm mốc hơn 2.512 tỷ đồng. Các con số này lần lượt cao gấp hơn 2,97 lần và 3,73 lần so với kết quả thực tế đạt được trong năm 2025. Ban lãnh đạo doanh nghiệp đánh giá nguồn thu lớn này được bảo đảm từ tiến độ bàn giao sản phẩm tại hàng loạt dự án đã triển khai bán hàng trước đó như Central Riverside, Nghi Sơn Central Park tại Thanh Hóa hay Central Square tại Thái Nguyên. Các dự án mở bán mới trong năm 2025, tiêu biểu là Khu công nghiệp Taseco Đồng Văn 3, cũng sẽ duy trì đà hấp thụ tốt, đóng góp trực tiếp vào mục tiêu tăng trưởng chung.

Kế hoạch kinh doanh năm 2026 tiếp tục được củng cố bằng việc đưa ra thị trường những quỹ đất mới trải rộng trên bản đồ 34 tỉnh thành của Việt Nam. Công ty nghiên cứu phương án kinh doanh các dự án mới bao gồm: Dự án phố đi bộ Thái Nguyên, Dự án Duy Tiên, Dự án Trung Văn (thấp tầng)... Nguồn cung sản phẩm dồi dào từ các dự án trọng điểm này tạo nên nền tảng tài chính vững chắc, bảo đảm dòng tiền ổn định cho doanh nghiệp trong chu kỳ phát triển mới, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của thị trường bất động sản.

Các giải pháp thực hiện nhiệm vụ năm 2026

Đẩy mạnh phát triển dự án và hoạt động kinh doanh

Công ty sẽ xây dựng và triển khai kế hoạch kinh doanh năm 2026 một cách quyết liệt ngay từ đầu năm, đồng thời tổ chức kế hoạch tài chính phù hợp nhằm đảm bảo nguồn vốn cho việc triển khai các dự án trọng điểm. Công tác quản lý đầu tư sẽ được tăng cường nhằm bảo đảm hiệu quả đầu tư, tuân thủ quy định của pháp luật và các quy định nội bộ của Công ty.

Bên cạnh việc tập trung triển khai các dự án trọng điểm, Công ty sẽ chủ động tìm kiếm và phát triển các cơ hội đầu tư mới, mở rộng quỹ đất và danh mục dự án tại các địa phương có tiềm năng phát triển như Hà Nội, Hải Phòng, Thái Nguyên, Bắc Ninh, Hưng Yên, Ninh Bình, Thanh Hóa, Quảng Trị... Qua đó từng bước củng cố và nâng cao vị thế của Taseco Land trên thị trường bất động sản.

Ngoài hoạt động phát triển bất động sản, Công ty cũng tiếp tục mở rộng các lĩnh vực dịch vụ liên quan như quản lý và vận hành bất động sản, vận hành khách sạn, quản lý tòa nhà, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp... đồng thời tăng cường các hoạt động marketing, nâng cao chất lượng dịch vụ và trải nghiệm khách hàng.

Tăng cường quản lý tài chính và tối ưu hóa nguồn vốn

Công ty sẽ thực hiện điều hành tài chính linh hoạt, cân đối nguồn vốn hiệu quả, kiểm soát chi phí hợp lý và tối ưu hóa các nguồn thu nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh toàn hệ thống. Đồng thời, Công ty sẽ chuẩn bị các phương án huy động vốn trung và dài hạn với quy mô phù hợp, sẵn sàng triển khai khi các điều kiện thị trường thuận lợi.

Nâng cao hiệu quả quản trị và phát triển nguồn nhân lực

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tiếp tục duy trì các cuộc họp định kỳ hàng quý, cuộc họp giao ban hàng tuần nhằm kịp thời nắm bắt tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, phục vụ công tác quản trị và chỉ đạo điều hành.

Song song với đó, Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện mô hình quản trị theo hướng tinh gọn, hiệu quả và tiệm cận các thông lệ quản trị tiên tiến. Trong đó, tập trung rà soát, hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình quản trị theo hướng minh bạch, chuyên nghiệp. Đồng thời, tăng cường ứng dụng công nghệ trong quản trị doanh nghiệp, đặc biệt là các hệ thống quản trị nguồn lực (ERP), quản trị nhân sự (HRM) và báo cáo quản trị theo thời gian thực, góp phần nâng cao chất lượng ra quyết định và kiểm soát rủi ro; tiếp tục sắp xếp, bố trí Người đại diện phần vốn tại các công ty thành viên nhằm nâng cao trách nhiệm và hiệu quả quản trị tại các đơn vị trong hệ thống. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng nội bộ, xây dựng lộ trình phát triển nghề nghiệp rõ ràng cho từng nhóm vị trí, qua đó nâng cao năng lực quản lý và chuyên môn của đội ngũ cán bộ, nhân viên. Ngoài ra, Công ty chú trọng xây dựng văn hóa doanh nghiệp chuyên nghiệp, minh bạch và hướng tới hiệu quả, tạo môi trường làm việc tích cực, khuyến khích đổi mới sáng tạo và tinh thần hợp tác. Công tác truyền thông nội bộ được tăng cường nhằm nâng cao sự gắn kết giữa các đơn vị, đồng thời lan tỏa các giá trị cốt lõi của doanh nghiệp.

Thực hiện lộ trình chuyển đổi số

Công ty tiếp tục tập trung triển khai lộ trình chuyển đổi số theo kế hoạch đã đề ra. Trọng tâm là hoàn thiện hạ tầng công nghệ, số hóa các quy trình cốt lõi và nâng cao chất lượng dữ liệu đảm bảo tính đồng bộ, liên thông giữa các phòng ban, đơn vị, từ đó nâng cao hiệu quả khai thác dữ liệu phục vụ công tác quản trị và ra quyết định. Song song với đó, Công ty đẩy mạnh ứng dụng các giải pháp công nghệ hiện đại trong quản lý dự án, bán hàng, chăm sóc khách hàng và phân tích dữ liệu như trí tuệ nhân tạo (AI), dữ liệu lớn (Big Data) và các hệ thống quản trị thông minh nhằm nâng cao năng lực dự báo, đánh giá hiệu quả kinh doanh và kiểm soát chi phí.

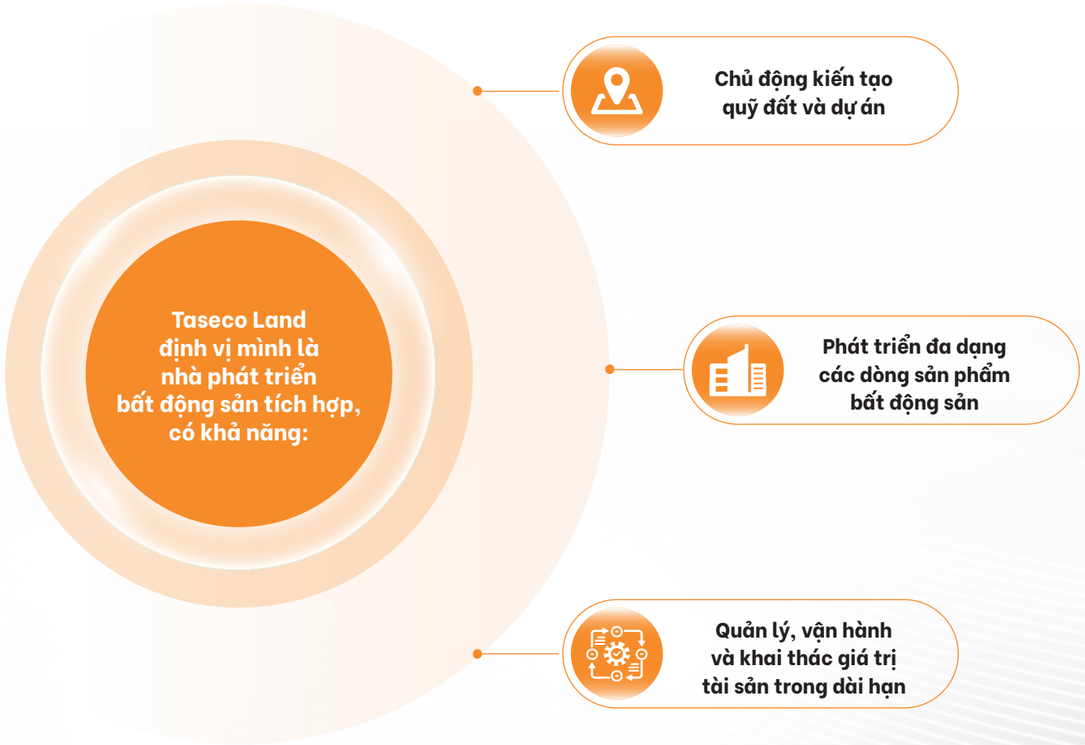
Bên cạnh yếu tố công nghệ, Công ty đặc biệt quan tâm đến phát triển nguồn nhân lực phục vụ chuyển đổi số. Các chương trình đào tạo, nâng cao nhận thức và kỹ năng số cho cán bộ, nhân viên được triển khai đồng bộ, nhằm hình thành tư duy số và khả năng thích ứng với các công cụ, nền tảng mới. Đồng thời, từng bước xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên trách về công nghệ thông tin và chuyển đổi số có năng lực cao.

Ngoài ra, Công ty tăng cường công tác đảm bảo an toàn, an ninh thông tin, xây dựng các chính sách, quy trình quản lý dữ liệu chặt chẽ, tuân thủ quy định pháp luật và các tiêu chuẩn liên quan, nhằm bảo vệ hệ thống và dữ liệu trong quá trình vận hành số hóa.

2. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam đang trải qua giai đoạn tái cấu trúc sâu rộng, với yêu cầu mạnh mẽ về năng lực tài chính, quản trị, tính minh bạch và phát triển bền vững, việc xây dựng một chiến lược phát triển trung và dài hạn có tính hệ thống, kỷ luật và thích ứng cao trở thành yêu cầu mang tính sống còn đối với doanh nghiệp. Những biến động về chính sách tín dụng, pháp lý dự án, cũng như sự thay đổi trong hành vi của nhà đầu tư đã tạo ra một môi trường cạnh tranh mới, nơi các doanh nghiệp không chỉ cạnh tranh về quy mô mà còn về chất lượng phát triển, hiệu quả vận hành và năng lực tạo giá trị bền vững.

Trong bối cảnh đó, Taseco Land định hình chiến lược phát triển dựa trên nguyên tắc xuyên suốt là **tăng trưởng có chọn lọc, kiểm soát rủi ro chặt chẽ, hướng tới giá trị dài hạn và bền vững**. Chiến lược này không chỉ hướng tới kết quả kinh doanh ngắn hạn mà tập trung xây dựng nền tảng vững chắc cho sự phát triển dài hạn của Công ty.



Chiến lược phát triển của Công ty được xây dựng trên tinh thần **hợp lực** với các đối tác, địa phương và cộng đồng, đồng thời khẳng định vai trò **dẫn lối** thông qua năng lực thực thi, chuẩn mực quản trị và trách nhiệm xã hội.

Chiến lược được thiết kế nhằm xây dựng nền tảng nội lực vững chắc, bao gồm năng lực tài chính lành mạnh, hệ thống quản trị hiệu quả và danh mục dự án có tính cân bằng cao. Đây không chỉ là cách tiếp cận phù hợp với chu kỳ hiện tại của thị trường mà còn là tiền đề để Taseco Land duy trì khả năng tăng trưởng ổn định trong các giai đoạn tiếp theo.

Chiến lược được xác lập làm định hướng xuyên suốt trong trung và dài hạn

■ Chiến lược phát triển quỹ đất – Nền tảng cho tăng trưởng

Trọng tâm đầu tiên của chiến lược nằm ở việc phát triển quỹ đất – yếu tố mang tính quyết định đối với năng lực tăng trưởng dài hạn của doanh nghiệp bất động sản. Công ty xác định rằng việc sở hữu một danh mục quỹ đất có chất lượng, pháp lý rõ ràng và phân bổ hợp lý về mặt địa lý sẽ tạo ra lợi thế cạnh tranh bền vững. Trong giai đoạn tới, Công ty tập trung rà soát toàn diện danh mục dự án hiện hữu. Các dự án được phân loại theo mức độ sẵn sàng triển khai và hiệu quả tài chính. Những dự án có thể đưa vào vận hành trong thời gian ngắn sẽ được ưu tiên nguồn lực; các dự án có chu kỳ kéo dài được cơ cấu lại thận trọng.

Song song với đó, chiến lược mở rộng quỹ đất vẫn được duy trì nhưng theo nguyên tắc chọn lọc. Công ty ưu tiên các địa bàn có hạ tầng kết nối rõ ràng, nhu cầu ở thực ổn định và dư địa tăng trưởng dài hạn. Định hướng phát triển quỹ đất không chỉ tập trung vào các khu vực trung tâm truyền thống như Hà Nội, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh mà mở rộng ra các vùng phụ cận có tốc độ đô thị hóa nhanh, hưởng lợi trực tiếp từ sự phát triển của hạ tầng giao thông và làn sóng dịch chuyển dân cư như Phú Thọ, Thái Nguyên, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Phòng, Ninh Bình, Thanh Hóa, Quảng Trị, Huế,... Việc tiếp cận quỹ đất được triển khai theo hướng linh hoạt, kết hợp giữa đấu giá, đấu thầu, hợp tác đầu tư và mua bán – sáp nhập, trong đó ưu tiên các dự án có khả năng triển khai trong trung hạn và tạo dòng tiền rõ ràng. Cách tiếp cận này giúp doanh nghiệp vừa đảm bảo tính chủ động trong phát triển dự án, vừa hạn chế rủi ro liên quan đến pháp lý và dòng vốn.

Mục tiêu trong năm 2026 sẽ phát triển thêm tối thiểu 05 dự án mới với tổng quỹ đất dự kiến khoảng 300 ha; tầm nhìn đến năm 2030 Công ty sẽ đầu tư phát triển mới 8 - 10 khu công nghiệp với tổng quỹ đất dự kiến hơn 2.500 ha; đầu tư phát triển các khu đô thị, khu dân cư tại Hà Nội, Phú Thọ, Ninh Bình, Thái Nguyên, Thanh Hóa và các địa phương khác với tổng quy mô dự án dự kiến hơn 1.000 ha.

■ Chiến lược phát triển sản phẩm – Đa dạng hóa nhưng tập trung giá trị cốt lõi

Song song với việc xây dựng nền tảng quỹ đất, chiến lược phát triển sản phẩm được định hình theo hướng đa dạng hóa có kiểm soát, nhằm thích ứng với sự phân hóa ngày càng rõ nét của thị trường, đồng thời đảm bảo sự cân bằng giữa hiệu quả kinh doanh và giá trị xã hội.

Bất động sản đô thị và nhà ở

Bất động sản đô thị và nhà ở tiếp tục giữ vai trò trụ cột với các dòng sản phẩm căn hộ trung – cao cấp, nhà liền kề, biệt thự, đất nền, shophouse và mặt bằng thương mại, không chỉ bởi nhu cầu ở thực vẫn chiếm tỷ trọng lớn mà còn bởi khả năng tạo dòng tiền nhanh và ổn định. Các dự án được định hướng phát triển tại những vị trí có khả năng kết nối hạ tầng thuận lợi, thiết kế đồng bộ, tiện ích đa dạng và giá trị sử dụng bền vững theo thời gian.

Đồng thời, việc mở rộng có kiểm soát sang phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở dành cho người thu nhập trung bình được xem là bước đi chiến lược nhằm đáp ứng nhu cầu thực của thị trường, đón đầu xu hướng chính sách, đồng thời góp phần cân bằng danh mục sản phẩm, tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh và góp phần phát triển đô thị bền vững, thể hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

Bất động sản Khu công nghiệp

Bất động sản Khu công nghiệp được xác định là một trong những trụ cột tăng trưởng mới của Taseco Land trong giai đoạn tới. Công ty tập trung nghiên cứu và phát triển các khu công nghiệp, hạ tầng kho vận và nhà xưởng cho thuê tại các địa phương có lợi thế về vị trí, hạ tầng logistics và nguồn nhân lực như Thái Nguyên, Hải Phòng, Ninh Bình, Bắc Ninh, Đồng Nai... Việc phát triển bất động sản công nghiệp được thực hiện theo chuẩn mực quốc tế về vệ sinh công nghiệp, chú trọng yếu tố môi trường, cảnh quan và cung cấp dịch vụ tiện ích đồng bộ, đầy đủ từ khâu thủ tục đầu tư đến kinh doanh và quản lý vận hành, nhằm 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, tạo nguồn thu ổn định và bền vững cho Công ty đồng thời góp phần vào phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương có dự án.

Bất động sản nghỉ dưỡng

Đối với lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, Taseco Land theo đuổi chiến lược đầu tư có chọn lọc, ưu tiên phát triển các dự án khu du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, sân golf, khu resort...với tiềm năng phát triển du lịch dài hạn và khả năng khai thác hiệu quả tại các địa phương có tiềm năng như Ninh Bình, Thanh Hóa, Quảng Trị, Huế, Đà Nẵng, Phú Quốc,.... Công ty tập trung phát triển dự án và dịch vụ vận hành đi kèm, hướng tới tạo ra giá trị bền vững thay vì tăng trưởng nóng.

■ Năng lực quản trị tài chính và quản trị dòng tiền

Trong bối cảnh thị trường bất động sản trải qua nhiều chu kỳ biến động, năng lực quản trị tài chính và quản trị dòng tiền trở thành yếu tố cốt lõi bảo đảm sự ổn định và tăng trưởng bền vững của doanh nghiệp. Việc duy trì cấu trúc tài chính lành mạnh, kiểm soát rủi ro và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn là nền tảng quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

Bước sang chu kỳ phát triển mới, thị trường đòi hỏi các doanh nghiệp bất động sản cần xây dựng được mô hình tài chính thận trọng và bền vững hơn. Trong bối cảnh điều kiện huy động vốn ngày càng được kiểm soát chặt chẽ, mô hình tăng trưởng phụ thuộc chủ yếu vào dòng tiền ứng trước từ khách hàng dần không còn phù hợp. Do đó, việc củng cố năng lực quản trị tài chính và tái cấu trúc nguồn vốn theo hướng cân bằng, linh hoạt trở thành yêu cầu tất yếu.

Dự kiến giai đoạn 2026–2030, Công ty triển khai cơ chế quản trị dòng tiền theo từng dự án, trong đó mỗi dự án được xây dựng kế hoạch dòng tiền độc lập và được theo dõi thông qua hệ thống giám sát định kỳ, đi kèm cơ chế cảnh báo sớm rủi ro tài chính. Đồng thời, Công ty duy trì hệ số nợ ở mức an toàn, từng bước gia tăng tỷ trọng vốn chủ sở hữu và đa dạng hóa các nguồn vốn trung – dài hạn nhằm bảo đảm sự ổn định của cấu trúc tài chính.

Bên cạnh đó, lợi thế của doanh nghiệp niêm yết trên HoSE được khai thác nhằm mở rộng khả năng tiếp cận thị trường vốn, tối ưu chi phí vốn và nâng cao tính linh hoạt tài chính. Trong giai đoạn phát triển tiếp theo, mục tiêu tăng trưởng của Công ty không chỉ được đo lường bằng tốc độ mở rộng quy mô, mà còn bằng khả năng duy trì sự ổn định và bền vững trong nhiều kịch bản biến động của thị trường.

■ Chiến lược cạnh tranh – Kỷ luật tài chính và khác biệt hóa sản phẩm

Chiến lược cạnh tranh của Công ty được xây dựng trên hai trụ cột chính là kỷ luật tài chính và khác biệt hóa sản phẩm. Trong điều kiện thị trường nhiều biến động, việc duy trì một cấu trúc tài chính an toàn, kiểm soát tốt dòng tiền, chú trọng phân bổ dòng tiền vay và giải ngân đầu tư là yếu tố then chốt để đảm bảo sự ổn định. 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. Đồng thời, sự khác biệt trong thiết kế, quy hoạch và trải nghiệm khách hàng được xem là yếu tố quyết định để nâng cao sức cạnh tranh của sản phẩm trên thị trường. Thay vì cạnh tranh bằng giá, Công ty hướng tới cạnh tranh bằng giá trị, thông qua việc tạo ra các sản phẩm có chất lượng sống cao và giá trị sử dụng lâu dài.

Để đạt được các mục tiêu có tính chiến lược nêu trên, Công ty sẽ triển khai đồng bộ và hệ thống các kế hoạch chi tiết của từng bộ phận kinh doanh, tập trung ở các hoạt động sau:

01 Kế hoạch Marketing và phát triển thương hiệu Công ty.

02 Kế hoạch nâng cao hiệu quả quản trị và điều hành dự án.

03 Kế hoạch tài chính, nguồn vốn đầu tư kinh doanh.

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 marketing cũng hướng đến mục tiêu xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty, định vị là một trong những đơn vị phát triển bất động sản uy tín bậc nhất tại Việt Nam.

■ Nâng chuẩn quản trị và minh bạch, áp dụng chuyển đổi số

Khi thị trường đặt ra chuẩn mực cao hơn về công bố thông tin và kiểm soát rủi ro, quản trị trở thành yếu tố tạo khác biệt.

Giai đoạn 2026–2030, Công ty tiếp tục hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, chuẩn hóa quy trình đầu tư – triển khai – bàn giao và tích hợp quản trị rủi ro vào toàn bộ chuỗi giá trị.

Các giải pháp số hóa được triển khai nhằm nâng cao hiệu quả giám sát và giảm độ trễ thông tin. Công ty triển khai lộ trình chuyển đổi số theo từng giai đoạn, bắt đầu từ số hóa dữ liệu, chuẩn hóa quy trình quản trị và từng bước ứng dụng các công nghệ mới trong quản lý doanh nghiệp, quản lý dự án, bán hàng và vận hành bất động sản.

Minh bạch không chỉ giúp tuân thủ quy định, mà còn gia tăng niềm tin cổ đông và đối tác. Đó là yếu tố trực tiếp tác động đến định giá doanh nghiệp và khả năng tiếp cận vốn.

■ Phát triển nguồn nhân lực

Nguồn nhân lực được xác định là yếu tố nền tảng bảo đảm cho việc triển khai thành công chiến lược. Trong giai đoạn tới, Công ty tập trung đào tạo, xây dựng đội ngũ nhân sự có chuyên môn sâu, tư duy hệ thống và khả năng thích ứng cao với sự thay đổi của thị trường. Việc phát triển đội ngũ lãnh đạo kế cận, kết hợp với thu hút các chuyên gia có kinh nghiệm trong các lĩnh vực trọng yếu như tài chính, pháp lý, đầu tư và vận hành, sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao năng lực thực thi chiến lược.

Ngoài ra, các chương trình đào tạo và phát triển đội ngũ cán bộ lãnh đạo nguồn, chuyên gia ngành được đầu tư thiết kế bài bản, gắn với yêu cầu thực tiễn và định hướng phát triển dài hạn của Công ty, nhằm nâng cao năng lực chuyên môn, tinh thần kỷ luật và văn hóa doanh nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty cũng tăng cường tuyển dụng nhân sự có chuyên môn cao, các chuyên gia đầu ngành trong các lĩnh vực trọng điểm nhằm bổ sung và không ngừng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

■ Tăng cường quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ

Công ty sẽ tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị rủi ro, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ và bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật cũng như các thông lệ quản trị doanh nghiệp tốt trên thị trường.

■ Cam kết chiến lược

Với định hướng **"Hợp lực kiến tạo – Dẫn lối phát triển bền vững"**, chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty hướng tới việc xây dựng một mô hình doanh nghiệp bất động sản tích hợp, có khả năng phát triển bền vững trong nhiều chu kỳ thị trường khác nhau. Taseco Land cam kết theo đuổi chiến lược tăng trưởng có chọn lọc, kỷ luật và dài hạn; không ngừng nâng cao năng lực quản trị và thực thi; hướng tới mục tiêu trở thành một trong những nhà phát triển bất động sản uy tín hàng đầu tại Việt Nam, mang lại giá trị bền vững cho cổ đông, đối tác và cộng đồng.

CHƯƠNG 04
QUẢN TRỊ CÔNG TY

- THÔNG TIN DÀNH CHO CỔ ĐÔNG
- NHÂN SỰ CHỦ CHỐT
- HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- BAN KIỂM SOÁT
- THÙ LAO, LỢI ÍCH KHÁC VÀ GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ
- RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

THÔNG TIN DÀNH CHO CỔ ĐÔNG

1. THÔNG TIN CỔ PHIẾU

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

Thông tin tại ngày 31/12/2025:

Mệnh giá cổ phiếu:

10.000 đồng/cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu phát hành:

360.000.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:

360.000.000 cổ phiếu

Giá thị trường đóng cửa:

51.600 đồng/ cổ phiếu

Sàn niêm yết:

HoSE

Số lượng cổ phiếu phổ thông:

360.000.000 cổ phiếu

Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng: **198.465.753** cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng: **161.534.247** cổ phiếu (Hạn chế theo cam kết nắm giữ của người nội bộ khi Công ty đăng ký niêm yết và hạn chế của các NĐT chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ)

Số lượng cổ phiếu quỹ:

0 cổ phiếu

Giá trị vốn hóa thị trường:

18.576.000.000.000 đồng

Ngày bắt đầu niêm yết:

01/8/2025

Số lượng cổ phiếu niêm yết:

360.000.000 cổ phiếu

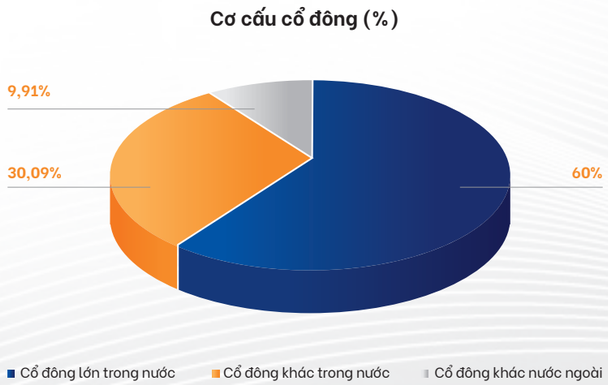
Giá trị sổ sách (Book Value):

17.131 đồng/ cổ phiếu

2. CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(Theo Danh sách cổ đông chốt ngày 26/3/2026 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp)

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập	0	0	0	0	0
	- Trong nước	0	0	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0	0	0	0
3	**Cổ đông lớn**	**216.000.000**	**60,00**	**01**	**01**	**0**
	- Trong nước	216.000.000	60,00	01	01	0
	- Nước ngoài	0	0.00	0	0	0
4	Công đoàn Công ty	0	0.00	0	0	0
	- Trong nước	0	0.00	0	0	0
	- Nước ngoài	0	0.00	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0.00	0	0	0
6	Cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi (nếu có)	0	0.00	0	0	0
7	**Cổ đông khác**	**144.000.000**	**40,00**	**1.567**	**21**	**1.546**
	- Trong nước	108.330.950	30,09	1.547	09	1.538
	- Nước ngoài	35.669.050	9,91	20	12	08
TỔNG CỘNG		**360.000.000**	**100**	**1.568**	**22**	**1.546**
Trong đó:	- Trong nước	324.330.950	90,09	1.548	10	1.538
	- Nước ngoài	35.669.050	9,91	20	12	08



3. TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA TAL TRONG NĂM 2025

Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu trong năm 2025 của Công ty như sau:

Đơn vị: triệu đồng

	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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.970.000	109.480	6.315	447.780	543.691	4.077.266
- Góp vốn trong năm	-	-	-	-	1.236	1.236
- Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	(17.600)	(17.600)
- Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(10.518)	(10.518)
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	6	(12.324)	(12.318)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	664.816	20.284	685.100
- Chia cổ tức	-	-	-	(445.500)	(26.293)	(471.793)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(27.157)	-	(27.157)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	**2.970.000**	**109.480**	**6.315**	**639.946**	**498.474**	**4.224.215**
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.970.000	109.480	6.315	639.946	498.474	4.224.215
- Tăng vốn (i)	630.000	1.010.682	-	-	-	1.640.682
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	448.092	448.092
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	3.957	31.604	35.561
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	642.757	30.478	673.235
- Chia cổ tức (ii)	-	-	-	(467.775)	(22.927)	(490.702)
- Khác	-	-	-	(17.032)	-	(17.032)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	**3.600.000**	**1.120.162**	**6.315**	**801.853**	**985.721**	**6.514.050**

(i) Theo các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, trong năm 2025 Công ty đã hoàn tất các đợt tăng vốn như sau:

- **Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu** với số lượng cổ phiếu đã chào bán thành công là 14.850.000 cổ phiếu (mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu, giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu);
- **Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước** nhằm nâng cao năng lực tài chính và cơ cấu lại các khoản nợ vay của Công ty, với số lượng cổ phiếu đã chào bán thành công là 48.150.000 cổ phiếu (mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu, giá chào bán: 31.000 đồng/cổ phiếu).

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2025/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thực hiện việc chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ chi trả là 15% vốn điều lệ (tương đương 01 cổ phần được nhận 1.500 đồng).

Ngoài ra, một số công ty con của Công ty cũng đã thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của các công ty con này.

4. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Không có

5. CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Trong năm, Công ty hiện đang quản lý một số chứng khoán khác, như sau:

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	Ghi chú
1	TALCH2325001	24 tháng	30/5/2023	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	0	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.	Ngày đáo hạn: 30/5/2025. Ngày 15/04/2025, phát hành Công văn số 514/2025/CV-TASECOLAND về việc Công bố thông tin về đợt mua lại Trái phiếu trước hạn tại ngày 29/4/2025. Ngày mua lại: 29/4/2025.
2	TALCH2325002	24 tháng	24/8/2023	Lãi suất cố định 12,3%/năm	150	0	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.	Ngày đáo hạn: 24/8/2025. Ngày thanh toán gốc và lãi trái phiếu: 25/8/2025.

6. QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Công ty luôn nhận thức rõ rằng hoạt động quan hệ nhà đầu tư (IR) đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng niềm tin, duy trì sự gắn kết và đảm bảo lợi ích hài hòa giữa doanh nghiệp với các nhà đầu tư, cổ đông và đối tác. Trên cơ sở đó, Công ty kiên định thực hiện nguyên tắc minh bạch, công bằng và tôn trọng quyền lợi của các bên liên quan, đồng thời tập trung củng cố nền tảng phát triển bền vững nhằm bảo vệ lợi ích dài hạn của cổ đông và cộng đồng nhà đầu tư.

Các cam kết này được TAL triển khai thông qua hệ thống hoạt động quan hệ nhà đầu tư một cách bài bản và ngày càng chuyên nghiệp, hướng tới nâng cao mức độ minh bạch và khả năng tiếp cận thông tin của thị trường. Công tác IR của Công ty tập trung vào các nhóm hoạt động trọng tâm sau:

Công bố thông tin chính xác, minh bạch và kịp thời

TAL thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định đối với doanh nghiệp niêm yết, đồng thời chủ động nâng cao tiêu chuẩn minh bạch nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của thị trường và nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản.

Thông tin của Công ty được công bố định kỳ và thường xuyên thông qua nhiều kênh chính thức như website Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, website của Công ty và các nền tảng truyền thông của Công ty, cùng với các thông báo hoặc công bố thông tin liên quan đến các sự kiện, diễn biến có ảnh hưởng đến cổ phiếu, cổ đông và nhà đầu tư.

Để đảm bảo độ tin cậy của thông tin công bố, các nội dung trước khi phát hành đều được rà soát, kiểm tra và phê duyệt theo quy trình nội bộ chặt chẽ với sự tham gia của các bộ phận chuyên môn liên quan. Quy trình này giúp bảo đảm thông tin được cung cấp ra thị trường có tính chính xác, đầy đủ và trung thực.

Ngoài ra, Công ty thực hiện công bố song ngữ Việt – Anh theo đúng quy định nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho các cổ đông và nhà đầu tư nước ngoài trong việc tiếp cận thông tin.

Bên cạnh hoạt động công bố thông tin theo quy định, Taseco Land cũng chủ động tăng cường kết nối với cộng đồng nhà đầu tư và cổ đông thông qua các hoạt động trao đổi, cập nhật thông tin về kết quả hoạt động kinh doanh, tiến độ các dự án cũng như định hướng chiến lược phát triển của Công ty.

Quản trị công ty

Song song với hoạt động công bố thông tin, Taseco Land đặc biệt chú trọng nâng cao chất lượng quản trị Công ty, coi đây là nền tảng quan trọng cho sự phát triển bền vững và gia tăng giá trị doanh nghiệp trong dài hạn.

Công ty từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị theo các chuẩn mực dành cho doanh nghiệp niêm yết, đồng thời tham chiếu các thông lệ quản trị tiên tiến trên thế giới nhằm xây dựng nền tảng quản trị minh bạch, hiệu quả và có trách nhiệm.

Trong quá trình phát triển, Taseco Land liên tục triển khai các giải pháp nhằm nâng cao tính chuyên nghiệp, minh bạch và công bằng trong quản trị doanh nghiệp, qua đó bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và nhà đầu tư ở mọi cấp độ.

Nguyên tắc hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp, cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan cũng được cụ thể hóa trong quy chế quy định của Công ty, qua đó đảm bảo các chuẩn mực đạo đức và nguyên tắc quản trị được thực thi nhất quán trong toàn bộ hoạt động của doanh nghiệp.

Sự kiện IR tiêu biểu trong năm

■ Tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên và lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2025

Ngày 21/4/2025, Taseco Land đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025. Sự kiện có sự tham dự của các cổ đông, đại diện các Ngân hàng, các quỹ đầu tư, công ty chứng khoán, các cơ quan báo chí cùng cán bộ nhân viên Công ty.

Tại Đại hội, nhiều nội dung quan trọng đã được thống nhất và thông qua, tạo tiền đề vững chắc cho một giai đoạn phát triển bứt phá. Trong đó, trọng tâm là kế hoạch triển khai loạt dự án bất động sản chiến lược tại các thành phố lớn, khẳng định bước chuyển mình toàn diện về quy mô, chất lượng và giá trị thương hiệu.

Đồng thời, kế hoạch niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM cũng được Đại hội thông qua, mở ra cánh cửa mới cho việc huy động vốn, gia tăng tính minh bạch và nâng tầm thương hiệu Taseco Land trên thị trường tài chính.

Đại hội cũng thông qua việc phát hành 14.850.000 cổ phiếu chào bán cổ đông hiện hữu và tiến hành bầu Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát nhiệm kỳ mới – gồm những thành viên có chuyên môn cao, giàu tâm huyết – hứa hẹn sẽ tiếp tục dẫn dắt Công ty bứt phá mạnh mẽ trong hành trình mới.

Trong tháng 9/2025, Công ty đã thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và hoàn thành việc chào bán 48.150.000 cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước nhằm nâng cao năng lực tài chính và cơ cấu lại các khoản nợ vay của Công ty, qua đó thu về số tiền 1.492.650.000.000 đồng.

Các chỉ tiêu tài chính cho năm 2025 tiếp tục thể hiện tầm nhìn dài hạn

Doanh thu kế hoạch

4.332 (tỷ đồng)

Lợi nhuận trước thuế

686 (tỷ đồng)

Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến

15%

Hội thảo Gặp gỡ các nhà đầu tư

Ngày 02/12/2025 tại khách sạn JW Marriott Saigon, Taseco Land lần đầu tiên tổ chức Hội thảo Gặp gỡ các Nhà đầu tư 2025, quy tụ hơn 100 nhà đầu tư, chuyên gia phân tích và đối tác chiến lược tham dự.

Sự kiện nằm trong chuỗi hoạt động định kỳ mà Taseco Land dự kiến đẩy mạnh triển khai trong thời gian tới, nhằm minh bạch hoá thông tin, cập nhật tình hình kinh doanh một cách kịp thời và thiết lập kênh đối thoại trực tiếp giữa Ban Lãnh đạo và cộng đồng đầu tư.

Tại Hội thảo, Ban Lãnh đạo Taseco Land đã cập nhật kết quả hoạt động 9 tháng đầu năm 2025, chia sẻ dự kiến kết quả kinh doanh cả năm và nhấn mạnh các mục tiêu trọng tâm trong năm 2026, với định hướng phát triển bền vững và tối ưu hiệu quả tài chính. Đây được xem là tiền đề quan trọng cho tham vọng bứt tốc của doanh nghiệp vào năm 2026.

Ban lãnh đạo Taseco Land cũng chia sẻ về tiềm năng bán hàng tại các dự án của Công ty. Bên cạnh nguồn thu tăng trưởng ổn định từ kinh doanh bất động sản khu đô thị, Taseco Land đã bắt đầu "hái quả ngọt" từ mảng khu công nghiệp. Nhờ đó, tuy thị trường chung còn nhiều biến động và những khó khăn trong giai đoạn đầu của chu kỳ mở rộng quy mô, doanh nghiệp giữ được nhịp tăng trưởng doanh thu và cải thiện biên lợi nhuận. Đây là cơ sở quan trọng để Taseco Land theo đuổi những kế hoạch lớn hơn. các dự án đã bán hàng từ trước năm 2025 như Central Riverside (Thanh Hóa), Nghi Sơn Central Park (Thanh Hóa), Central Square (Thái Nguyên) và các dự án mở bán mới năm 2025 như Khu công nghiệp Taseco Đồng Văn 3, sẽ tiếp tục đóng góp đáng kể vào mục tiêu tăng trưởng của doanh nghiệp. Năm 2026, Taseco Land cũng dự kiến mở bán dự án Phố đi bộ Thái Nguyên, dự án Duy Tiên, dự án Trung Văn... Nguồn hàng dồi dào từ các dự án này hứa hẹn sẽ mang tới nguồn doanh thu tiềm năng cho doanh nghiệp trong năm tới.

Về chiến lược kinh doanh Taseco Land sẽ tiếp tục chiến lược mở rộng quỹ đất trong năm 2026. Công ty đang nghiên cứu và chuẩn bị các thủ tục để đấu thầu, đấu giá các dự án mới, với mục tiêu được chấp thuận trở thành chủ đầu tư của tối thiểu 05 dự án mới, trong đó có ít nhất 01 dự án Khu công nghiệp.

Về chiến lược kinh doanh Taseco Land sẽ tiếp tục chiến lược mở rộng quỹ đất trong năm 2026. Công ty đang nghiên cứu và chuẩn bị các thủ tục để đấu thầu, đấu giá các dự án mới, với mục tiêu được chấp thuận trở thành chủ đầu tư của tối thiểu 05 dự án mới, trong đó có ít nhất 01 dự án Khu công nghiệp.

NHÂN SỰ CHỦ CHỐT

1. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG PHẠM NGỌC THANH
Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày bổ nhiệm, tái bổ nhiệm: 15/6/2020 và 21/4/2025.

Học vấn: Cử nhân Kinh tế.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026:

- 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 108.000.000 cổ phần, chiếm 30% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, dịch vụ hàng không và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Chủ tịch HĐQT, Thành viên HĐQT không điều hành.

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.

ÔNG NGUYỄN MINH HẢI
Phó Chủ tịch HĐQT
Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày bổ nhiệm, tái bổ nhiệm: 15/6/2020 và 21/4/2025.

Học vấn: Thạc sỹ Kinh tế.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026:

- 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 72.000.000 cổ phần, chiếm 20% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, dịch vụ hàng không và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Chủ tịch HĐQT – Thành viên HĐQT không điều hành.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ – Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.
- Phó Chủ tịch HĐQT - CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco.
- Chủ tịch HĐQT - CTCP Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam.
- Thành viên HĐTV – Công ty TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco.

ÔNG NGUYỄN TRẦN TÙNG
Thành viên HĐQT
kiêm Tổng Giám đốc

Ngày bổ nhiệm, tái bổ nhiệm: 15/6/2020 và 21/4/2025 với chức danh Thành viên HĐQT; 02/12/2022 với chức danh Tổng Giám đốc.

Học vấn: Thạc sỹ Xây Dựng.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026:

- Sở hữu cá nhân: 458.914 cổ phần, chiếm 0,147% vốn điều lệ;
- Sở hữu đại diện: Đại diện Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco sở hữu 36.000.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT CTCP Taseco Invest.
- Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.

ÔNG ĐỖ VIỆT THANH
Thành viên HĐQT
kiêm Phó Tổng Giám đốc

Ngày bổ nhiệm, tái bổ nhiệm: 15/6/2020 và 21/4/2025 với chức danh Thành viên HĐQT; 01/01/2018 với chức danh Phó Tổng Giám đốc.

Học vấn: Thạc sỹ Luật.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

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.
- Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ CTCP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây.

ÔNG LÊ ĐỨC LONG
Thành viên HĐQT độc lập
Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày bổ nhiệm: 21/4/2025.

Học vấn: Cử nhân Kinh tế.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026:

- Sở hữu cá nhân: 195.000 cổ phần, chiếm 0,062% vốn điều lệ;
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thương mại và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Thành viên HĐQT độc lập – Thành viên HĐQT không điều hành.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Giám đốc – Công ty TNHH thương mại và sản xuất Minh Việt.
- Sáng lập viên, Giám đốc điều hành – Công ty TNHH Cầu Vồng Việt.
- Thành viên HĐQT độc lập – CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco.

2. BAN KIỂM SOÁT

BÀ TRẦN THỊ LOAN
Trưởng Ban Kiểm soát

Ngày bổ nhiệm, tái bổ nhiệm: 15/6/2020 và 21/4/2025.

Học vấn: Cử nhân kinh tế.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026:

- Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ;
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán doanh nghiệp bất động sản và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Trưởng Ban Kiểm soát.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT – CTCP Tập đoàn Taseco.
- Trưởng Ban Kiểm soát – CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco.
- Chủ tịch HĐQT – CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco Đà Nẵng.
- Thành viên HĐQT – CTCP Giao nhận Hàng không AAL.
- Chủ tịch HĐQT – CTCP Alacarte Hạ Long.
- Thành viên HĐQT – CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco Sài Gòn.

ÔNG ĐẶNG XUÂN HIẾN
Thành viên Ban Kiểm soát

Ngày bổ nhiệm, tái bổ nhiệm: 15/6/2020 và 21/4/2025.

Học vấn: Cử nhân Luật.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026:

- Sở hữu cá nhân: 8.915 cổ phần, chiếm 0,0025% vốn điều lệ;
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực pháp luật công ty bất động sản và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

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 – CTCP Tập đoàn Taseco.
- Thành viên HĐQT – CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam.

BÀ LƯU THỊ QUỲNH GIANG
Thành viên Ban Kiểm soát

Ngày bổ nhiệm: 21/4/2025.

Học vấn: Thạc sỹ Tài chính – Ngân hàng.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026:

- Sở hữu cá nhân: 6.200 cổ phần, chiếm 0,0017% vốn điều lệ.
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, pháp luật công ty bất động sản và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

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 – CTCP Tập đoàn Taseco.
- Thành viên HĐQT – CTCP Alacarte Hạ Long.
- Chủ tịch HĐTV – Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long.
- Thành viên Ban kiểm soát – CTCP Đầu tư Khai thác Nhà ga Quốc tế Đà Nẵng.

3. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

ÔNG NGUYỄN TRẦN TÙNG
Tổng Giám đốc
kiêm thành viên HĐQT

Thông tin của ông Nguyễn Trần Tùng và ông Đỗ Việt Thanh xem tại mục "Thành viên Hội đồng quản trị"

ÔNG ĐỖ VIỆT THANH
Phó Tổng Giám đốc
kiêm thành viên HĐQT

ÔNG VŨ QUỐC HUY
Phó Tổng Giám đốc

Ngày bổ nhiệm: 01/10/2018.

Học vấn: Thạc sỹ xây dựng.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026:

- Sở hữu cá nhân: 14.566 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ;
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, thương mại và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế.
- Thành viên HĐQT – CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam.
- Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc – CTCP Taseco Hải Phòng.
- Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc – CTCP KCN Taseco Hải Phòng.
- Chủ tịch HĐTV, Tổng Giám đốc – Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam.
- Chủ tịch HĐQT – CTCP Bất động sản Taseco Miền Nam.

3. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG (tiếp)

BÀ CAO THỊ LAN HƯƠNG
Phó Tổng Giám đốc, Người Phụ trách quản trị Công ty, Người được ủy quyền CBTT

Ngày bổ nhiệm: 01/01/2020.

Học vấn: Cử nhân Kinh tế đối ngoại.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026:

- Sở hữu cá nhân: 4.700 cổ phần, chiếm 0,0013% vốn điều lệ;
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, quản lý bất động sản và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc, Người Phụ trách quản trị Công ty, Người được ủy quyền CBTT.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Trưởng Ban kiểm soát – CTCP Tập đoàn Taseco.
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc – CTCP Quản lý Bất động sản Quốc tế.
- Thành viên HĐQT – CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.
- Phó Chủ tịch HĐQT – CTCP Alacarte Hạ Long.
- Chủ tịch HĐQT – CTCP Bất động sản Tràng An.

ÔNG NGUYỄN VĂN NGHĨA
Phó Tổng Giám đốc

Ngày bổ nhiệm: 01/12/2017.

Học vấn: Thạc sỹ Quản trị kinh doanh.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026:

- Sở hữu cá nhân: 11.550 cổ phần, chiếm 0,004% vốn điều lệ;
- Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, bất động sản và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT – CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam.
- Chủ tịch HĐQT – CTCP Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình.
- Thành viên HĐQT – CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.
- Chủ tịch HĐQT – CTCP Nước sạch Duy Tiên.

ÔNG BÙI XUÂN VƯỢNG
Phó Tổng Giám đốc

Ngày bổ nhiệm: 01/01/20218.

Học vấn: Kỹ sư Kinh tế xây dựng.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, thi công xây dựng và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Phó TGĐ – Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam.
- Phó TGĐ – CTCP Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng.

ÔNG NGÔ THANH DŨNG
Phó Tổng Giám đốc

Ngày bổ nhiệm: 03/6/2024.

Học vấn: Thạc sỹ Xây dựng.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, thương mại và dầu khí.

Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Phó Tổng Giám đốc.

Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không có.

BÀ NGUYỄN THỊ KIM NGÂN
Kế toán trưởng

Ngày bổ nhiệm: 05/10/2019.

Học vấn: Thạc sỹ kinh tế.

Số lượng, tỷ lệ sở hữu cổ phần tính đến ngày 26/3/2026: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ.

Quá trình công tác: Nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán doanh nghiệp bất động sản và đang đảm nhiệm nhiều chức vụ quản lý cao cấp.

Chức vụ hiện nay tại Taseco Land: Kế toán trưởng.

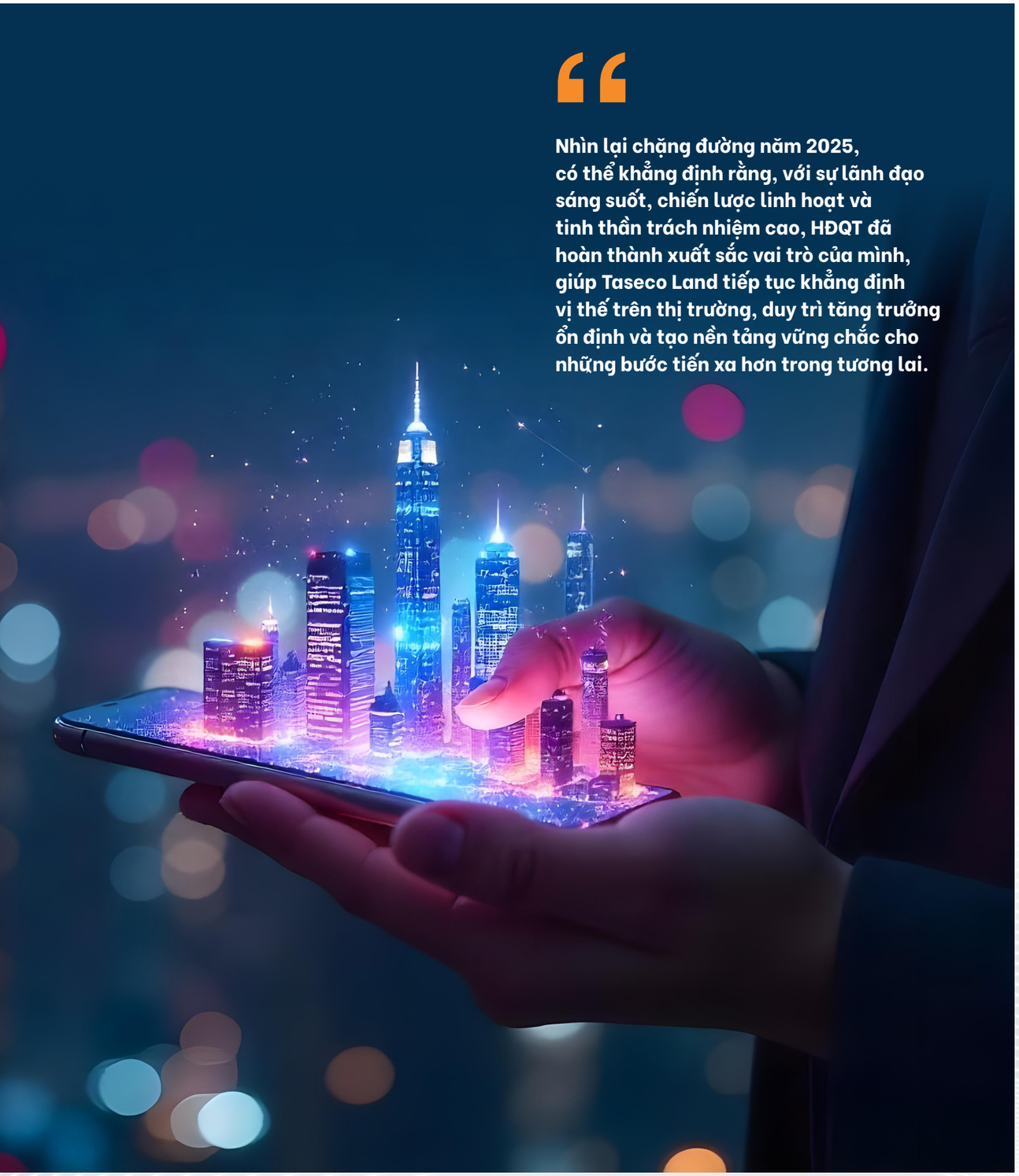
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:

- Trưởng Ban kiểm soát – CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.
- Trưởng Ban kiểm soát – CTCP Bất động sản Taseco Miền Nam.

Thay đổi thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025:

Bổ nhiệm: Không có.

Miễn nhiệm: Không có.



Nhìn lại chặng đường năm 2025, có thể khẳng định rằng, với sự lãnh đạo sáng suốt, chiến lược linh hoạt và tinh thần trách nhiệm cao, HĐQT đã hoàn thành xuất sắc vai trò của mình, giúp Taseco Land tiếp tục khẳng định vị thế trên thị trường, duy trì tăng trưởng ổn định và tạo nền tảng vững chắc cho những bước tiến xa hơn trong tương lai.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. THÀNH VIÊN HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập		Ghi chú
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	
1	Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT Thành viên HĐQT không điều hành	15/6/2020		Bầu nhiệm kỳ mới 2025 - 2030 kể từ ngày 21/4/2025
2	Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT - Thành viên HĐQT không điều hành	15/6/2020		
3	Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT	15/6/2020		
4	Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT	15/6/2020		
5	Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập - Thành viên HĐQT không điều hành	21/4/2025		
6	Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	24/4/2021	21/4/2025	Hết nhiệm kỳ

(Thông tin chi tiết về các thành viên HĐQT vui lòng xem tại phần Nhân sự chủ chốt).

2. CÁC TIỂU BAN THUỘC HĐQT

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có tiểu ban thuộc HĐQT.

3. HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2025

Năm 2025 đánh dấu một giai đoạn quan trọng trong lộ trình phát triển của Công ty, khi quy mô hoạt động được mở rộng mạnh mẽ và danh mục dự án tiếp tục gia tăng cả về chiều rộng lẫn chiều sâu. Trong bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị đã phát huy vai trò là cơ quan định hướng chiến lược, đảm bảo sự cân bằng giữa tăng trưởng và an toàn tài chính, giữa mở rộng đầu tư và kiểm soát rủi ro.

Với tinh thần trách nhiệm cao trước cổ đông và các bên liên quan, HĐQT đã chủ động, linh hoạt trong công tác điều hành chiến lược, đồng thời giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Tổng Giám đốc nhằm đảm bảo hoàn thành các mục tiêu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, ban hành những Nghị quyết và Quyết định quan trọng nhằm kịp thời đưa ra các quyết sách phù hợp với tình hình kinh doanh và diễn biến thị trường. HĐQT cũng chủ động nắm bắt xu thế, đánh giá rủi ro và triển khai các giải pháp điều hành linh hoạt, giúp Công ty duy trì ổn định và phát triển vững chắc trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động. Trong công tác giám sát hoạt động điều hành, HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc để theo dõi và đánh giá sát sao kết quả kinh doanh, từ đó đưa ra những điều chỉnh chiến lược kịp thời, đảm bảo các mục tiêu doanh thu, lợi nhuận và tăng trưởng được thực hiện đúng lộ trình. HĐQT giữ vai trò quan trọng trong việc tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên vào ngày 21/04/2025 và thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản hoàn thành vào ngày 03/9/2025 đảm bảo tính minh bạch, dân chủ và gắn kết lợi ích của cổ đông với định hướng phát triển chung của Công ty.

Về lĩnh vực tài chính, HĐQT đã theo dõi sát sao việc triển khai ngân sách, đảm bảo quản lý tài chính minh bạch, hiệu quả và kiểm soát chặt chẽ các rủi ro tài chính. Công tác phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, thanh toán gốc, lãi trái phiếu định kỳ và mua lại trái phiếu trước hạn đều được giám sát nghiêm ngặt, tuân thủ đúng phương án phát hành, góp phần củng cố tiềm lực tài chính và nâng cao niềm tin của nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, HĐQT luôn đề cao nguyên tắc minh bạch và kỷ luật trong công tác báo cáo tài chính, giám sát việc lập và công bố Báo cáo tài chính quý, bán niên, năm và Báo cáo thường niên đúng quy định, đồng thời lựa chọn công ty kiểm toán uy tín để thực hiện kiểm toán độc lập, đảm bảo tính chính xác và khách quan trong các báo cáo tài chính của Công ty.

HĐQT cũng chú trọng nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp, giám sát chặt chẽ việc thực hiện các quy chế nội bộ, tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty, bao gồm quy định về thuế, lao động và quản trị công ty. Công tác công bố thông tin được thực hiện minh bạch, đầy đủ, kịp thời, tạo dựng niềm tin vững chắc đối với cổ đông, đối tác và các bên liên quan.

Trong năm qua, hệ thống quản trị rủi ro tiếp tục được HĐQT theo dõi và điều chỉnh để phù hợp với bối cảnh kinh doanh thực tế, đảm bảo các biện pháp phòng ngừa rủi ro và xử lý tình huống được triển khai hiệu quả, giúp Công ty vận hành an toàn, ổn định và phát triển bền vững. Nhìn lại chặng đường năm 2025, có thể khẳng định rằng, với sự lãnh đạo sáng suốt, chiến lược linh hoạt và tinh thần trách nhiệm cao, HĐQT đã hoàn thành xuất sắc vai trò của mình, giúp Taseco Land tiếp tục khẳng định vị thế trên thị trường, duy trì tăng trưởng ổn định và tạo nền tảng vững chắc cho những bước tiến xa hơn trong tương lai.

Các cuộc họp của HĐQT

Trong năm 2025, để kịp thời giải quyết các công việc thuộc thẩm quyền, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp và lấy ý kiến của thành viên Hội đồng quản trị bằng văn bản.

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Số lần lấy ý kiến bằng văn bản	Tỷ lệ tham dự họp và biểu quyết bằng văn bản	Lý do không tham dự họp và lấy ý kiến bằng văn bản
1	Phạm Ngọc Thanh	36/36	09/09	100%	
2	Nguyễn Minh Hải	36/36	09/09	100%	
3	Nguyễn Trần Tùng	36/36	09/09	100%	
4	Đỗ Việt Thanh	36/36	09/09	100%	
5	Lê Đức Long	26/26	04/04	100%	Trước ngày 21/4/2025, chưa là TV HĐQT
6	Đỗ Tuấn Anh	10/10	05/05	100%	Kể từ ngày 21/4/2025, không còn là TV HĐQT

Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT năm 2025

Trong năm 2025, HĐQT đã thông qua Nghị quyết về các nội dung, như sau:

TT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-HĐQT	02/01/2025	Chấp thuận chủ trương ký kết Hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với Người có liên quan	100%
2	02/2025/NQ-HĐQT	23/01/2025	Phê duyệt biểu quyết thông qua nội dung ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	100%
3	03/2025/NQ-HĐQT	24/01/2025	Phê duyệt số tiền vay vốn lưu động và giới hạn bảo lãnh năm 2025 của Công ty tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	100%
4	04/2025/NQ-HĐQT	06/02/2025	Phê duyệt thôi làm Người đại diện và ủy quyền làm Người đại diện của Công ty tại Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long; biểu quyết thông qua nội dung tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	100%
5	05/2025/NQ-HĐQT	24/02/2025	Thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và xử lý số cổ phiếu còn lại chưa được phân phối hết	100%
6	06/2025/NQ-HĐQT	25/02/2025	Phê duyệt phương án giảm vốn điều lệ của công ty thành viên	100%
7	08/2025/NQ-HĐQT	27/02/2025	Thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	100%
8	09/2025/NQ-HĐQT	04/3/2025	Phê duyệt ngày ĐKCC để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.	100%
9	10/2025/NQ-HĐQT	18/3/2025	Phê duyệt chủ trương tham gia góp vốn thành lập Công ty	100%
10	11/2025/NQ-HĐQT	28/3/2025	Triệu tập ĐHĐCĐ thường niên 2025	100%
11	12/2025/NQ-HĐQT	04/4/2025	Sửa đổi Quy chế Người đại diện của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco tại Doanh nghiệp có vốn góp của Taseco Land; phê duyệt biểu quyết thông qua nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	100%
12	13/2025/NQ-HĐQT	08/4/2025	Phê duyệt ủy quyền tham dự, biểu quyết thông qua các nội dung tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng	100%
13	14/2025/NQ-HĐQT	09/4/2025	Phê duyệt tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên	100%

TT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
14	15.1/2025/NQ-HĐQT	15/4/2025	Phê duyệt vay vốn, thế chấp tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch	100%
15	15.2/2025/NQ-HĐQT	15/4/2025	Phê duyệt mua lại Trái phiếu trước hạn	100%
16	16/2025/NQ-HĐQT	15/4/2025	Phê duyệt ủy quyền tham dự, biểu quyết thông qua các nội dung tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng	100%
17	17/2025/NQ-HĐQT	21/4/2025	Bầu Chủ tịch HĐQT, Phó Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2025 - 2030	100%
18	18/2025/QĐ-HĐQT	26/4/2025	Phê duyệt ủy quyền tham dự và biểu quyết thông qua các nội dung tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng	100%
19	19/2025/NQ-HĐQT	05/5/2025	Phê duyệt sáp nhập Ban Kế hoạch Đầu tư vào Phòng Tài chính Kế toán và biểu quyết thông qua nội dung tại ĐHĐCĐ năm 2025 các Công ty thành viên	100%
20	20/2025/NQ-HĐQT	06/5/2025	Phê duyệt tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới tại phường Hương Mạc, phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	100%
21	21/2025/NQ-HĐQT	19/5/2025	Phê duyệt chủ trương tham gia góp vốn thành lập Công ty	100%
22	22/2025/NQ-HĐQT	26/5/2025	Phê duyệt vay vốn và thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sở giao dịch 1	100%
23	23/2025/NQ-HĐQT	06/6/2025	Phê duyệt tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1 tại Phường Tam Sơn, Phường Đồng Kỵ và Phường Hương Mạc, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	100%
24	23.1/2025/QĐ-HĐQT	07/6/2025	Thông qua nguyên tắc xác định giá tham chiếu trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh	100%
25	24/2025/NQ-HĐQT	19/6/2025	Phê duyệt chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2024 bằng tiền	100%
26	25/2025/NQ-HĐQT	20/6/2025	Phê duyệt phương án kinh doanh tại Dự án xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án xây dựng HTKT 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, Long Biên	100%
27	25.1/2025/NQ-HĐQT	02/7/2025	Phê duyệt điều chỉnh Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái tại phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên	100%
28	26/2025/NQ-HĐQT	14/7/2025	Phê duyệt phương án chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	100%
29	27/2025/NQ-HĐQT	19/7/2025	Phê duyệt phương án giảm vốn điều lệ công ty thành viên	100%
30	28/2025/NQ-HĐQT	21/7/2025	Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty	100%
31	29/2025/NQ-HĐQT	28/7/2025	Phê duyệt cầm cố, thế chấp tài sản để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Công ty con là Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam	100%
32	30/2025/NQ-HĐQT	30/7/2025	Thông qua nội dung lấy ý kiến bằng văn bản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và tổ chức lại một số Phòng/Ban của Công ty	100%
33	31/2025/NQ-HĐQT	06/8/2025	Về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
34	32/2025/NQ-HĐQT	22/8/2025	Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ Công ty	100%
35	33.1/2025/NQ-HĐQT	04/9/2025	Thông qua triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
36	33.2/2025/NQ-HĐQT	04/9/2025	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
37	34/2025/NQ-HĐQT	08/9/2025	Phê duyệt tham gia liên danh để đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sân gôn đồi Hoa Sen, xã Liên Sơn, thị xã Kim Bảng	100%
38	35/2025/NQ-HĐQT	10/9/2025	Thực hiện phân phối cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
39	36/2025/NQ-HĐQT	11/9/2025	Phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng khu Thương mại Dịch vụ DV01 thuộc Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc cầu Giẽ - Ninh Bình và điều chỉnh nội dung Nghị quyết số 22.1/2024/NQ-HĐQT	100%
40	37/2025/NQ-HĐQT	22/9/2025	Phê duyệt phương án kinh doanh tại Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường Cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình	100%
41	38/2025/NQ-HĐQT	23/9/2025	Thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%

TT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
42	39/2025/NQ-HĐQT	01/10/2025	Phê duyệt phương án kinh doanh cho Phần Diện Tích Sàn Xây Dựng thuộc khối đế (tầng 1 đến tầng 3) Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô đất 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 (tên thương mại Dự án Long Biên Central)	100%
43	40/2025/NQ-HĐQT	18/11/2025	Phê duyệt vay vốn, thế chấp tài sản để bảo đảm cho nghĩa vụ của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	100%
44	41/2025/NQ-HĐQT	28/11/2025	Phê duyệt ủy quyền tham dự và biểu quyết thông qua các nội dung tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 của các công ty thành viên	100%
45	42/2025/NQ-HĐQT	24/12/2025	Phê duyệt tham gia góp vốn thành lập Công ty	100%
46	43/2025/NQ-HĐQT	25/12/2025	Phê duyệt chủ trương hợp tác đầu tư thông qua việc tham gia liên danh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở cho lực lượng vũ trang thuộc Tổng Cục II - Bộ Quốc phòng tại Phường Tây Tựu, Thành phố Hà Nội	100%
47	44/2025/NQ-HĐQT	30/12/2025	Chấp thuận chủ trương ký kết Hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với Người có liên quan trong năm tài chính 2026	100%

4. HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Nguyên tắc thực hiện

Trong năm 2025, Thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện vai trò theo các nguyên tắc:

Độc lập, khách quan và trung thực trong việc xem xét, đánh giá các vấn đề quan trọng thuộc thẩm quyền của HĐQT cũng như việc giám sát hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc ("BTGĐ") và Công ty hướng đến tuân thủ pháp luật và bảo vệ quyền và lợi ích của Công ty, cổ đông; không bị chi phối bởi lợi ích của bất kỳ cổ đông, nhóm cổ đông hoặc bên liên quan nào.

Đảm bảo các nguyên tắc minh bạch, công bằng, công khai, tránh xung đột lợi ích, phát triển bền vững được công nhận và triển khai trong Công ty.

Cân bằng quyền lợi giữa Công ty, cổ đông và các bên liên quan, đảm bảo rằng các quyết định của HĐQT, BTGĐ không chỉ phục vụ quyền lợi của Công ty, cổ đông mà còn xem xét đến quyền lợi của các bên liên quan như cộng đồng, người lao động,...

Các hoạt động chính trong năm 2025

Kể từ khi được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 bổ nhiệm vào ngày 21/4/2025, Thành viên HĐQT độc lập đã tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị, bao gồm hình thức họp trực tiếp và lấy ý kiến bằng văn bản. Trên cơ sở nghiên cứu kỹ lưỡng các tài liệu liên quan, Thành viên HĐQT độc lập đã xem xét, tham gia ý kiến và biểu quyết đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị, với tỷ lệ thống nhất 100% đối với các nội dung được thông qua.

Thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện đầy đủ quyền hạn, trách nhiệm theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị. Trong năm, các hoạt động chủ yếu đã thực hiện gồm:

- Tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị; nghiên cứu kỹ các tài liệu và đóng góp ý kiến độc lập đối với các vấn đề trọng yếu như chiến lược phát triển, kế hoạch kinh doanh, hoạt động đầu tư, triển khai và phát triển kinh doanh các dự án của Công ty, công tác huy động vốn và các giao dịch có liên quan.
- Tham gia thẩm định và đưa ra ý kiến với các tờ trình của Tổng Giám đốc, đặc biệt là các nội dung có khả năng phát sinh xung đột lợi ích.
- Giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, bao gồm việc triển khai kế hoạch kinh doanh, quản trị tài chính, kiểm soát chi phí và tuân thủ pháp luật.
- Theo dõi công tác quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ, kịp thời đưa ra khuyến nghị nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và hạn chế rủi ro tiềm ẩn.
- Giám sát việc công bố thông tin, đảm bảo tính đầy đủ, kịp thời và minh bạch theo quy định pháp luật.
- Thúc đẩy áp dụng các thông lệ quản trị tốt theo tiêu chuẩn quốc tế và chiến lược chuyển đổi số; hỗ trợ xây dựng và hoạch định chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty.

Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, Thành viên HĐQT độc lập đã tham gia tích cực, phối hợp chặt chẽ và chủ động với các thành viên HĐQT khác, Ban Kiểm soát và BTGĐ. Thành viên HĐQT độc lập đánh giá cao sự hợp tác, hỗ trợ của các bên liên quan trong suốt quá trình làm việc trong năm 2025.

Đánh giá của Thành viên HĐQT độc lập về hoạt động của HĐQT trong năm 2025

Trên cơ sở theo dõi và đánh giá độc lập, Thành viên HĐQT độc lập có một số nhận định về hoạt động của HĐQT trong năm 2025 như sau:

Đánh giá việc tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định của pháp luật liên quan trong hoạt động của HĐQT

Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện hoạt động quản trị, điều hành Công ty phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật có liên quan.

Đánh giá về tình hình thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ

HĐQT đã triển khai thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ một cách nghiêm túc, bám sát mục tiêu và định hướng đã được thông qua. Các nội dung được tổ chức thực hiện đúng thẩm quyền, phù hợp với điều kiện thực tế của Công ty.

Đánh giá về hoạt động của HĐQT trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định

Cơ cấu thành viên HĐQT của Công ty hiện tại có 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên độc lập, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; các quyết định được ban hành phù hợp với chiến lược phát triển và tình hình thực tế.

- Công tác quản trị được cải thiện theo hướng chuyên nghiệp và minh bạch hơn, đặc biệt trong việc chuẩn hóa quy trình ra quyết định và tăng cường kiểm soát nội bộ. HĐQT đã tập trung thảo luận, quyết nghị các vấn đề chiến lược, kế hoạch trung và dài hạn, bảo đảm định hướng phát triển ổn định, bền vững của Công ty, quan tâm lồng ghép các yếu tố phát triển bền vững, quản trị rủi ro và trách nhiệm xã hội trong các quyết sách quản trị.
- HĐQT đã thường xuyên theo dõi, đánh giá diễn biến của thị trường để kịp thời xem xét, chỉ đạo các vấn đề thuộc thẩm quyền, bảo đảm phù hợp với bối cảnh thực tế và định hướng phát triển của Công ty.
- HĐQT thực hiện đầy đủ chức năng giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc thông qua các cuộc họp định kỳ và hoạt động báo cáo, trao đổi thường xuyên.
- Tuân thủ các quy định về công bố thông tin và minh bạch trong hoạt động quản trị.

Sự phối hợp hoạt động giữa HĐQT, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác

Mối quan hệ giữa HĐQT và BKS, BTGĐ được duy trì hiệu quả, đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ, đúng chức năng nhưng vẫn giữ được nguyên tắc giám sát độc lập, góp phần nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp.

Thù lao, chi phí hoạt động, các vấn đề về xung đột lợi ích của HĐQT và từng TV HĐQT

Việc chi trả thù lao, chi phí hoạt động của HĐQT và từng Thành viên HĐQT được thực hiện theo đúng quy định. Trong kỳ báo cáo, không phát sinh xung đột lợi ích ảnh hưởng đến hoạt động quản trị. Các giao dịch giữa thành viên HĐQT, người có liên quan của thành viên HĐQT và các bên có liên quan đã được báo cáo đầy đủ tại Báo cáo tình hình quản trị Công ty.

Một số khuyến nghị của Thành viên HĐQT độc lập

Để nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT và Công ty trong thời gian tới, TV HĐQT độc lập đề xuất một số khuyến nghị:

01 Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị Công ty theo thông lệ tốt.

02 Đẩy mạnh chuyển đổi số trong quản trị và điều hành, đặc biệt trong hệ thống báo cáo, kiểm soát nội bộ và quản trị dữ liệu.

03 Tăng cường quản trị rủi ro, xây dựng các kịch bản ứng phó với biến động thị trường và các yếu tố bất định.

04 Nâng cao chất lượng công bố thông tin, hướng tới minh bạch và tiệm cận các chuẩn mực quốc tế.

05 Chú trọng phát triển nguồn nhân lực cấp cao, đảm bảo năng lực quản trị và điều hành đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

5. ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2025, các thành viên HĐQT đã tham gia các khóa tập huấn và đào tạo về quản trị công ty do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hà Nội phối hợp với các Công ty kiểm toán quốc tế/Tổ chức tài chính quốc tế tổ chức như sau:

STT	Đối tượng tham gia	Khóa đào tạo/ tập huấn	Ngày tổ chức	Đơn vị tổ chức
1	Ông Nguyễn Minh Hải - Phó Chủ tịch HĐQT Ông Nguyễn Trần Tùng - Thành viên HĐQT kiêm TGĐ	Hội thảo thuế chuyên sâu: Cập nhật và tháo gỡ vướng mắc về chính sách Thuế 2025 - Các vấn đề thực tiễn của Doanh nghiệp	09 - 11/9/2025	Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh Quốc (ACCA)
2	Ông Nguyễn Trần Tùng - Thành viên HĐQT kiêm TGĐ Ông Đỗ Việt Thanh - Thành viên HĐQT	Sự kiện đối thoại thành viên HĐQT (Directors Talk): Câu chuyện thị trường tháng 9.	25/9/2025	VIOD
3	Ông Đỗ Việt Thanh - Thành viên HĐQT	Hội thảo giới thiệu Sổ tay Công bố thông tin Trái phiếu xanh	13/10/2025	UBCKNN phối hợp với các bên liên quan
4	Ông Lê Đức Long - Thành viên HĐQT độc lập	Hội thảo Quản trị Công ty: "Quản trị công ty và con đường phát triển bền vững cho doanh nghiệp"	07/11/2025	HNX
5	Ông Phạm Ngọc Thanh - Chủ tịch HĐQT	Sự kiện đối thoại thành viên HĐQT (Directors Talk): "Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội về một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai"	25/12/2025	VIOD

6. KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2026

Bước sang năm 2026, trong bối cảnh thị trường bất động sản đang từng bước phục hồi và khung pháp lý mới liên quan đến đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản chính thức đi vào thực thi, Hội đồng Quản trị Taseco Land xác định tiếp tục phát huy vai trò định hướng chiến lược, giám sát hoạt động điều hành và nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty.

Trên cơ sở đánh giá kết quả hoạt động năm 2025 và triển vọng của thị trường, Hội đồng Quản trị định hướng hoạt động năm 2026 theo các trọng tâm quản trị

Hoàn thiện chiến lược phát triển và định hướng đầu tư

Hội đồng Quản trị sẽ tiếp tục rà soát, cập nhật và hoàn thiện chiến lược phát triển trung và dài hạn của Công ty, đảm bảo phù hợp với xu hướng phát triển của thị trường bất động sản cũng như định hướng phát triển kinh tế – xã hội tại các địa phương nơi Công ty triển khai dự án. Trong đó, trọng tâm là nâng cao chất lượng danh mục đầu tư, lựa chọn các dự án có tiềm năng phát triển bền vững, hiệu quả tài chính cao và phù hợp với năng lực triển khai của Công ty.

Hội đồng Quản trị sẽ tăng cường vai trò giám sát và thẩm định đối với các quyết định đầu tư quan trọng, đảm bảo việc mở rộng quỹ đất và phát triển dự án được thực hiện trên cơ sở thận trọng, minh bạch và hiệu quả.

Thúc đẩy phát triển bền vững

Trong năm 2026, Hội đồng Quản trị tiếp tục định hướng Công ty tích hợp các yếu tố phát triển bền vững trong chiến lược phát triển và hoạt động kinh doanh. Các yếu tố về môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp sẽ tiếp tục được quan tâm trong quá trình phát triển dự án, nhằm tạo ra giá trị lâu dài cho cổ đông, khách hàng và cộng đồng. Với định hướng quản trị rõ ràng, hệ thống quản trị ngày càng được hoàn thiện và danh mục dự án tiếp tục được mở rộng, Hội đồng Quản trị tin tưởng rằng Taseco Land sẽ tiếp tục duy trì đà phát triển ổn định trong những năm tới. Hội đồng Quản trị cam kết tiếp tục thực hiện tốt vai trò định hướng chiến lược và giám sát hoạt động điều hành nhằm đảm bảo Công ty phát triển bền vững, nâng cao giá trị cho cổ đông và các bên liên quan.

Tăng cường giám sát hoạt động điều hành

Trong năm 2026, Hội đồng Quản trị tiếp tục tăng cường công tác giám sát đối với hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc, đặc biệt trong các lĩnh vực trọng yếu như triển khai dự án, quản trị tài chính, hoạt động kinh doanh và quản lý rủi ro.

Hội đồng Quản trị sẽ duy trì cơ chế làm việc định kỳ nhằm theo dõi sát sao tiến độ triển khai các dự án trọng điểm, đồng thời kịp thời đưa ra các quyết sách phù hợp nhằm đảm bảo các mục tiêu kinh doanh và đầu tư của Công ty được thực hiện hiệu quả.

Nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp

Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp theo các chuẩn mực quản trị tiên tiến và phù hợp với thông lệ của các doanh nghiệp niêm yết. Tăng cường các cơ chế kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và tuân thủ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và hạn chế các rủi ro trong quá trình đầu tư và kinh doanh.

Song song với đó, Hội đồng Quản trị thúc đẩy việc minh bạch hóa thông tin và nâng cao chất lượng công bố thông tin, qua đó củng cố niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư và các đối tác.

Quản trị tài chính và sử dụng vốn hiệu quả

Hội đồng Quản trị định hướng Công ty tiếp tục duy trì chính sách tài chính thận trọng, kiểm soát hiệu quả cơ cấu vốn và nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực tài chính. Việc huy động vốn cho các dự án sẽ được xem xét trên cơ sở đảm bảo cân đối giữa nhu cầu đầu tư và khả năng tài chính của Công ty.

Bên cạnh đó, Hội đồng Quản trị cũng chú trọng giám sát công tác quản trị dòng tiền và kiểm soát chi phí đầu tư nhằm đảm bảo hiệu quả tài chính và tăng cường khả năng chống chịu trước những biến động của thị trường.

HĐQT chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc tiếp tục triển khai các nhiệm vụ sau:

- Thực hiện tốt các mục tiêu chiến lược mà ĐHĐCĐ giao phó, tuân thủ đúng quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và định hướng hoạt động của Cơ quan quản lý Nhà nước.
- Tiếp tục áp dụng các biện pháp nâng cao năng lực quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế về quản trị công ty, quản trị rủi ro và an toàn tài chính; đảm bảo Công ty hoạt động minh bạch, an toàn, hiệu quả và tuân thủ các quy định pháp luật.
- Tiếp tục hoàn thiện hệ thống quy chế, quy trình nghiệp vụ, tạo hành lang pháp lý cho các hoạt động kinh doanh của Công ty trên cơ sở tuân thủ các quy định pháp luật và nâng cao tính chuyên nghiệp.
- Tiếp tục đa dạng hóa sản phẩm, dịch vụ.
- Tiếp tục khai thác và phát triển lợi thế kinh doanh đối với các nhóm ngành, doanh nghiệp trong hệ sinh thái (Cổ đông lớn, Cổ đông chiến lược, Khách hàng chiến lược) trong ngắn và dài hạn để mang lại hiệu quả cao nhất cho các bên.
- Triển khai sử dụng hiệu quả nguồn vốn điều lệ mới với các điều kiện và mốc thời gian hợp lý để gia tăng lợi thế cạnh tranh cho TAL trong bối cảnh chịu nhiều áp lực cạnh tranh từ các công ty cùng ngành khác có nguồn vốn và vốn điều lệ dồi dào hơn; đồng thời để đáp ứng những yêu cầu mới về vốn kinh doanh, cung cấp các sản phẩm, dịch vụ mới.
- Đề cao tinh thần Chính trực – Đoàn kết – Trách nhiệm – Kỷ luật của mỗi cán bộ, nhân viên trong Công ty nhằm tạo dựng và duy trì sức mạnh tập thể.
- Phát triển Taseco Land bền vững, chú trọng công tác cộng đồng, bảo vệ môi trường và an sinh xã hội, thể hiện trách nhiệm cao với xã hội và cộng đồng.

BAN KIỂM SOÁT

1. THÀNH VIÊN BKS

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Ngày không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn	Ghi chú
1	Trần Thị Loan	Trưởng BKS	15/6/2020		Cử nhân Kinh tế	Bầu nhiệm kỳ mới 2025 - 2030 kể từ ngày 21/04/2025
2	Đặng Xuân Hiến	Thành viên BKS	15/6/2020		Cử nhân Luật	
3	Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên BKS	21/4/2025		Thạc sĩ Tài chính - Ngân hàng	
4	Nguyễn Thị Hường	Thành viên BKS	15/6/2020	21/4/2025	Cử nhân Kinh tế	Hết nhiệm kỳ

(Thông tin về các thành viên Ban Kiểm soát vui lòng xem tại phần Nhân sự chủ chốt).

2. CÁC CUỘC HOP CỦA BKS TRONG NĂM 2025

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Trần Thị Loan	02/02	100%	100%	
2	Đặng Xuân Hiến	02/02	100%	100%	
3	Lưu Thị Quỳnh Giang	01/01	100%	100%	Trước ngày 21/4/2025, chưa là TV BKS
4	Nguyễn Thị Hường	01/01	100%	100%	Kể từ ngày 21/4/2025, không còn là TV BKS

Các cuộc họp của BKS đã bàn và thống nhất các nội dung sau:

- Thông qua chương trình làm việc của Ban kiểm soát trong năm 2025.
- Thảo luận và thông qua các báo cáo tài chính quý, bán niên, năm của Công ty và các đơn vị thành viên. Xem xét, đánh giá hoạt động kinh doanh năm 2025 của Công ty và công tác chuẩn bị tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị cũng như việc chấp hành các quy định của Nhà nước trong năm 2025.
- Thống nhất nội dung kết luận sau kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty và các đơn vị thành viên.
- Bầu Trưởng BKS nhiệm kỳ 2025 - 2030, phân công nhiệm vụ giữa các thành viên BKS.
- Xây dựng kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2026.

3. HOẠT ĐỘNG CỦA BKS TRONG NĂM 2025

Hoạt động của Ban Kiểm soát

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã thực hiện đầy đủ chức năng giám sát độc lập theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát; triển khai công tác theo đúng kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025. Hoạt động giám sát tập trung vào việc kiểm tra, đánh giá tính tuân thủ và minh bạch trong điều hành, quản lý doanh nghiệp của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc cũng như việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của cổ đông, cụ thể:

Hoạt động	Nội dung hoạt động
Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị	Trong năm 2025, BKS đã thực hiện giám sát các hoạt động của HĐQT nhằm đảm bảo sự minh bạch trong việc ra quyết định và thực hiện các chủ trương, chiến lược của Công ty. Các hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT được thực hiện trên các khía cạnh: Tuân thủ pháp luật và Điều lệ công ty: giám sát việc ban hành nghị quyết, quyết định của HĐQT đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục theo quy định. Thực hiện quyền và nghĩa vụ: giám sát việc HĐQT thực hiện chức năng quản trị, định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh, đầu tư, quản lý rủi ro. BKS đã rà soát các nghị quyết của HĐQT đã ban hành mang tính trọng yếu, có tác động toàn diện tới hoạt động sản xuất kinh doanh. BKS đánh giá việc HĐQT triển khai nghị quyết của ĐHĐCĐ, đảm bảo đúng quy định pháp luật, phù hợp với thẩm quyền và định hướng phát triển của Công ty. Báo cáo và công bố thông tin: BKS đã kiểm tra việc công khai thông tin về các quyết định của HĐQT, đặc biệt là các vấn đề quan trọng liên quan đến tài chính, kế hoạch đầu tư, và các giao dịch với các bên liên quan; đánh giá tính minh bạch, hợp lý của các giao dịch này.
Giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc	BKS đã thực hiện các hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc để đảm bảo công tác điều hành Công ty hiệu quả và tuân thủ các quy định nội bộ và pháp luật hiện hành: Giám sát việc Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các quyết định, nghị quyết của ĐHĐCĐ/ HĐQT và các kế hoạch kinh doanh hàng năm do Ban Tổng Giám đốc thực thi, đảm bảo tính chính xác và kịp thời trong việc thực hiện các nhiệm vụ. Giám sát công tác tài chính – kế toán: Kiểm tra việc sử dụng vốn, chi tiêu tài chính và tuân thủ ngân sách đã được ĐHĐCĐ phê duyệt cũng như giám sát chặt chẽ công tác chào bán cổ phiếu, đáo hạn trái phiếu, mua lại trái phiếu trước hạn. BKS đặc biệt chú trọng kiểm tra các hợp đồng lớn, giao dịch tài chính trọng yếu của Công ty để bảo đảm tính minh bạch, hợp lý và tuân thủ quy định. BKS theo dõi việc áp dụng các biện pháp quản trị trong hoạt động điều hành, bao gồm các rủi ro pháp lý, tài chính và kinh doanh, góp phần đảm bảo hoạt động ổn định. Giám sát việc công bố thông tin liên quan đến các nghị quyết, quyết định của HĐQT đảm bảo đúng quy định, đặc biệt là các vấn đề về tài chính, đầu tư và giao dịch với các bên liên quan, nhằm bảo đảm cổ đông được tiếp cận thông tin kịp thời và chính xác.
Hoạt động kiểm toán và Báo cáo tài chính	Thẩm tra các báo cáo tài chính nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.
Giám sát đối với cổ đông	Công ty luôn đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cổ đông và BKS đã thực hiện các hoạt động giám sát nhằm bảo vệ quyền lợi của cổ đông trong năm 2025: Đảm bảo các cổ đông được tiếp cận thông tin chính xác, kịp thời và được tham gia đầy đủ vào các quyết định quan trọng của Công ty. Giám sát việc tổ chức các cuộc họp ĐHĐCĐ và việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ. Theo dõi việc chi trả cổ tức, phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và các quyền lợi tài chính của cổ đông, đảm bảo công bằng và minh bạch. Giám sát các giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn, người có liên quan và các giao dịch khác, đảm bảo không phát sinh các giao dịch gây ảnh hưởng tiêu cực đến giá trị cổ phiếu hay quyền lợi chung của cổ đông.

Đánh giá của Ban Kiểm soát

Trên cơ sở kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát, Ban Kiểm soát đánh giá các mặt hoạt động của Công ty trong năm 2025 phát triển an toàn, bền vững, tuân thủ theo đúng pháp luật hiện hành. Cụ thể như sau:

Việc thực hiện quy định của pháp luật và chế độ kế toán

Công ty đã thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật hiện hành trong hoạt động kinh doanh và tuân thủ chế độ kế toán hiện hành trong việc lập Báo cáo tài chính.

Hệ thống sổ sách kế toán được tổ chức và ghi chép theo đúng các quy định của pháp luật về kế toán, chuẩn mực kế toán và các quy định liên quan.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập đầy đủ, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh cũng như các luồng tiền của Công ty trong kỳ báo cáo. Việc công bố thông tin tài chính và các báo cáo liên quan được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và các nghĩa vụ công bố thông tin của doanh nghiệp.

Việc điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý khác

Việc triển khai thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT được thực hiện tốt.

HĐQT đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật và Điều lệ, Quy chế quản trị Công ty trong công tác giám sát và điều hành. Hội đồng quản trị đã thực hiện tốt vai trò định hướng chiến lược, ban hành các quyết sách quan trọng phù hợp với tình hình hoạt động và mục tiêu phát triển của Công ty. Các nghị quyết và quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty cũng như các quy chế nội bộ.

Ban Tổng Giám đốc và đội ngũ cán bộ quản lý đã tổ chức triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT một cách chủ động, linh hoạt và hiệu quả; điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng chức năng, nhiệm vụ được giao. Hoạt động quản lý và điều hành cơ bản bảo đảm tính minh bạch, tuân thủ quy định pháp luật và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

Về sự phối hợp giữa Ban Kiểm soát và Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và cổ đông

Ban Kiểm soát đã duy trì được mối quan hệ công tác tốt với HĐQT, BTGĐ trên cơ sở nguyên tắc bảo vệ lợi ích cổ đông, tuân thủ pháp luật và quy định của Công ty. BKS nhận được sự hỗ trợ và phối hợp tuyệt đối của HĐQT, BTGĐ và các phòng ban trong công tác kiểm tra, kiểm soát tại Công ty cũng như tại các đơn vị thành viên. Các tài liệu, báo cáo phục vụ công tác kiểm tra, giám sát được cung cấp theo yêu cầu, tạo điều kiện thuận lợi để Ban Kiểm soát thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định.

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã duy trì tốt kênh trao đổi thông tin với cổ đông, nhằm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Ban Kiểm soát đánh giá rằng sự phối hợp giữa Ban Kiểm soát với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông trong thời gian qua được thực hiện trên tinh thần minh bạch, hợp tác và tuân thủ các quy định quản trị doanh nghiệp, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và công tác giám sát tại Công ty.

4. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2026

Bước sang năm 2026, Ban Kiểm soát tiếp tục thực hiện chức năng kiểm tra, giám sát theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát và các quy chế quản trị nội bộ. Ban Kiểm soát xác định trọng tâm hoạt động trong năm là tăng cường giám sát việc tuân thủ pháp luật, nâng cao hiệu quả kiểm soát nội bộ và góp phần đảm bảo tính minh bạch, hiệu quả trong hoạt động quản trị và điều hành của Công ty.

Trên cơ sở kết quả hoạt động năm 2025 và định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn tới, Ban Kiểm soát xây dựng kế hoạch hoạt động năm 2026 với các nội dung chính như sau:

Giám sát hoạt động của Hội đồng Quản Trị và Ban Tổng giám đốc

Ban Kiểm soát sẽ tiếp tục thực hiện giám sát việc thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, theo dõi việc triển khai kế hoạch kinh doanh, đầu tư và phát triển dự án của Công ty. Hoạt động giám sát được thực hiện nhằm đảm bảo các quyết định quản trị và điều hành được thực hiện đúng thẩm quyền, tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và các quy chế nội bộ của Công ty.

Đồng thời, Ban Kiểm soát duy trì cơ chế trao đổi, phối hợp với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng giám đốc nhằm kịp thời nắm bắt tình hình hoạt động và đưa ra các khuyến nghị cần thiết nhằm nâng cao hiệu quả quản trị.

Kiểm tra, giám sát hoạt động tài chính

Thực hiện giám sát hoạt động tài chính của Công ty, tập trung vào việc xem xét tính hợp lý, minh bạch của các báo cáo tài chính, theo dõi việc quản lý và sử dụng nguồn vốn, quản trị dòng tiền và kiểm soát chi phí nhằm bảo đảm hiệu quả sử dụng nguồn lực tài chính.

Ban Kiểm soát cũng sẽ phối hợp với đơn vị kiểm toán độc lập trong quá trình kiểm toán báo cáo tài chính nhằm bảo đảm các báo cáo tài chính của Công gty được lập và trình bày trung thực, hợp lý, phù hợp với các quy định của pháp luật và chuẩn mực kế toán hiện hành.

Giám sát hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị rủi ro

Theo dõi và đánh giá hiệu quả hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ của Công ty, bao gồm các quy trình quản lý tài chính, quản lý đầu tư, quản lý dự án và quản trị rủi ro. Trên cơ sở đó, Ban Kiểm soát sẽ đưa ra các khuyến nghị nhằm hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, nâng cao hiệu quả quản trị và phòng ngừa các rủi ro trong hoạt động của Công ty.

Đồng thời, Ban Kiểm soát sẽ chú trọng giám sát các rủi ro có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty, đặc biệt trong các lĩnh vực đầu tư dự án, tài chính và tuân thủ pháp luật.

Báo cáo và kiến nghị với Đại hội đồng cổ đông

Ban Kiểm soát thực hiện đầy đủ nghĩa vụ báo cáo theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, bao gồm việc lập báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát và trình bày tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Thông qua các báo cáo này, Ban Kiểm soát sẽ phản ánh khách quan tình hình quản trị và điều hành của Công ty, đồng thời đưa ra các kiến nghị nhằm góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động, tăng cường tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông.

THÙ LAO, LỢI ÍCH KHÁC VÀ GIAO DỊCH CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

1. THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH NĂM 2025

STT	Chức danh	Chức danh	Thù lao và các khoản lợi ích năm 2025 (đồng)
I.	**THÀNH VIÊN HĐQT**		
1.	Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.180.000.000
2.	Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	1.120.000.000
3.	Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.099.173.722
4.	Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.640.411.723
5.	Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó chủ tịch HĐQT (đến ngày 21/4/2025)	692.222.222
6.	Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 21/4/2025)	56.000.000
	Tổng		**6.787.807.667**
II.	**BAN KIỂM SOÁT**		
1.	Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban Kiểm soát	60.000.000
2.	Ông Đặng Xuân Hiếu	Thành viên Ban Kiểm soát	36.000.000
3.	Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên Ban Kiểm soát (đến ngày 21/4/2025)	12.000.000
4.	Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên Ban Kiểm soát (từ ngày 21/4/2025)	24.000.000
	Tổng		**132.000.000**
III	**BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG**		
1.	Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.659.067.889
2.	Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.368.159.806
3.	Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	1.425.484.306
4.	Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	1.155.107.056
5.	Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	903.877.056
6.	Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	1.399.552.594
	Tổng		**7.911.248.707**

2. GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch cổ phiếu TAL của người nội bộ và người liên quan của người nội bộ trong năm 2025

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ với Công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm	Ghi chú
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)		
1	Đỗ Tuấn Anh	Người nội bộ	137.094	0,046	143.948	0,040	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	Không còn là Người nội bộ của Công ty kể từ ngày 21/4/2025
2	Nguyễn Trần Tùng	Người nội bộ	437.061	0,147	458.914	0,127	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	
3	Đặng Xuân Hiến	Người nội bộ	13.062	0,004	13.715	0,004	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	
4	Nguyễn Thị Hường	Người nội bộ	6.570	0,002	6.898	0,002	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	Không còn là Người nội bộ của Công ty kể từ ngày 21/4/2025
5	Vũ Quốc Huy	Người nội bộ	11.206	0,004	11.766	0,003	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	
6	Nguyễn Văn Nghĩa	Người nội bộ	11.000	0,004	11.550	0,003	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	
7	Đoàn Thị Phương Thảo	Người có liên quan của Người nội bộ	13.722.000	4,620	14.379.160	3,994	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	
8	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Người có liên quan của Người nội bộ	110.000	0,037	115.500	0,032	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	
9	Lê Thị Liên	Người có liên quan của Người nội bộ	44.550	0,015	46.777	0,013	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	
10	Nguyễn Đức Huy	Người có liên quan của Người nội bộ	185.625	0,063	194.906	0,054	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	Không còn là Người liên quan của Người nội bộ kể từ ngày 21/4/2025
11	Nguyễn Hồng Phúc	Người có liên quan của Người nội bộ	220.000	0,074	231.000	0,064	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	
12	Nguyễn Xuân Trường	Người có liên quan của Người nội bộ	5.500	0,002	0	0	Thực hiện quyền mua và giao dịch bán cổ phiếu	
13	Trần Thị Ngạn	Người có liên quan của Người nội bộ	154.000	0,052	161.700	0,045	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	
14	Phạm Cao Cường	Người có liên quan của Người nội bộ	220.707	0,074	231.742	0,064	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	
15	Cao Thị Thu Hiền	Người có liên quan của Người nội bộ	55.000	0,019	20.050	0,006	Thực hiện quyền mua cổ phiếu và bán cổ phiếu	
16	Lưu Hải Truyền	Người có liên quan của Người nội bộ	34.458	0,012	8.058	0,002	Bán cổ phiếu	
17	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Cổ đông lớn, Người có liên quan của Người nội bộ	215.302.236	72,492	226.067.347	62,796	Thực hiện quyền mua cổ phiếu	

3. HỢP ĐỒNG, GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty; hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	23/2025/NQ-HĐQT	Thỏa thuận liên danh	180.000.000.000	
					Mua cổ phiếu chào bán	107.651.110.000	
				01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng vay, cho vay	245.000.000.000	
					Thuê xe ô tô	18.163.248 đồng/tháng	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	339.101.020.500	
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Cung cấp và lắp đặt cửa cuốn các căn liền kề - Dự án Nam Thái	2.578.750.469	
					Thi công đá ốp tường, tam cấp, len cửa - Khu thấp tầng - Dự án Nam Thái	8.354.531.237	
					Cung cấp và lắp đặt cửa nhôm kính mặt dựng - Dự án Nam Thái	34.585.323.084	
					Cung cấp và thi công lắp đặt lan can - Hạng mục cao tầng - Dự án Nam Thái	4.192.746.559	
					Thi công mái sản canopy, mái lấy sáng và lan can 74 căn shophouse - Dự án Nam Thái	7.408.228.030	
					Cung cấp và trồng cây xanh cảnh quan tuyến phố, cây xanh cách ly (Giai đoạn 1) - Dự án KCN Đồng Văn III	19.531.010.050	
					Thi công hạng mục trang trí kết hợp biển hiệu, giàn hoa và chòi nghỉ - Dự án KCN Đồng Văn III	6.356.815.362	
					Hợp đồng vay, cho vay	980.000.000.000	
				23/2025/NQ-HĐQT	Thỏa thuận liên danh	180.000.000.000	
				01/2025/NQ-HĐQT	Thi công hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 - Dự án KCN Đồng Văn III - Phụ lục Hợp đồng	751.289.645.398	
					Cung cấp và lắp đặt hệ thống chiếu sáng và camera - Dự án KCN Đồng Văn III - Phụ lục Hợp đồng	4.135.329.838	
					Thi công hạ tầng kỹ thuật - Dự án Nam Thái - Phụ lục Hợp đồng	777.337.156	
					Cung cấp và thi công ép cọc ly tâm PHC - Dự án Nam Thái - Phụ lục Hợp đồng	99.801.002	
					Thi công xây dựng phần móng, hầm và kết cấu thân thô Tòa nhà hỗn hợp cao tầng - Dự án Nam Thái - Phụ lục Hợp đồng	14.388.770.174	
					Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở liền kề thương mại - Dự án Nam Thái - Phụ lục Hợp đồng	5.746.688.635	
					Cung cấp, trồng mới cây xanh bóng mát tuyến phố - Dự án Nguyên Bình - Phụ lục Hợp đồng	640.091.909	
					Nhận cổ tức bằng tiền	21.850.000.000	
				30/2025/NQ-HĐQT	Góp vốn	263.558.200.000	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
3	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Thi công hàng rào dự án - Dự án Taseco Quảng Bình	986.029.330	
					Cung cấp, thi công phần cọc, thi công hạ tầng kỹ thuật, thi công kết cấu và xây thô công trình nhà điều hành, nhà làm việc - Dự án KCN Đồng Văn III	30.514.310.157	
					Cung cấp và thi công phần cọc, móng hạng mục trang trí kết hợp biển hiệu - Dự án KCN Đồng Văn III	1.053.651.593	
					Cung cấp, lắp đặt hệ thống cơ điện - Dự án KCN Đồng Văn III	24.514.207.607	
					Thi công hạ ngầm đường dây 22kV, di chuyển TBA TĐC Xuân Lâm - Nguyên Bình - Dự án Hải Yến - Phụ lục Hợp đồng	72.752.000	
					Thi công hạ tầng kỹ thuật - Dự án Hải Yến - Phụ lục Hợp đồng	(2.793.128.820)	
					Thi công điện hạ thế, điện chiếu sáng - Dự án Hải Yến - Phụ lục Hợp đồng	6.058.088.345	
					Thi công xây dựng hạ tầng cảnh quan công viên cây xanh - Dự án Hải Yến - Phụ lục Hợp đồng	89.154.618	
					Thi công, sửa chữa khối đế và các tầng - Dự án Alacarte Hạ Long - Phụ lục Hợp đồng	184.396.594	
4	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng vay, cho vay	51.000.000.000	
					Hợp đồng nguyên tắc cung cấp dịch vụ lưu trú		
					Phí bảo trì thang máy	125.300.320	
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng vay, cho vay	15.000.000.000	
			02/01/2025		Hợp đồng dịch vụ tư vấn quản lý dự án Taseco Resort	255.233.739 đồng/tháng	
6	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	10/2025/NQ-HĐQT 16/2025/NQ-HĐQT	Góp vốn	450.000.000.000	
7	Công ty Cổ phần Taseco Invest	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng vay, cho vay	150.000.000.000	
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng vay, cho vay	28.350.000.000	
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch sinh thái quốc tế	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng vay, cho vay	12.000.000.000	
9	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Cung cấp dịch vụ sửa chữa, bảo trì bảo dưỡng, thay thế thiết bị hỏng hóc theo yêu cầu - Phụ lục Hợp đồng	491.651.682	
					Cung cấp dịch vụ bảo trì hệ thống điều hòa tại Tòa nhà NO2-T1 - Phụ lục Hợp đồng	58.845.150	
					Hợp đồng cung cấp dịch vụ giám sát quản lý vận hành, quản lý và nhân sự an ninh, làm sạch theo yêu cầu - Phụ lục Hợp đồng	89.650.000 đồng/tháng	
					Hợp đồng dịch vụ văn phòng - Phụ lục Hợp đồng	176.000.000 đồng/tháng	
					Hợp đồng thi công lắp đặt bốt an ninh	40.700.000	
					Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành	- Giai đoạn 1: 1.928.625.009 đồng - Giai đoạn 2: 1.530.072.867 đồng/tháng - Giai đoạn 3: 2.050.806.267 đồng/tháng - Giai đoạn 4: 2.357.372.967 đồng/tháng	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng vay, cho vay	13.000.000.000	
11	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	13/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng vay, cho vay	450.000.000.000	
				01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng dịch vụ tư vấn quản lý dự án	350.000.000 đồng/tháng	
12	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam	Người có liên quan của Công ty	Năm 2025	21/2025/NQ-HĐQT	Góp vốn	576.000.000.000	
				01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng tư vấn quản lý dự án	750.000.000 đồng/tháng	
13	Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng vay, cho vay	6.000.000.000	
					Hoàn trả vốn góp	34.800.000.000	
14	Công ty Cổ phần Giao nhận hàng không AAL	Người có liên quan của NNB	19/01/2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng nguyên tắc cung cấp dịch vụ và sử dụng dịch vụ chuyển phát bưu gửi, tài liệu, hàng hóa		
15	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng vay, cho vay	200.000.000	Đã trả hết trong kỳ
16	Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng tư vấn, giám sát trong lĩnh vực thiết kế, quản lý vận hành	902.354.,000	
					Giao dịch mua, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	490.566.050	
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco Sài Gòn	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Giao dịch mua, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	173.740.000	
18	Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco Đà Nẵng	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Giao dịch mua, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	598.176.000	
19	Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Giao dịch mua, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	126.030.000	Không còn là NLQ của NNB kể từ ngày 05/5/2025
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền thông Taseco	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.365.362.074	
21	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam			01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng vay cho vay	50.000.000.000	
					Hợp đồng vay đi vay	318.000.000.000	Đã trả hết trong kỳ
21	Đỗ Tuấn Anh	Người nội bộ	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	68.540.000	Không còn là Người nội bộ kể từ ngày 21/4/2025
22	Nguyễn Trần Tùng	Người nội bộ	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	218.530.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	688.371.000	
23	Đặng Xuân Hiến	Người nội bộ	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	6.530.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	20.572.500	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
24	Nguyễn Thị Hường	Người nội bộ	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	3.280.000	Không còn là người nội bộ kể từ ngày 21/4/2025
25	Vũ Quốc Huy	Người nội bộ	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	5.600.000	
					Hợp đồng mua bán nhà ở	13.322.031.034	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	17.649.000	
26	Nguyễn Văn Nghĩa	Người nội bộ	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	5.500.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	17.325.000	
27	Đoàn Thị Phương Thảo	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	6.571.600.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	21.568.740.000	
28	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	55.000.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	173.250.000	
29	Lê Thị Liên	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	22.270.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	70.165.500	
30	Nguyễn Đức Huy	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	92.810.000	Không còn là NLQ của NNB kể từ ngày 21/4/2025
31	Nguyễn Hồng Phúc	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	110.000.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	346.500.000	
32	Nguyễn Xuân Trường	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	2.750.000	
33	Trần Thị Ngạn	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	77.000.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	242.550.000	
34	Phạm Cao Cường	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	110.350.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	347.613.000	
35	Cao Thị Thu Hiền	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	27.500.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	86.625.000	
36	Lê Đức Long	Người nội bộ	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	41.750.000	Thời điểm bắt đầu là người nội bộ 21/4/2025
					Hợp đồng mua bán nhà ở	28.578.319.979	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	292.500.000	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
37	Lưu Thị Quỳnh Giang	Người nội bộ	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	5.000.000	Thời điểm bắt đầu là người nội bộ 21/4/2025
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	15.300.000	
38	Lưu Hải Truyền	Người có liên quan của NNB	Năm 2025	24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	51.687.000	
39	Phạm Anh Tuấn	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng mua bán nhà ở	22.356.449.313	
40	Lê Anh Quốc	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	45.810.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	144.301.500	
41	Đào Tiến Dương	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	35.880.000.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	757.500.000	
42	Đặng Huy Khôi	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	245.190.000	Thời điểm không còn là người có liên quan: 16/4/2025
43	Khuất Trung Thắng	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	22.000.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	52.500.000	
44	Nguyễn Đức Lai	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	55.000.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	173,250,000	
45	Tạ Thị Thu Thủy	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	115.010.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	357.957.000	
46	Trần Văn Điệp	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	60.830.000	Thời điểm không còn là người có liên quan: 20/5/2025
47	Nguyễn Chí Cương	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	114.710.000	Thời điểm không còn là người có liên quan: 20/5/2025
48	Nguyễn Đình Bách	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	62.211.470.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	329.848.500	
49	Phùng Thị Thúy Hằng	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	72.290.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	262.074.000	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
50	Hoàng Sơn	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	19.200.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	57.484.500	
51	Đỗ Lê Nam	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	44.250.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	136.395.000	
52	Nguyễn Nam Hưng	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	42.500.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	112.650.000	
53	Trần Minh Thắng	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	10.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	40.500	
54	Phạm Thị Thu Hiền	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	18.150.000	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan: 19/5/2025
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	100.222.500	
55	Nguyễn Thanh Phương	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	138.280.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	446.853.000	
56	Nguyễn Thị Đức Hạnh	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	38.030.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	131.209.500	
57	Lưu Thị Thơ	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	37.440.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	112.692.000	
58	Phạm Thị Kiều Trang	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	17.030.000	
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	67.909.500	
59	Vũ Thị Thu Hà	Người liên quan của Công ty	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Mua cổ phiếu chào bán	59.900.000	Thời điểm bắt đầu là người có liên quan: 20/5/2025
				24/2025/NQ-HĐQT	Chi trả cổ tức	192.013.500	

Giao dịch giữa người nội bộ Công ty, người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Quan hệ với người nội bộ	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Giao nhận hàng không AAL	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Năm 2025	Hợp đồng cung cấp dịch vụ và sử dụng dịch vụ chuyển phát bưu gửi, tài liệu, hàng hóa	90.000.000	
2	Công ty Cổ phần Dịch vụ Hà Linh	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Năm 2025	Giao dịch mua, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.900.000	
3	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Năm 2025	Thi công hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 - Zone 2 - Dự án Duy Tiên	217.463.144.459	
4	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Năm 2025	Giao dịch mua, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	43.238.956	
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Taseco Invest	Năm 2025	Hợp đồng vay, cho vay	487.000.000.000	
6	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Năm 2025	Hợp đồng khung cung cấp dịch vụ sửa chữa thiết bị điện		
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	11/3/2025	Hợp đồng dịch vụ duy trì cắt cỏ ô CC2 tại Khu Đoàn Ngoại giao	- Chi phí tổng vệ sinh lần đầu: 26.840.000 đồng. - Chi phí các lần tiếp theo: 15.400.000 đồng/lần	
8	Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Năm 2025	Giao dịch mua, bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	38.671.939	
9	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Năm 2025	Thi công hạ tầng kỹ thuật giai đoạn II Dự án KCN Đồng Văn III - Phụ lục Hợp đồng	8.246.417.008	
					Thi công kết cấu và hoàn thiện mặt ngoài nhà ở liền kề thương mại Dự án Nam Thái - Phụ lục Hợp đồng	5.473.036.793	
					Thi công xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật - Dự án Đông Nam đường Tố Hữu	51.678.204.733	
					Hợp đồng mua bán hàng hóa: Cung cấp vật liệu san nền phục vụ thi công các hạng mục công trình Dự án KCN Đồng Văn III	29.160.000.000	
					Nhận cổ tức bằng tiền	7.650.000.000	
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Năm 2025	Hợp đồng vay, cho vay	13.000.000.000	Đã trả hết trong kỳ
11	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Năm 2025	Hợp đồng vay, cho vay	16.000.000.000	
12	Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Năm 2025	Dịch vụ ăn uống, lưu trú khách sạn	504.180.000	
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Năm 2025	Dịch vụ ăn uống, lưu trú khách sạn	98.985.000	
14	Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco Sài Gòn	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Năm 2025	Dịch vụ ăn uống, lưu trú khách sạn	32.400.000	

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Quan hệ với người nội bộ	Tên công ty con, công ty do CTNY nắm quyền kiểm soát	Thời điểm giao dịch	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
15	Công ty TNHH Hàng miễn thuế Jalux Taseco	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Năm 2025	Dịch vụ ăn uống, lưu trú khách sạn	43.500.000	
16	Công ty Cổ phần Dịch vụ hàng không Taseco Đà Nẵng	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Năm 2025	Dịch vụ ăn uống, lưu trú khách sạn	8.000.000	
					Chi phí mua đồ vải buồng phòng	34.956.792	
					Thanh lý tài sản, công cụ dụng cụ	126.925.320	
17	Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco Phú Quốc	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Năm 2025	Dịch vụ ăn uống, lưu trú khách sạn	1.927.008	
18	Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Năm 2025	Chi phí mua đồ vải buồng phòng	34.956.792	Không còn là NLQ của NNB kể từ ngày 05/5/2025
19	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Năm 2025	Dịch vụ ăn uống, lưu trú khách sạn	27.000.000	
					Hợp đồng hợp tác cho thuê căn hộ		
20	Công ty Cổ phần Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Năm 2025	Dịch vụ ăn uống, lưu trú khách sạn	538.189.690	
21	Công ty Cổ phần Khai thác Nhà ga Quốc tế Đà Nẵng	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Năm 2025	Dịch vụ ăn uống, lưu trú khách sạn	269.790.000	
22	Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Năm 2025	Hợp đồng vay, cho vay	128.000.000.000	Đã trả hết trong kỳ
23	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Năm 2025	Hợp đồng vay, cho vay	140.000.000.000	
					Nhận cổ tức bằng tiền	5.850.000.000	
24	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Tổ chức liên quan	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long	Năm 2025	Hợp đồng vay, cho vay	4.600.000.000	
					Chia sẻ chi phí vận hành căn hộ	6.706.183.005	
					Doanh thu tiền phòng căn hộ	11.586.819.479	
25	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Tổ chức liên quan	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên	Năm 2025	Góp vốn	112.350.000.000	
					Hợp đồng vay, cho vay	148.150.000.000	
26	Nguyễn Văn Nghĩa	Người nội bộ	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên	Năm 2025	Góp vốn	150.000.000	
27	Cao Thị Lan Hương	Người nội bộ	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Năm 2025	Góp vốn	200.000.000	
					Nhận cổ tức bằng tiền	50.000.000	
28	Đoàn Thị Phương Thảo	Vợ	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Năm 2025	Góp vốn	94.800.000.000	
					Nhận cổ tức bằng tiền	6.400.000.000	
29	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Chị dâu	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Năm 2025	Góp vốn	132.600.000	
					Nhận cổ tức bằng tiền	11.050.000	

Giao dịch giữa Công ty với các đối tượng khác

Giao dịch giữa Công ty với công ty mà thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác đã và đang là thành viên sáng lập hoặc thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành trong thời gian ba (03) năm trở lại đây (tính tại thời điểm lập báo cáo): được liệt kê tại bảng trên.

Giao dịch giữa Công ty với công ty mà người có liên quan của thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác là thành viên HĐQT, Giám đốc (Tổng Giám đốc) điều hành.

STT	Tên tổ chức thực hiện giao dịch với CTNY	Người liên quan của Người nội bộ (Người có liên quan đến giao dịch)	Mối quan hệ với NNB	Thời điểm giao dịch	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua	Nội dung giao dịch	Tổng giá trị giao dịch (đồng)	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Đoàn Thị Phương Thảo	Vợ	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng mua bán nhà ở	44.343.521.000	
					25/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần	36.450.000.000	
2	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Đoàn Duy Chinh	Bố vợ	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Hợp đồng mua bán hàng hóa	6.532.250.000	
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền thông Taseco	Trần Thị Liên	Chị gái	Năm 2025	01/2025/NQ-HĐQT	Giao dịch mua bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	3.365.362.074	

Các giao dịch khác của Công ty (nếu có) có thể mang lại lợi ích vật chất hoặc phi vật chất đối với thành viên HĐQT, thành viên Ban Kiểm soát, Giám đốc (Tổng Giám đốc) và người quản lý khác:

Không phát sinh.

RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

1. RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO CỦA CÔNG TY

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, TAL tập trung nhận diện và xử lý 6 loại rủi ro trọng yếu xảy ra, gồm: rủi ro lạm phát; rủi ro lãi suất và tín dụng; rủi ro pháp lý dự án; rủi ro thanh khoản thị trường; rủi ro cạnh tranh; rủi ro thiên tai, dịch bệnh, khủng hoảng kinh tế, chiến tranh.

Các yếu tố rủi ro	Mô tả rủi ro	Tác động đến Công ty	Biện pháp phòng ngừa
Lạm phát	Rủi ro lạm phát phát sinh khi mặt bằng giá cả chung của nền kinh tế gia tăng, làm tăng chi phí đầu vào và ảnh hưởng đến sức mua của thị trường. Đối với doanh nghiệp bất động sản, lạm phát có thể tác động trực tiếp đến chi phí nguyên vật liệu, nhân công, chi phí tài chính và chi phí quản lý, từ đó làm gia tăng tổng mức đầu tư và gây áp lực lên biên lợi nhuận dự án. Trong trường hợp giá bán không thể điều chỉnh tương ứng do điều kiện thị trường, hiệu quả tài chính có thể bị suy giảm.	**Cao**	Công ty thực hiện cập nhật tổng mức đầu tư định kỳ, áp dụng cơ chế đấu thầu cạnh tranh minh bạch và đàm phán hợp đồng tổng thầu với điều khoản kiểm soát biến động giá phù hợp. Các khoản dự phòng chi phí được xây dựng trên cơ sở thận trọng nhằm hạn chế rủi ro vượt ngân sách. Việc tối ưu quy trình nội bộ, ứng dụng công nghệ trong quản lý dự án và bán hàng giúp giảm chi phí quản lý và nâng cao năng suất, qua đó bù đắp một phần áp lực chi phí gia tăng.
Lãi suất và tín dụng	Rủi ro lãi suất phát sinh khi chi phí vốn vay gia tăng vượt quá khả năng tạo dòng tiền và lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong điều kiện lãi suất thị trường tăng, chi phí tài chính có thể tăng tương ứng, làm suy giảm biên lợi nhuận, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư và khả năng thực hiện các kế hoạch mở rộng. Đồng thời, mặt bằng lãi suất cao cũng làm gia tăng yêu cầu về hệ số an toàn tài chính và hạn chế khả năng tiếp cận nguồn vốn mới. Bên cạnh tác động trực tiếp đến cấu trúc vốn của doanh nghiệp, biến động lãi suất còn ảnh hưởng đáng kể đến sức cầu của thị trường bất động sản. Khi lãi suất vay mua nhà tăng, chi phí vay vốn của khách hàng gia tăng, làm giảm khả năng tiếp cận tín dụng và kéo dài quyết định mua. Điều này có thể tác động đến tốc độ hấp thụ sản phẩm, dòng tiền bán hàng và kế hoạch triển khai dự án của doanh nghiệp.	**Cao**	Công ty chủ động kiểm soát rủi ro lãi suất thông qua việc xây dựng cơ cấu vốn hợp lý, cân đối giữa nguồn vốn vay và nguồn vốn tự có, đồng thời rà soát chặt chẽ hiệu quả đầu tư và khả năng tạo dòng tiền của từng dự án trước khi sử dụng đòn bẩy tài chính. Công ty ưu tiên lựa chọn các khoản vay có điều kiện lãi suất, kỳ hạn và lịch trả nợ phù hợp với chu kỳ triển khai dự án và kế hoạch thu hồi vốn, nhằm giảm áp lực chi phí tài chính trong bối cảnh mặt bằng lãi suất biến động. Bên cạnh đó, Công ty theo dõi sát diễn biến lãi suất thị trường, chủ động làm việc với các tổ chức tín dụng để đàm phán điều kiện vay vốn cạnh tranh, đa dạng hóa nguồn huy động vốn và hạn chế phụ thuộc quá mức vào tín dụng ngân hàng. Trong trường hợp cần thiết, doanh nghiệp thực hiện cơ cấu lại danh mục nợ, tái phân kỳ nghĩa vụ trả nợ, đồng thời ưu tiên sử dụng dòng tiền từ hoạt động bán hàng, thu hồi công nợ và thoái vốn tại các khoản đầu tư kém hiệu quả để giảm dư nợ vay, qua đó giảm mức độ nhạy cảm đối với biến động lãi suất. Song song với đó, Công ty đẩy mạnh hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước có năng lực tài chính, kinh nghiệm phát triển dự án, năng lực phân phối và quản trị vận hành nhằm chia sẻ nguồn lực đầu tư, giảm áp lực vốn tự huy động và nâng cao hiệu quả triển khai dự án. Việc tăng cường liên doanh, liên kết, hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng một phần dự án cho các đối tác phù hợp không chỉ giúp doanh nghiệp đa dạng hóa nguồn vốn, giảm phụ thuộc vào vốn vay, mà còn tạo điều kiện tiếp cận thêm kinh nghiệm quản trị, công nghệ phát triển, tiêu chuẩn vận hành và mạng lưới khách hàng, qua đó nâng cao sức chống chịu trước biến động của lãi suất và thị trường. Ngoài ra, Công ty tăng cường nghiên cứu nhu cầu thực của khách hàng, điều chỉnh cơ cấu sản phẩm, chính sách bán hàng và triển khai dự án theo hướng linh hoạt, phù hợp với sức hấp thụ của thị trường trong từng giai đoạn; tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai xây dựng các dự án, nghiên cứu ứng dụng công nghệ, giải pháp mới trong thi công và sử dụng vật liệu mới đảm bảo hiệu quả và rút ngắn thời gian thi công. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh phối hợp với các ngân hàng, tổ chức tài chính và các đối tác phân phối để xây dựng chương trình hỗ trợ tín dụng, ân hạn nợ gốc, ưu đãi lãi suất hoặc phương án thanh toán phù hợp, góp phần hỗ trợ khách hàng tiếp cận sản phẩm, duy trì thanh khoản bán hàng và ổn định dòng tiền.

Các yếu tố rủi ro	Mô tả rủi ro	Tác động đến Công ty	Biện pháp phòng ngừa
Pháp lý dự án	Rủi ro pháp lý dự án phát sinh từ quá trình thực hiện các thủ tục liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư, giao đất, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai, cấp phép xây dựng và đủ điều kiện mở bán theo quy định pháp luật. Trong bối cảnh hệ thống pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản đang được hoàn thiện và điều chỉnh, sự thay đổi hoặc kéo dài trong quy trình phê duyệt có thể ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án, thời điểm ghi nhận doanh thu và kế hoạch dòng tiền của doanh nghiệp. Đối với doanh nghiệp phát triển bất động sản, tính đầy đủ và minh bạch của hồ sơ pháp lý là điều kiện tiên quyết để đảm bảo khả năng huy động vốn, triển khai bán hàng và duy trì uy tín trên thị trường. Do đó, mọi sự chậm trễ hoặc vướng mắc pháp lý đều có thể làm gia tăng chi phí tài chính, kéo dài chu kỳ đầu tư và ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng vốn.	**Cao**	Nhằm kiểm soát và giảm thiểu rủi ro pháp lý, Công ty triển khai hệ thống quản trị theo hướng phòng ngừa từ giai đoạn tiền đầu tư đến khi hoàn tất bàn giao dự án. Trước khi quyết định đầu tư, toàn bộ quỹ đất và hồ sơ pháp lý được rà soát độc lập bởi bộ phận pháp chế nội bộ và tư vấn luật bên ngoài nhằm đánh giá tính đầy đủ, khả năng chuyển đổi mục đích sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính tiềm ẩn và các điều kiện triển khai theo quy định hiện hành.
Thanh khoản thị trường	Đối với doanh nghiệp phát triển bất động sản, thanh khoản thị trường không chỉ ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận trong kỳ mà còn tác động trực tiếp đến kế hoạch đầu tư, khả năng huy động vốn và mức độ an toàn của dòng tiền trung – dài hạn. Việc thị trường chậm lại hoặc lệch pha cung – cầu có thể làm gia tăng tồn kho, kéo dài thời gian thu hồi vốn và làm giảm hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu.	**Cao**	Công ty định kỳ rà soát cơ cấu sản phẩm theo nhu cầu thực tế của thị trường, ưu tiên các phân khúc có nhu cầu thực và khả năng thanh toán cao. Việc phát triển dự án theo từng giai đoạn giúp kiểm soát nguồn cung đưa ra thị trường, hạn chế rủi ro tồn kho lớn trong điều kiện thanh khoản suy giảm. Bên cạnh doanh thu bán hàng, Công ty đẩy mạnh hợp tác đầu tư, chuyển nhượng một phần dự án khi cần thiết và mở rộng quan hệ tín dụng với nhiều tổ chức tài chính nhằm duy trì nguồn thanh khoản dự phòng.
Cạnh tranh	Rủi ro cạnh tranh phát sinh trong bối cảnh thị trường bất động sản ngày càng thu hút sự tham gia của nhiều chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh, kinh nghiệm phát triển dự án và năng lực triển khai vượt trội. Sự gia tăng nguồn cung, đặc biệt tại các khu vực trọng điểm, có thể tạo áp lực lên giá bán, chính sách chiết khấu và chi phí marketing, từ đó ảnh hưởng đến biên lợi nhuận và tốc độ hấp thụ sản phẩm của doanh nghiệp.	**Cao**	Công ty chủ động nâng cao năng lực cạnh tranh thông qua việc tập trung phát triển các dự án có vị trí, pháp lý và chất lượng sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường, đồng thời tăng cường nghiên cứu thị trường để điều chỉnh cơ cấu sản phẩm, chính sách giá bán và phương án kinh doanh theo từng giai đoạn. Công ty kiểm soát chặt chẽ chi phí đầu tư, chi phí bán hàng và marketing nhằm bảo đảm hiệu quả kinh doanh trong bối cảnh cạnh tranh gia tăng. Bên cạnh đó, doanh nghiệp phát huy lợi thế ở dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư, qua đó nâng cao chất lượng khai thác, gia tăng giá trị sản phẩm, cải thiện trải nghiệm khách hàng và củng cố uy tín thương hiệu trên thị trường. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh hợp tác với các đối tác có năng lực về đầu tư, phát triển dự án, phân phối và vận hành để mở rộng tệp khách hàng và gia tăng lợi thế cạnh tranh.
Thiên tai, dịch bệnh, khủng hoảng kinh tế, chiến tranh, ..	Rủi ro thiên tai, dịch bệnh hoặc khủng hoảng kinh tế vĩ mô có thể phát sinh ngoài tầm kiểm soát của doanh nghiệp và gây tác động đa chiều đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Các sự kiện như bão lũ, động đất, dịch bệnh quy mô lớn hoặc suy thoái kinh tế toàn cầu có thể làm gián đoạn hoạt động thi công, đứt gãy chuỗi cung ứng vật liệu, hạn chế lực lượng lao động và kéo dài tiến độ bàn giao dự án. Các biến cố này có thể làm suy giảm thu nhập và niềm tin của người tiêu dùng, ảnh hưởng đến quyết định mua nhà và đầu tư bất động sản, từ đó tác động đến thanh khoản và dòng tiền của doanh nghiệp. Đồng thời, trong bối cảnh khủng hoảng kinh tế, điều kiện tín dụng có thể bị siết chặt, chi phí vốn tăng cao và khả năng huy động nguồn lực tài chính trở nên khó khăn hơn.	**Cao**	Công ty định kỳ xây dựng kịch bản cơ sở, bất lợi và nghiêm trọng đối với doanh thu, dòng tiền và tiến độ triển khai dự án. Trên cơ sở đó, Ban Tổng Giám đốc có thể điều chỉnh kế hoạch đầu tư, tiến độ thi công và chiến lược bán hàng phù hợp với diễn biến thực tế. Công ty thiết lập quan hệ với nhiều nhà thầu và nhà cung cấp giúp giảm thiểu rủi ro gián đoạn thi công khi xảy ra biến cố cục bộ hoặc đứt gãy chuỗi cung ứng. Công ty thực hiện các chương trình bảo hiểm phù hợp đối với công trình xây dựng và tài sản trọng yếu, góp phần giảm thiểu tổn thất tài chính khi xảy ra sự cố.

Hoạt động quản trị rủi ro năm 2025

Trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam bước vào giai đoạn tái cấu trúc mạnh mẽ, Công ty xác định quản trị rủi ro là trụ cột cốt lõi nhằm bảo đảm sự ổn định tài chính, duy trì năng lực triển khai dự án và bảo vệ lợi ích cổ đông.

Công ty áp dụng phương pháp quản trị rủi ro theo nguyên tắc nhận diện – định lượng – kiểm soát – giám sát thường xuyên, trong đó các rủi ro trọng yếu được báo cáo định kỳ lên Hội đồng quản trị để có phương án xử lý phù hợp.

Năm 2025, Công ty đẩy mạnh công tác quản trị rủi ro nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty, đảm bảo cho Công ty phát triển an toàn, hiệu quả. Ban Pháp chế phối hợp với các bộ phận chuyên môn nhận diện, phát hiện các rủi ro tiềm ẩn, đánh giá và xây dựng các phương án xử lý phù hợp cho từng loại rủi ro sau khi nhận diện. Tích cực ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác đo lường, theo dõi, đánh giá và báo cáo rủi ro.

Kế hoạch quản trị rủi ro năm 2026

Năm 2026, Công ty tiếp tục triển khai công tác quản trị rủi ro theo hướng chủ động, thận trọng và gắn với mục tiêu phát triển bền vững, tập trung kiểm soát các rủi ro trọng yếu liên quan đến pháp lý dự án, lãi suất, lạm phát, thanh khoản thị trường, cạnh tranh và an toàn dòng tiền.

Theo dõi sát diễn biến kinh tế vĩ mô, thị trường bất động sản và các thay đổi của chính sách pháp luật để kịp thời điều chỉnh kế hoạch đầu tư, cơ cấu sản phẩm, tiến độ triển khai và phương án huy động vốn phù hợp.

Tiếp tục nhận diện rủi ro, đề xuất biện pháp quản trị rủi ro theo danh mục đã được nhận diện. Tổ chức thực hiện quản lý rủi ro theo kế hoạch đã được phê duyệt.

Xây dựng các công cụ quản trị rủi ro tự động; xây dựng các quy trình nghiệp vụ quản trị rủi ro đầy đủ, kịp thời, hiệu quả phù hợp với hoạt động kinh doanh đặc thù của Công ty.

Tăng cường năng lực quản trị rủi ro trên cơ sở tuyển dụng thêm nhân sự có chất lượng trong lĩnh vực bất động sản và quản trị rủi ro.

Tăng cường kiểm soát cơ cấu vốn, chi phí đầu tư, công nợ và hiệu quả sử dụng vốn; ưu tiên nguồn lực cho các dự án có tính khả thi và thanh khoản tốt. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục đẩy mạnh phối hợp với cơ quan quản lý, đơn vị tư vấn và mở rộng hợp tác với các đối tác nhằm nâng cao năng lực triển khai, quản trị và khả năng ứng phó với biến động thị trường, qua đó bảo đảm hoạt động kinh doanh an toàn, hiệu quả.

2. ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CỦA CÔNG TY

Trong năm 2025 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco tiếp tục thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị công ty theo khung pháp lý hiện hành đối với doanh nghiệp niêm yết. Các hoạt động quản trị được triển khai phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn liên quan đến quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và công ty niêm yết.

Trong quá trình hoạt động, Công ty duy trì cơ cấu quản trị theo mô hình gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc, bảo đảm sự phân định rõ ràng về chức năng, quyền hạn và trách nhiệm của từng cấp quản trị. Hội đồng quản trị thực hiện vai trò định hướng chiến lược, giám sát hoạt động điều hành, trong khi Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm tổ chức triển khai các kế hoạch kinh doanh và quản lý hoạt động hàng ngày của Công ty.

Công ty cũng chú trọng thực hiện các nguyên tắc quản trị công ty theo thông lệ tốt, bao gồm bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, nâng cao tính minh bạch trong công bố thông tin và tăng cường hiệu quả giám sát nội bộ. Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị được ban hành trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty, đồng thời được công bố kịp thời theo quy định của pháp luật về công bố thông tin.

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin định kỳ và bất thường theo quy định đối với doanh nghiệp niêm yết. Các báo cáo tài chính quý, bán niên và năm được lập và công bố đúng thời hạn, bảo đảm tính minh bạch và cung cấp đầy đủ thông tin cho cổ đông và nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục củng cố hệ thống quản trị rủi ro nhằm nâng cao hiệu quả giám sát trong hoạt động đầu tư và phát triển dự án. Các quy trình quản trị được rà soát và chuẩn hóa, bảo đảm tính tuân thủ và nâng cao hiệu quả quản lý.

Nhìn chung, trong năm 2025, Công ty đã thực hiện đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản trị công ty theo khung pháp lý hiện hành. Việc tuân thủ các nguyên tắc quản trị minh bạch và hiệu quả không chỉ góp phần nâng cao uy tín của Công ty trên thị trường vốn, mà còn tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong dài hạn.

Các nghĩa vụ công bố thông tin Taseco Land đã thực hiện trong năm 2025: công ty đại chúng, công ty niêm yết, tổ chức phát hành chứng ra công chúng, tổ chức phát hành chứng khoán riêng lẻ, cổ đông lớn, tổ chức có liên quan...

CHƯƠNG 05
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY NĂM 2025
- KẾT LUẬN

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

1. TẦM NHÌN BỀN VỮNG: "LUÔN LẤY CON NGƯỜI LÀM CỐT LÕI"

Trong bối cảnh thế giới đang đối mặt với những thách thức ngày càng lớn liên quan đến biến đổi khí hậu, suy thoái môi trường và yêu cầu phát triển bền vững, năm 2025 được xem là giai đoạn bản lề trong nỗ lực toàn cầu nhằm hướng tới một mô hình phát triển cân bằng và có trách nhiệm hơn. Nhận thức rõ xu hướng này, Taseco Land kiên định theo đuổi định hướng phát triển bền vững với triết lý "**Luôn lấy con người làm cốt lõi**".

Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Công ty không chỉ tập trung vào hiệu quả kinh doanh mà còn chú trọng tạo dựng giá trị lâu dài cho xã hội, môi trường và các bên liên quan. Taseco Land tin rằng phát triển bền vững phải bắt đầu từ việc nâng cao chất lượng cuộc sống của con người – từ cư dân tại các dự án, đội ngũ người lao động trong doanh nghiệp đến cộng đồng xã hội.

Thông qua việc tích hợp các yếu tố môi trường, xã hội và quản trị trong chiến lược phát triển, Taseco Land hướng tới xây dựng những không gian sống hiện đại, thân thiện với môi trường và đóng góp tích cực cho sự phát triển bền vững của cộng đồng.

2. TRIẾT LÝ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Taseco Land nhận thức rằng trong bối cảnh nền kinh tế và môi trường kinh doanh ngày càng biến động, thành công của doanh nghiệp không chỉ được đo lường bằng các chỉ tiêu tài chính như doanh thu, lợi nhuận hay giá trị mang lại cho cổ đông, mà còn được đánh giá thông qua khả năng tạo ra các giá trị bền vững cho xã hội, môi trường và cộng đồng.

Với quan điểm đó, Taseco Land định hướng phát triển bền vững dựa trên nguyên tắc cân bằng và hài hòa giữa ba trụ cột cơ bản của phát triển bền vững gồm Kinh tế – Xã hội – Môi trường. Mô hình phát triển này không chỉ giúp Công ty duy trì tăng trưởng kinh tế ổn định mà còn nâng cao khả năng thích ứng, chống chịu và phục hồi trước những biến động ngày càng phức tạp của thị trường và môi trường kinh doanh.

Trong chiến lược phát triển của mình, Taseco Land cam kết tích hợp các yếu tố phát triển bền vững vào toàn bộ chuỗi giá trị hoạt động, từ quá trình nghiên cứu, đầu tư, thiết kế, xây dựng đến vận hành các dự án bất động sản. Công ty hướng tới phát triển các dự án đô thị hiện đại, thân thiện với môi trường, nâng cao chất lượng sống của cư dân và đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế – xã hội tại các địa phương nơi Công ty hoạt động.

Song song với đó, Taseco Land triển khai các hoạt động phát triển bền vững dựa trên ba trụ cột Môi trường – Xã hội – Quản trị (ESG). Trong đó, Công ty chú trọng giảm thiểu tác động môi trường trong quá trình phát triển dự án, thúc đẩy các giá trị xã hội thông qua việc xây dựng các cộng đồng đô thị văn minh và nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp theo các chuẩn mực minh bạch và trách nhiệm.

Bên cạnh việc tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật của Việt Nam, Taseco Land cũng từng bước tiếp cận và áp dụng các tiêu chuẩn và thông lệ quốc tế về phát triển bền vững. Thông qua việc nâng cao năng lực quản trị, minh bạch hóa thông tin và tăng cường trách nhiệm với các bên liên quan, Công ty hướng tới xây dựng một nền tảng phát triển bền vững, tạo ra giá trị lâu dài cho cổ đông, khách hàng, đối tác và cộng đồng.

Các mục tiêu cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững của Công ty bao gồm:

Quản trị doanh nghiệp hướng tới giá trị bền vững

Công ty không ngừng nâng cao năng lực quản trị nhằm đảm bảo hoạt động kinh doanh minh bạch, hiệu quả và tuân thủ các chuẩn mực đạo đức kinh doanh và các quy định pháp luật. Việc hoàn thiện hệ thống quản trị doanh nghiệp giúp nâng cao hiệu quả điều hành, tăng cường khả năng kiểm soát rủi ro và bảo vệ lợi ích hợp pháp của cổ đông cũng như các bên liên quan.

Bên cạnh đó, Taseco Land định hướng phát triển các dự án bất động sản theo mô hình đô thị xanh, đô thị thông minh và có giá trị gia tăng cao, phù hợp với xu hướng phát triển bền vững của thị trường. Công ty cũng chú trọng ứng dụng công nghệ trong các khâu thiết kế, phát triển dự án, bán hàng và quản lý vận hành nhằm tối ưu hiệu quả kinh tế và nâng cao chất lượng sản phẩm.

Bảo vệ môi trường

Bảo vệ môi trường là một trong những ưu tiên quan trọng trong chiến lược phát triển của Taseco Land. Công ty tập trung triển khai các giải pháp nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường thông qua việc tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên, giảm thiểu phát thải khí nhà kính và ứng dụng các công nghệ xanh trong quá trình phát triển dự án.

Các dự án của Taseco Land được quy hoạch và thiết kế theo định hướng thân thiện với môi trường, chú trọng gia tăng diện tích cây xanh và không gian sinh thái nhằm mang lại môi trường sống trong lành cho cư dân, đồng thời góp phần bảo vệ cảnh quan và hệ sinh thái tại địa phương.

Trong quá trình chuẩn bị đầu tư, Công ty thực hiện đầy đủ các hoạt động nghiên cứu đánh giá tiền khả thi và đánh giá tác động môi trường nhằm nhận diện sớm các rủi ro tiềm ẩn và đưa ra giải pháp giảm thiểu phù hợp. Công tác đánh giá tác động môi trường được chú trọng và triển khai nghiêm túc đối với từng dự án, đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

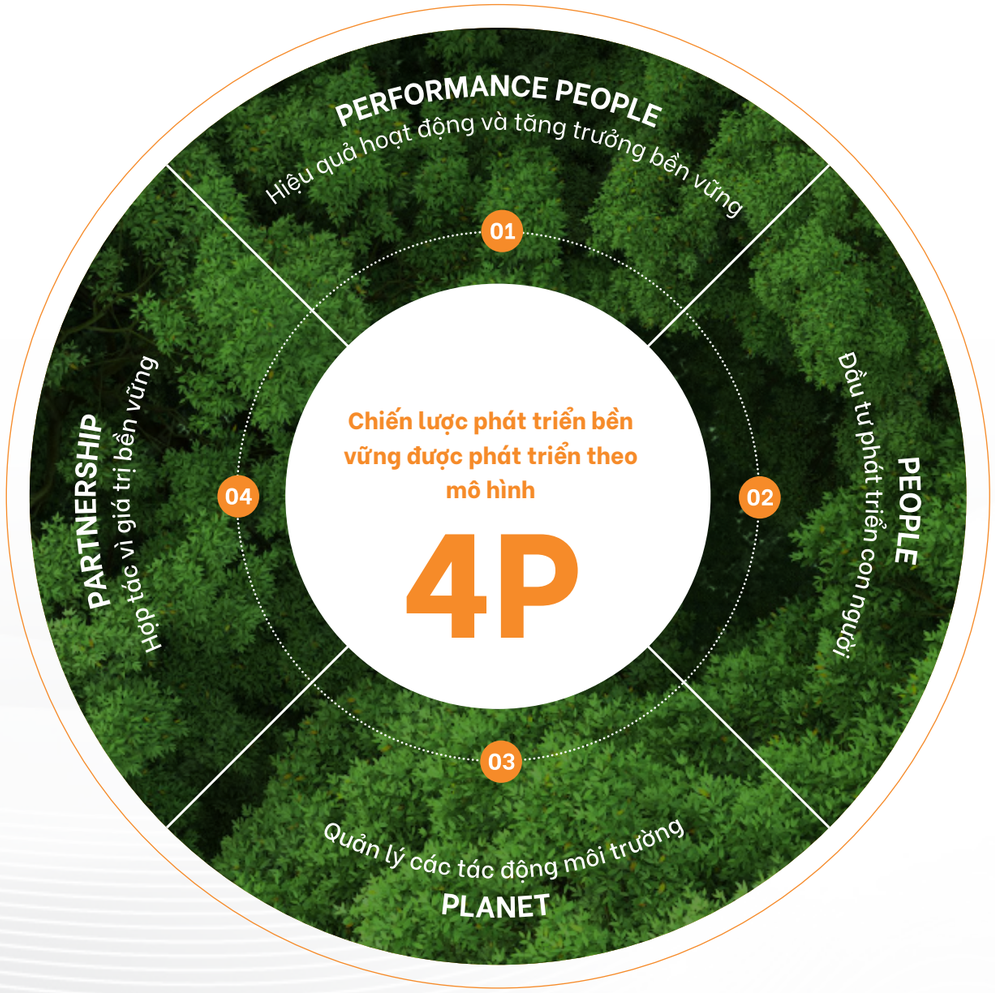
Đóng góp cho xã hội

Bên cạnh mục tiêu phát triển kinh tế, Taseco Land luôn ý thức rõ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng và xã hội. Công ty nỗ lực nâng cao chất lượng sống của cư dân tại các dự án, cải thiện điều kiện làm việc của người lao động và góp phần tạo thêm cơ việc làm, nâng cao chất lượng nguồn lực lao động, hỗ trợ kinh tế địa phương phát triển bền vững.

Taseco Land cũng tích cực tham gia các hoạt động xã hội và thiện nguyện thông qua các chương trình hỗ trợ cộng đồng trong các lĩnh vực giáo dục, y tế, an sinh xã hội và phát triển hạ tầng cộng đồng. Những hoạt động này không chỉ góp phần chia sẻ trách nhiệm xã hội mà còn thể hiện cam kết của Công ty trong việc đồng hành cùng cộng đồng để hướng tới một xã hội phát triển bền vững và tốt đẹp hơn.

3. CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Taseco Land đặt ra các chiến lược chính, áp dụng chuyển đổi các tiêu chí ESG phù hợp để đạt được các mục tiêu phát triển bền vững. Chúng tôi luôn kiên định, nhất quán trong gắn kết toàn diện với các bên liên quan và đảm bảo các yêu cầu quản trị phát triển bền vững trong từng hoạt động nhằm nâng cao khả năng thích ứng trong bối cảnh mới và góp phần quan trong thực hiện các mục tiêu kiến tạo xã hội bền vững.



PERFORMANCE: HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG VÀ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

Taseco Land tiếp tục tập trung triển khai các dự án trọng điểm đồng thời phát triển quỹ đất chiến lược nhằm tạo nền tảng cho tăng trưởng dài hạn. Công ty không ngừng nghiên cứu và phát triển các dự án bất động sản mới phù hợp với nhu cầu thị trường và định hướng phát triển đô thị bền vững.

Bên cạnh đó, Công ty đẩy mạnh minh bạch tài chính và nâng cao chất lượng quản trị doanh nghiệp thông qua việc áp dụng các chuẩn mực quản trị tiên tiến từ đó nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp và gia tăng niềm tin của nhà đầu tư.

Các dự án của Taseco Land được định hướng phát triển bền vững theo mô hình đô thị xanh, ứng dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng và tối ưu hóa quy hoạch không gian nhằm giảm phát thải và nâng cao chất lượng môi trường sống. Định hướng này phù hợp với Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045 do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Nâng cao trách nhiệm xã hội doanh nghiệp thông qua các chương trình hỗ trợ cộng đồng, giáo dục, sức khỏe và phát triển hạ tầng xã hội

PEOPLE: ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI

Con người luôn là trung tâm trong chiến lược phát triển của Taseco Land. Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp và thân thiện, đồng thời đảm bảo đầy đủ các chế độ phúc lợi và chăm sóc sức khỏe cho người lao động.

Cùng với đó, Công ty đặc biệt quan tâm đến công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực thông qua các chương trình đào tạo chuyên môn, kỹ năng quản lý và áp dụng công nghệ số, AI nhằm nâng cao năng lực đội ngũ nhân sự. Taseco land cũng đề cao giá trị công bằng, tôn trọng và không phân biệt đối xử, hướng tới xây dựng môi trường làm việc đa dạng và hòa nhập.

Ngoài việc phát triển nguồn nhân lực nội bộ, Công ty còn góp phần tạo việc làm cho lao động địa phương tại các khu vực có dự án, qua đó đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

PLANET: QUẢN LÝ CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

Trong quá trình phát triển dự án, Taseco Land luôn chú trọng cân bằng giữa phát triển đô thị và bảo vệ môi trường. Các dự án của Công ty thường được quy hoạch với mật độ xây dựng hợp lý, dành một diện tích đáng kể cho không gian xanh và các khu vực sinh hoạt chung qua đó tạo nên môi trường sống hài hòa với thiên nhiên.

Công ty cũng đầu tư nghiên cứu và áp dụng các giải pháp công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, giảm thiểu chất thải và khí thải trong quá trình xây dựng và vận hành dự án. Bên cạnh đó, việc ứng dụng công nghệ chuyển đổi số trong quản lý và vận hành doanh nghiệp cũng góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực và giảm thiểu tác động đến môi trường.

PARTNERSHIP: HỢP TÁC VÌ GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

Taseco Land chú trọng xây dựng và duy trì mối quan hệ hợp tác bền vững với các đối tác, nhà đầu tư và cộng đồng. Công ty Tăng cường hợp tác với các tổ chức trong nước và quốc tế nhằm nâng cao năng lực quản trị và phát triển bền vững, đồng thời tiếp cận các tiêu chuẩn xanh tiên tiến trong phát triển bất động sản.

Minh bạch và trách nhiệm là những nguyên tắc quan trọng trong mối quan hệ với các bên liên quan. Công ty cam kết cung cấp thông tin một cách đầy đủ, chính xác và kịp thời về các vấn đề mà các nhà đầu tư, đối tác và cộng đồng quan tâm.

Thông qua việc hợp tác và chia sẻ giá trị với các bên liên quan, Taseco Land hướng tới xây dựng hệ sinh thái phát triển bền vững, góp phần tạo ra những giá trị tích cực cho xã hội và cộng đồng trong dài hạn.

4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Taseco Land triển khai hoạt động đầu tư và phát triển bất động sản theo chuỗi giá trị khép kín gồm bốn nhóm hoạt động chính: phát triển dự án và quỹ đất, quy hoạch kiến trúc và xây dựng, phát triển sản phẩm, bàn giao và vận hành. Trong từng giai đoạn của chuỗi hoạt động này, Công ty luôn tích hợp các nguyên tắc phát triển bền vững nhằm đảm bảo sự hài hòa giữa hiệu quả kinh tế, bảo vệ môi trường và lợi ích xã hội.

Các dự án của Taseco Land được định hướng phát triển theo mô hình đô thị hiện đại, thân thiện với môi trường và hướng tới nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng. Thông qua việc quản lý chặt chẽ từng giai đoạn của quá trình phát triển dự án, Công ty không chỉ đảm bảo chất lượng sản phẩm mà còn góp phần tạo lập những không gian sống bền vững, hài hòa với thiên nhiên và đóng góp tích cực vào sự phát triển lâu dài của địa phương.

Taseco land cam kết luôn đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành và các yêu cầu của Sở/Ban/Ngành/cơ quan quản lý Nhà nước về bảo vệ môi trường và thực thi trách nhiệm xã hội.

Nội dung triển khai	Nguyên tắc	Tích hợp ESG	Tuân thủ pháp luật Việt Nam
Phát triển dự án và quỹ đất Đây là giai đoạn đặt nền tảng cho toàn bộ chuỗi giá trị phát triển dự án. Taseco Land lựa chọn và phát triển quỹ đất theo định hướng dài hạn, đảm bảo tính pháp lý minh bạch, phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị và hạn chế tối đa tác động tiêu cực đến môi trường.	• Ưu tiên các khu đất có tiềm năng phát triển bền vững và phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị của địa phương. • Hạn chế tối đa việc xâm lấn hoặc gây tổn hại đến hệ sinh thái tự nhiên. • Thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng theo đúng quy định pháp luật và đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người dân. • Hoàn thiện đầy đủ các điều kiện pháp lý của dự án trước khi triển khai nhằm đảm bảo an toàn cho nhà đầu tư và cư dân trong tương lai.	**E** Đánh giá tác động môi trường ngay từ giai đoạn tiền khả thi **S** Đảm bảo chính sách đền bù và tái định cư phù hợp **G** Minh bạch pháp lý và tuân thủ quy hoạch	• Luật Đất đai. • Luật Kinh doanh bất động sản.
Quy hoạch kiến trúc và xây dựng Taseco Land hướng tới việc kiến tạo các khu đô thị hiện đại, thân thiện với môi trường và đáp ứng nhu cầu phát triển lâu dài của cộng đồng.	• Quy hoạch dự án theo mô hình đô thị xanh, tăng diện tích cây xanh và không gian sinh thái. • Tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng tái tạo như năng lượng mặt trời và gió. • Đảm bảo kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng khu vực và liên vùng. • Phát triển các khu đô thị vệ tinh nhằm đáp ứng tốc độ đô thị hóa và tăng trưởng dân số tại các trung tâm kinh tế. • Thiết kế hướng đến đáp ứng nhu cầu hiện tại và khả năng phát triển dài hạn cho các thế hệ tương lai.	**E** Quy hoạch không gian xanh, tiết kiệm năng lượng **S** Phát triển đô thị gắn với cộng đồng địa phương **G** Tuân thủ tiêu chuẩn quy hoạch và thiết kế.	• Đánh giá tác động môi trường (Luật Bảo vệ Môi trường). • Quan trắc môi trường (Luật Bảo vệ Môi trường). • Quản lý chất thải rắn, chất thải xây dựng, chất thải nguy hại (Luật Bảo vệ Môi trường). • Luật Nhà ở.
Phát triển sản phẩm	• Taseco Land tập trung phát triển các sản phẩm bất động sản có chất lượng cao, phù hợp với nhu cầu thực của thị trường và mang lại giá trị sống bền vững cho cư dân. • Định hướng phát triển sản phẩm • Phát triển các sản phẩm bất động sản với mức giá phù hợp theo từng phân khúc khách hàng. • Tập trung vào nhu cầu ở thực và nâng cao chất lượng không gian sống. • Phát triển các khu đô thị tích hợp với hệ sinh thái tiện ích hoàn chỉnh. • Các dự án được thiết kế nhằm đáp ứng 5 nhu cầu cốt lõi của cư dân: Sống – Làm việc – Học tập – Mua sắm – Giải trí.	**E** Sử dụng vật liệu thân thiện môi trường và công nghệ tiết kiệm năng lượng **S** Kiến tạo không gian sống chất lượng cho cư dân **G** Quản lý chất lượng xây dựng và kiểm soát tiến độ dự án.	• Quản lý an toàn, vệ sinh lao động (Luật An toàn vệ sinh lao động). • Quản lý phòng chống cháy nổ (Luật Phòng cháy chữa cháy). • Quản lý chất lượng môi trường làm việc, điều kiện lao động (Bộ luật Lao động). • Sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, công nghệ tiết kiệm năng lượng (Luật Bảo vệ Môi trường và Luật Sử dụng năng lượng tiết kiệm và hiệu quả). • Quản lý chất lượng xây dựng, kiểm soát tiến độ dự án (Luật Xây dựng).
Bàn giao và vận hành Sau khi hoàn thiện xây dựng, Taseco Land chú trọng công tác bàn giao và vận hành dự án nhằm đảm bảo trải nghiệm sống lâu dài cho cư dân và gia tăng giá trị bền vững cho cộng đồng.	• Ứng dụng công nghệ trong quản lý và vận hành đô thị nhằm nâng cao hiệu quả dịch vụ. • Cung cấp các tiện ích hiện đại, nâng cao tiêu chuẩn sống cho cư dân. • Tổ chức các hoạt động cộng đồng nhằm tăng cường sự kết nối giữa các cư dân.	**E** Quản lý vận hành tiết kiệm năng lượng và tài nguyên **S** Xây dựng cộng đồng cư dân văn minh và gắn kết **G** Minh bạch trong quản lý vận hành	• Quan trắc môi trường; Quản lý chất thải rắn, chất thải nguy hại (Luật Bảo vệ Môi trường). • Quản lý phòng chống cháy nổ (Luật Phòng cháy chữa cháy). • Quản lý chất lượng môi trường làm việc (Bộ luật Lao động).

5. GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong bối cảnh xu hướng phát triển bền vững trên toàn cầu ngày càng được thúc đẩy mạnh mẽ nhưng cũng phải đối mặt với nhiều thách thức và giới hạn, Taseco Land nhận thức rằng việc thực hiện các cam kết về môi trường và trách nhiệm xã hội không thể chỉ được thực hiện bởi riêng doanh nghiệp. Thay vào đó, những mục tiêu phát triển bền vững chỉ có thể đạt được khi có sự đồng hành và hợp tác chặt chẽ giữa doanh nghiệp với các bên liên quan trong toàn bộ hệ sinh thái hoạt động.

Trên cơ sở đó, Công ty luôn chú trọng xây dựng và duy trì mối quan hệ hợp tác bền vững, minh bạch và hài hòa lợi ích với các bên liên quan quan trọng, bao gồm khách hàng, cổ đông và nhà đầu tư, đối tác và nhà cung cấp, người lao động, cộng đồng địa phương và các cơ quan quản lý nhà nước. Việc gắn kết chặt chẽ với các bên liên quan không chỉ giúp doanh nghiệp nâng cao hiệu quả hoạt động mà còn góp phần thúc đẩy những giá trị tích cực cho xã hội và môi trường.

Taseco Land thực hiện việc nhận diện và phân loại các nhóm bên liên quan, đồng thời thường xuyên đánh giá nhu cầu, kỳ vọng và mức độ ưu tiên của từng nhóm. Đây là cơ sở quan trọng để Công ty xây dựng các chiến lược và kế hoạch phù hợp nhằm duy trì mối quan hệ hợp tác lâu dài, tạo ra giá trị cộng hưởng và giảm thiểu các rủi ro tiềm ẩn trong quá trình hoạt động.

Thông qua việc duy trì cơ chế trao đổi thông tin minh bạch và các kênh đối thoại hiệu quả với các bên liên quan, Công ty hướng tới mục tiêu cân bằng lợi ích giữa doanh nghiệp và các bên liên quan, đồng thời tối ưu hóa hiệu quả sử dụng nguồn lực trong quá trình phát triển.

Bên cạnh đó, Taseco Land luôn trân trọng những giá trị và sự đóng góp của các bên liên quan đối với sự phát triển của doanh nghiệp. Những thành tựu mà Công ty đạt được trong thời gian qua là kết quả của sự hợp tác, tin tưởng và đồng hành từ khách hàng, cổ đông, đối tác, người lao động và cộng đồng. Đây cũng chính là nền tảng quan trọng để Công ty tiếp tục củng cố quan hệ hợp tác và hướng tới mục tiêu phát triển bền vững trong dài hạn.

Bên liên quan	Các vấn đề được quan tâm	Mục tiêu và hành động của Tasecoland
Cơ quan quản lý nhà nước	• Tuân thủ chặt chẽ quy định của pháp luật • Việc làm và lao động. • Đóng góp vào ngân sách nhà nước.	• Đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp tuân thủ quy định của pháp luật. • Đóng góp ý kiến vào các dự thảo chính sách, văn bản pháp luật
Cổ đông và nhà đầu tư	• Hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. • Quyền lợi của cổ đông. • Tính minh bạch và tuân thủ. • Quản trị doanh nghiệp. • Kết nối cộng đồng.	• Thực hiện công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời. • Tối đa hóa lợi ích của cổ đông và nhà đầu tư. • Đảm bảo tính nhất quán, minh bạch về chiến lược phát triển bền vững.
Khách hàng và cư dân	• Chất lượng sản phẩm, dịch vụ và khả năng đáp ứng các nhu cầu riêng biệt. • Giới thiệu các sản phẩm ra thị trường, tạo ra nhiều lựa chọn đầu tư cho khách hàng. • Tính minh bạch và tuân thủ và bảo mật thông tin. • Hoạt động tư vấn và chăm sóc khách hàng.	• Ứng dụng công nghệ số, công nghệ ảo và trí tuệ nhân tạo vào quá trình giới thiệu sản phẩm và bán hàng giúp khách hàng dễ dàng tiếp cận sản phẩm. và dịch vụ. • Đưa ra những cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ. • Cung cấp thông tin dự án minh bạch, giải đáo các vướng mắc về pháp lý cho khách hàng.
Đối tác và nhà cung cấp	• Quy trình lựa chọn nhà thầu và quy trình thanh toán với nhà thầu • Đa dạng các nhà cung cấp • Đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ hợp pháp của các bên • Minh bạch và công bố thông tin, đảm bảo sự công bằng giữa các nhà cung cấp.	• Duy trì mối quan hệ với đối tác và các nhà cung cấp trên tinh thần tôn trọng, công bằng, minh bạch và hợp tác cùng có lợi. • Lựa chọn nhà thầu dựa trên các tiêu chí đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và hài hòa lợi ích của các bên. • Tôn trọng và cam kết bảo mật thông tin của đối tác.
Cộng đồng	• Phát triển kinh tế, cơ sở hạ tầng địa phương. • Các hoạt động từ thiện, nâng cao chất lượng đời sống cộng đồng.	• Triển khai các nghiên cứu, đánh giá tác động môi trường và cộng đồng trước khi triển khai các dự án. • Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, khí hậu, chất thải và năng lượng. • Thường xuyên trao đổi, phối hợp với cơ quan quản lý địa phương để cải thiện môi trường và đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng tại địa phương. • Triển khai các chương trình từ thiện, tình nguyện, các hoạt động vì cộng đồng.
Người lao động	• Sự ổn định trong công việc, môi trường làm việc. • Mức lương. thưởng và chế độ phúc lợi cạnh tranh, chế độ bảo vệ sức khỏe cho người lao động. • Cơ hội thăng tiến và phát triển nghề nghiệp. • Chính sách đào tạo. • Công tác tuyển dụng.	• Đối với Taseco Land, con người luôn là tài sản quý giá nhất. • Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động và sáng tạo. • Áp dụng các chính sách nhân sự đãi ngộ tốt, cơ hội phát triển nghề nghiệp công bằng cho nhân viên. • Nghiêm túc tuân thủ quy trình tuyển dung đảm bảo sự minh bạch, công bằng trong công tác tuyển dụng dân sự, khuyến khích và tạo điều kiện để CBNV phát triển toàn diện về cả chuyên môn và kỹ năng mềm phục vụ công việc thông qua các chương trình đào tạo.

HOẠT ĐỘNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY NĂM 2025

1. KHUNG ĐÁNG GIÁ THEO CHỈ SỐ GRI

KINH TẾ

- GRI 201 – Hiệu quả kinh tế
- GRI 203 – Tác động kinh tế gián tiếp
- GRI 205 – Chống tham nhũng

MÔI TRƯỜNG

- GRI 301 – Vật liệu xây dựng bền vững
- GRI 302 – Quản lý và tiết kiệm năng lượng
- GRI 303 – Quản lý và tiết kiệm nước
- GRI 304 – Không gian xanh và đa dạng sinh học
- GRI 305 – Giảm phát thải khí nhà kính
- GRI 306 – Quản lý chất thải
- GRI 307 – Tuân thủ quy định về bảo vệ môi trường

XÃ HỘI

- GRI 401 – Việc làm
- GRI 402 – Mối quan hệ quản lý – lao động
- GRI 403 – An toàn và sức khỏe nghề nghiệp
- GRI 404 – Đào tạo và phát triển nhân sự
- GRI 405 – Sự đa dạng về cơ hội bình đẳng
- GRI 406 – Không phân biệt đối xử
- GRI 413 – Cộng đồng địa phương
- GRI 415 – Chính sách công
- GRI 416 – An toàn và sức khỏe của khách hàng
- GRI 418 – Quyền bảo mật thông tin khách hàng

KINH TẾ

GRI 200

GRI 201: HIỆU QUẢ KINH TẾ

Kết quả kinh doanh nổi bật

Năm 2025 đánh dấu bước tăng trưởng tích cực của Taseco Land trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Với chiến lược phát triển thận trọng và định hướng đầu tư dài hạn, Công ty tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định, đồng thời củng cố nền tảng tài chính và năng lực triển khai dự án.

Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Taseco Land trong năm 2025 bao gồm:

Tổng tài sản

15.313 (tỷ đồng)

83,57%
so với cuối năm 2024

Tăng Vốn điều lệ

3.600 (tỷ đồng)

21,21%
so với cuối năm 2024

Doanh thu thuần

3.730 (tỷ đồng)

121%
so với cuối năm 2024

Lợi nhuận sau thuế

673 (tỷ đồng)

25,6%
so với kế hoạch ĐHĐCĐ thường niên 2025 thông qua

Kết quả này phản ánh khả năng thích ứng linh hoạt của Công ty trước những biến động của thị trường, đồng thời khẳng định hiệu quả của chiến lược phát triển bền vững mà Taseco Land đang theo đuổi. Bên cạnh mục tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận, Công ty đặc biệt chú trọng việc tạo lập giá trị lâu dài thông qua việc đa dạng hóa danh mục đầu tư và phát triển các sản phẩm bất động sản có giá trị bền vững.

Đa dạng hóa hoạt động đầu tư

Trong những năm gần đây, Taseco Land từng bước mở rộng lĩnh vực hoạt động, không chỉ tập trung vào bất động sản nhà ở mà còn phát triển sang các phân khúc bất động sản tiềm năng khác.

■ Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng

Taseco Land định hướng phát triển các dự án du lịch nghỉ dưỡng theo mô hình sinh thái, hài hòa với thiên nhiên và gắn với việc bảo tồn các giá trị văn hóa tại địa phương nơi dự án được triển khai.

Mỗi dự án nghỉ dưỡng của Taseco Land không chỉ hướng tới việc mang lại những trải nghiệm nghỉ dưỡng chất lượng cao mà còn chú trọng gìn giữ cảnh quan thiên nhiên và bản sắc văn hóa bản địa. Công ty tin rằng phát triển bền vững trong lĩnh vực du lịch chỉ có thể đạt được khi quá trình đầu tư và khai thác được thực hiện song song với việc bảo vệ môi trường và tôn trọng các giá trị văn hóa địa phương.

Do đó, các khu nghỉ dưỡng của Taseco Land được phát triển theo định hướng tạo ra không gian nghỉ dưỡng gần gũi với thiên nhiên, nơi du khách không chỉ được tận hưởng các tiện nghi hiện đại mà còn có cơ hội trải nghiệm và khám phá những nét văn hóa đặc trưng của từng vùng miền. Thông qua đó, các dự án du lịch nghỉ dưỡng của Công ty góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương và tạo ra giá trị bền vững cho cộng đồng.

■ Bất động sản khu công nghiệp

Bên cạnh lĩnh vực bất động sản nhà ở và du lịch nghỉ dưỡng, Taseco Land cũng từng bước tham gia phát triển các dự án bất động sản khu công nghiệp theo định hướng khu công nghiệp xanh và bền vững.

Các dự án khu công nghiệp của Công ty được định hướng ứng dụng công nghệ hiện đại nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, đồng thời tối ưu hóa hiệu quả sử dụng tài nguyên. Trong quá trình phát triển dự án, Taseco Land ưu tiên lựa chọn hợp tác với các đối tác và nhà đầu tư có chung định hướng phát triển bền vững và cam kết bảo vệ môi trường.

Taseco Land tin rằng phát triển công nghiệp và bảo vệ môi trường không phải là hai mục tiêu đối lập mà hoàn toàn có thể song hành. Do đó, Công ty hướng tới việc xây dựng các khu công nghiệp không chỉ mang lại hiệu quả kinh tế cao mà còn góp phần tạo dựng môi trường sản xuất bền vững, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

Giá trị kinh tế mang lại cho các bên liên quan

Thông qua hoạt động đầu tư và phát triển dự án, Taseco Land tạo ra nhiều giá trị kinh tế cho các nhóm bên liên quan khác nhau.

Đối với nhà đầu tư

Các dự án của Taseco Land được đánh giá cao về tiềm năng phát triển và khả năng sinh lời trong dài hạn. Công ty không chỉ phát triển các công trình có chất lượng cao mà còn hướng tới việc xây dựng các cộng đồng cư dân và hệ sinh thái đầu tư bền vững.

Các dự án của Taseco Land thường được phát triển tại các vị trí có tiềm năng tăng trưởng cao, nơi hội tụ các yếu tố thuận lợi về hạ tầng, kinh tế và xã hội. Đồng thời, Công ty đặc biệt chú trọng hoàn thiện đầy đủ các yếu tố pháp lý của dự án trước khi đưa sản phẩm ra thị trường nhằm đảm bảo sự minh bạch và an toàn cho các nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, Taseco Land duy trì mối quan hệ hợp tác lâu dài với nhà đầu tư thông qua việc cung cấp các dịch vụ hỗ trợ và quản lý vận hành chuyên nghiệp, qua đó giúp gia tăng giá trị tài sản và tối ưu hiệu quả đầu tư trong dài hạn.

Đối với Chính phủ

Nộp ngân sách hơn

3.000 (tỷ đồng)

Thông qua việc triển khai các dự án quy mô lớn và hoạt động kinh doanh hiệu quả, Taseco Land đóng góp tích cực vào ngân sách nhà nước thông qua các khoản thuế, phí và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định pháp luật.

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước với tổng số tiền nộp ngân sách hơn 3.000 tỷ đồng, nằm trong danh sách 50 doanh nghiệp tư nhân có đóng góp ngân sách lớn nhất cả nước. Đây là minh chứng cho sự phát triển bền vững, minh bạch và trách nhiệm của Taseco Land đối với xã hội và đất nước.

Bên cạnh đó, các dự án của Taseco Land còn góp phần thúc đẩy phát triển hạ tầng, tạo việc làm và hỗ trợ thực hiện các mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội của địa phương.

Đối với cổ đông

Taseco Land luôn coi trọng việc bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông thông qua việc duy trì hoạt động quản trị, công bố thông tin đầy đủ, minh bạch và tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

Đặc biệt, kể từ ngày 01/8/2025, cổ phiếu của Công ty chính thức được niêm yết trên Sàn Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, đánh dấu một bước phát triển quan trọng trong quá trình nâng cao tính minh bạch và chuẩn mực quản trị doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, Công ty duy trì chính sách chi trả cổ tức ổn định, cân bằng giữa lợi ích ngắn hạn của cổ đông và nhu cầu tái đầu tư cho sự phát triển dài hạn của doanh nghiệp. Trong những năm gần đây, Taseco Land duy trì mức chi trả cổ tức trung bình từ 10% – 15% mỗi năm.

Đối với người lao động

Taseco Land coi đội ngũ nhân sự là tài sản quan trọng và là yếu tố quyết định cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Công ty duy trì hệ thống chính sách đãi ngộ và phúc lợi toàn diện nhằm đảm bảo đời sống và quyền lợi cho người lao động.

Trong năm 2025, bên cạnh việc thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật về lao động, Công ty còn tổ chức nhiều chương trình đào tạo nhằm nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng nghề nghiệp và kỹ năng quản lý cho cán bộ nhân viên. Đồng thời, các hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp và gắn kết nội bộ cũng được triển khai thường xuyên nhằm tạo dựng môi trường làm việc tích cực, thúc đẩy sự gắn bó lâu dài của người lao động với Công ty.

GRI 203: TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

■ Góp phần phát triển thị trường bất động sản

Trong quá trình hoạt động, Taseco Land không chỉ tập trung phát triển các dự án bất động sản mà còn chủ động tham gia đóng góp vào sự phát triển chung của thị trường bất động sản Việt Nam.

Công ty tích cực tham gia đóng góp ý kiến đối với các cơ quan quản lý nhà nước và cơ quan lập pháp trong quá trình xây dựng, sửa đổi và hoàn thiện các quy định pháp lý liên quan đến lĩnh vực bất động sản. Thông qua việc tham gia các chương trình tham vấn chính sách, các hiệp hội ngành nghề và các diễn đàn chuyên môn, Taseco Land góp phần đề xuất các giải pháp nhằm hoàn thiện khung pháp lý, hướng tới xây dựng môi trường kinh doanh minh bạch, công bằng và ổn định cho thị trường bất động sản.

Bên cạnh đó, Công ty cũng tích cực tham gia các hội thảo, diễn đàn và hoạt động đối thoại giữa doanh nghiệp với cơ quan quản lý, tổ chức nghề nghiệp và các bên liên quan nhằm thúc đẩy sự hợp tác, chia sẻ thông tin và kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển đô thị và bất động sản. Những hoạt động này góp phần tăng cường sự kết nối trong hệ sinh thái thị trường, từ đó hỗ trợ sự phát triển lành mạnh và bền vững của ngành bất động sản.

■ Góp phần phát triển kinh tế địa phương

Thúc đẩy phát triển kinh tế

Taseco Land định hướng triển khai các dự án bất động sản theo chiến lược phát triển dài hạn, đồng thời gắn kết chặt chẽ với định hướng phát triển kinh tế – xã hội của từng địa phương nơi Công ty đầu tư.

Thông qua việc phát triển các khu đô thị, khu dân cư và khu công nghiệp tại nhiều tỉnh, thành phố trên cả nước, các dự án của Taseco Land không chỉ góp phần cải thiện diện mạo đô thị mà còn thúc đẩy sự phát triển của các dịch vụ thương mại, du lịch và hoạt động kinh tế tại địa phương. Những dự án này tạo ra các điểm nhấn về không gian sống, đồng thời mang đến các tiện ích và dịch vụ đa dạng, góp phần nâng cao chất lượng sống của cộng đồng.

Đặc biệt, tại những địa phương nơi Taseco Land triển khai các dự án khu công nghiệp quy mô lớn, các dự án này đóng vai trò quan trọng trong việc thu hút các dòng vốn đầu tư mới, thúc đẩy hoạt động sản xuất – kinh doanh và tạo động lực phát triển kinh tế cho khu vực. Qua đó, các dự án góp phần gia tăng nguồn thu ngân sách, tạo việc làm và nâng cao năng lực cạnh tranh của địa phương trong quá trình hội nhập kinh tế.

Tạo việc làm bền vững

Trong quá trình triển khai các dự án, Taseco Land luôn ưu tiên sử dụng nguồn lao động và nguyên vật liệu từ địa phương - nơi dự án được triển khai. Cách tiếp cận này không chỉ góp phần tối ưu chi phí vận hành mà còn mang lại lợi ích kinh tế trực tiếp cho cộng đồng địa phương.

Việc ưu tiên sử dụng nguồn lực địa phương giúp tạo thêm nhiều cơ hội việc làm cho người dân, đồng thời thúc đẩy sự phát triển của các ngành nghề phụ trợ như xây dựng, vật liệu, dịch vụ và logistics. Qua đó, Taseco Land góp phần nâng cao thu nhập và cải thiện đời sống kinh tế của người dân tại các khu vực có dự án.

Cải thiện hạ tầng

Song song với hoạt động đầu tư dự án, Taseco Land tích cực phối hợp với chính quyền địa phương trong việc triển khai công tác quy hoạch, giải phóng mặt bằng và phát triển hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

Công ty chú trọng đảm bảo tiến độ triển khai các dự án nhằm đáp ứng các tiêu chí về phát triển hạ tầng đô thị và hạ tầng khu công nghiệp, từ đó góp phần cải thiện hệ thống giao thông, hạ tầng kỹ thuật và các tiện ích công cộng tại địa phương. Việc phát triển đồng bộ các yếu tố hạ tầng không chỉ hỗ trợ hoạt động của dự án mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình phát triển kinh tế – xã hội lâu dài của khu vực.

GRI 205: CHỐNG THAM NHŨNG

Trong quá trình triển khai hoạt động đầu tư và phát triển dự án bất động sản, Taseco Land nhận thức rằng một số khâu trong chuỗi hoạt động có thể tiềm ẩn các rủi ro liên quan đến tham nhũng hoặc xung đột lợi ích. Do đó, Công ty thường xuyên thực hiện việc đánh giá rủi ro nhằm nhận diện các lĩnh vực có nguy cơ phát sinh rủi ro cao để xây dựng các cơ chế kiểm soát phù hợp.

Thông qua quá trình đánh giá, Công ty xác định một số công đoạn trọng yếu có thể phát sinh rủi ro liên quan đến tham nhũng, bao gồm:

- **Công tác giải phóng mặt bằng và đền bù đất đai, nhà cửa** trong quá trình chuẩn bị đầu tư dự án;
- **Hoạt động đấu thầu và lựa chọn nhà cung cấp dịch vụ, nhà thầu thi công** trong quá trình triển khai dự án;
- **Quản lý các nhà thầu và đối tác** trong quá trình cung cấp dịch vụ và thi công công trình;
- **Hoạt động phân phối sản phẩm bất động sản** tới khách hàng và nhà đầu tư.

Để kiểm soát các rủi ro này, Taseco Land xây dựng hệ thống quản trị và phòng chống tham nhũng dựa trên mô hình ba tuyến phòng vệ, nhằm đảm bảo tính minh bạch, trách nhiệm và hiệu quả trong toàn bộ hoạt động của Công ty.

Phòng chống rửa tiền và tài trợ khủng bố

Bên cạnh các biện pháp phòng chống tham nhũng, Taseco Land cũng chú trọng tăng cường các cơ chế kiểm soát nhằm phòng ngừa các rủi ro liên quan đến rửa tiền và tài trợ khủng bố trong hoạt động kinh doanh bất động sản.

Công ty đã ban hành Quy chế phòng chống rửa tiền và tài trợ khủng bố, quy định rõ trách nhiệm của các bộ phận trong việc nhận diện, kiểm soát và báo cáo các giao dịch có dấu hiệu bất thường. Quy chế này được xây dựng phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam và được áp dụng trong các hoạt động có liên quan đến giao dịch tài chính, giao dịch bất động sản và quản lý khách hàng.

Theo đó, Công ty thực hiện các biện pháp kiểm soát như:

- Rà soát và xác minh thông tin khách hàng, đối tác trong các giao dịch có giá trị lớn;
- Kiểm soát nguồn tiền thanh toán và phương thức thanh toán trong các giao dịch bất động sản;
- Thiết lập cơ chế phát hiện và báo cáo các giao dịch có dấu hiệu bất thường theo quy định của pháp luật;
- Tăng cường đào tạo và phổ biến quy định phòng chống rửa tiền cho cán bộ nhân viên có liên quan.

Thông qua các biện pháp quản trị và kiểm soát nêu trên, Taseco Land hướng tới xây dựng môi trường kinh doanh minh bạch, tuân thủ pháp luật và phù hợp với các chuẩn mực quản trị doanh nghiệp hiện đại.

Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng công tác truyền thông và đào tạo nhằm nâng cao nhận thức của cán bộ nhân viên cũng như các đối tác về các chính sách và quy trình phòng chống tham nhũng, rửa tiền và các hành vi vi phạm pháp luật. Các nội dung này được phổ biến đến toàn bộ nhân viên, nhà cung cấp, nhà thầu thi công và đơn vị tư vấn nhằm đảm bảo các bên liên quan hiểu rõ và tuân thủ các chuẩn mực đạo đức kinh doanh của Công ty.

MÔI TRƯỜNG

GRI 300

GRI 301: VẬT LIỆU XÂY DỰNG BỀN VỮNG

Trong quá trình đầu tư, thiết kế và thi công các dự án bất động sản, Taseco Land định hướng sử dụng nguồn nguyên vật liệu theo hướng bền vững, phù hợp với các nguyên tắc quản lý vật liệu của tiêu chuẩn **GRI 301. Công ty ưu tiên lựa chọn các loại vật liệu có tác động môi trường thấp, tăng cường sử dụng vật liệu tái chế và vật liệu có khả năng tái sử dụng**, qua đó góp phần giảm thiểu phát thải carbon và nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên trong suốt vòng đời dự án.

Trong hoạt động phát triển dự án, Taseco Land **ưu tiên sử dụng các loại vật liệu thân thiện với môi trường như vật liệu có hàm lượng carbon thấp, bao gồm gạch không nung và thép tái chế.**

Bên cạnh đó, Công ty **khuyến khích sử dụng vật liệu địa phương như đất, đá tự nhiên và các sản phẩm gạch, ngói được sản xuất tại khu vực dự án** nhằm giảm thiểu chi phí vận chuyển và hạn chế tác động môi trường phát sinh từ hoạt động logistics.

Các vật liệu tái chế và vật liệu có khả năng tái sử dụng cũng được ưu tiên trong quá trình thiết kế và thi công nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên.

Đối với **hạ tầng cảnh quan và không gian ngoài trời, Công ty sử dụng các loại vật liệu thấm nước như gạch bê tông rỗng, sỏi và đá dăm nhằm tăng khả năng thoát nước tự nhiên và giảm áp lực cho hệ thống thoát nước đô thị.** Đồng thời, các vật liệu có độ bền cao, ít yêu cầu bảo trì và có khả năng chịu tác động của điều kiện thời tiết như nhôm sơn tĩnh điện hoặc vật liệu chịu thời tiết tốt cũng được lựa chọn nhằm kéo dài tuổi thọ công trình và giảm chi phí vận hành trong dài hạn.

Trong quá trình thi công, Taseco Land chú trọng quản lý hiệu quả nguồn vật liệu xây dựng và hạn chế phát sinh chất thải. Theo đó, khoảng 90% lượng vật liệu thừa từ các công trình xây dựng được tái sử dụng cho các hạng mục khác hoặc được tái chế cho các mục đích phù hợp, góp phần giảm thiểu lãng phí tài nguyên và hạn chế tác động tiêu cực đến môi trường.

Bên cạnh việc lựa chọn vật liệu bền vững, **Công ty cũng tích hợp các giải pháp thiết kế cảnh quan theo định hướng phát triển sinh thái**. Các dự án được quy hoạch hệ thống cây xanh theo nguyên tắc ưu tiên cây bản địa và thiết kế hệ sinh thái đa tầng, bao gồm tầng cây cao tạo bóng mát, tầng cây trung, tầng cây bụi và thảm cỏ. Việc tăng cường diện tích che phủ tán cây kết hợp với hệ thống mặt nước và hồ điều hòa sinh thái không chỉ góp phần cải thiện vi khí hậu khu vực mà còn nâng cao chất lượng môi trường sống cho cư dân.

Song song với hoạt động phát triển dự án, Taseco Land cũng hướng tới xây dựng môi trường làm việc theo mô hình "văn phòng xanh", thông qua việc tối ưu hóa sử dụng tài nguyên, tiết kiệm năng lượng và giảm phát thải trong hoạt động vận hành. Đây là một trong những bước đi nhằm hiện thực hóa mục tiêu phát triển bền vững của Công ty, đồng thời đóng góp vào nỗ lực ứng phó với biến đổi khí hậu trong dài hạn.

Xây dựng môi trường làm việc đảm bảo các tiêu chí xanh, và giảm khí phát thải nhằm đáp ứng mục tiêu ứng phó với biến đổi khí hậu trong dài hạn.

Hướng tới xây dựng
"VĂN PHÒNG XANH"

100%

sử dụng vật liệu xanh và cây xanh theo định hướng phát triển bền vững

GRI 302: QUẢN LÝ VÀ TIẾT KIỆM NĂNG LƯỢNG

Taseco Land sử dụng nhiều biện pháp đồng bộ nhằm tối ưu việc sử dụng năng lượng trong các dự án của mình, từ quá trình xây dựng cho đến vận hành. Công ty sử dụng các thiết bị và công nghệ hiện đại để tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu mức tiêu thụ năng lượng không cần thiết cụ thể như:

GRI 302-1 Quản lý sử dụng năng lượng tại Taseco Land

Trong hoạt động đầu tư, xây dựng và vận hành các dự án bất động sản, Taseco Land chú trọng quản lý và sử dụng năng lượng hiệu quả nhằm giảm thiểu tiêu thụ năng lượng không cần thiết và hạn chế tác động đến môi trường. Nguồn năng lượng tiêu thụ chủ yếu tại các dự án của Công ty bao gồm điện năng phục vụ cho hoạt động xây dựng, vận hành tòa nhà, hệ thống chiếu sáng, thông gió và điều hòa không khí.

Để tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng, Taseco Land áp dụng nhiều giải pháp thiết kế và công nghệ hiện đại trong suốt vòng đời dự án, từ giai đoạn quy hoạch, thiết kế đến vận hành công trình.

GRI 302-2 Tiêu thụ năng lượng gián tiếp

Hoạt động tiêu thụ năng lượng gián tiếp của Taseco Land chủ yếu phát sinh từ việc sử dụng điện lưới tại các công trường xây dựng, tòa nhà văn phòng và các khu đô thị do Công ty phát triển. Để giảm thiểu tiêu thụ điện năng, các dự án của Taseco Land được thiết kế theo hướng tận dụng tối đa các yếu tố tự nhiên như ánh sáng và thông gió tự nhiên.

Các giải pháp thông gió tự nhiên được áp dụng bao gồm sử dụng giếng trời, các lỗ thông gió và bố trí cửa sổ hợp lý nhằm tạo dòng lưu thông không khí tự nhiên trong công trình. Hai cơ chế thông gió tự nhiên được khai thác gồm thông gió nhờ chênh lệch nhiệt độ và thông gió nhờ áp lực gió, giúp giảm nhu cầu sử dụng hệ thống thông gió cơ khí và điều hòa không khí.

GRI 302-3 Cường độ sử dụng năng lượng trong quá trình vận hành và quản lý dự án tại Taseco

Trong thiết kế công trình, Taseco Land áp dụng các giải pháp kiến trúc nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng năng lượng. Các công trình được định hướng theo trục Bắc – Nam nhằm hạn chế bức xạ nhiệt từ hướng Tây và tận dụng ánh sáng tự nhiên từ hướng Bắc. Khoảng cách giữa các khối nhà được bố trí hợp lý nhằm đảm bảo khả năng chiếu sáng tự nhiên và lưu thông không khí.

Tại cấp độ mặt bằng kiến trúc, các không gian chức năng chính được bố trí tiếp cận trực tiếp với ánh sáng tự nhiên. Các giải pháp như giếng trời, thông tầng và tăng chiều sâu chiếu sáng tự nhiên được áp dụng nhằm giảm nhu cầu sử dụng hệ thống chiếu sáng nhân tạo.

Ở cấp độ mặt đứng công trình, diện tích cửa sổ và vách kính được thiết kế hợp lý với tỷ lệ kính trên mặt tiền khoảng 24–30%, nhằm đảm bảo cân bằng giữa chiếu sáng tự nhiên và kiểm soát bức xạ nhiệt. Ngoài ra, các công trình được trang bị lam che nắng và sử dụng kính hiệu suất cách nhiệt cao để giảm hấp thụ nhiệt và giảm tải cho hệ thống điều hòa.

GRI 302-4: Triển khai các giải pháp giảm tiêu thụ năng lượng trong hoạt động của Taseco Land

Taseco Land triển khai nhiều giải pháp kỹ thuật nhằm giảm tiêu thụ năng lượng trong quá trình vận hành công trình.

Hệ thống thông gió cơ khí và điều hòa không khí tại các công trình được thiết kế đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo **QCXDVN 05:2008/BXD, QCVN 09:2017/BXD và TCVN 5687:2010/2024**, đồng thời có thể áp dụng tiêu chuẩn quốc tế ASHRAE nhằm tối ưu hóa hiệu quả sử dụng năng lượng. Các thiết bị điều hòa không khí được lựa chọn với chỉ số hiệu suất năng lượng (COP) phù hợp với các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành.

Trong các dự án chung cư và khu hỗn hợp của Taseco Land như **NO2-T1, NO1-T4, Trung Văn, Long Biên Central, NOXH Mê Linh và B3-CC2B**, hệ thống chiếu sáng sử dụng các loại đèn tiết kiệm năng lượng như đèn LED, đèn huỳnh quang T5 và đèn CFL với hiệu suất chiếu sáng từ **90 lm/W** trở lên. Hệ thống chiếu sáng khu vực công cộng được tích hợp các cảm biến tự động và thiết bị điều khiển đóng ngắt nhằm tối ưu hóa thời gian sử dụng điện.

Ngoài ra, chiếu sáng ngoài trời được thiết kế theo hướng chiếu sáng rọi xuống nhằm giảm thiểu ô nhiễm ánh sáng và tiết kiệm năng lượng. Các giải pháp chiếu sáng cũng được điều chỉnh linh hoạt theo chương trình hoạt động và từng thời điểm trong năm để nâng cao hiệu quả sử dụng điện.

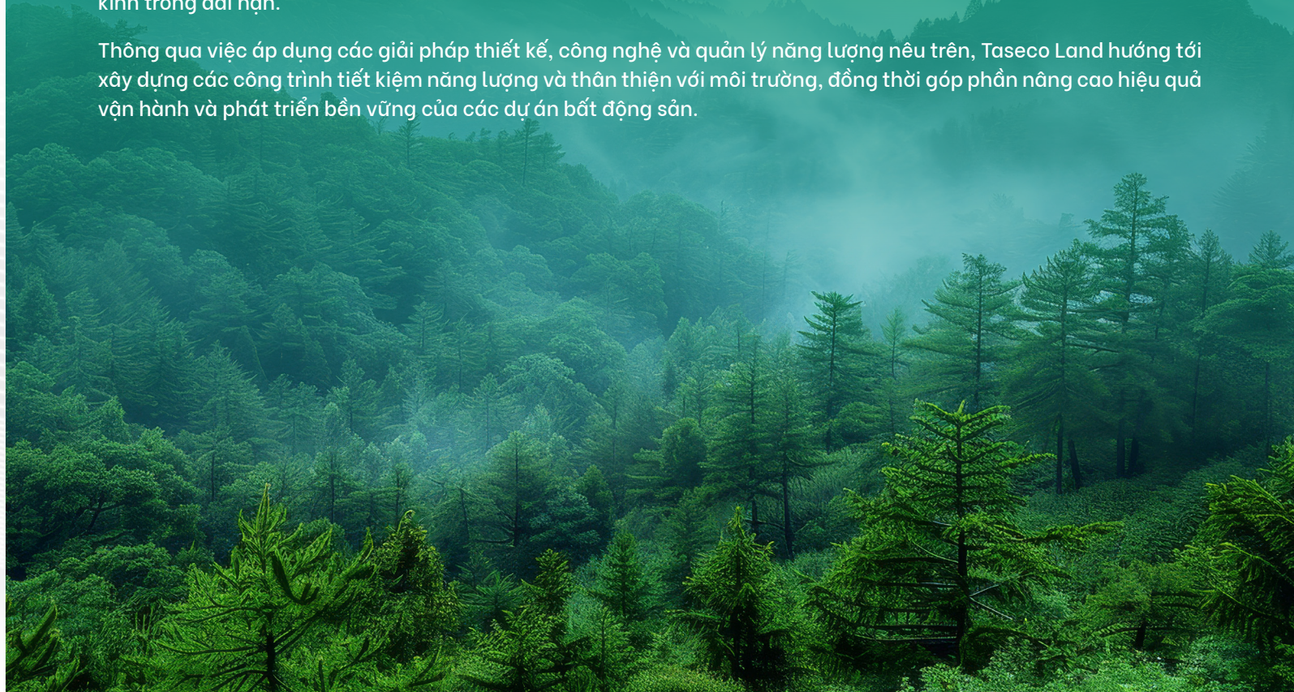
GRI 302-5: Tối ưu hóa nhu cầu sử dụng năng lượng trong các dự án của Taseco Land

Taseco Land tiếp tục triển khai các giải pháp công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả quản lý năng lượng trong các công trình. Các hệ thống điều hòa không khí được trang bị công nghệ **Inverter**, cho phép tự động điều chỉnh công suất hoạt động và tối ưu hóa mức tiêu thụ điện năng.

Bên cạnh đó, Công ty từng bước áp dụng **hệ thống quản lý năng lượng thông minh (Smart Energy Management Systems – SEMS)** trong các công trình nhằm giám sát và điều chỉnh việc sử dụng năng lượng theo thời gian thực. Hệ thống này giúp phát hiện kịp thời các điểm tiêu thụ năng lượng bất hợp lý, từ đó giảm thiểu lãng phí và nâng cao hiệu quả vận hành. Một số dự án của Taseco Land đã triển khai các giải pháp quản lý năng lượng thông minh, tiêu biểu như **Khu công nghiệp Đồng Văn III**.

Ngoài ra, Công ty cũng nghiên cứu và từng bước triển khai các giải pháp năng lượng tái tạo trong các dự án, bao gồm lắp đặt hệ thống điện mặt trời và các nguồn năng lượng sạch khác khi điều kiện kỹ thuật cho phép. Các giải pháp này góp phần giảm sự phụ thuộc vào nguồn năng lượng hóa thạch và hỗ trợ mục tiêu giảm phát thải khí nhà kính trong dài hạn.

Thông qua việc áp dụng các giải pháp thiết kế, công nghệ và quản lý năng lượng nêu trên, Taseco Land hướng tới xây dựng các công trình tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường, đồng thời góp phần nâng cao hiệu quả vận hành và phát triển bền vững của các dự án bất động sản.



GRI 303: QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÀI NGUYÊN NƯỚC

GRI 303-1: Tương tác với nguồn nước như một nguồn tài nguyên chung

Taseco Land nhận thức rằng tài nguyên nước là một nguồn tài nguyên quan trọng đối với môi trường và cộng đồng. Trong quá trình đầu tư, xây dựng và vận hành các dự án bất động sản, Công ty chú trọng quản lý và sử dụng nguồn nước một cách hiệu quả nhằm giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái và đảm bảo sự bền vững của nguồn tài nguyên nước.

Công ty cam kết không xả thải trái phép ra môi trường gây ô nhiễm nguồn nước, đồng thời tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật và các tiêu chuẩn kỹ thuật quốc gia liên quan đến quản lý và sử dụng nước. Trong các dự án của mình, Taseco Land chỉ sử dụng nguồn nước cấp từ hệ thống cấp nước đô thị (nước thủy cục) cho hoạt động xây dựng và sinh hoạt. Công ty không sử dụng nguồn nước mặt hoặc nguồn nước ngầm nhằm hạn chế tác động đến nguồn tài nguyên nước tự nhiên.

Bên cạnh đó, hệ thống cấp nước tại các dự án được thiết kế và vận hành theo các quy chuẩn kỹ thuật hiện hành như **QCVN 01:2021/BXD, QCVN 04:2021/BXD, QCVN 2000 và tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4513:1988**, đảm bảo cung cấp nước sinh hoạt an toàn và ổn định cho cư dân và các hoạt động vận hành công trình.

GRI 303-2: Quản lý các tác động liên quan đến xả thải nước

Trong quá trình triển khai dự án, Taseco Land áp dụng các biện pháp kỹ thuật và quản lý nhằm kiểm soát việc sử dụng và xả thải nước, đảm bảo các hoạt động xây dựng và vận hành không gây ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường nước.

Hệ thống cấp nước trong các dự án được thiết kế nhằm hạn chế tối đa tình trạng rò rỉ và thất thoát nước. Công ty sử dụng các loại ống cấp nước chất lượng cao như **uPVC, PPR và HDPE**, có khả năng chống va đập, chống ăn mòn và độ kín cao, giúp đảm bảo hiệu quả vận hành và kéo dài tuổi thọ của hệ thống.

Ngoài ra, các bồn chứa và bể nước trong công trình được trang bị hệ thống van khóa, van điều chỉnh và van phao tại các đường ống dẫn nước vào bể ngầm và bồn mái nhằm kiểm soát hiệu quả quá trình bơm và phân phối nước, hạn chế thất thoát trong quá trình vận hành.

GRI 303-3: Lượng nước khai thác

Trong các dự án của Taseco Land, nguồn nước sử dụng cho xây dựng và sinh hoạt được cung cấp hoàn toàn từ hệ thống cấp nước đô thị. Việc **sử dụng 100% nguồn nước thủy cục giúp đảm bảo chất lượng nước và hạn chế việc khai thác các nguồn nước tự nhiên như nước mặt hoặc nước ngầm**.

Công ty không khai thác trực tiếp các nguồn nước tự nhiên cho hoạt động xây dựng và sinh hoạt tại các dự án, qua đó góp phần bảo vệ nguồn tài nguyên nước và giảm thiểu áp lực lên hệ sinh thái địa phương.

100%

nguồn nước thủy cục giúp đảm bảo chất lượng nước

100%

nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn Việt Nam

GRI 303-4: Lượng nước xả thải

Để bảo vệ nguồn tài nguyên nước, Taseco Land đảm bảo không xả thải trái phép ra môi trường gây ô nhiễm nguồn nước. Từ công đoạn thiết kế đến xây dựng và đưa vào vận hành, việc thu gom, xử lý nước thải bao gồm nước thải đen, nước thải xám, và nước mưa được tính toán kỹ lưỡng về lưu lượng nước chảy, các góc kín, sử dụng những vật liệu xây dựng bền bỉ để tránh rò rỉ trong việc vận chuyển ống nước và không có nước thải bị tồn đọng.

Trong quá trình triển khai thi công thực tế, các Ban quản lý dự án đều tăng cường công tác giám sát triển khai, phối hợp với nhà thầu và các đơn vị liên quan nhằm nâng cao hiệu quả công tác thu hồi cũng như ký kết các hợp đồng thu gom nước thải/chất thải với nhà thầu có đầy đủ chứng nhận đủ điều kiện hoạt động xử lý nước thải/chất thải theo quy định pháp luật hiện hành:

- Nước mưa chảy tràn: Nước mưa chảy tràn và nước mưa thu gom từ mái được đánh giá là có chất lượng tốt nên không làm ô nhiễm nguồn nước mặt xung quanh. Các dự án của Taseco Land đều ưu tiên tổ chức các hồ điều hòa và các công trình xử lý nước nhằm thu gom nước mưa chảy tràn và xử lý đảm bảo chất lượng nước phù hợp cho môi trường mà không ảnh hưởng đến sức khỏe con người.
- Nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt được thu gom và dẫn về trạm xử lý nước thải tập trung và được xử lý đảm bảo đạt các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành trước khi thoát ra nguồn tiếp nhận; Khuyến khích CBNV, cư dân sử dụng nước tiết kiệm, tránh lãng phí nguồn tài nguyên.
- Nước thải xây dựng: Lượng nước thải thi công chủ yếu được sử dụng cho hoạt động vệ sinh máy móc, thiết bị thi công; trộn vữa, bê tông..., tuy nhiên, tải lượng các chất ô nhiễm trong nước thải thi công có chứa nhiều cặn và dầu mỡ, do đó, lượng nước này sẽ được dẫn về các bể lắng, xử lý sơ bộ trước khi dẫn vào hệ thống thoát nước chung của khu vực.
- Nước thải sinh hoạt trong quá trình xây dựng: Lượng nước thải sinh hoạt trong quá trình thi công xây dựng được thu gom và đưa về khu xử lý tập trung của khu vực đảm bảo theo quy chuẩn hiện hành.

GRI 303-5: Tiêu thụ nước

Taseco Land triển khai nhiều giải pháp nhằm tối ưu hóa việc sử dụng nước và giảm thiểu tiêu thụ nước trong quá trình vận hành các công trình.

Các dự án chung cư và khu hỗn hợp của Công ty như **Long Biên, Mê Linh và N02-T1 đều được trang bị các thiết bị vệ sinh tiết kiệm nước như bồn cầu, tiểu nam, vòi lavabo và vòi sen tiết kiệm nước**. Việc sử dụng các thiết bị này góp phần giảm lượng nước tiêu thụ trong sinh hoạt hàng ngày của cư dân.

Ngoài ra, hệ thống **đồng hồ đo nước** được lắp đặt tại các công trình nhằm theo dõi và quản lý lượng nước tiêu thụ, giúp phát hiện kịp thời các trường hợp rò rỉ và có biện pháp khắc phục nhanh chóng. Công ty cũng từng bước ứng dụng các giải pháp quản lý thông minh trong vận hành hệ thống cấp nước nhằm nâng cao hiệu quả quản lý tài nguyên nước.

Hệ thống cấp nước trong các dự án được thiết kế đảm bảo áp lực nước phù hợp với nhu cầu sử dụng, thông qua việc tính toán áp lực thủy tĩnh, lắp đặt van giảm áp và điều chỉnh lưu lượng nước. Việc kiểm soát áp lực nước giúp giảm thiểu thất thoát nước và hạn chế nguy cơ rò rỉ trong quá trình vận hành hệ thống.

Thông qua các giải pháp kỹ thuật và quản lý nêu trên, Taseco Land hướng tới mục tiêu sử dụng nguồn nước một cách hiệu quả và bền vững, góp phần bảo vệ tài nguyên nước và nâng cao chất lượng môi trường sống tại các dự án do Công ty phát triển.

GRI 304: KHÔNG GIAN XANH VÀ ĐA DẠNG SINH HỌC

GRI 304-1: Các khu vực hoạt động nằm trong hoặc gần khu vực có giá trị đa dạng sinh học

Trong quá trình phát triển các dự án bất động sản, Taseco Land chú trọng tích hợp các yếu tố sinh thái và bảo tồn đa dạng sinh học ngay từ giai đoạn quy hoạch và thiết kế. Các dự án của Công ty được nghiên cứu kỹ lưỡng về điều kiện khí hậu, thổ nhưỡng và hệ sinh thái địa phương nhằm đảm bảo sự hài hòa giữa phát triển đô thị và bảo vệ môi trường tự nhiên.

Thiết kế cảnh quan và hệ thống cây xanh tại các dự án được xây dựng trên cơ sở phù hợp với điều kiện tự nhiên của từng khu vực, ưu tiên sử dụng các loài cây bản địa có khả năng thích nghi tốt với khí hậu địa phương. Điều này giúp tăng khả năng sinh trưởng của cây xanh, giảm nhu cầu chăm sóc và góp phần duy trì hệ sinh thái tự nhiên trong khu vực dự án.

GRI 304-2: Tác động đáng kể của các hoạt động đối với đa dạng sinh học

Taseco Land triển khai các giải pháp thiết kế cảnh quan và không gian xanh nhằm hạn chế tối đa các tác động tiêu cực của quá trình đô thị hóa đến đa dạng sinh học và môi trường tự nhiên.

Trong các dự án khu đô thị, hệ thống cây xanh được thiết kế theo hướng đa dạng sinh học, kết hợp nhiều tầng cây và nhiều chủng loại thực vật khác nhau. Việc bố trí cây xanh được tính toán nhằm tối ưu hóa vi khí hậu đô thị, cải thiện chất lượng không khí và tạo môi trường sống lành mạnh cho cư dân.

Bên cạnh đó, các giải pháp thiết kế cảnh quan cũng được tích hợp với hệ thống quản lý nước bền vững, bao gồm việc sử dụng các bề mặt thấm nước và bố trí hồ điều hòa sinh thái nhằm tăng khả năng điều tiết nước mưa và giảm thiểu nguy cơ ngập úng trong khu đô thị.

GRI 304-3: Các khu vực sinh cảnh được bảo vệ hoặc phục hồi

Taseco Land chú trọng phát triển các không gian xanh và công viên trong các dự án nhằm tạo ra các khu vực sinh thái trong đô thị. Các khu vực này được thiết kế theo nhiều chức năng khác nhau, bao gồm khu sinh thái, khu hoạt động cộng đồng và khu không gian yên tĩnh.

Trong các dự án khu đô thị, **Công ty đảm bảo tỷ lệ diện tích cây xanh đạt khoảng 20–25% diện tích đất, đồng thời bố trí hệ thống công viên trung tâm kết hợp với các công viên phân tán trong khu ở**. Mạng lưới hành lang xanh được thiết kế liên tục nhằm kết nối các không gian xanh trong toàn bộ khu đô thị, tạo nên môi trường sống thân thiện với thiên nhiên.

Tại các khu vực công viên và quảng trường, thiết kế cảnh quan được thực hiện theo hướng hạn chế bê tông hóa, ưu tiên sử dụng thảm cỏ và cây xanh nhằm tăng diện tích bề mặt thấm nước và cải thiện vi khí hậu.

GRI 304-4: Danh sách các loài nằm trong Sách đỏ

Trong quá trình lựa chọn cây xanh và thiết kế cảnh quan, Taseco Land ưu tiên sử dụng các loài cây phù hợp với hệ sinh thái địa phương và không gây ảnh hưởng đến các loài sinh vật trong khu vực. Công ty cũng khuyến khích trồng các loài cây bản địa nhằm góp phần duy trì sự cân bằng sinh thái và tăng cường đa dạng sinh học trong các khu đô thị.

Giải pháp thiết kế không gian xanh tại các dự án

Để đảm bảo hiệu quả sinh thái và cảnh quan đô thị, hệ thống cây xanh tại các dự án của Taseco Land được thiết kế theo các nguyên tắc sau:

Tuyến đường giao thông

Cây xanh dọc các tuyến đường được bố trí với khoảng cách trồng từ 5–10 m, tùy thuộc vào đường kính tán cây. Hố trồng cây có kích thước tối thiểu 1 x 1 m nhằm đảm bảo không gian phát triển cho bộ rễ. Các ô trồng cây được thiết kế với kết cấu chịu lực nhằm bảo vệ hệ thống vỉa hè và đảm bảo an toàn trong quá trình sử dụng.

Khu ở

Trong các khu ở, hệ thống cây xanh được bố trí theo mô hình kết hợp giữa công viên trung tâm và các công viên phân tán, tạo nên mạng lưới không gian xanh đan xen trong toàn bộ khu đô thị. Các hành lang xanh được thiết kế kết nối liên tục giữa các khu chức năng nhằm tạo môi trường sống gần gũi với thiên nhiên và nâng cao chất lượng vi khí hậu đô thị.

Công viên và quảng trường

Các khu công viên và quảng trường được thiết kế theo nguyên tắc phân vùng chức năng, bao gồm khu sinh thái, khu hoạt động cộng đồng và khu không gian yên tĩnh. Thiết kế cảnh quan hạn chế tối đa việc bê tông hóa, đồng thời kết hợp cây bóng mát và thảm cỏ đa chức năng nhằm tạo không gian sinh hoạt ngoài trời cho cư dân và góp phần nâng cao chất lượng môi trường đô thị.

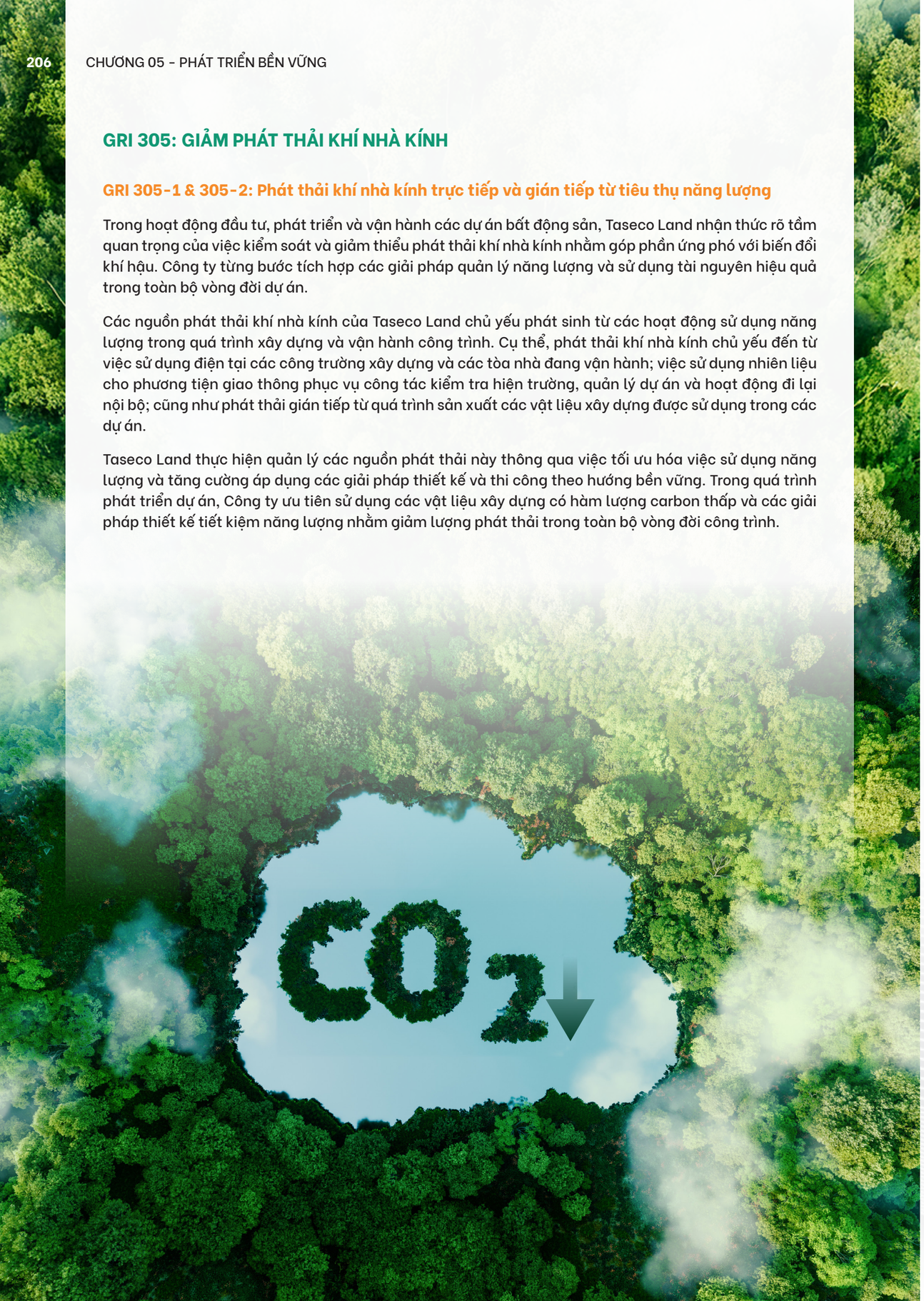
GRI 305: GIẢM PHÁT THẢI KHÍ NHÀ KÍNH

GRI 305-1 & 305-2: Phát thải khí nhà kính trực tiếp và gián tiếp từ tiêu thụ năng lượng

Trong hoạt động đầu tư, phát triển và vận hành các dự án bất động sản, Taseco Land nhận thức rõ tầm quan trọng của việc kiểm soát và giảm thiểu phát thải khí nhà kính nhằm góp phần ứng phó với biến đổi khí hậu. Công ty từng bước tích hợp các giải pháp quản lý năng lượng và sử dụng tài nguyên hiệu quả trong toàn bộ vòng đời dự án.

Các nguồn phát thải khí nhà kính của Taseco Land chủ yếu phát sinh từ các hoạt động sử dụng năng lượng trong quá trình xây dựng và vận hành công trình. Cụ thể, phát thải khí nhà kính chủ yếu đến từ việc sử dụng điện tại các công trường xây dựng và các tòa nhà đang vận hành; việc sử dụng nhiên liệu cho phương tiện giao thông phục vụ công tác kiểm tra hiện trường, quản lý dự án và hoạt động đi lại nội bộ; cũng như phát thải gián tiếp từ quá trình sản xuất các vật liệu xây dựng được sử dụng trong các dự án.

Taseco Land thực hiện quản lý các nguồn phát thải này thông qua việc tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng và tăng cường áp dụng các giải pháp thiết kế và thi công theo hướng bền vững. Trong quá trình phát triển dự án, Công ty ưu tiên sử dụng các vật liệu xây dựng có hàm lượng carbon thấp và các giải pháp thiết kế tiết kiệm năng lượng nhằm giảm lượng phát thải trong toàn bộ vòng đời công trình.



GRI 305-3: Phát thải khí nhà kính gián tiếp qua các hoạt động khác

Bên cạnh phát thải trực tiếp từ hoạt động xây dựng và vận hành, các nguồn phát thải gián tiếp khác của Công ty còn phát sinh từ chuỗi cung ứng vật liệu xây dựng, hoạt động vận chuyển vật tư và thiết bị, cũng như hoạt động di chuyển của nhân sự trong quá trình quản lý và triển khai dự án.

Taseco Land khuyến khích các nhà thầu và đối tác cung cấp vật liệu áp dụng các giải pháp sản xuất và vận chuyển thân thiện với môi trường, đồng thời tăng cường sử dụng vật liệu địa phương nhằm giảm thiểu phát thải phát sinh từ quá trình vận chuyển.

GRI 305-5: Giải pháp giảm phát thải khí nhà kính

Nhằm góp phần giảm thiểu phát thải khí nhà kính trong hoạt động phát triển bất động sản, Taseco Land triển khai nhiều giải pháp quản lý và kỹ thuật, bao gồm:

01.

Thiết kế công trình tiết kiệm năng lượng: tối ưu hóa thiết kế thông gió và chiếu sáng tự nhiên, giảm nhu cầu sử dụng năng lượng trong quá trình vận hành công trình.

02.

Sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường: ưu tiên các vật liệu có hàm lượng carbon thấp, vật liệu tái chế và vật liệu địa phương nhằm giảm phát thải trong quá trình sản xuất và vận chuyển.

03.

Quản lý hiệu quả việc sử dụng năng lượng tại công trường: áp dụng các biện pháp kiểm soát việc sử dụng điện và nhiên liệu trong quá trình thi công.

04.

Tăng cường không gian xanh trong các dự án: việc bố trí hệ thống cây xanh, công viên và mặt nước trong khu đô thị góp phần cải thiện vi khí hậu và hỗ trợ hấp thụ khí carbon trong môi trường đô thị.

05.

Tối ưu hóa hoạt động di chuyển nội bộ: khuyến khích sử dụng phương tiện di chuyển hợp lý và tối ưu hóa các chuyến công tác nhằm giảm tiêu thụ nhiên liệu.

Thông qua việc triển khai các giải pháp trên, Taseco Land hướng tới giảm thiểu tác động của hoạt động xây dựng và phát triển bất động sản đến môi trường, đồng thời góp phần thực hiện mục tiêu phát triển bền vững và ứng phó với biến đổi khí hậu trong dài hạn.

GRI 306: QUẢN LÝ CHẤT THẢI

GRI 306-1: Phát sinh chất thải và tác động liên quan

Trong quá trình đầu tư, xây dựng và vận hành các dự án bất động sản, Taseco Land nhận thức rằng hoạt động xây dựng có thể phát sinh nhiều loại chất thải khác nhau, bao gồm chất thải rắn sinh hoạt tại công trường, chất thải xây dựng và chất thải nguy hại. Do đó, Công ty chú trọng xây dựng hệ thống quản lý chất thải nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường và đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường.

Công tác quản lý chất thải được triển khai ngay từ giai đoạn thi công với mục tiêu phân loại, thu gom và xử lý chất thải một cách hiệu quả. Việc phân loại chất thải tại nguồn không chỉ giúp nâng cao hiệu quả quản lý mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho việc tái chế và tái sử dụng vật liệu trong quá trình xây dựng.

Thông qua việc áp dụng các giải pháp quản lý chất thải phù hợp, Taseco Land hướng tới giảm thiểu lượng chất thải phát sinh ra môi trường, đồng thời góp phần xây dựng các dự án và công trình theo định hướng xanh và bền vững.

GRI 306-2: Quản lý các tác động đáng kể liên quan đến chất thải

Taseco Land yêu cầu các nhà thầu thi công tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về quản lý chất thải tại công trường. Trong quá trình thi công, các loại chất thải phát sinh được phân loại theo từng nhóm cụ thể và được quản lý, tái chế hoặc tái sử dụng tối đa cho các mục đích phù hợp tại công trường.

Công ty thực hiện giám sát thường xuyên đối với hoạt động quản lý chất thải trong quá trình thi công. Danh mục các loại chất thải phát sinh tại công trường được lập và lưu trữ đầy đủ, đồng thời được trình cho bộ phận giám sát thi công để kiểm tra và theo dõi trong suốt quá trình triển khai dự án.

GRI 306-3: Chất thải phát sinh

Các loại chất thải phát sinh tại công trường xây dựng của Taseco Land chủ yếu bao gồm:

- Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh từ hoạt động của công nhân tại công trường;
- Chất thải rắn xây dựng như vật liệu thừa, phế thải xây dựng và các vật liệu không sử dụng;
- Chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình thi công và bảo dưỡng thiết bị.

Việc phân loại các loại chất thải này giúp đảm bảo các biện pháp xử lý phù hợp đối với từng nhóm chất thải.

GRI 306-4: Tái chế chất thải

Taseco Land khuyến khích các nhà thầu tối đa hóa việc tái chế và tái sử dụng các vật liệu xây dựng trong quá trình thi công nhằm giảm thiểu lượng chất thải phải xử lý. Các vật liệu xây dựng dư thừa có thể được tái sử dụng cho các hạng mục phù hợp trong công trình hoặc được tái chế để phục vụ các mục đích khác trong quá trình xây dựng.

Việc tái sử dụng và tái chế vật liệu không chỉ giúp giảm thiểu lượng chất thải phát sinh mà còn góp phần tiết kiệm tài nguyên và giảm tác động môi trường từ hoạt động xây dựng.

GRI 306-5: Xử lý chất thải và giảm thiểu tác động môi trường

Đối với các loại chất thải không thể tái chế hoặc tái sử dụng, Taseco Land yêu cầu các đơn vị thi công ký kết hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom và xử lý chất thải theo quy định của pháp luật.

Các đơn vị thu gom và xử lý chất thải được lựa chọn phải có đầy đủ giấy phép hoạt động phù hợp với từng nhóm chất thải, đặc biệt đối với chất thải nguy hại. Việc vận chuyển chất thải nguy hại chỉ được thực hiện bởi các phương tiện nằm trong danh mục được cấp phép theo quy định về quản lý chất thải nguy hại của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Thông qua việc quản lý chặt chẽ quá trình thu gom, vận chuyển và xử lý chất thải, Taseco Land đảm bảo các hoạt động xây dựng và phát triển dự án được thực hiện theo đúng các quy định về bảo vệ môi trường, đồng thời góp phần xây dựng các công trình bất động sản xanh và bền vững.

GRI 307: TUÂN THỦ QUY ĐỊNH BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Taseco Land luôn xác định việc tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường là một trong những nguyên tắc quan trọng trong hoạt động quản trị và phát triển bền vững của Công ty. Trong quá trình triển khai các dự án bất động sản cũng như trong hoạt động vận hành và quản lý doanh nghiệp, Công ty luôn thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật liên quan đến bảo vệ môi trường, quản lý chất thải, quản lý nước thải và kiểm soát các tác động môi trường phát sinh từ hoạt động sản xuất – kinh doanh.

Taseco Land triển khai nhiều biện pháp nhằm đảm bảo môi trường làm việc xanh, sạch và an toàn cho người lao động. Công tác vệ sinh môi trường được thực hiện thường xuyên tại khu vực văn phòng, công trường xây dựng và các công trình đang vận hành. Bên cạnh đó, Công ty chú trọng quản lý các yếu tố môi trường như nước thải, khí thải và chất thải rắn theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Song song với việc tuân thủ các quy định về môi trường trong hoạt động sản xuất – kinh doanh, Taseco Land cũng khuyến khích cán bộ, nhân viên thực hiện các giải pháp tiết kiệm tài nguyên và năng lượng trong quá trình làm việc, góp phần giảm thiểu tác động đến môi trường và xây dựng văn hóa doanh nghiệp thân thiện với môi trường.

Với ý thức chấp hành nghiêm túc các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, Taseco Land không phát sinh bất kỳ trường hợp vi phạm hoặc bị xử phạt hành chính nào liên quan đến các quy định về môi trường.

Thông qua việc tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật và tăng cường quản lý các yếu tố môi trường trong hoạt động sản xuất – kinh doanh, Taseco Land tiếp tục khẳng định cam kết phát triển bền vững và trách nhiệm đối với môi trường và cộng đồng.

XÃ HỘI

GRI 400

GRI 401: VIỆC LÀM

Taseco Land xác định nguồn nhân lực là một trong những yếu tố then chốt quyết định sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Công ty luôn chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch và ổn định nhằm thu hút và giữ chân nguồn nhân lực chất lượng cao.

GRI 401-1: Số lượng nhân viên thuê mới và tỷ lệ thôi việc

Trong quá trình mở rộng hoạt động kinh doanh và triển khai nhiều dự án bất động sản tại các địa phương trên cả nước, Taseco Land liên tục bổ sung nguồn nhân lực mới nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển. Công ty thực hiện chính sách tuyển dụng minh bạch, công bằng, tạo cơ hội việc làm cho người lao động có năng lực chuyên môn và phù hợp với văn hóa doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, Taseco Land cũng chú trọng duy trì tỷ lệ nhân sự ổn định thông qua việc cải thiện môi trường làm việc, nâng cao chế độ đãi ngộ và tạo cơ hội phát triển nghề nghiệp lâu dài cho người lao động.

Tình hình biến động nhân sự giai đoạn 2023-2025

	2023	2024	2025
Tỷ lệ nhân viên mới	19%	20%	29%
Tỷ lệ nhân viên thôi việc	16%	13%	11%

Tỷ lệ thôi việc năm 2025 ở mức 11%, đây là tỷ lệ nghỉ việc mà công ty không mong muốn chủ yếu do nhân viên có định hướng nghề nghiệp khác, giảm 2% so với năm 2024. Bên cạnh đó, tỷ lệ nhân viên tuyển mới tăng 9% so với năm 2024, đạt mức 29%.

GRI 401-2: Các quyền lợi dành cho nhân viên toàn thời gian không dành cho nhân viên tạm thời hoặc bán thời gian

Nhân viên toàn thời gian tại Taseco Land được hưởng đầy đủ các chế độ và quyền lợi theo quy định của pháp luật, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp. Hơn thế nữa, thông qua Thỏa ước lao động tập thể và Nội quy lao động, quyền lợi của Cán bộ nhân viên (CBNV) luôn được đảm bảo ở mức tối ưu, tạo nền tảng an tâm công tác. Tháng 09/2025 - sớm hơn 04 tháng so với lộ trình tăng lương tối thiểu vùng (có hiệu lực từ 01/01/2026), Taseco Land đã chủ động kiện toàn hệ thống thang bảng lương làm cơ sở đóng Bảo hiểm xã hội (BHXH). Đáng chú ý, mức điều chỉnh tăng bình quân lên tới 44% không chỉ phản ánh sự tuân thủ pháp luật nghiêm túc mà còn khẳng định năng lực tài chính vững mạnh của Công ty. Quyết định này nhằm tối ưu hóa quyền lợi an sinh lâu dài cho người lao động, đảm bảo thu nhập và phúc lợi thực tế luôn bắt kịp đà tăng trưởng của thị trường

Bên cạnh đó, Công ty cũng tổ chức các hoạt động rèn luyện sức khỏe ngoài giờ và khuyến khích tất cả các nhân viên tham gia như tennis, pickleball, bóng đá....

Các chính sách phúc lợi bổ sung

- Chế độ khám sức khỏe định kỳ
- Chương trình đào tạo và phát triển năng lực chuyên môn
- Các hoạt động văn hóa – thể thao và gắn kết nội bộ
- Chế độ nghỉ mát
- Chế độ nghỉ ốm đau, nghỉ thai sản
- Các chế độ khen thưởng, phúc lợi và ghi nhận thành tích trong công việc.

Những chính sách này góp phần tạo dựng môi trường làm việc ổn định, khuyến khích người lao động gắn bó lâu dài với Công ty.

GRI 402: Mối quan hệ quản lý – lao động

Taseco Land xây dựng mối quan hệ lao động dựa trên nguyên tắc tôn trọng, minh bạch và hợp tác. Công ty luôn đảm bảo tuân thủ theo Nội quy lao động, Thỏa ước lao động tập thể, Bộ Luật Lao động và các quy định... của pháp luật có liên quan đến lao động. Duy trì các kênh trao đổi thông tin thường xuyên giữa Ban lãnh đạo và người lao động nhằm đảm bảo mọi thay đổi liên quan đến chính sách nhân sự, tổ chức hoặc điều kiện làm việc đều được thông tin kịp thời.

Công ty khuyến khích người lao động tham gia đóng góp ý kiến thông qua các kênh phản hồi nội bộ, các buổi họp định kỳ và các chương trình đối thoại giữa người lao động và Ban lãnh đạo. Điều này giúp xây dựng môi trường làm việc cởi mở, tăng cường sự gắn kết và nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

GRI 403: An toàn, sức khỏe nghề nghiệp

Công ty thực hiện chế độ làm việc không quá 48 giờ/tuần, 08 giờ/ngày. Việc tổ chức làm thêm giờ đảm bảo về thời gian theo Luật Lao động và được hưởng lương ngoài giờ theo quy định của pháp luật nhà nước.

Công ty trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ lao động và ban hành các quy định để đảm bảo an toàn vệ sinh lao động trong quá trình làm việc.

Tất cả người lao động đều được đào tạo hội nhập và được hướng dẫn tuân thủ nội quy, quy định của Công ty trong công việc, tác phòng làm việc cũng như cách ứng xử chuẩn mực với đồng nghiệp, đối tác và khách hàng.

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. 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.

Tháng 12/2025, Taseco Land đã phối hợp cùng Bệnh viện Trung ương Quân đội 108 tổ chức chương trình khám sức khỏe định kỳ dành cho toàn thể cán bộ nhân viên. Đây là hoạt động phúc lợi thường niên, thể hiện sự quan tâm sâu sắc của Ban lãnh đạo công ty đối với đời sống và sức khỏe của người lao động

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.

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 BHXH, BHYT, BHTN, BHTNLĐ, BNN, thuế thu nhập cá nhân. 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,...

GRI 404: Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực cho Công ty

Taseco Land xác định đào tạo và phát triển nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và chất lượng hoạt động của doanh nghiệp.

Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo nhằm nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng quản lý và kỹ năng nghề nghiệp cho cán bộ nhân viên. Các chương trình đào tạo bao gồm:

- Đào tạo chuyên môn nghiệp vụ;
- Đào tạo kỹ năng quản lý và lãnh đạo;
- Đào tạo các quy định pháp lý và quy trình nội bộ;
- Đào tạo công nghệ số, AI trong công việc;
- Đào tạo về văn hóa doanh nghiệp và chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp.

Thông qua các hoạt động đào tạo này, Taseco Land tạo điều kiện để nhân viên phát triển toàn diện và đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của Công ty.

GRI 405: Sự đa dạng về cơ hội bình đẳng và GRI 406: Không phân biệt đối xử

Taseco Land cam kết xây dựng môi trường làm việc bình đẳng, tôn trọng sự đa dạng và không phân biệt đối xử. Công ty thực hiện chính sách tuyển dụng và quản lý nhân sự dựa trên năng lực, kinh nghiệm và hiệu quả công việc, không phân biệt giới tính, độ tuổi, dân tộc, tôn giáo hay hoàn cảnh cá nhân.

Mọi nhân viên đều được tạo điều kiện tiếp cận các cơ hội đào tạo, thăng tiến và phát triển nghề nghiệp một cách công bằng. Công ty cũng khuyến khích xây dựng môi trường làm việc tôn trọng lẫn nhau, đề cao tinh thần hợp tác và trách nhiệm trong công việc.

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.

GRI 415: Chính sách công

Taseco Land không tham gia vào hoạt động chính trị nào. Thay vào đó, Công ty tập trung tham gia đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế - xã hội và đời sống tại các địa phương bằng việc kiến tạo các công trình có chất lượng hàng đầu, cung cấp công ăn việc làm cho người dân và đóng góp vào ngân sách Nhà nước.

Taseco Land luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật và duy trì mối quan hệ hợp tác minh bạch với các cơ quan quản lý nhà nước. Công ty tham gia đóng góp ý kiến xây dựng chính sách thông qua các hiệp hội ngành nghề và các diễn đàn chuyên môn nhằm góp phần hoàn thiện khung pháp lý cho thị trường bất động sản.

Các hoạt động này được thực hiện trên cơ sở minh bạch, tuân thủ pháp luật và không nhằm mục đích gây ảnh hưởng không phù hợp đến quá trình xây dựng chính sách công.

GRI 416: An toàn và sức khỏe của khách hàng

Taseco Land luôn đặt lợi ích và sự an toàn của khách hàng là ưu tiên hàng đầu trong quá trình phát triển sản phẩm bất động sản. Các dự án của Công ty được triển khai theo các tiêu chuẩn chất lượng và quy định pháp lý liên quan đến xây dựng, quy hoạch và an toàn công trình. đáp ứng đầy đủ yêu cầu an toàn phòng cháy chữa cháy, an ninh, tiện ích... Các hướng dẫn, cảnh báo an toàn ở các khu vực luôn được thiết kế phù hợp theo tiêu chuẩn.

Bên cạnh đó, Công ty chú trọng thiết kế các khu đô thị và sản phẩm bất động sản với môi trường sống lành mạnh, hệ thống hạ tầng đồng bộ và các tiện ích đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, học tập và giải trí của cư dân. Điều này góp phần đảm bảo chất lượng sống và sự an toàn cho khách hàng khi sử dụng sản phẩm của Taseco Land.

GRI 418: Quyền bảo mật thông tin khách hàng

Taseco Land cam kết bảo vệ quyền riêng tư và bảo mật thông tin của khách hàng trong toàn bộ quá trình giao dịch và cung cấp dịch vụ, phù hợp với quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Công ty xây dựng các quy trình quản lý và lưu trữ thông tin khách hàng nhằm đảm bảo dữ liệu cá nhân được bảo vệ an toàn và chỉ được sử dụng cho các mục đích liên quan đến giao dịch, chăm sóc khách hàng và hoạt động kinh doanh hợp pháp của Công ty. Việc tiếp cận và sử dụng dữ liệu khách hàng được kiểm soát chặt chẽ nhằm hạn chế rủi ro rò rỉ hoặc sử dụng thông tin không đúng mục đích.

GRI 413: Cộng đồng địa phương

Taseco chung tay vì cộng đồng – lan tỏa yêu thương đến các bệnh nhi: Hướng tới kỷ niệm 94 năm ngày thành lập Đoàn TNCS Hồ Chí Minh (26/3/1931 - 26/3/2025) và trong khuôn khổ các hoạt động chào mừng 20 năm thành lập Taseco Group, Văn phòng Tập đoàn và Văn phòng Taseco Land phối hợp cùng Đoàn Thanh niên Taseco tổ chức chương trình thiện nguyện "THANH NIÊN TASECO - CHUNG SỨC VÌ CỘNG ĐỒNG". Vào ngày 25/3/2025, đoàn thiện nguyện Taseco đã có mặt tại Phòng Công tác xã hội - Bệnh viện Nhi Trung ương để trao tặng quà và tiền mặt cho 30 bệnh nhi có hoàn cảnh khó khăn đang điều trị tại đây. Những món quà tuy nhỏ nhưng chứa đựng tình cảm chân thành từ tập thể cán bộ, nhân viên Taseco, với mong muốn tiếp thêm động lực để các em và gia đình vững tin trên hành trình điều trị.

Taseco đồng hành cùng chương trình thí điểm suất ăn bán trú cho học sinh tiểu học: Ngày 29/8/2025, chương trình thí điểm suất ăn bán trú cho học sinh tiểu học đã được triển khai tại Trường Tiểu học Phú Cường, Phú Minh (xã Nội Bài) và Trường Tiểu học Chi Đông (xã Quang Minh). Suất ăn bán trú được sản xuất tập trung, đồng bộ theo tiêu chuẩn nghiêm ngặt bởi CTCP Dịch vụ Suất ăn hàng không Việt Nam – đơn vị thành viên của Tập đoàn Taseco, đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về an toàn, chất lượng và dinh dưỡng cho học sinh trong năm học 2025–2026. Bên cạnh đó, để góp phần nâng cao điều kiện học tập và sinh hoạt tại trường, Taseco đã hỗ trợ trang thiết bị với tổng giá trị 3.377.341.000 đồng, gồm: 1.000 bộ bàn ghế bán trú cho Trường Phú Cường & Phú Minh. 48 điều hòa, 400 bộ bàn ghế, 6 máy lọc nước cho Trường Chi Đông.

Taseco Land tài trợ 2.600 suất ăn cho lực lượng an ninh phục vụ Lễ Duyệt binh kỷ niệm 80 năm Quốc khánh Việt Nam: Hòa chung không khí thiêng liêng và hào hùng của cả nước chào mừng Kỷ niệm 80 năm Quốc khánh nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (02/9/1945 – 02/9/2025), trong 2 ngày: 29/8/2025 và 01/9/2025 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (Taseco Land) đã triển khai hoạt động tài trợ thiết thực, thể hiện tinh thần trách nhiệm cộng đồng và sự tri ân sâu sắc đối với lực lượng làm nhiệm vụ trong dịp lễ trọng đại này.

Cùng với Tập đoàn Taseco đã quyên góp được số tiền gần 12 tỷ đồng để hỗ trợ đồng bào bị ảnh hưởng bởi thiên tai, lũ lụt trong Ngày hội thể thao toàn quốc Taseco Sports Day 2025 diễn ra vào tháng 10/2025.

Cùng Tập đoàn Taseco trồng 10.000 cây xanh tại Vườn quốc gia Cúc Phương - khu rừng đặc dụng đầu nguồn lớn và đa dạng sinh học bậc nhất Việt Nam vào tháng 11/2025. 10.000 cây được trồng lần này gồm các loài gỗ bản địa quý như Re, Giổi, Tai chua, Sang và đặc biệt là Mun – loài cây nằm trong Sách Đỏ Việt Nam. Những loài cây này không chỉ giúp phục hồi đất, giữ nước, mà còn tạo môi trường sống cho các loài động vật hoang dã quý hiếm tại Vườn quốc gia Cúc Phương.

Taseco Land trao tặng Quỹ Vì người nghèo tỉnh Thái Nguyên 1 tỷ đồng.

Taseco Land đã đồng hành cùng Nhóm Ngôi Trường Ước Mơ – một tổ chức thiện nguyện uy tín, đóng góp tài chính và công sức để xây dựng mới điểm trường mầm non Púng Pá Kha: Púng Pá Kha là điểm trường nằm trong vùng sâu vùng xa - nơi hơn 95% hộ dân thuộc diện hộ nghèo, đời sống còn nhiều thiếu thốn, giao thông chia cắt, hiểm trở. Trường cũ được dựng tạm bằng tôn, sau nhiều năm sử dụng đã xuống cấp nghiêm trọng, không đảm bảo an toàn cho học sinh. Nhận thấy thực trạng đó, Taseco Land đã đồng hành cùng đóng góp để xây dựng mới điểm trường. Sau nhiều tháng thi công, tháng 12/2025, ngôi trường mới kiên cố, khang trang đã hoàn thành với tổng kinh phí gần 800 triệu đồng, sẵn sàng chào đón 146 em nhỏ bước vào một hành trình học tập mới trong điều kiện an toàn và ấm áp hơn.

Taseco tham ủng hộ Quỹ "Vì người nghèo" và an sinh xã hội Thành phố Hà Nội 03 tỷ đồng, đồng thời là một trong những đơn vị được vinh danh có đóng góp tích cực trong công tác giảm nghèo và an sinh xã hội Hà Nội năm 2025.

2. TIẾP CẬN THỊ TRƯỜNG VỐN XANH

Trong bối cảnh xu hướng tài chính bền vững và đầu tư có trách nhiệm ngày càng được thúc đẩy trên phạm vi toàn cầu, Taseco Land đã và đang chủ động nghiên cứu, tìm hiểu các cơ hội tiếp cận thị trường vốn xanh như một kênh huy động vốn tiềm năng phục vụ chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

Thị trường vốn xanh không chỉ mang lại nguồn lực tài chính cho doanh nghiệp mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy các hoạt động đầu tư gắn với bảo vệ môi trường, phát triển đô thị bền vững và nâng cao chất lượng sống của cộng đồng. Nhận thức được xu hướng này, Taseco Land từng bước tiếp cận các tiêu chuẩn và yêu cầu liên quan đến tài chính xanh nhằm hướng tới việc đa dạng hóa nguồn vốn và nâng cao năng lực tài chính của doanh nghiệp.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu và tìm kiếm các cơ hội phù hợp để tham gia thị trường vốn xanh thông qua các công cụ tài chính như trái phiếu xanh, khoản vay xanh hoặc các chương trình tài trợ cho các dự án phát triển bền vững. Đồng thời, Taseco Land cũng chủ động chuẩn bị các điều kiện cần thiết, bao gồm việc nâng cao năng lực quản trị ESG, hoàn thiện hệ thống báo cáo và minh bạch thông tin, nhằm đáp ứng các tiêu chuẩn của các tổ chức tài chính và nhà đầu tư quốc tế.

Việc từng bước tiếp cận thị trường vốn xanh không chỉ giúp Taseco Land mở rộng khả năng huy động nguồn lực cho các dự án phát triển bền vững mà còn góp phần khẳng định cam kết của Công ty trong việc đồng hành cùng xu hướng phát triển kinh tế xanh và có trách nhiệm với môi trường và xã hội.

KẾT LUẬN

Taseco Land cam kết tiếp tục duy trì và phát triển các hoạt động kinh doanh bền vững, đồng thời tăng cường đầu tư vào các sáng kiến xanh và đổi mới sáng tạo. Công ty không chỉ tập trung vào việc tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh mà còn cam kết tạo ra giá trị lâu dài cho cộng đồng, bảo vệ môi trường và đem lại lợi ích cho các bên liên quan. Các chiến lược dài hạn của chúng tôi sẽ tiếp tục được triển khai với mục tiêu xây dựng một tương lai xanh, bền vững và phát triển hài hòa với nhu cầu của thị trường và xã hội. Chúng tôi tự hào với những kết quả đã đạt được, nhưng đồng thời cũng nhận thức rõ về trách nhiệm lớn lao mà Taseco Land phải gánh vác trong việc duy trì và phát huy những giá trị bền vững này. Hướng tới tương lai, Taseco Land cam kết nỗ lực không ngừng, cải tiến mọi mặt trong hoạt động của mình, nhằm trở thành hình mẫu trong ngành bất động sản với những dự án mang lại lợi ích lâu dài cho cộng đồng, môi trường và nền kinh tế.

PHỤ LỤC: ĐÁNH GIÁ THEO BỘ NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ CÔNG TY VIỆT NAM

NT	Hướng dẫn	Tuân thủ	Tuân thủ một phần	Chưa tuân thủ	Cơ sở đánh giá
PHẦN 1: TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
NGUYÊN TẮC 1: THIẾT LẬP RÕ VAI TRÒ, TRÁCH NHIỆM, VÀ CAM KẾT CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
1.1	HĐQT cần phải xác định rõ ràng và công bố toàn bộ vai trò, trách nhiệm và trách nhiệm giải trình của mình.	✓			- Điều 27 Điều lệ Công ty - Điều 8 Quy chế nội bộ về QTCT - Quy chế hoạt động của HĐQT - Quy chế CBTT
1.2	HĐQT cần phải xem xét và định hướng chiến lược, tầm nhìn và sứ mệnh công ty, các kế hoạch hoạt động lớn, ngân sách và kế hoạch kinh doanh hàng năm; đặt ra các mục tiêu hoạt động; theo dõi việc thực hiện mục tiêu và hoạt động của công ty; và giám sát các hoạt động đầu tư, thâu tóm và thoái vốn lớn. HĐQT có trách nhiệm công bố thông tin về cách thức thựchiện những nội dung này.	✓			- Điều 27 Điều lệ Công ty - Điều 8 Quy chế nội bộ về QTCT - Quy chế hoạt động của HĐQT - Báo cáo thường niên
1.3	HĐQT cần phải rà soát và đánh giá được những rủi ro lớn mà công ty phải đối diện và những chính sách và quy trình mà Ban điều hành phải thực hiện để theo dõi và kiểm soát những rủi ro đó. HĐQT có trách nhiệm công bố thông tin về cách thức thực hiện những nội dung này.	✓			Báo cáo thường niên
1.4	Thành viên HĐQT cần phải thực hiện trách nhiệm trên cơ sở có đầy đủ thông tin, một cách có thiện ý và vì lợi ích cao nhất của công ty và tất cả cổ đông, và có tính đến lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan khác.	✓			Chương X Điều lệ Công ty
1.5	Thành viên HĐQT cần phải thực hiện trách nhiệm một cách trung thành, có thiện ý và vì lợi ích cao nhất của công ty và tất cả cổ đông, và tránh phát sinh các xung đột lợi ích hiện hữu và tiềm tàng.	✓			
1.6	HĐQT và Ban điều hành cần phải thúc đẩy thông lệ tốt về quản trị công ty trong công ty và liên tục giám sát tính hiệu quả của quản trị công ty. HĐQT có trách nhiệm công bố thông tin về cách thức thực hiện nội dung này.				- Điều 12, Điều 13 Điều lệ Công ty - Quy chế nội bộ về QTCT - Quy chế hoạt động của HĐQT
1.7	HĐQT cần phải lựa chọn, chi trả thù lao, theo dõi, và khi cần thiết, thay đổi cá nhân thành viên HĐQT, Ban điều hành thông qua một chương trình quy hoạch kế cận hiệu quả. HĐQT có trách nhiệm công bố thông tin về cách thức thực hiện nội dung này.	✓			- Báo cáo HĐQT tại ĐHĐCĐ thường niên - Báo cáo thường niên - Báo cáo tài chính
1.8	HĐQT cần phải theo dõi và quản lý các xung đột lợi ích tiềm tàng của các thành viên trong Ban điều hành, HĐQT và cổ đông, bao gồm việc sử dụng tài sản công ty sai mục đích và lạm dụng các giao dịch với bên liên quan.	✓			Chương X Điều lệ Công ty
NGUYÊN TẮC 2: THIẾT LẬP MỘT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ NĂNG LỰC, CHUYÊN NGHIỆP, ĐỘC LẬP VÀ CÂN ĐỐI THÀNH PHẦN					
2.1	Các thành viên HĐQT cần phải có các quan điểm, kiến thức, kinh nghiệm, chuyên môn, kỹ năng và năng lực rộng, đa dạng và phù hợp để đóng vai trò chèo lái và giám sát công ty hiệu quả.	✓			

NT	Hướng dẫn	Tuân thủ	Tuân thủ một phần	Chưa tuân thủ	Cơ sở đánh giá
2.2	HĐQT cần phải bao gồm các thành viên không điều hành, có các tiêu chuẩn cần thiết để tham gia một cách hiệu quả và giúp HĐQT luôn có các nhận định khách quan, độc lập về hoạt động của công ty và bảo đảm có được cơ chế kiểm soát và cân bằng phù hợp. Thông tin về các thành viên không điều hành cần phải được công bố cụ thể trong các báo cáo thường niên và báo cáo quản trị công ty.	✓			
2.3	Để thúc đẩy tính độc lập của HĐQT và tính hoàn chỉnh của hệ thống quản trị, công ty cần phải có tối thiểu một phần ba thành viên HĐQT là thành viên độc lập. Các thành viên HĐQT độc lập phải được xác định và công bố rõ ràng trong các báo cáo thường niên và báo cáo quản trị công ty.	✓			
2.4	Thành viên HĐQT độc lập chỉ nên tham gia HĐQT tối đa mười năm cộng dồn.	✓			Điều 26 Điều lệ Công ty
2.5	Cần thiết lập cơ chế phù hợp để bảo đảm quan điểm và góc nhìn độc lập của HĐQT. Thực hành giai đoạn gián đoạn bắt buộc đối với trường hợp TGĐ sau khi từ nhiệm, chủ tịch HĐQT độc lập, hoặc thành viên HĐQT độc lập đứng đầu.	✓			
NGUYÊN TẮC 3: THÀNH LẬP CÁC ỦY BAN TRỰC THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
3.1	HĐQT cần phải thành lập một Ủy ban Kiểm toán và bảo đảm để ủy ban này có đủ nguồn lực và thẩm quyền. Ủy ban Kiểm toán phải bảo đảm các kiểm soát nội bộ phù hợp được duy trì và công ty tuân thủ mọi luật pháp và quy định liên quan.		✓		Đã ban hành Quy chế Kiểm toán nội bộ
3.2	HĐQT cần phải thành lập một Ủy ban Quản lý rủi ro có năng lực để bảo đảm các rủi ro tiềm tàng trong hoạt động kinh doanh của công ty được quản lý phù hợp.			✓	
3.3	HĐQT cần phải thành lập Ủy ban Đề cử và thù lao, để tăng cường hiệu quả của khung quản trị công ty và bảo đảm rằng chính sách và hoạt động bổ nhiệm và lương thưởng của công ty hỗ trợ được việc bổ nhiệm, phát triển, thu hút và giữ chân các thành viên HĐQT và Ban điều hành tài năng.			✓	
NGUYÊN TẮC 4: BẢO ĐẢM HOẠT ĐỘNG HIỆU QUẢ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ					
4.1	HĐQT phải bảo đảm có chính sách, quy trình, thời gian và nguồn lực cần thiết để hoạt động có hiệu lực và hiệu quả trong điều kiện có đầy đủ thông tin.	✓			
4.2	HĐQT cần bổ nhiệm một Thư ký Quản trị công ty có năng lực và trình độ chuyên môn, chịu trách nhiệm trực tiếp trước HĐQT về mọi vấn đề liên quan đến hoạt động phù hợp của HĐQT. Việc bổ nhiệm và bãi nhiệm Thư ký Quản trị công ty phải được HĐQT thông qua.			✓	
4.3	HĐQT cần phải thực hiện đánh giá hàng năm đối với kết quả công việc của mình, bao gồm kết quả công việc của Chủ tịch, từng thành viên, các ủy ban, toàn thể HĐQT và Tổng giám đốc công ty (cho trường hợp Tổng giám đốc công ty không phải là thành viên HĐQT). HĐQT có trách nhiệm công bố thông tin về cách thức thực hiện nội dung này. Định kỳ tối thiểu ba năm một lần, việc đánh giá này nên được hỗ trợ bởi chuyên gia tư vấn/cố vấn bên ngoài.	✓			
4.4	Quy chế hoạt động HĐQT và Quy chế quản trị công ty của doanh nghiệp cần quy định về một chương trình phát triển năng lực liên tục dành cho các thành viên HĐQT. HĐQT có trách nhiệm công bố cách thức thực hiện những chương trình này.	✓			
4.5	HĐQT cần phải gắn mức thù lao của Ban điều hành và thành viên HĐQT với khẩu vị rủi ro và lợi ích lâu dài của công ty và cổ đông một cách phù hợp, tương xứng với vai trò và trách nhiệm của họ. HĐQT có trách nhiệm công bố thông tin về cách thức thực hiện những nội dung này.	✓			
NGUYÊN TẮC 5: THIẾT LẬP VÀ DUY TRÌ VĂN HÓA ĐẠO ĐỨC CÔNG TY					
5.1	HĐQT có trách nhiệm xây dựng và áp dụng các tiêu chuẩn đạo đức cao và giám sát việc áp dụng Bộ Quy tắc ứng xử để thiết lập văn hoá công ty trung thực, minh bạch và công bằng.	✓			Nội quy lao động

NT	Hướng dẫn	Tuân thủ	Tuân thủ một phần	Chưa tuân thủ	Cơ sở đánh giá
5.2	HĐQT cần phải bảo đảm triển khai phù hợp và hiệu quả và theo dõi việc tuân thủ Bộ Quy tắc ứng xử và các chính sách nội bộ. HĐQT có trách nhiệm công bố thông tin về cách thức thực hiện nội dung này.	✓			
5.3	HĐQT là đầu mối và chịu trách nhiệm tập thể về việc triển khai Bộ quy tắc ứng xử vì sự thành công trong dài hạn của công ty, và mang lại giá trị bền vững cho các bên có quyền lợi liên quan của công ty.	✓			
PHẦN 2: MÔI TRƯỜNG KIỂM SOÁT					
NGUYÊN TẮC 6: THIẾT LẬP KHUNG QUẢN LÝ RỦI RO VÀ MÔI TRƯỜNG KIỂM SOÁT VỮNG MẠNH					
6.1	HĐQT cần phải bảo đảm sự tích hợp giữa chiến lược, rủi ro, và kiểm soát, và giám sát sự hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ của công ty.	✓			
6.2	Kiểm toán nội bộ phải bảo đảm tính khách quan trong quá trình tư vấn cho HĐQT nhằm gia tăng giá trị và cải tiến hoạt động, phát triển bền vững, và gia tăng năng lực chống chịu của công ty.			✓	
6.3	HĐQT cần phải bảo đảm thiết lập một chức năng tuân thủ với vai trò và quyền hạn cần thiết.	✓			
6.4	HĐQT cần phải giám sát hệ thống quản lý rủi ro toàn doanh nghiệp và bảo đảm rằng các hoạt động quản lý rủi ro hỗ trợ công ty ra các quyết định chiến lược tốt hơn và dựa trên cơ sở hiểu biết đầy đủ về các rủi ro trong phạm vi khẩu vị rủi ro của công ty.	✓			
6.5	HĐQT cần phải bảo đảm việc công ty thiết lập một khung quản lý rủi ro an ninh mạng, kỹ thuật số và trí tuệ nhân tạo.	✓			
6.6	HĐQT cần phải thiết lập các tiêu chí lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, đánh giá chất lượng công việc của kiểm toán độc lập cũng như qui trình để theo dõi việc thực hiện các khuyến nghị mà kiểm toán độc lập đưa ra.	✓			Trình tại ĐHĐCĐ thường niên
6.7	Hệ thống quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ cần xem xét những rủi ro và cơ hội trọng yếu về phát triển bền vững.	✓			
PHẦN 3: CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ MINH BẠCH					
NGUYÊN TẮC 7: TĂNG CƯỜNG HOẠT ĐỘNG CÔNG BỐ THÔNG TIN BAO GỒM CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA CÔNG TY					
7.1	HĐQT cần phải thiết lập các nguyên tắc và chính sách về công bố thông tin cho cổ đông và các bên có quyền lợi liên quan khác và giám sát việc thực hiện các nguyên tắc và quy trình này.	✓			Quy chế CBTT
7.2	HĐQT cần phải bảo đảm việc công bố thông tin về chính sách và hoạt động quản trị công ty bao gồm tuyên bố tuân thủ hoặc giải thích việc áp dụng Bộ Nguyên tắc Quản trị công ty.	✓			
7.3	HĐQT cần phải bảo đảm công bố thông tin về phát triển bền vững và năng lực chống chịu.	✓			Báo cáo thường niên
7.4	HĐQT cần ngăn ngừa mọi hình thức xung đột lợi ích giữa công ty và các thành viên HĐQT, Ban điều hành, và các bên kiểm soát khác. Để tránh xung đột lợi ích, cần áp dụng đầy đủ các biện pháp và công bố thông tin. HĐQT cần bảo đảm công bố thông tin trọng yếu về giao dịch với bên liên quan, cơ cấu vốn, cơ cấu tập đoàn, quyền sở hữu cổ phần để bảo đảm công ty được điều hành với sự quan tâm đúng mức lợi ích của tất cả các nhà đầu tư.	✓			

NT	Hướng dẫn	Tuân thủ	Tuân thủ một phần	Chưa tuân thủ	Cơ sở đánh giá
7.5	HĐQT cần phải bảo đảm công bố thông tin về những rủi ro trọng yếu có thể lường trước được của công ty để cung cấp đầy đủ thông tin cho các nhà đầu tư và các bên có quyền lợi liên quan khác.	✓			
7.6	HĐQT cần phải bảo đảm thù lao của các thành viên HĐQT và Ban điều hành được công bố công khai nhằm cung cấp thông tin cho cổ đông về thù lao, hiệu quả hoạt động và tạo ra giá trị.	✓			
7.7	Để thúc đẩy tiếp cận hiệu quả và tối ưu về chi phí đối với các thông tin liên quan, Hội đồng Quản trị cần phải bảo đảm các bên có quyền lợi liên quan có được sự tiếp cận dễ dàng và không phân biệt đối xử với những thông tin đã được công bố bằng cách sử dụng truyền thông đa phương tiện.	✓			
PHẦN 4: QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
NGUYÊN TẮC 8: THIẾT LẬP KHUÔN KHỔ ĐỂ THỰC HIỆN HIỆU QUẢ QUYỀN CỦA CỔ ĐÔNG					
8.1	HĐQT cần phải thiết lập và công bố các chính sách bảo vệ quyền của cổ đông, và giám sát việc thực hiện các chính sách này.	✓			
8.2	HĐQT cần phải tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông hiệu quả.	✓			
8.3	HĐQT cần phải xây dựng và thực hiện chính sách cổ tức công bằng và nhất quán.	✓			
8.4	Phải đối xử bình đẳng đối với tất cả các cổ đông.	✓			
8.5	Giao dịch với bên liên quan cần phải được thông qua và tiến hành theo cách thức bảo đảm các xung đột lợi ích được quản lý hợp lý và bảo vệ lợi ích của công ty và cổ đông.	✓			
PHẦN 5: PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ VAI TRÒ CỦA SỰ THAM GIA CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
NGUYÊN TẮC 9: PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ TĂNG CƯỜNG SỰ THAM GIA HIỆU QUẢ CỦA CÁC BÊN CÓ QUYỀN LỢI LIÊN QUAN					
9.1	HĐQT bảo đảm xem xét đầy đủ các rủi ro và cơ hội về phát triển bền vững trọng yếu khi thực hiện các chức năng chính của HĐQT trong giám sát quản trị, công bố thông tin, chiến lược, kết quả hoạt động, hệ thống quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ, bao gồm cả rủi ro chuyển đổi xanh và rủi ro vật chất liên quan đến biến đổi khí hậu.	✓			
9.2	Khung quản trị của công ty phải bảo đảm có quản trị hiệu quả và các biện pháp kiểm soát nội bộ để bảo đảm HĐQT và Ban điều hành tiếp cận được với vấn đề phát triển bền vững.	✓			
9.3	HĐQT cần phải bảo đảm công ty thiết lập các kênh và hoạt động đối thoại để khuyến khích các bên có quyền lợi liên quan nội bộ và bên ngoài trao đổi quan điểm và thu thập phản hồi về các vấn đề phát triển bền vững.	✓			
9.4	Để bảo đảm công ty có năng lực chống chịu về tài chính trước các kịch bản khác nhau, HĐQT cần phải đánh giá xem cơ cấu vốn của công ty có tương thích với các mục tiêu chiến lược và mức độ chấp nhận rủi ro liên quan hay không.	✓			
9.5	HĐQT cần phải bảo đảm thiết lập các chính sách tính đến quyền, trách nhiệm và lợi ích của các bên có quyền lợi liên quan để khuyến khích việc phối hợp tích cực giữa công ty, cổ đông và các bên có quyền lợi liên quan trong việc tạo ra giá trị, việc làm có chất lượng, và sự phát triển bền vững và năng lực chống chịu của công ty.	✓			

CHƯƠNG 06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN NĂM 2025

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 (nay là Sở Tài chính 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 24 được cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2025 theo Quyết định số 516/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại 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, tư vấn quản lý khách sạn, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống, dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư và các hoạt động khác.

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 Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") 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	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên	
Ông Lê Đức Long	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

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 Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

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	
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên	
Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

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 hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc 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 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.

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 2025, 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 lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Số tham chiếu: 11925146/E-68684750-HN

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 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 76, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.

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 2025, 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

Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Nguyễn Thị Hồng Uyên
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5817-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A.**	**TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**12.572.384.292.629**	**6.174.093.784.146**
110	**I.**	**Tiền và các khoản tương đương tiền**	**4**	**1.261.496.901.895**	**459.707.110.301**
111	1.	Tiền		227.055.411.473	142.316.659.913
112	2.	Các khoản tương đương tiền		1.034.441.490.422	317.390.450.388
120	**II.**	**Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**276.352.167.123**	**113.280.000.000**
123	1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	276.352.167.123	113.280.000.000
130	**III.**	**Các khoản phải thu ngắn hạn**		**3.526.237.565.709**	**1.402.235.948.481**
131	1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.645.774.223.736	596.989.158.894
132	2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.211.699.575.823	362.774.175.596
135	3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	300.560.000.000	141.040.000.000
136	4.	Phải thu ngắn hạn khác	8	376.252.750.165	313.512.920.002
137	5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 9	(8.048.984.015)	(12.080.306.011)
140	**IV.**	**Hàng tồn kho**	**10**	**7.305.549.458.960**	**4.078.812.402.718**
141	1.	Hàng tồn kho		7.305.549.458.960	4.078.812.402.718
150	**V.**	**Tài sản ngắn hạn khác**		**202.748.198.942**	**120.058.322.646**
151	1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	11	118.742.803.781	17.551.203.663
152	2.	Thuế GTGT được khấu trừ		77.743.363.852	102.435.631.604
153	3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.262.031.309	71.487.379

Mã số		TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B.**	**TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.740.662.838.689**	**3.150.044.628.110**
210	**I.**	**Các khoản phải thu dài hạn**		**419.865.286.476**	**620.000.816.923**
215	1.	Phải thu về cho vay dài hạn	34	-	128.100.000.000
216	2.	Phải thu dài hạn khác	8	434.156.440.276	506.191.970.723
219	3.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
220	**II.**	**Tài sản cố định**		**835.751.658.935**	**853.862.625.852**
221	1.	Tài sản cố định hữu hình	12	557.661.989.683	566.415.963.120
222		Nguyên giá		687.037.550.234	663.182.339.138
223		Giá trị khấu hao lũy kế		(129.375.560.551)	(96.766.376.018)
227	2.	Tài sản cố định vô hình	13	278.089.669.252	287.446.662.732
228		Nguyên giá		300.532.894.417	300.044.494.417
229		Giá trị hao mòn lũy kế		(22.443.225.165)	(12.597.831.685)
230	**III.**	**Bất động sản đầu tư**	**14**	**306.333.116.790**	**318.855.158.833**
231	1.	Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
232	2.	Giá trị khấu hao lũy kế		(86.290.720.396)	(73.768.678.353)
240	**IV.**	**Tài sản dở dang dài hạn**		**1.016.788.208.097**	**1.191.787.834.095**
242	1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.016.788.208.097	1.191.787.834.095
250	**V.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**17**	**14.228.967.255**	**36.509.630.457**
252	1.	Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	3.445.826.705	2.605.939.907
253	2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	17.074.050.000	40.194.600.000
254	3.	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(6.290.909.450)	(6.290.909.450)
260	**VI.**	**Tài sản dài hạn khác**		**147.695.601.136**	**129.028.561.950**
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	11	55.499.269.151	68.380.838.294
262	2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	59.579.468.696	20.990.610.302
269	3.	Lợi thế thương mại	18	32.616.863.289	39.657.113.354
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**			**15.313.047.131.318**	**9.324.138.412.256**

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**8.798.996.738.424**	**5.099.922.995.081**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**5.249.365.601.386**	**2.084.244.234.237**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	444.685.042.132	426.362.526.808
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	2.446.202.540.649	132.753.661.202
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	397.840.330.894	220.796.943.909
314	4.	Phải trả người lao động		38.094.144.164	32.248.158.203
315	5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	21.1	525.625.710.567	119.808.861.536
318	6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	9.525.520.666	9.351.223.474
319	7.	Phải trả ngắn hạn khác	23	247.313.667.919	309.299.651.404
320	8.	Vay ngắn hạn	24	1.103.530.145.372	805.041.767.413
322	9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	36.548.499.023	28.581.440.288
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**3.549.631.137.038**	**3.015.678.760.844**
336	1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	22.304.694.879	25.873.446.063
337	2.	Phải trả dài hạn khác	23	142.415.172.416	127.886.676.360
338	3.	Vay dài hạn	24	3.223.829.307.652	2.694.714.741.084
341	4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	140.667.119.663	143.320.123.277
342	5.	Dự phòng phải trả dài hạn	21.2	20.414.842.428	23.883.774.060

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**6.514.050.392.894**	**4.224.215.417.175**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**26**	**6.514.050.392.894**	**4.224.215.417.175**
411	1.	Vốn cổ phần đã phát hành		3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	-	Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
412	2.	Thặng dư vốn cổ phần		1.120.161.905.000	109.480.005.000
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		801.852.860.907	639.946.057.721
421a	-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		172.411.129.029	2.369.436.359
421b	-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		629.441.731.878	637.576.621.362
429	5.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát		985.720.618.671	498.474.346.138
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**15.313.047.131.318**	**9.324.138.412.256**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà	**Nguyễn Thị Kim Ngân**	**Nguyễn Trần Tùng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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	27.1	3.730.125.315.514	1.684.453.453.400
02	2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3.	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.730.125.315.514	1.684.453.453.400
11	4.	Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(2.337.250.119.532)	(1.264.525.563.623)
20	5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.392.875.195.982	419.927.889.777
21	6.	Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	39.773.055.565	921.847.560.379
22	7.	Chi phí tài chính	29	(178.508.255.879)	(201.173.971.651)
23		*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(159.000.219.669)*	*(171.884.526.348)*
24	8.	Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	384.886.798	250.417.991
25	9.	Chi phí bán hàng	30	(159.413.389.449)	(56.729.376.084)
26	10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(252.288.248.629)	(195.830.099.070)
30	11.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		842.823.244.388	888.292.421.342
31	12.	Thu nhập khác	31	45.353.077.318	4.493.280.051
32	13.	Chi phí khác	31	(17.869.414.879)	(17.172.144.935)
40	14.	Lợi nhuận/(lỗ) khác	31	27.483.662.439	(12.678.864.884)
50	15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		870.306.906.827	875.613.556.458
51	16.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(238.336.504.146)	(194.701.835.609)
52	17.	Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.1	41.264.149.606	4.188.228.993
60	18.	Lợi nhuận sau thuế TNDN		673.234.552.287	685.099.949.842

Mã số		CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19.	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		642.756.642.161	664.816.258.791
62	20.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		30.477.910.126	20.283.691.051
70	21.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	1.939	2.147
71	22.	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	1.939	2.147

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà	**Nguyễn Thị Kim Ngân**	**Nguyễn Trần Tùng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**870.306.906.827**	**875.613.556.458**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và phân bổ tiền thuê đất trả trước (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		64.120.453.735	59.614.186.619
03	(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng		(7.050.049.061)	15.287.229.716
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(40.244.910.166)	(922.124.186.650)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác		163.173.376.436	171.884.526.348
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.050.305.777.771**	**200.275.312.491**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.072.839.267.711)	89.461.413.631
10	Tăng hàng tồn kho		(2.847.155.260.524)	(497.154.472.089)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2.827.768.760.715	(1.210.854.308.188)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(89.268.350.976)	22.983.913.589
14	Tiền lãi vay đã trả		(319.214.956.089)	(313.816.204.444)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(194.687.621.608)	(80.001.750.988)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	25	(9.065.222.222)	(5.899.000.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(1.654.156.140.644)**	**(1.795.005.095.998)**
	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		(58.859.824.628)	(790.972.296.109)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		304.636.363	91.860.786
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(510.450.546.219)	(155.477.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		315.958.379.096	799.810.720.000

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.083.220.000)	(16.827.581.757)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		148.490.909.503	2.217.077.531.798
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		153.598.704.260	99.671.388.695
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**46.959.038.375**	**2.153.374.623.413**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.088.773.680.000	642.590.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		-	(14.148.006.023)
33	Tiền thu từ đi vay		4.568.963.387.942	2.018.702.251.873
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.742.631.600.179)	(1.736.426.238.951)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(506.118.573.900)	(456.462.525.041)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng) vào hoạt động tài chính**		**2.408.986.893.863**	**(187.691.928.142)**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**801.789.791.594**	**170.677.599.273**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**459.707.110.301**	**289.029.511.028**
61	**Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ**		**-**	**-**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**1.261.496.901.895**	**459.707.110.301**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà	**Nguyễn Thị Kim Ngân**	**Nguyễn Trần Tùng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 (nay là Sở Tài chính 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 thứ 24 được cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2025 theo Quyết định số 516/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại 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, tư vấn quản lý khách sạn, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống, dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư và các hoạt động khác.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty thông thường là trên 12 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 Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 651 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 630).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 15 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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 2025		31 tháng 12 năm 2024		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")	99,90	99,90	99,90	99,90	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4") (ii)	68,68	68,68	72,50	72,50	Số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dung và đi thuê.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	45,52	66,27	48,05	66,27	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
4	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 Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư, dịch vụ quản lý bất động sản.
5	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 Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
6	Công ty Cổ phần ALC Hạ Long ("Công ty ALC 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 Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý (Quản lý khách sạn).
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	84,00	84,00	84,00	84,00	Số 748 Cù Chính Lan, tổ 1, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56	86,56	86,56	86,56	Biệt thự BT-3.1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
9	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	35,03	51,00	36,98	51,00	Tầng 7, tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở.
10	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00	100,00	99,00	100,00	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Khai thác quản lý vận hành tòa nhà.
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng")	60,00	60,00	60,00	60,00	Số 29 đường Trường Sa, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
12	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng") (vi)	97,56	97,56	50,50	50,50	Thửa số 5, lô SH.4-S2-R4, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
13	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng ("Công ty KCN Taseco Hải Phòng") (iii)	75,00	75,00	-	-	Thửa số 5, lô SH.4-S2-R4, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
14	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên ("Công ty Nước sạch Duy Tiên") (i) (iv)	51,44	74,9	-	-	Số nhà SH3.2, TTTM Vạn Hải Lý, đường Lê Chân, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
15	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam ("Công ty Taseco Hà Nam") (v)	80,00	80,00	-	-	Số nhà SH3.2, TTTM Vạn Hải Lý, đường Lê Chân, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty 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.

(II) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 26/2025/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án chuyển nhượng 4,22% tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty ICON4 cho Công ty Cổ phần Đầu tư TLI, với tổng giá phí là 36,45 tỷ VND. Theo Nghị quyết số 30/2025/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt phương án mua cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty ICON4 với số tiền là 262,2 tỷ VND. Cũng trong đợt phát hành này, Công ty đã mua thêm 0,4% tỷ lệ sở hữu của Công ty ICON4 do các cổ đông hiện hữu khác không thực hiện quyền mua với số tiền là 1,4 tỷ VND. Sau các giao dịch nêu trên, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty ICON4 giảm từ 72,50% xuống còn 68,68%.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định tham gia góp vốn thành lập Công ty KCN Taseco Hải Phòng. Công ty KCN Taseco Hải Phòng 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 0202279876 do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 3 ngày 19 tháng 12 năm 2025 với vốn điều lệ đăng ký là 600 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 75% tỷ lệ sở hữu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn vào công ty con này với số tiền là 450 tỷ VND.

(iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 4 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty ICON4, một công ty con của Công ty, đã thông qua quyết định tham gia góp vốn thành lập Công ty Nước sạch Duy Tiên. Theo đó, Công ty Nước sạch Duy Tiên trở thành công ty con của Nhóm Công ty. Công ty Nước sạch Duy Tiên 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 0700895564 do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cấp với lần thay đổi gần nhất là lần thứ nhất ngày 17 tháng 11 năm 2025 với vốn điều lệ đăng ký là 150 tỷ VND, trong đó Công ty ICON4 nắm giữ 74,9% tỷ lệ sở hữu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty ICON4 đã góp đủ vốn vào công ty con này với số tiền là 112,35 tỷ VND.

(v) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2025/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 5 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Taseco Hà Nam. Công ty Taseco Hà Nam là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0700896582 do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cấp với lần thay đổi gần nhất là lần thứ nhất ngày 23 tháng 7 năm 2025 với vốn điều lệ đăng ký là 720 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 80% tỷ lệ sở hữu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn vào công ty con này với số tiền là 576 tỷ VND.

(vi) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty Taseco Hải Phòng ngày 12 tháng 8 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã quyết nghị thông qua phương án giảm vốn điều lệ của Công ty Taseco Hải Phòng từ 20 tỷ VND xuống 1,025 tỷ VND, tương ứng với số cổ phần sau thay đổi là 102.500 cổ phần. Trong đó, Công ty nắm giữ 97,56% tỷ lệ sở hữu.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

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 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 tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty 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.

2.5. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ 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 Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt 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 hoặc lỗ lũy kế.

2.6. Quy định kế toán mới ban hành và chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính công ty mẹ và các công ty con và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

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 tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

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 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 hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê 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, thuế chuyển nhượng đất, 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 theo phương pháp tính theo giá đích danh.

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.

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. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3. Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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. 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. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào 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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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.

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 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.

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.

3.7. 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 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Tài sản cố định khác	3 - 25 năm
Phần mềm máy tính	2 - 20 năm
Quyền sử dụng đất	2 - 20 năm
Quyền phát triển dự án	32 năm 1 tháng

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	20 - 50 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm

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 năm 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.

3.9. Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang các tài khoản thích hợp, phù hợp với mục đích sử dụng của từng loại tài sản.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.10. 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.

Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi năm kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí luỹ kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của doanh nghiệp, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

3.11. 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.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên

được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.12. 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

3.13. 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 từ 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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.

3.14. 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.

3.15. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát

Trong trường hợp Nhóm Công ty được chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát BCC với các bên tham gia BCC. Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu, chi phí như được quy định trong Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Theo đó, trong trường hợp này, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế và Nhóm Công ty là bên kiểm soát

Trong trường hợp các bên tham gia BCC được chia lợi nhuận sau thuế phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty là bên kiểm soát BCC, Nhóm Công ty sẽ hạch toán toàn bộ tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí của BCC trên báo cáo tài chính hợp nhất và ghi nhận phần lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho các bên còn lại tham gia BCC vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

3.16. 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; 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 Nhóm Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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.

3.17. 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.

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.

3.18. Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.19. 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 có Quyết định của Hội đồng Quản trị 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.

Nhóm Công ty trích lập quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.20. 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 năm 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 ngắn hạn khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.21. 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 chưa 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

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.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn phần vốn chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

3.22. Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu/phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.23. Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và cho thuê cơ sở hạ tầng

Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và cho thuê cơ sở hạ tầng đất khu công nghiệp bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Toàn bộ các chi phí về đất và phát triển đất;
- Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cở sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3.24. 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.

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.

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 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 doanh 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 tính 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 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 kỳ 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.

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.

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.

3.25. Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.26. Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một cấu 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 hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh hoạt động xây lắp và kinh doanh các hoạt động khác. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận dựa theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty là trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

3.27. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.28. 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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.123.698.241	2.589.872.624
Tiền gửi ngân hàng	224.875.696.439	139.719.067.961
Tiền đang chuyển	56.016.793	7.719.328
Các khoản tương đương tiền (*)	1.034.441.490.422	317.390.450.388
TỔNG CỘNG	**1.261.496.901.895**	**459.707.110.301**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm vàng với giá trị là 116.080.000 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,0%/năm đến 4,75%/năm). Trong đó, một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 74,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh của Nhóm Công ty cho một Dự án bất động sản và bảo lãnh thanh toán cho của Nhóm Công ty tại các Ngân hàng thương mại.

5. 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	276.352.167.123	276.352.167.123	113.280.000.000	113.280.000.000
TỔNG CỘNG	**276.352.167.123**	**276.352.167.123**	**113.280.000.000**	**113.280.000.000**

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các 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 4,0%/năm đến 7,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 5,6%/năm), trong đó:

- Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 42,04 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện dự án của Nhóm Công ty tại các dự án xây lắp và bất động sản; và
- Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 65 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

6.1. 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	1.449.241.170.595	293.029.384.137
Phải thu từ hoạt động xây lắp (i)	182.225.862.741	152.295.743.121
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	143.486.673.634
Phải thu từ các hoạt động khác	14.307.190.400	8.177.358.002
TỔNG CỘNG	**1.645.774.223.736**	**596.989.158.894**
Dự phòng phải thu khó đòi	(8.048.984.015)	(12.065.306.011)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	*1.632.582.303.666*	*577.397.456.871*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*13.191.920.070*	*19.591.702.023*
Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:		
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Đồng Văn	*337.308.780.301*	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	*77.608.901.115*	*105.586.531.344*
Vietnam Investment Limited (R, R1, R2)	-	*84.761.054.100*

(i) Trong đó, một phần quyền tài sản phát sinh từ khoản phải thu này đang được làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

6.2. Trả trước cho người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Mê Linh (i)	250.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	138.108.689.089	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	194.321.061.959	89.099.739.789
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Fecon	62.476.350.646	61.043.256.628
Trả trước cho các đối tượng khác	566.793.474.129	212.631.179.179
TỔNG CỘNG	**1.211.699.575.823**	**362.774.175.596**
Dự phòng trả trước khó đòi	-	(15.000.000)

(i) Đây là khoản tiền trả trước cho Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Mê Linh, thành phố Hà Nội cho mục đích thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu đô thị mới Mê Linh ("Dự án Mê Linh") theo Hợp đồng số 01/2025/HĐ-GPMB.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác	95.440.000.000	65.340.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội (i)	*60.000.000.000*	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn (ii)	*16.340.000.000*	*16.340.000.000*
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (iii)	*19.000.000.000*	*49.000.000.000*
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây (iv)	*100.000.000*	-
Cho vay ngắn hạn các cá nhân (v)	120.000.000.000	-
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	85.120.000.000	75.700.000.000
TỔNG CỘNG	**300.560.000.000**	**141.040.000.000**

(i) Đây là khoản cho vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất 5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 4 năm 2026 với tài sản đảm bảo là toàn bộ cổ phần của công ty này tại công ty cho vay.

(ii) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 7%/năm đến 10,5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 8 tháng 8 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

(iii) Đây là khoản cho vay tín chấp có thời hạn 12 tháng với lãi suất 5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 2 tháng 7 năm 2026.

(iv) Đây là khoản cho vay tín chấp có thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2026.

(v) Đây là khoản cho vay tín chấp có thời hạn 12 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 6%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 24 tháng 4 năm 2026 đến ngày 2 tháng 7 năm 2026.

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	228.368.036.400	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	55.352.000.000	127.000.000.000
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	25.604.382.923	130.760.726.063
Tạm ứng	20.727.180.608	20.595.461.423
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.580.326.446	13.090.911.418
Phải thu ngắn hạn khác	32.620.823.788	22.065.821.098
TỔNG CỘNG	**376.252.750.165**	**313.512.920.002**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*365.968.744.135*	*189.374.063.613*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*10.284.006.030*	*124.138.856.389*

(i) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Nhóm Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu là 91,2 tỷ VND, các Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh phường Nam Triệu thành phố Hải Phòng cho Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng là 76,8 tỷ VND, các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cho Dự án Khu đô thị mới phía nam trung tâm Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam ("Dự án Duy Tiên – Hà Nam") là 48,3 tỷ VND, và các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) cho Dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu là 12 tỷ VND và sẽ được bù trừ với tiền sử dụng đất của dự án khi có quyết định của các cơ quan có thẩm quyền.

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (ii)	412.856.903.000	461.688.179.000
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng	19.290.870.700	19.984.653.800
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	2.008.666.576	9.860.526.966
Phải thu lãi cho vay dài hạn	-	11.358.610.957
Phải thu dài hạn khác	-	3.300.000.000
TỔNG CỘNG	**434.156.440.276**	**506.191.970.723**
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên khác	*434.156.440.276*	*494.833.359.766*
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*-*	*11.358.610.957*

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Nhóm Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III ("Dự án Đồng Văn III") và sẽ được bù trừ với tiền thuê đất của dự án khi có quyết định của các cơ quan có thẩm quyền.

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

Đối tượng	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam	17.305.362.557	-	17.305.362.557	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ Tầng Incico	2.753.206.302	-	2.753.206.302	-
Các đối tượng khác	2.281.568.956	-	6.312.890.952	-
TỔNG CỘNG	**22.340.137.815**	**-**	**26.371.459.811**	**-**

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	6.250.486.749.623	-	3.932.698.797.064	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	1.026.317.535.047	-	134.000.340.827	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - hoạt động xây lắp	25.817.614.666	-	6.750.603.953	-
Hàng tồn kho khác	2.927.559.624	-	5.362.660.874	-
TỔNG CỘNG	**7.305.549.458.960**	**-**	**4.078.812.402.718**	**-**

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay và phát triển cho Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên ("Dự án Duy Tiên – Hà Nam"); Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên ("Dự án phố đi bộ Thái Nguyên"); Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên ("Dự án Long Biên"); Dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa ("Dự án Hải Yến"); Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên ("Dự án Nam Thái"); Dự án Đồng Văn III, Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu và các Dự án khác

(ii) Bao gồm các bất động sản để bán đã hoàn thành việc xây dựng tại Dự án số 4 Thanh Hóa và Dự án Alacarte Hạ Long.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số hàng tồn kho tại Dự án Đồng Văn III, Dự án phố đi bộ Thái Nguyên và Dự án Duy Tiên – Hà Nam có giá trị ghi sổ khoảng 3.746 tỷ VND và một số hàng tồn kho của Dự án Nam Thái đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

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	115.803.515.280	12.801.158.992
Công cụ, dụng cụ	667.954.843	434.287.221
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.271.333.658	4.315.757.450
TỔNG CỘNG	**118.742.803.781**	**17.551.203.663**
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	34.193.250.000	35.151.570.000
Công cụ, dụng cụ	12.845.725.853	23.402.782.783
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.460.293.298	9.826.485.511
TỔNG CỘNG	**55.499.269.151**	**68.380.838.294**

(*) Đây là tiền thuê đất trả trước cho 50 năm của Dự án Pulchra Resort Đà Nẵng theo các Hợp đồng thuê đất.

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	518.623.560.394	86.020.720.990	51.203.655.568	7.334.402.186	663.182.339.138
- Mua trong năm	-	9.154.789.750	10.518.460.020	1.332.208.944	21.005.458.714
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.536.891.941	695.936.500	-	868.822.739	5.101.651.180
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.378.681.979)	(873.216.819)	-	(2.251.898.798)
- Phân loại lại	-	(318.265.194)	-	318.265.194	-
Số cuối năm	**522.160.452.335**	**94.174.500.067**	**60.848.898.769**	**9.853.699.063**	**687.037.550.234**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*14.443.360.901*	*4.820.554.762*	*13.784.238.936*	*1.681.135.041*	*34.729.289.640*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	52.951.480.142	21.334.432.469	20.318.502.166	2.161.961.241	96.766.376.018
- Khấu hao trong năm	17.752.125.381	10.010.374.675	5.493.095.691	1.387.833.007	34.643.428.754
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.161.027.402)	(873.216.819)	-	(2.034.244.221)
- Phân loại lại	249.439.368	(318.265.194)	(249.439.368)	318.265.194	-
Số cuối năm	**70.953.044.891**	**29.865.514.548**	**24.688.941.670**	**3.868.059.442**	**129.375.560.551**
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	465.672.080.252	64.686.288.521	30.885.153.402	5.172.440.945	566.415.963.120
Số cuối năm	**451.207.407.444**	**64.308.985.519**	**36.159.957.099**	**5.985.639.621**	**557.661.989.683**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 7,9 tỷ VND, một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 10,2 tỷ VND và một số máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 10,1 tỷ thuộc sở hữu của Nhóm Công ty để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Quyền phát triển dự án (*)	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	12.639.555.571	279.499.061.611	7.905.877.235	300.044.494.417
- Mua trong năm	-	-	488.400.000	488.400.000
- Phân loại lại	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-
Số cuối năm	**12.639.555.571**	**278.499.061.611**	**9.394.277.235**	**300.532.894.417**
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	-	*1.419.961.351*	*1.419.961.351*
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	306.663.071	10.403.864.418	1.887.304.196	12.597.831.685
- Hao mòn trong năm	69.913.044	8.680.490.233	1.094.990.203	9.845.393.480
- Phân loại lại	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-
Số cuối năm	**376.576.115**	**18.084.354.651**	**3.982.294.399**	**22.443.225.165**
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	12.332.892.500	269.095.197.193	6.018.573.039	287.446.662.732
Số cuối năm	**12.262.979.456**	**260.414.706.960**	**5.411.982.836**	**278.089.669.252**

(*) Đây là quyền phát triển dự án phát sinh từ giao dịch mua Công ty Taseco Đà Nẵng, một công ty con. Tại ngày mua, công ty này là chủ đầu tư của Dự án Pulchra Resort Đà Nẵng tại đường Trường Sa, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Số đầu năm	392.623.837.186
Số cuối năm	**392.623.837.186**
Trong đó:	
Đã khấu hao hết	*20.281.307.520*
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	73.768.678.353
- Khấu hao trong năm	12.522.042.043
Số cuối năm	**86.290.720.396**

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	318.855.158.833
Số cuối năm	**306.333.116.790**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sàn thương mại và diện tích hầm với giá trị còn lại là 90,42 tỷ VND thuộc sở hữu của Nhóm công ty để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc của các khu văn phòng, khu thương mại dịch vụ, tầng hầm dùng để cho thuê và cung cấp các dịch vụ có liên quan. Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án thành phần B3-CC2-B Starlake	538.951.978.965	537.325.035.520
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình (i)	273.782.078.484	265.713.787.016
Dự án Lakeview Tower	112.985.719.268	110.129.412.085
Dự án Đồng Văn III (ii)	9.513.593.619	195.785.644.439
Các dự án khác (i)	81.554.837.761	82.833.955.035
TỔNG CỘNG	**1.016.788.208.097**	**1.191.787.834.095**

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số quyền tài sản, lô đất thuộc các dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

(ii) Trong năm, Nhóm Công ty đã chuyển một phần chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này sang khoản mục hàng tồn kho.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 160,3 tỷ VND (năm 2024: 109,7 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và vay chung nhằm đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 6,5%/năm trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Nhóm Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong năm của Nhóm Công ty.

17. 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	17.1	3.445.826.705	2.605.939.907
Đầu tư vào đơn vị khác	17.2	17.074.050.000	40.194.600.000
TỔNG CỘNG		**20.519.876.705**	**42.800.539.907**
Dự phòng đầu tư tài chính		(6.290.909.450)	(6.290.909.450)

17.1. Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An ("Công ty Tràng An")	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dung hoặc đi thuê	Tầng 12, Tòa nhà Sudico, Khu Đô Thị Mỹ Đình- Mễ Trì, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	24,98	25	19,98	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	Số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	20,60	30	21,75	30

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty 4.2	Công ty Tràng An	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	1.800.000.000	2.496.000.000	4.296.000.000
- Tăng trong năm	-	725.000.000	725.000.000
Số cuối năm	**1.800.000.000**	**3.221.000.000**	**5.021.000.000**
Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	(1.800.000.000)	109.939.907	(1.690.060.093)
- Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	384.886.798	384.886.798
- Cổ tức được chia trong năm	-	(270.000.000)	(270.000.000)
Số cuối năm	**(1.800.000.000)**	**224.826.705**	**(1.575.173.295)**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	2.605.939.907	2.605.939.907
Số cuối năm	**-**	**3.445.826.705**	**3.445.826.705**

17.2. Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm				Số đầu năm			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (i)	15	10.957.950.000	(790.909.450)	10.167.040.550	15	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	2	446.330.000	-	446.330.000	2	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	2	169.770.000	-	169.770.000	2	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần SAHABAK	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG		**17.074.050.000**	**(6.290.909.450)**	**10.783.140.550**		**40.194.600.000**	**(6.290.909.450)**	**33.903.690.550**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 2 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Vinconstec đã thông qua phương án giảm vốn điều lệ của Công ty Vinconstec từ 300 tỷ VND xuống còn 68 tỷ VND. Trong năm, Công ty Vinconstec đã hoàn tất việc giảm vốn này, theo đó, giá trị đầu tư của Công ty vào công ty này cũng giảm theo tỷ lệ sở hữu.

Nhóm Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con			Tổng cộng
	Công ty Bao Bì	Công ty ICON4	Công ty Taseco Đà Nẵng	
Nguyên giá:				
Số đầu năm	20.470.045.303	27.776.902.558	13.939.216.872	62.186.164.733
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không mất quyền kiểm soát	-	(1.616.328.380)	-	(1.616.328.380)
Số cuối năm	**20.470.045.303**	**26.160.574.178**	**13.939.216.872**	**60.569.836.353**
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	(10.139.682.714)	(10.879.286.837)	(1.510.081.828)	(22.529.051.379)
- Phân bổ trong năm	(2.047.004.530)	(2.710.343.240)	(1.393.921.687)	(6.151.269.457)
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không mất quyền kiểm soát	-	727.347.772	-	727.347.772
Số cuối năm	**(12.186.687.244)**	**(12.862.282.305)**	**(2.904.003.515)**	**(27.952.973.064)**
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	10.330.362.589	16.897.615.721	12.429.135.044	39.657.113.354
Số cuối năm	**8.283.358.059**	**13.298.291.873**	**11.035.213.357**	**32.616.863.289**

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

19.1. 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	441.712.323.100	426.270.317.808
- Công ty Cổ phần Thịnh Vượng TVT	53.476.105.479	30.827.768.837
- Phải trả đối tượng khác	388.236.217.621	395.442.548.971
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	2.972.719.032	92.209.000
TỔNG CỘNG	**444.685.042.132**	**426.362.526.808**

19.2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả trước hoạt động kinh doanh bất động sản	2.422.993.900.462	130.792.195.390
Người mua trả trước hoạt động xây lắp	21.583.747.271	1.472.634.391
Người mua trả trước hoạt động khác	1.624.892.916	488.831.421
TỔNG CỘNG	**2.446.202.540.649**	**132.753.661.202**
Trong đó:		
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh 34)	32.320.228.920	-
Người mua trả trước khác	2.413.882.311.729	132.753.661.202

20. 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
Thuế giá trị gia tăng	19.893.741.583	330.951.445.370	(197.601.643.263)	153.243.543.690
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.825.548.009	238.451.560.274	(194.687.621.608)	238.589.486.675
Thuế thu nhập cá nhân	2.838.756.551	17.611.570.884	(17.457.600.770)	2.992.726.665
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	2.729.482.823.080	(2.728.274.976.351)	1.207.846.729
Các loại thuế và phí khác	3.238.897.766	8.259.559.197	(9.691.729.828)	1.806.727.135
TỔNG CỘNG	**220.796.943.909**	**3.324.756.958.805**	**(3.147.713.571.820)**	**397.840.330.894**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

21.1. Chi phí phải trả ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí phát triển dự án cho bất động sản đã bàn giao và chi phí xây lắp	411.012.314.181	77.254.083.213
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	89.425.697.840	24.498.566.923
Trích trước chi phí lãi vay	14.912.247.499	11.195.700.605
Trích trước chi phí khác	10.275.451.047	6.860.510.795
TỔNG CỘNG	**525.625.710.567**	**119.808.861.536**

21.2. Dự phòng phải trả dài hạn

Số dư dự phòng phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản và khoản dự phòng phải trả liên quan tới các chi phí sửa chữa tại các dự án mà Nhóm Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ xây lắp theo điều khoản bảo hành.

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê và quản lý bất động sản	5.956.769.482	5.782.472.290
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.568.751.184	3.568.751.184
TỔNG CỘNG	**9.525.520.666**	**9.351.223.474**
Dài hạn		
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	22.304.694.879	25.873.446.063
TỔNG CỘNG	**22.304.694.879**	**25.873.446.063**

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (i)	169.057.359.844	100.069.653.211
Phải trả cho việc chấm dứt hợp đồng	12.416.971.102	12.418.765.069
Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản	8.162.060.510	57.793.315.510
Chi phí lãi vay phải trả	6.573.240.825	10.199.687.546
Phải trả cổ tức	2.247.346.379	17.663.925.279
Kinh phí bảo trì	-	65.752.293.196
Phải trả ngắn hạn khác	48.856.689.259	45.402.011.593
TỔNG CỘNG	**247.313.667.919**	**309.299.651.404**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	126.052.166.301	204.222.892.406
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	121.261.501.618	105.076.758.998

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản (ii)	142.415.172.416	126.547.516.360
Phải trả dài hạn khác	-	1.339.160.000
TỔNG CỘNG	**142.415.172.416**	**127.886.676.360**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	94.876.750.857	80.348.254.801
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	47.538.421.559	47.538.421.559

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả (nếu có) cho các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Hải Yến và Dự án Long Biên của Nhóm Công ty. 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.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản nhận góp vốn từ các đối tác doanh nghiệp và các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình, Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu và các dự án khác của Nhóm Công ty. Theo các hợp đồng này, các các công ty và cá nhân cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

24. 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	24	439.501.401.748	1.115.662.462.881	(829.974.152.589)	725.189.712.040
Vay các đối tượng khác	24	2.000.000.000	67.000.000.000	(69.000.000.000)	-
Vay các bên liên quan	34	26.280.000.000	245.000.000.000	(257.780.000.000)	13.500.000.000
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả	34	17.705.579.260	-	(17.705.579.260)	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	24	40.825.943.169	442.434.854.165	(118.420.364.002)	364.840.433.332
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		278.728.843.236	1.271.156.764	(280.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG		**805.041.767.413**	**1.871.368.473.810**	**(1.572.880.095.851)**	**1.103.530.145.372**

	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 dài hạn					
Vay ngân hàng	24	2.694.714.741.084	3.353.300.925.061	(2.824.186.358.493)	3.223.829.307.652
TỔNG CỘNG		**2.694.714.741.084**	**3.353.300.925.061**	**(2.824.186.358.493)**	**3.223.829.307.652**

24.1. 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch I	342.188.391.908	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 26 tháng 9 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	7,5	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	31.356.348.732	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 17 tháng 6 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	6,9	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	251.644.971.400	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 26 tháng 9 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	7,5	(ii)
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	100.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 5 tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	6,5	(iii)
TỔNG CỘNG	**725.189.712.040**			

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 100,62 tỷ VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise thuộc quyền sở hữu Bên thứ ba mà Nhóm Công ty đang thực hiện dịch vụ xây lắp.
- Một số máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 10,1 tỷ VND của Nhóm Công ty.

(ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền đòi nợ từ hợp đồng thi công xây dựng số 1505/2024/HĐTC/ICON4-IKCONS/DANT ngày 15/05/2024 ký với bên thứ ba.
- Quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận số CX 924353 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Nhóm Công ty và 10 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(iii) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là khoản tiền gửi giá trị 5 tỷ VND của Nhóm Công ty tại ngân hàng này.

24.2. 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 Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Sở Giao dịch	1.149.634.454.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 7 năm 2027 đến tháng 7 năm 2032.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 6,5%/năm.	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	1.094.197.000.000	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 6,5%/năm.	(ii)
	1.625.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 7,4%/năm.	(iii)
	2.227.694.489	Gốc vay trả vào ngày 8 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 8,5%/năm.	(iv)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	616.211.544.161	Gốc vay trả hàng quý bắt đầu từ ngày 30 tháng 11 năm 2025 tới ngày 31 tháng 5 năm 2029. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi cho vay thả nổi. Lãi suất trong năm là 7 – 8,2%/năm.	(v)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	151.666.666.667	Gốc vay trả theo thời gian quy định trong từng khế ước nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 21 tháng 8 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay thả nổi trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 8,5%/năm.	(vi)
	170.000.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 3 năm 2030.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 8,4%/năm.	(vii)
	400.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng khế ước nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 25 tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 7,8%/năm.	(viii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	852.000.000	Gốc vay trả vào ngày 25 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 6,7%/năm.	(ix)
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	1.840.719.167	Gốc và lãi vay trả hàng tháng với ngày thanh toán cuối cùng vào ngày 7 tháng 10 năm 2027.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 8,5 - 11,2%/năm.	(x)
Ngân Hàng TMCP Tiên Phong – Chi Nhánh Hà Nội	414.662.500	Gốc và lãi vay trả hàng tháng với ngày thanh toán cuối cùng vào ngày 24 tháng 1 năm 2030.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 7,6%/năm.	(xi)
TỔNG CỘNG	**3.588.669.740.984**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*364.840.433.332*			
Vay dài hạn	*3.223.829.307.652*			

(i) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Duy Tiên - Hà Nam.

(ii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án phố đi bộ Thái Nguyên và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khách sạn B3CC2-B Landmark 55.

(iii) Một phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 3,8 tỷ VND của Nhóm Công ty.

(iv) Tài sản đảm bảo là một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 100,62 tỷ VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

(v)Tài sản đảm bảo là quyền tài sản và động sản hình thành thuộc Dự án Đồng Văn III.

(vi)Tài sản đảm bảo của khoản vay này là lô Bất động sản theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CX924355 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Nhóm Công ty.

(vii) Tài sản sản đảm bảo bao gồm:

- 28 căn thương mại, dịch vụ tại Dự án Alacarte Hạ Long thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- 5 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(viii)Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Nam Thái, Thái Nguyên.

(ix) Một phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1,2 tỷ VND của Nhóm Công ty.

(x) Một phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 743 triệu VND của Nhóm Công ty.

(xi) Một phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 462 triệu VND của Nhóm Công ty.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	28.581.440.288	7.323.339.252
Tăng trong năm (Thuyết minh số 26)	17.032.280.957	27.157.101.036
Sử dụng trong năm	(9.065.222.222)	(5.899.000.000)
Số cuối năm	**36.548.499.023**	**28.581.440.288**

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1. 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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Năm trước:						
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	447.780.350.052	543.690.840.986	4.077.266.204.354
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	1.235.680.000	1.235.680.000
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	6.549.914	(12.324.549.914)	(12.318.000.000)
- Chia cổ tức	-	-	-	(445.500.000.000)	(26.292.926.126)	(471.792.926.126)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	664.816.258.791	20.283.691.051	685.099.949.842
- Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(10.518.389.859)	(10.518.389.859)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(27.157.101.036)	-	(27.157.101.036)
- Giảm vốn điều lệ trong công ty con	-	-	-	-	(17.600.000.000)	(17.600.000.000)
Số cuối năm	**2.970.000.000.000**	**109.480.005.000**	**6.315.008.316**	**639.946.057.721**	**498.474.346.138**	**4.224.215.417.175**
Năm nay:						
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	639.946.057.721	498.474.346.138	4.224.215.417.175
- Tăng vốn (*)	630.000.000.000	1.010.681.900.000	-	-	-	1.640.681.900.000
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	448.091.780.000	448.091.780.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	642.756.642.161	30.477.910.126	673.234.552.287
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không mất quyền kiểm soát	-	-	-	3.957.441.982	31.603.577.407	35.561.019.389
- Chia cổ tức (**)	-	-	-	(467.775.000.000)	(22.926.995.000)	(490.701.995.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (***)	-	-	-	(17.032.280.957)	-	(17.032.280.957)
Số cuối năm	**3.600.000.000.000**	**1.120.161.905.000**	**6.315.008.316**	**801.852.860.907**	**985.720.618.671**	**6.514.050.392.894**

(*) Theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, trong năm Công ty đã hoàn tất các đợt tăng vốn như sau:

- Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với số lượng cổ phiếu đã chào bán thành công là 14.850.000 cổ phiếu (giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu), tương ứng với số tiền là 148,5 tỷ VND; và
- Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước để nâng cao năng lực tài chính và cơ cấu lại các khoản nợ vay của Công ty với số lượng cổ phiếu đã chào bán thành công là 48.150.000 cổ phiếu (giá chào bán 31.000 VND/cổ phiếu), tương ứng với số tiền là 481,5 tỷ VND.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ về ngày 21 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2025/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thực hiện việc chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ chi trả là 15%/ vốn điều lệ (tương đương 1 cổ phần được nhận 1.500 VND). Ngoài ra, một số công ty con đã thực hiện chia cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của các công ty con này.

(***) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ về ngày 21 tháng 4 năm 2025 và các Nghị quyết Hội đồng Quản trị của các công ty con trong Nhóm Công ty.

26.2. 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	2.260.673.470.000	2.260.673.470.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	1.339.326.530.000	1.339.326.530.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	**3.600.000.000.000**	**3.600.000.000.000**	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**

26.3. 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	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần	630.000.000.000	-
Số cuối năm	3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
Cổ tức đã chia	**467.775.000.000**	**445.500.000.000**

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phần).

26.4. 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	**360.000.000**	**3.600.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	360.000.000	3.600.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	**360.000.000**	**3.600.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	360.000.000	3.600.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phần).

26.5. Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và ghi nhận	**467.775.000.000**	**445.500.000.000**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 1.500 VND/cổ phiếu (Thuyết minh số 26.1)	*467.775.000.000*	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2023: 1.500 VND/cổ phiếu	-	*445.500.000.000*
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	**-**	**-**

27. DOANH THU

27.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	**3.730.125.315.514**	**1.684.453.453.400**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*3.213.396.545.601*	*1.117.795.727.409*
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	*300.942.650.799*	*339.335.825.245*
Doanh thu từ hoạt động khác	*215.786.119.114*	*227.321.900.746*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**-**
Doanh thu thuần	**3.730.125.315.514**	**1.684.453.453.400**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*3.686.269.052.875*	*1.472.238.004.435*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*43.856.262.639*	*212.215.448.965*

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 từ hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	19.311.783.353	2.394.149.585
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	281.630.867.446	336.941.675.660
TỔNG CỘNG	**300.942.650.799**	**339.335.825.245**
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	713.824.733.113	846.894.509.594

27.2. Doanh thu hoạt động tài chính

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	36.813.750.163	35.583.682.073
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	2.959.305.402	883.955.927.064
Doanh thu tài chính khác	-	2.307.951.242
TỔNG CỘNG	**39.773.055.565**	**921.847.560.379**

28. 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	1.890.965.922.686	746.504.966.461
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	281.777.139.511	304.514.897.027
Giá vốn từ hoạt động khác	164.507.057.335	213.505.700.135
TỔNG CỘNG	**2.337.250.119.532**	**1.264.525.563.623**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	159.000.219.669	171.884.526.348
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	15.202.700.147	6.658.885.092
Chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan tới khoản vay	4.173.156.767	1.680.086.940
Lỗ chênh lệch tỷ giá	16.541.896	21.364.353.985
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(620.073.344)
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	65.652.506
Chi phí tài chính khác	115.637.400	140.540.124
TỔNG CỘNG	**178.508.255.879**	**201.173.971.651**

30. 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 và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	139.627.308.365	44.958.159.586
Chi phí nhân công	2.910.677.340	3.405.963.296
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.626.506.872	6.059.604.204
Chi phí bán hàng khác	10.248.896.872	2.305.648.998
TỔNG CỘNG	**159.413.389.449**	**56.729.376.084**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	80.155.776.913	72.394.681.702
Chi phí dự phòng	(1.136.261.409)	2.275.390.271
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	28.546.141.845	28.987.477.510
Chi phí tài trợ, ủng hộ	28.775.659.150	3.600.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.664.713.419	30.030.724.664
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	68.282.218.711	58.541.824.923
TỔNG CỘNG	**252.288.248.629**	**195.830.099.070**

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	**45.353.077.318**	**4.493.280.051**
Thu từ xử lý công nợ	30.362.224.132	-
Thu nhập từ tiền hỗ trợ	5.460.884.745	6.303.000
Thu từ phạt bồi thường	4.572.742.595	121.432.231
Các khoản khác	4.957.225.846	4.365.544.820
Chi phí khác	**17.869.414.879**	**17.172.144.935**
Các khoản phạt và xử lý công nợ	6.130.232.201	6.713.660.100
Chi phí khấu hao trong thời gian không hoạt động	3.948.693.173	3.950.472.037
Các khoản khác	7.790.489.505	6.508.012.798
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	**27.483.662.439**	**(12.678.864.884)**

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	4.541.211.260.099	736.896.638.557
Chi phí dịch vụ xây lắp	267.748.687.468	251.924.893.813
Chi phí nhân công	149.514.592.235	139.578.187.640
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	36.975.108.976	28.225.006.616
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	60.171.760.562	55.663.714.582
Chi phí dự phòng	44.097.559	16.443.316.333
Chi phí tài trợ, ủng hộ	28.575.659.150	3.600.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	240.338.206.031	93.608.624.103
Chi phí bằng tiền khác	95.516.628.898	85.647.500.502
TỔNG CỘNG	**5.420.096.000.978**	**1.411.587.882.146**

33. 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 và các công ty con 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.

33.1. Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	238.336.504.146	194.701.835.609
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(41.264.149.606)	(4.188.228.993)
TỔNG CỘNG	**197.072.354.540**	**190.513.606.616**

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	870.306.906.827	875.613.556.458
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	174.061.462.549	175.122.711.292
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Nhóm Công ty	8.692.003.991	13.765.103.256
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	(5.925.234.468)	(564.453.579)
Chi phí lãi vay không được khấu trừ thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP	4.364.120.023	6.595.237.266
Phân bổ lợi thế thương mại	1.230.253.891	1.242.799.137
Lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.040.540.030	1.331.777.016
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	11.680.546.727	5.479.902.184
Lỗ năm trước chuyển sang	(71.338.203)	(12.459.469.956)
Chi phí thuế TNDN	**197.072.354.540**	**190.513.606.616**

33.2. Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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.

33.3. 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 TNDN hoãn lại				
Chi phí lãi vay đã phát sinh nhưng chưa được trừ thuế tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	675.999.293	675.999.293	-	(129.625.280)
Chênh lệch tạm thời liên quan tới lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	15.296.449.279	12.881.612.582	2.414.836.697	816.936.180

	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
Chi phí bán hàng trích trước nhưng chưa thanh toán tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	10.686.632.282	2.805.579.033	7.903.340.847	754.733.278
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	7.933.204.770	3.298.044.424	4.635.160.346	(850.152.644)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	24.987.183.072	1.329.374.970	23.657.808.102	1.016.289.118
Chi phí khác	-	-	-	(217.630.110)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**59.579.468.696**	**20.990.610.302**		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(140.667.119.663)	(143.320.123.277)	2.653.003.614	2.797.678.451
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	**(140.667.119.663)**	**(143.320.123.277)**		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			**41.264.149.606**	**4.188.228.993**

Chi phí lãi vay vượt trần theo quy định của Nghị định 20/2025/NĐ-CP

Theo quy định của Nghị định 20/2025/NĐ-CP, Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 76,1 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 54,3 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

Lỗ thuế chuyển sang từ kỳ 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 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị khoảng 138,7 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 100,7 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty 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 lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ trực tiếp
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ sở hữu của công ty mẹ cấp 1

Ngoài những giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như trình bày tại Thuyết minh số 24, những giao dịch trọng yếu khác của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành 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	Trả cổ tức bằng tiền	339.101.020.500	322.953.354.000
		Thu tiền cho vay	128.000.000.000	564.757.120.000
		Thu tiền chào bán cổ phần	107.651.110.000	-
		Trả vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án	1.000.000.000	197.183.677.157
		Chia sẻ lợi nhuận dự án đầu tư	15.487.706.630	8.198.496.207
		Chi phí lãi vay	4.079.726.028	21.656.390.043
		Đi vay	245.000.000.000	31.000.000.000
		Trả gốc vay	245.000.000.000	31.000.000.000
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	-	3.671.200.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	-	219.100.000.000
		Cho vay	16.200.000.000	77.000.000.000
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	67.526.507.300
		Lãi cho vay	3.792.936.988	2.676.684.930
		Chi phí lãi vay	1.704.861.099	3.741.165.206
		Trả gốc vay	12.780.000.000	204.020.000.000
		Thu hồi cho vay	12.780.000.000	30.800.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	66.664.767.780

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	41.242.493.789	49.087.041.420
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	42.126.344.950	49.422.613.800
		Đi vay	-	30.000.000.000
		Trả gốc vay	-	30.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	602.202.739
		Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	36.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả lãi vay	-	16.608.082.192
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	6.000.000.000	-
		Trả gốc vay	17.705.579.260	100.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chi phí dịch vụ	5.609.893.738	3.307.179.879
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	39.336.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	63.557.706.939
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	13.171.191.480	72.149.732.300
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	3.308.447.500	6.011.552.500
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	5.375.558.382
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.782.937.500
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Đi vay	-	14.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.000.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	7.715.300.775
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	2.100.000.000	52.199.000.000
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.990.354.027
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	19.983.500.000
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Vay	-	3.000.000.000
		Trả gốc vay	-	3.000.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.763.908.373
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	11.718.467.000
Bà Đào Vân Trang	Thành viên gia đình mật thiết cuả Phó Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	4.717.585.683
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	2.180.085.000	2.000.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.440.370.200
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.973.927.500
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	6.932.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.511.832.500

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ chuyển nhượng tài sản, cung cấp và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Trong năm, Nhóm Công ty đã đi vay và cho vay các bên liên quan theo từng thỏa thuận vay và cho vay. Các khoản vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền. Nhóm Công ty đã phát sinh các giao dịch trả cổ tức, 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.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay có lãi suất) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2024: 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.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 6.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	4.818.366.250	2.601.190.200
Bà Đào Vân Trang	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	2.180.085.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	-	2.100.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	2.956.569.500	2.956.569.500
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản	3.554.026.700	3.554.026.700
		Cho thuê văn phòng	500.000.000	-
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Phải thu khác	1.181.600.000	-
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	3.308.447.500
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	181.357.620	2.891.383.123
			13.191.920.070	**19.591.702.023**
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Cho vay ngắn hạn (i)	79.120.000.000	75.700.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay ngắn hạn (ii)	6.000.000.000	-
			85.120.000.000	**75.700.000.000**

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất là 5%/năm. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 2 tháng 3 năm 2026 đến ngày 24 tháng 8 năm 2026.

(ii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 7,0%/năm. Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 26 tháng 2 năm 2026 và ngày 6 tháng 8 năm 2026.

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay dài hạn (Mã số 215)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Cho vay dài hạn	-	128.100.000.000
			-	**128.100.000.000**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	118.544.988.755
		Phải thu khác	1.974.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Thu chi hộ	2.806.102.749	2.806.102.749
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Tiền lãi cho vay	6.115.882.193	2.322.945.205
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.360.047.088	464.819.680
			10.284.006.030	**124.138.856.389**
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	11.358.610.957
			-	**11.358.610.957**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí cung cấp dịch vụ	1.756.182.700	23.984.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Các khoản phải thu khác	1.216.536.332	68.225.000
			2.972.719.032	**92.209.000**
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 19.2)				
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám Đốc	Đặt cọc mua bất động sản	7.228.324.026	-
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập	Đặt cọc mua bất động sản	12.957.999.484	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua bất động sản	12.133.905.410	-
			32.320.228.920	**-**

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 23)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	5.373.212.087	3.842.885.754
		Phải trả khác	1.263.529.688	99.252.023
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	114.577.359.843	100.069.653.213
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	-	1.064.968.008
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải trả khác	47.400.000	-
			121.261.501.618	**105.076.758.998**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	14.190.573.599	14.190.573.599
			47.538.421.559	**47.538.421.559**
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn (i)	13.500.000.000	26.280.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Vay dài hạn đến hạn trả	-	17.705.579.260
			13.500.000.000	**43.985.579.260**

(i) Đây là khoản đi vay tín chấp với lãi suất là 7,8%/năm. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 8 năm 2026.

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.180.000.000	880.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	1.120.000.000	720.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	2.099.173.722	1.666.400.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.640.411.723	1.331.305.556
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)	692.222.222	1.152.222.222
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	1.368.159.806	1.106.993.056
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	1.155.107.056	1.001.618.056
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	1.425.484.306	1.034.508.306
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.659.067.889	1.293.055.556
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 11 năm 2024)	-	854.770.833
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	903.877.056	414.055.556
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 21 tháng 4 năm 2025)	56.000.000	-
		13.299.503.780	**11.454.929.141**

Thù lao của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Thù lao của Ban Kiểm soát	132.000.000	132.000.000

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	642.756.642.161	664.816.258.791
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(17.032.280.957)	(27.157.101.036)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**625.724.361.204**	**637.659.157.755**

	Năm nay	Năm trước
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	322.722.740	297.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	**322.722.740**	**297.000.000**
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	1.939	2.147
- Lãi suy giảm	1.939	2.147

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị các công ty con.

Ngoài giao dịch được trình bày ở trên, không có giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. 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; 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.

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 2025 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 các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	3.213.396.545.601	300.942.650.799	215.786.119.114	-	3.730.125.315.514
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	1.136.266.655.591	-	(1.136.266.655.591)	-
Tổng doanh thu	3.213.396.545.601	1.437.209.306.390	215.786.119.114	(1.136.266.655.591)	3.730.125.315.514
Kết quả					
Lợi nhuận thuần của bộ phận	1.141.492.709.182	63.157.277.600	41.133.588.043	(12.321.768.292)	1.233.461.806.533
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					(363.154.899.706)
Lợi nhuận thuần trước thuế					870.306.906.827
Chi phí thuế TNDN					(197.072.354.540)
Lợi nhuận thuần sau thuế					673.234.552.287
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	11.226.648.229.623	806.610.446.000	2.405.179.864.822	(1.259.878.652.581)	13.178.559.887.864
Tài sản không phân bổ (ii)					2.134.487.243.454
Tổng tài sản					**15.313.047.131.318**
Công nợ bộ phận	4.274.133.413.946	719.827.350.268	80.020.210.355	(1.265.211.804.716)	3.808.769.169.853
Công nợ không phân bổ (iii)					4.990.227.568.571
Tổng công nợ					**8.798.996.738.424**

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 2024 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 các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Tổng cộng
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.117.795.727.409	339.335.825.245	227.321.900.746	-	1.684.453.453.400
Doanh thu bán hàng nội bộ	1.320.570.000.000	524.863.531.084	-	(1.845.433.531.084)	-
Tổng doanh thu	2.438.365.727.409	864.199.356.329	227.321.900.746	(1.845.433.531.084)	1.684.453.453.400
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	866.602.500.492	53.785.561.962	(12.219.293.031)	(544.970.255.730)	363.198.513.693
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					512.415.042.765
Lợi nhuận thuần trước thuế					875.613.556.458
Chi phí thuế TNDN					(190.513.606.616)
Lợi nhuận thuần sau thuế					685.099.949.842
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	5.417.333.912.865	575.380.151.533	2.671.576.618.179	(585.109.766.990)	8.079.180.915.587
Tài sản không phân bổ (ii)					1.244.957.496.669
Tổng tài sản					**9.324.138.412.256**
Công nợ bộ phận	1.152.448.650.967	463.380.259.106	127.369.853.593	(689.797.910.306)	1.053.400.853.360
Công nợ không phân bổ (iii)					4.046.522.141.721
Tổng công nợ					**5.099.922.995.081**

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm chi phí quản lý doanh nghiệp, doanh thu tài chính, chi phí tài chính, 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, 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.

37. CÁC CAM KẾT

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 2025. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 3.503 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 818,8 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc Dự án 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.

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, 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	8.021.449.877	8.853.960.144
Từ 1 - 5 năm	25.351.438.234	4.430.917.184
TỔNG CỘNG	**33.372.888.111**	**13.284.877.328**

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

■ Dự án số 4 Thanh Hóa

Theo Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 9 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án số 4 Thanh Hóa và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HĐ ĐTDA với Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa. Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 75/QĐ/UBND ngày 05/01/2019. Đối với các khu đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng khu đất tái định cư, giáo dục sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhóm Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

■ Dự án Hải Yến

Theo Quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Hải Yến và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2022/ĐPHĐ-DASDĐ với UBND thị xã Nghi Sơn, Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 2586/QĐ/UBND ngày 09/05/2018. Đối với các khu đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhóm Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

■ Dự án Dự án Duy Tiên – Hà Nam

Theo Quyết định số 1707/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt 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 và quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án số 616/QĐ-UBND Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình hạ tầng xã hội, công cộng, hạ tầng khác. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, Nhóm Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

■ Dự án Đồng Văn III

Theo Quyết định số 999/QĐ-UBND và Quyết định số 1544/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình), Nhóm Công ty đã nhận được Quyết định cho thuê đất đến năm 2073 với diện tích lần lượt là 1.280.525 m2 và 898.122 m2 để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Ngày 19 tháng 2 năm 2025, Công ty đã nhận công văn số 373/CTHNA-HKDCN của Cục Thuế tỉnh Hà Nam liên quan tới thời gian được miễn tiền thuê đất tại Dự án Đồng Văn III bao gồm 3 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất và 11 năm (trừ đất thương mại, dịch vụ) sau thời gian xây dựng cơ bản.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định đơn giá đất phải nộp cho nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm.

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 số 4 Thanh Hóa, Dự án Hải Yến, Dự án Nam Thái, Dự án Long Biên 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 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 kể từ ngày bàn giao.

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với khách hàng mua nhà ở tại Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên của Công ty, theo đó, các khách hàng sẽ được hưởng chính sách ưu đãi miễn phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà trong vòng 24 tháng kể từ ngày tòa nhà đủ điều kiện nghiệm thu và đưa vào sử dụng theo quy định của Pháp luật.

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 42/2025/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco Miền Nam với vốn điều lệ là 100 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 80% tỷ lệ sở hữu. Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc thành lập công ty con này.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác 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.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà	**Nguyễn Thị Kim Ngân**	**Nguyễn Trần Tùng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

TASECO LAND