

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

**5.2.3. Danh sách Công ty liên kết**

STT	Tên công ty	Ngày thành lập	Số Giấy CNĐKDN	Hoạt động kinh doanh chính	Vốn điều lệ (tỷ đồng) (31/3/2025)	Tỷ lệ sở hữu của TAL tại công ty (%)			Tỷ lệ biểu quyết của TAL tại công ty (%)		
						31/12/2023	31/12/2024	31/3/2025	31/12/2023	31/12/2024	31/3/2025
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 (*)	24/01/2008	0102630882	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	6	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00
2	Công ty Cổ phần Bất động sản Trảng An (**)	02/6/2010	0103715345	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở	12	-	20,00	20,00	-	20,00	20,00

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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



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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Là những công ty con đã nêu trên.



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

**6. Hoạt động kinh doanh**

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

**6.1.1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

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

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

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

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

**6.1.2. Các dự án đã hoàn thành**

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

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

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



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

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

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



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

**- Tổng quan**

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

**- Thông tin dự án**

- o Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- o Loại hình sản phẩm: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
- o Vị trí dự án: khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- o Quy mô: 21 tầng nổi và 02 tầng hầm.
- o Tổng mức đầu tư: 365,5 tỷ đồng.
- o Tổng số căn hộ: 136 căn có diện tích từ 90m<sup>2</sup> đến 124m<sup>2</sup>.
- o Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, thương mại dịch vụ.
- o Hoàn thành: Năm 2016.



*(ii) Tòa nhà NO1-T4 (Phú Mỹ Complex)*

**- Tổng quan**

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



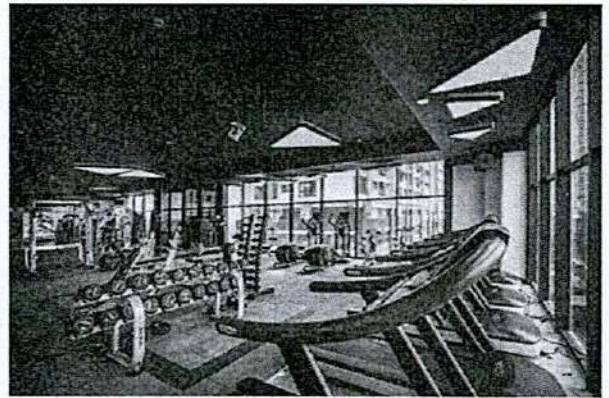
**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

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

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

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Công ty con của Taseco Land).
- Loại hình sản phẩm: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
- Vị trí: khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Quy mô: 35 tầng nổi và 03 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư: 804 tỷ đồng.
- Số lượng Căn hộ: 287 căn, với diện tích căn hộ từ: 87m<sup>2</sup> đến 177m<sup>2</sup>.
- Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, nhà hàng, bể bơi, xông hơi, gym.
- Hoàn thành: Năm 2018.



**(iii) Tòa nhà NO3-T6 (Trung Đô Complex)**

**- Tổng quan**

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

**- Thông tin dự án**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco hợp tác đầu tư với tỷ lệ 45%.
- Loại hình sản phẩm: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
- Vị trí: khu Đoàn Ngoại giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Quy mô: 21 tầng nổi và 2 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư: 414 tỷ đồng.
- Số lượng căn hộ: 170 căn có diện tích từ 73m<sup>2</sup> đến 135m<sup>2</sup>.
- Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, nhà hàng, thương mại dịch vụ.
- Hoàn thành: Năm 2021.



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



*(iv) Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6*

**- Tổng quan**

Tòa nhà NO1-T6 thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6, T7 khu Đoàn Ngoại Giao, thành phố Hà Nội.

**- Thông tin dự án**

- Đơn vị phát triển dự án: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư.
- Vị trí: khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Quy mô: 280 căn hộ từ tầng 7 đến tầng 45 với tổng diện tích sàn: 36.344 m<sup>2</sup>. Từ tầng 01 đến tầng 05 bố trí Thương mại dịch vụ, Văn phòng. Tầng 06 bố trí nhà hàng, bể bơi vô cực, phòng sinh hoạt cộng đồng.
- Tổng mức đầu tư: 1.875 tỷ đồng.
- Diện tích các căn hộ từ 101 m<sup>2</sup> đến 358,5 m<sup>2</sup>.
- Hoàn thành: Năm 2023.



**b) *Tòa nhà văn phòng ICON4***

**- Tổng quan**

Tòa nhà tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay tại điểm giao nhau giữa đường Đê La Thành với đường Kim Mã, cạnh đại học Giao thông vận tải và đối diện với công viên, hồ Thủ Lệ. Đây là Tòa nhà văn phòng với cơ sở vật chất đồng bộ, hiện đại. Sau khi vận hành chính thức, đây là một trong những tòa văn phòng có tỷ lệ lấp đầy cao nhất tại Hà Nội.

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.
- Loại hình sản phẩm: Văn phòng làm việc.
- Vị trí: Số 243A Đê La Thành, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.



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

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



**c) *Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (“Tòa nhà Alacarte Hạ Long”)***

**- Tổng quan**

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

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư; thương mại, dịch vụ.
- Vị trí: Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
- Quy mô: 41 tầng nổi và 2 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư: 2.570 tỷ đồng (bao gồm cả nội thất).
- Số lượng căn hộ: 932 căn có diện tích từ 40,9 m<sup>2</sup> đến 253 m<sup>2</sup>.
- Tiện ích: Hệ thống các nhà hàng, phòng hội nghị, bể bơi vô cực và bể bơi bốn mùa spa, phòng tập gym – yoga...
- Hoàn thành: 01/2023.





**d) Khu đô thị kết hợp công viên cây xanh (Green Park Móng Cái)**



**- Tổng quan**

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

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

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế (Công ty con của Taseco Land tại thời điểm triển khai, hoàn thành và bàn giao đưa dự án vào sử dụng. Đến tháng 6/2021, Taseco Land đã thoái toàn bộ vốn).
- Loại hình sản phẩm: Shophouse, Đất nền xây liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ.
- Vị trí: Xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
- Quy mô: 14,05 ha với 324 sản phẩm gồm shophouse, liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ.
- Tổng mức đầu tư: 265 tỷ đồng.
- Tiện ích: Công viên, trường học, thương mại dịch vụ.
- Hoàn thành: Năm 2017.

**6.1.3. Các dự án đang triển khai**

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



**- Tổng quan:**



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

Với vị trí đặc địa cùng quần thể kiến trúc của khu đô thị kiểu mẫu của thành phố, dự án Khu khách sạn cao cấp Landmark 55 tại ô đất ký hiệu B3-CC2B là dự án nổi bật, được thiết kế theo phong cách hiện đại, sang trọng bậc nhất khu vực sẽ góp phần hoàn thiện và nâng tầm chất lượng cuộc sống cho người dân.

**- Thông tin dự án:**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Taseco Invest (Theo Quyết định số 3125/QĐ-UBND ngày 14/6/2024 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Khu khách sạn cao cấp.
- Vị trí: Khu trung tâm Khu đô thị Tây hồ Tây – giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế 1 và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Quy mô dự án: 10.000 m<sup>2</sup>; Tòa tháp Khách sạn 55 tầng.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.025,4 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang thực hiện thiết kế để xin Thẩm duyệt phòng cháy chữa cháy và xin phép xây dựng. Dự kiến Quý IV/2025 có Giấy phép xây dựng.
  - ✓ Tiến độ xây dựng cơ bản dự kiến: Quý IV/2025 – Quý II/2028.
  - ✓ Tiến độ mua sắm, lắp đặt, vận hành thiết bị dự kiến: kết thúc trong năm 2028.
  - ✓ Tiến độ hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ dự kiến: từ Quý I/2029.

**b) Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tô Hữu**



**- Tổng quan**

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

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

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS (theo Quyết định số 5475/QĐ-UBND ngày 27/10/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Tổ hợp khu nhà ở thấp tầng, tòa nhà hỗn hợp.
- Vị trí: phường Mỗ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- Quy mô: khoảng 3,85 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.875 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:



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

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

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



**- Tổng quan**

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

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 3428/QĐ-UBND ngày 01/7/2024 của UBND thành phố Hà Nội công nhận kết quả trúng đấu giá).
- Loại hình sản phẩm: Chung cư cao cấp.
- Vị trí: Phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên.
- Quy mô: 15.597,4 m<sup>2</sup> bao gồm hai tòa nhà cao 12 và 14 tầng, cung cấp tổng cộng 480 căn hộ diện tích từ 52 đến 174 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng 81.140 m<sup>2</sup>.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.773,9 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Phê duyệt Giấy phép Xây dựng ngày 20/5/2025 và khởi công xây dựng.
  - ✓ Nghiệm thu móng, đủ điều kiện bán hàng và tổ chức bán hàng dự kiến từ: Quý III/2025.
  - ✓ Dự kiến hoàn thành năm 2026.

**d) *Dự án Khu đô thị mới Mê Linh***



**- Tổng quan**

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



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

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

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 6389/QĐ-UBND ngày 12/12/2024 của UBND thành phố Hà Nội chấp thuận nhà đầu tư).
  - Loại hình sản phẩm: Nhà ở liền kề, nhà ở xã hội, công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ công cộng.
  - Vị trí: xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, Hà Nội.
  - Quy mô: 40,6 ha.
  - Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.208,1 tỷ đồng.
  - Tiến độ thực hiện:
    - ✓ Đang triển khai trình phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, chuẩn bị công tác thực hiện Giải phóng mặt bằng.
    - ✓ Thời gian khởi công dự kiến: Quý II/2026.
    - ✓ Thời gian hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng dự kiến: Năm 2028.
- c) **Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (Central Riverside)**



**- Tổng quan**

Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa là khu đô thị tri thức và tài chính tại trung tâm thành phố Thanh Hóa, một tâm điểm giao thương sầm uất bên đại lộ Nam Sông Mã và liền kề khu trụ sở cơ quan hành chính mới của thành phố Thanh Hoá.

Dự án được xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình công cộng, thương mại dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao.

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco, Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (theo Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 09/11/2020 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Biệt thự, liền kề, thương mại, dịch vụ.
- Vị trí: Phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.
- Quy mô: 15,6 ha, 493 căn nhà được hoàn thiện theo tiêu chuẩn cao cấp.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.733,56 tỷ đồng (đã bao gồm tiền sử dụng đất).
- Tiến độ dự án:



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

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

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



**- Tổng quan**

Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn – một trong những trung tâm công nghiệp, đô thị, dịch vụ ven biển trọng điểm của cả nước. Dự án được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn cao cấp, hình thành một khu nhà ở cao cấp, được quy hoạch bài bản, kiến trúc độc đáo, hài hòa với thiên nhiên.

**- Thông tin dự án**

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



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



**- Tổng quan**

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

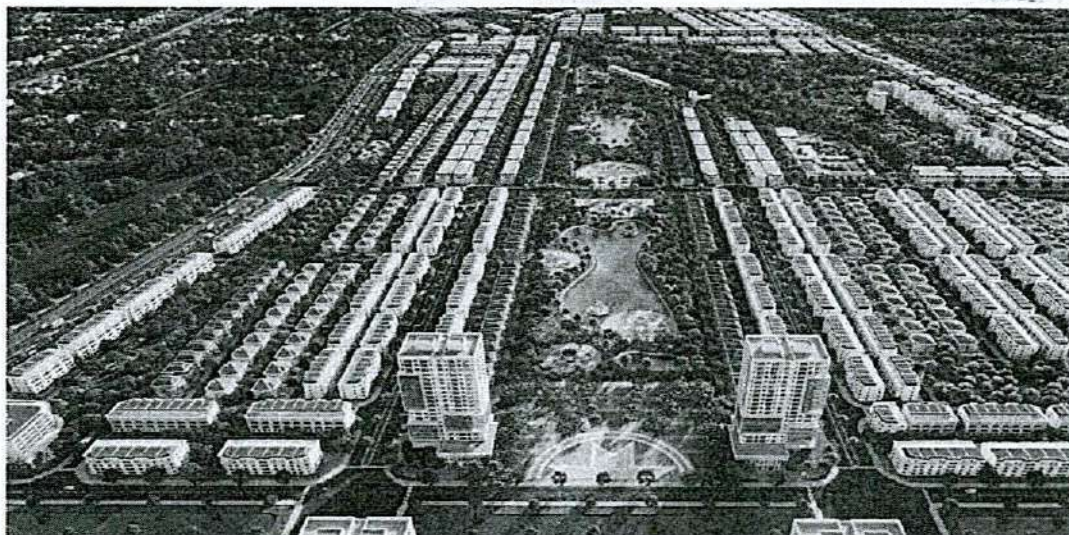
Khu du lịch sở hữu hệ thống bể bơi vô cực ấn tượng. Du khách cũng có thể trải nghiệm các dịch vụ ăn uống, mua sắm trong khu vực nhà phố thương mại thuộc quần thể.

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

**- Thông tin dự án**

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

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





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

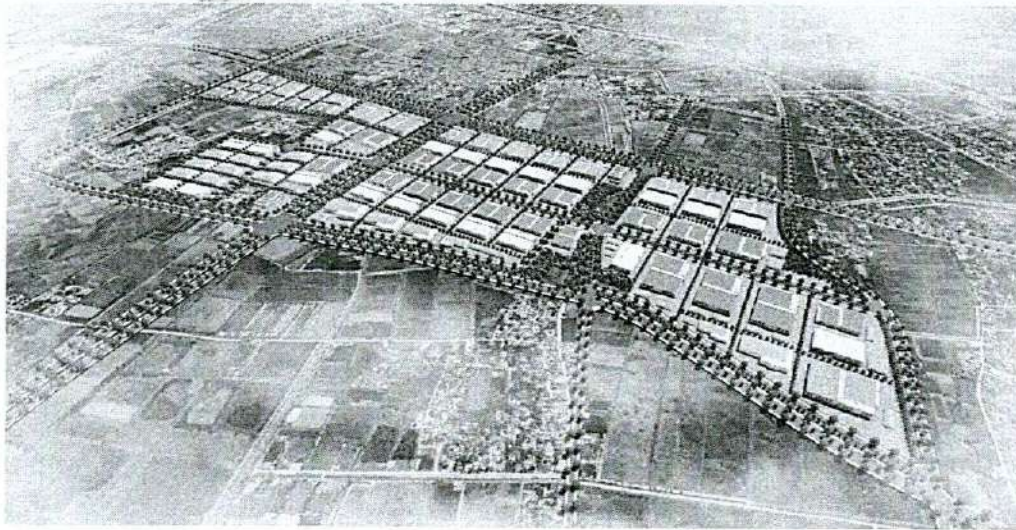
**- Tổng quan**

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

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty CP Xây dựng và Thiết bị Hà Nam (theo Quyết định số 1707/QĐ-UBND ngày 08/9/2022 của UBND tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận nhà đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Khu nhà ở đô thị cao cấp với các sản phẩm biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, hỗn hợp chung cư cao tầng, thương mại dịch vụ, khu công cộng dịch vụ.
- Vị trí: phường Yên Bắc, phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- Quy mô: 115,1 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 4.764 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.
  - ✓ Giao đất đợt 1 và khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự kiến: Quý IV/2025.
  - ✓ Dự án dự kiến hoàn thành: Năm 2028.

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



**- Tổng quan**

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

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 1439/QĐ-TTg ngày 20/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ – Ninh Bình).
- Loại hình sản phẩm: Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp.
- Vị trí: các phường Yên Bắc, Tiên Nội và Hòa Mạc, các xã Tiên Ngoại và Yên Nam, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.



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

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

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



**- Tổng quan**

Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái nằm tại vị trí đắc địa của Thành phố Phổ Yên, tọa lạc tại quảng trường và đối diện với công viên hồ điều hòa lớn nhất thành phố Phổ Yên. Hình thành một khu nhà ở hiện đại với đầy đủ dịch vụ tiện ích nhằm thu hút các chuyên gia đang làm việc tại các Khu công nghiệp lân cận khu vực dự án cũng như các tỉnh lân cận đến lưu trú (ngắn hạn và dài hạn), góp phần thúc đẩy phát triển các dịch vụ địa phương.

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 7186/QĐ-UBND ngày 25/8/2023 của UBND thành phố Phổ Yên về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án).
- Loại hình sản phẩm: Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài, công trình hỗn hợp, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật.
- Vị trí: Phường Nam Tiến, Thành phố Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên.
- Quy mô: 2,13 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 909,7 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Khởi công tháng 7/2024. Đang thi công xây dựng 74/94 căn thấp tầng, đang thi công xây thô của phần cao tầng. Dự kiến năm 2025 tiếp tục kinh doanh các lô thấp tầng và mở bán phần cao tầng dự án và hoàn thành thi công nghiệm thu bàn giao phần thấp tầng tháng 12/2025.
  - ✓ Hoàn thành dự kiến: Năm 2028.

**k) Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu**



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



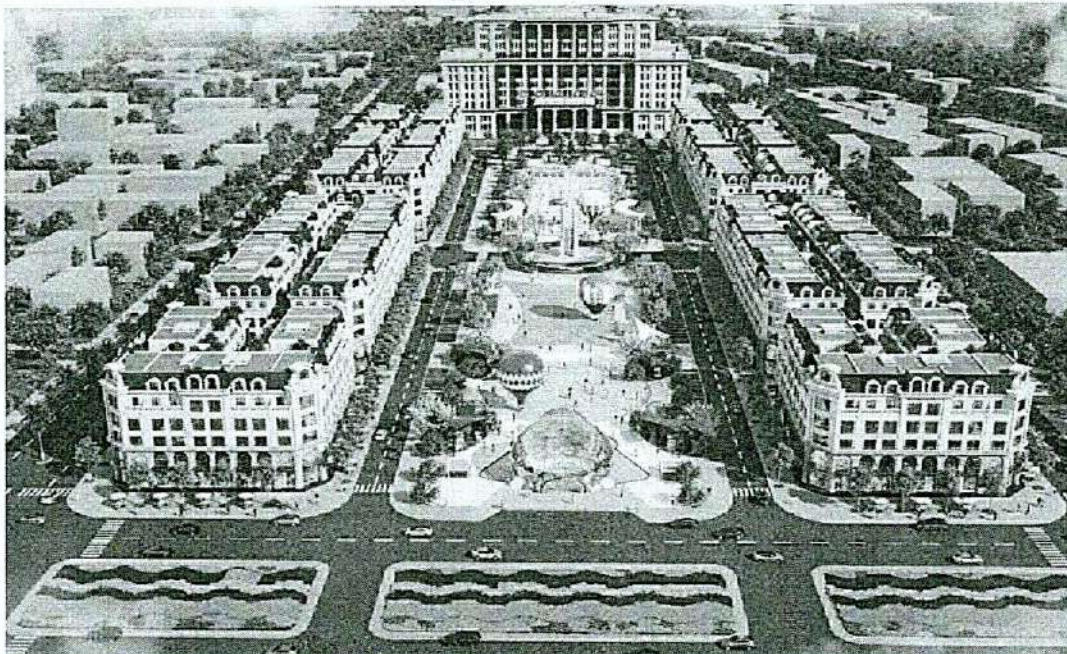
**- Tổng quan**

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

**- Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định 2668/QĐ- UBND ngày 27/10/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Chấp thuận nhà đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Nhà ở liền kề biệt thự, công trình hỗn hợp cao tầng căn hộ chung cư, công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ công cộng.
- Vị trí: Phường Quang Vinh, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.
- Quy mô: 45,47 ha
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.682,2 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang thực hiện thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết, chuyển đổi đất lúa.
  - ✓ Dự kiến khởi công Quý II/2026.
  - ✓ Dự kiến hoàn thành năm 2028.

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





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

**- Tổng quan**

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

**- Thông tin dự án**

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

**m) Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình**



**- Tổng quan**

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

**- Thông tin dự án**

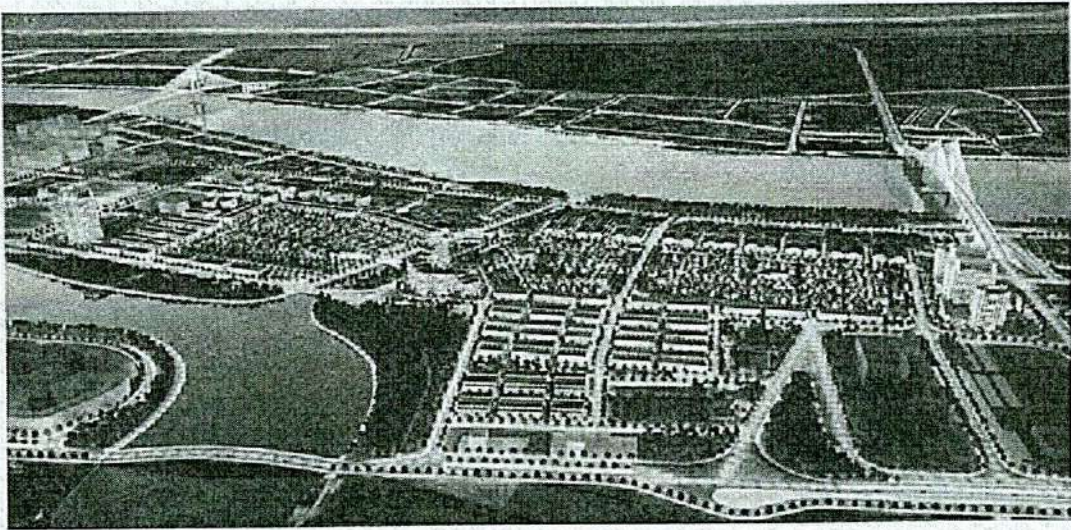
- o Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 2636/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư).
- o Loại hình sản phẩm: Đầu tư xây dựng quản lý và vận hành tổ hợp khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, trung tâm giải trí vui chơi tổng hợp, biệt thự nghỉ dưỡng và các dịch vụ khác phục vụ nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng của du khách.
- o Vị trí: Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- o Quy mô: 2,81 ha.
- o Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.124 tỷ đồng.
- o Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang triển khai thi công Hạ tầng kỹ thuật tuân thủ giấy phép xây dựng số 1076/GPXD ngày 04/12/2024 của UBND thành phố Đồng Hới.



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

✓ Dự kiến hoàn thành Quý IV/2026.

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



- **Tổng quan**

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

- **Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và Công ty TNHH Đầu tư Địa Trung Hải (theo Quyết định số 2131/QĐ-UBND ngày 25/7/2024 của UBND tỉnh Quảng Bình về việc chấp thuận nhà đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Đầu tư xây dựng công trình biệt thự, liền kề, thương mại dịch vụ và các công trình văn hóa, thể thao; công trình y tế, trường mầm non.
- Vị trí: Xã Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.
- Quy mô: 35 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.131 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện:
  - ✓ Đang thực hiện tổ chức lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình Sở Xây dựng Quảng Bình thẩm định theo quy định.
  - ✓ Dự kiến khởi công xây dựng năm 2026.
  - ✓ Dự kiến hoàn thành năm 2029.

o) **Khu đô thị cao cấp Quán Hàu**





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

**- Tổng quan**

Dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình có quy mô sử dụng đất khoảng 16,82 ha – một khu đô thị mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở, phục vụ đời sống, sinh hoạt của người dân trong khu vực, cung cấp các tiện ích dịch vụ cho cộng đồng dân cư, tạo cảnh quan kiến trúc của khu vực, từng bước nâng cấp đô thị văn minh, hiện đại.

**- Thông tin dự án**

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

**p) Taseco Resort**



**- Tổng quan**

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

**- Thông tin dự án**

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

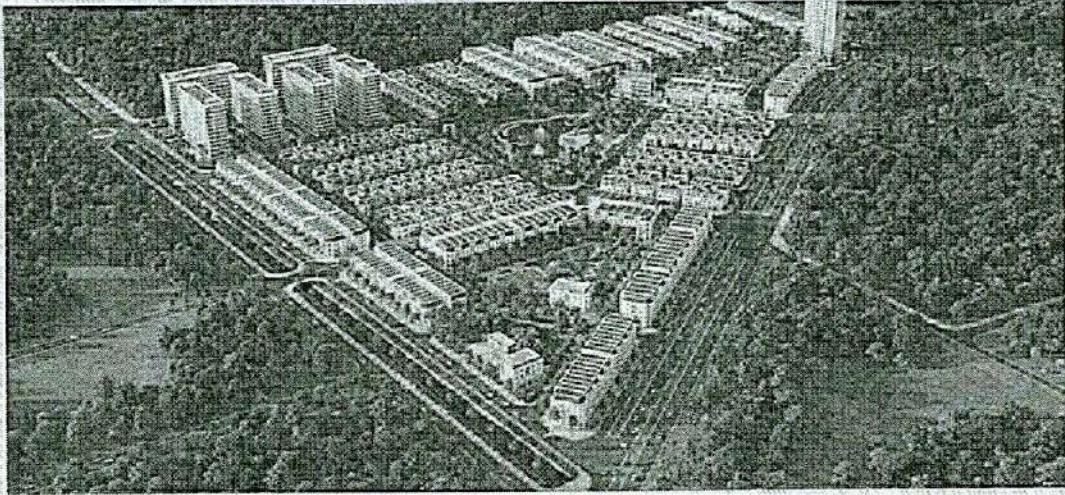


**BẢN CÁO BẠCH NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO**

✓ Dự kiến khởi công: Quý IV/2025

✓ Dự kiến hoàn thành: Năm 2027.

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



**- Tổng quan**

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

**- Thông tin dự án:**

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

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



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

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



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

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



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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

STT	Khách hàng/ nhà cung cấp	Giá trị giao dịch/ doanh thu (triệu đồng)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ (*)
<b>I</b>	<b>Khách hàng</b>				
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	71.081	Năm 2024	Dự án số 4 Thanh Hóa	Tổ chức liên quan
2	Hoàng Thị Hạnh Nguyên	29.326	Năm 2024	Dự án số 4 Thanh Hóa	Không
3	Đoàn Ngọc Lân	26.676	Năm 2023	Dự án số 4 Thanh Hóa	Không
4	Công ty Cổ phần Máy – Thiết bị dầu khí	108.541	Năm 2023	Dự án NO1T6	Không
5	Vũ Hải Hà	33.880	Năm 2023	Dự án NO1T6	Không
<b>II</b>	<b>Nhà cung cấp</b>				
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	119.148	Năm 2024	Thi công hạ tầng, lắp đặt nội thất	Tổ chức liên quan
2	Công ty Cổ phần kỹ thuật SEEN	101.607	Năm 2024	Thi công hạ tầng kỹ thuật Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III	Không

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

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



**6.1.5. Chiến lược kinh doanh**

❖ **Về phát triển Quỹ đất**

Công ty sẽ tăng cường năng lực tài chính để có đủ điều kiện tham gia đấu thầu, đấu giá và đầu tư các dự án tại Hà Nội và các địa phương khác trong cả nước giàu tiềm năng phát triển bất động sản như Hòa Bình, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Dương, Hưng Yên, Hải Phòng, Hà Nam, Thanh Hóa, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng, Vũng Tàu, Đồng Nai, Phú Quốc,... Mục tiêu phát triển quỹ đất hơn 1.000 ha vào năm 2025, hướng đến tổng quỹ đất dự kiến hơn 5.000 ha vào năm 2030.

❖ **Về phát triển sản phẩm**

- **Dòng sản phẩm thông dụng** là căn hộ cao cấp, liền kề, nhà phố thương mại, biệt thự, đất nền, mặt bằng thương mại bán hoặc cho thuê tại các khu đô thị. Công ty sẽ phát triển đa dạng hơn các sản phẩm bất động sản như nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu của tầng lớp thu nhập trung bình và thấp, biệt thự và căn hộ dịch vụ cao cấp cho đối tượng có thu nhập cao. Điểm nhấn quan trọng là cung cấp sản phẩm theo chu trình đầu tư – kinh doanh – dịch vụ sau bán hàng khép kín. Công ty hướng đến sản phẩm đáp ứng các tiêu chí về vị trí địa lý thuận tiện, thiết kế độc đáo có giá trị thẩm mỹ khác biệt và tiện ích cao. Công ty tự tin có đủ năng lực và kinh nghiệm thực hiện. Giá trị gia tăng tạo ra Công ty luôn đảm bảo nguyên tắc cân bằng và chia sẻ lợi ích với các nhà đầu tư và khách hàng.
- **Bất động sản công nghiệp:** tập trung đầu tư phát triển trong những năm tới để đáp ứng nhu cầu thuê hạ tầng, thuê đất, xây dựng kho bãi, nhà xưởng sản xuất kinh doanh của các nhà đầu tư trong nước và quốc tế. Đây sẽ là dòng sản phẩm mà Việt Nam đang được hưởng lợi thế từ xu hướng dịch chuyển đầu tư nước ngoài từ Trung Quốc và Đông Á sang các quốc gia trong khu vực. Bất động sản công nghiệp sẽ mang lại thu nhập ổn định cho Công ty đồng thời góp phần vào phát triển kinh tế – xã hội của các địa phương có dự án.

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

- **Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng:** Tác động của đại dịch Covid-19 có ảnh hưởng ngắn hạn đến phát triển của lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Tuy nhiên về trung và dài hạn, lĩnh vực kinh doanh này vẫn còn nhiều tiềm năng để phát triển. Công ty vẫn tiếp tục đầu tư có chọn lọc để phát triển các khu du lịch sinh thái, du lịch nghỉ dưỡng, sân golf, khu resort cùng với kinh doanh và quản lý vận hành chuỗi các khách sạn tại các địa phương có tiềm năng như Hà Nam, Thanh Hóa, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng, Phú Quốc,...
- **Dịch vụ quản lý bất động sản sau đầu tư:** Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế và Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long là các đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý chuyên nghiệp các tòa nhà chung cư cao tầng, thấp tầng để tạo ra chu trình cung cấp dịch vụ tốt nhất, thuận tiện nhất sau bán hàng, đáp ứng nhu cầu cư trú và sinh hoạt của cộng đồng cư dân, nhu cầu dịch vụ tiện ích của các trung tâm thương mại, văn phòng làm việc. Các công



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

So với kế hoạch đã được ĐHCĐ thường niên 2024 thông qua, doanh thu và lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt lần lượt 55,4% và 142,6%, đồng thời lợi nhuận trước thuế tăng trưởng 29,32% so với năm 2023; nguồn vốn đầu tư được phân bổ hợp lý, đáp ứng đầy đủ, kịp thời cho các dự án đang triển khai và các dự án mở mới, thanh toán lãi và gốc các khoản vay được đầy đủ, đúng hạn; cơ cấu các khoản nợ đã được điều chỉnh hợp lý, đảm bảo an toàn tài chính; địa bàn, quỹ đất dành cho phát triển dự án được mở rộng; các dự án thi công xây lắp triển khai đúng kế hoạch, sản phẩm bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ cam kết.

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

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

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

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

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

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

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

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

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



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

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

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

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

Đối với doanh thu thuần hợp nhất giai đoạn 2023-2024 và Quý I/2025. Năm 2023, doanh thu thuần hợp nhất của Công ty đạt gần 3.238 tỷ đồng, tăng 14,44% so với năm 2022, chủ yếu nhờ vào doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản, chiếm tỷ lệ 83,37% cơ cấu doanh thu thuần (đạt hơn 2.699 tỷ đồng). Nguồn thu này đến từ các dự án: Dự án NO1-T6: 2.077,3 tỷ đồng, Dự án Alacarte Hạ Long: 334,5 tỷ đồng; Dự án Số 4 Thanh Hóa: 258,7 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu chủ yếu đến từ Dự án Tòa nhà NO1-T6 Khu Đoàn Ngoại Giao (Hanjardin) tại Hà Nội với 2.077 tỷ đồng. Đây là dự án tọa lạc tại trung tâm khu đô thị Đoàn Ngoại Giao và Starlake – nơi quy tụ của đại sứ quán và các bộ, ngành, NO1-T6 được coi là trung tâm của khu vực phát triển trung tâm hành chính và ngoại giao mới. Dự án bao gồm 280 căn hộ cao cấp, được xây dựng và bàn giao đồng loạt trong năm 2023, qua đó giúp công ty ghi nhận doanh thu lớn trong quý IV/2023. Tỷ trọng doanh thu hợp đồng xây dựng chiếm 9,55% trong cơ cấu doanh thu thuần của Công ty trong năm 2023 (đạt hơn 309 tỷ đồng). Tỷ trọng đóng góp của doanh thu khác chiếm 7,08% (đạt hơn 229 tỷ đồng). Điều đó cho thấy Taseco Land duy trì được sản lượng sản xuất và tiêu thụ hàng hóa tốt và sự hiệu quả khi Công ty tập trung đẩy mạnh phát triển ngành kinh doanh cốt lõi của công ty là kinh doanh bất động sản.

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



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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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



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

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

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

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

Đối với cơ cấu lợi nhuận hợp nhất, năm 2023, lợi nhuận gộp hợp nhất đạt 890 tỷ đồng, tăng hơn 15% so với năm 2022, trong đó lợi nhuận chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty vẫn duy trì tương đối ổn định như năm 2022, theo đó, lợi nhuận gộp từ chuyển nhượng bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất gần 826 tỷ đồng, chiếm đến gần 93% cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2023, tăng gần 15% so với năm 2022. Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng đạt 33 tỷ đồng, chiếm gần 4% cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2023, tăng 67,83% so với năm 2022. Lợi nhuận gộp khác đạt hơn 31 tỷ đồng, chiếm gần 4% cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty. Năm 2024, lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty đạt 420 tỷ đồng, giảm khoảng 52,8% so với mức 890 tỷ đồng trong năm 2023. Nguyên nhân chính là do doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản trong năm 2024 giảm so với năm trước, trong khi các dự án mới chưa ghi nhận được doanh thu đáng kể để bù đắp. Ngoài ra, biên lợi nhuận gộp từ doanh thu khác cũng giảm nhẹ so với cùng kỳ do đặc điểm thời vụ của ngành dịch vụ. Tỷ trọng đóng góp cho lợi nhuận gộp của hoạt động chuyển nhượng bất động sản trong năm 2024 đạt hơn 371,29 tỷ đồng, chiếm hơn 88,42% lợi nhuận gộp hợp nhất của Công ty. Lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng đạt gần 34,8 tỷ đồng và lợi nhuận gộp khác giảm gần còn 13,82 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng lần lượt 8,29% và 3,29% trong tổng cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2024 của Công ty. Trong quý I/2025, lợi nhuận gộp hợp nhất đạt 124,1 tỷ đồng, tăng 124% so với cùng kỳ năm 2024 là 57,8 tỷ đồng. Diễn biến này chủ yếu đến từ việc bàn giao các căn hộ của dự án: Dự án Nguyên Bình và Dự án số 4 Thanh Hóa, đồng thời chi phí đầu vào được kiểm soát tốt hơn. Tuy nhiên, do tiến độ ghi nhận doanh thu bất động sản vẫn phụ thuộc vào lịch bàn giao và pháp lý dự án, lợi nhuận có thể biến động theo quý. Ngoài ra, lợi nhuận từ hợp đồng xây dựng đạt 3,3 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 2,53%. Đối với các khoản lợi nhuận khác, Quý I/2025 ghi nhận giá trị 2,58 tỷ đồng hợp nhất, chiếm tỷ trọng 1,99% tổng lợi nhuận gộp. Tổng cộng, lợi nhuận gộp trong Quý I/2025 đạt 129,9 tỷ đồng.

#### **6.1.7. Nguyên vật liệu**



**a) Nguồn nguyên vật liệu**

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

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

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

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

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

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

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



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

**6.1.8. Chi phí sản xuất**

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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

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

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

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



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

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

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

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

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

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

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



**6.1.9. *Trình độ công nghệ***

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

**6.1.12. Hoạt động Marketing**

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

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

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

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



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

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

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

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



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

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



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

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

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

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

**Ghi chú:** Công ty không có hợp đồng nào đã ký kết trong thời gian từ năm 2023 đến thời điểm ký Bản Cáo Bạch mà chưa triển khai thực hiện.

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



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

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

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo đơn vị tiền tệ là đồng Việt Nam, tuân thủ theo các quy định của Luật Kế toán và các chuẩn mực, chế độ kế toán hiện hành ở Việt Nam.

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

*Đơn vị: triệu đồng*

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

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

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

*Đơn vị: triệu đồng*

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



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

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

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

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

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

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



chính năm 2023 và năm 2024 theo đúng quy định.

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

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

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

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

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

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.”

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

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.”

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

### **Những nhân tố thuận lợi**

- Điểm sáng trong năm 2024 và đầu năm 2025 chính là sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ trong việc đẩy mạnh đầu tư hạ tầng, giải ngân các dự án đầu tư công có quy mô lớn. Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo và có các chính sách giảm bớt khó khăn cho doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn tín dụng. Quốc hội ban hành sửa đổi bổ sung các Luật nhà



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

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

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

**Những nhân tố khó khăn**

- Việc ban hành Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 mới với những quy định chặt chẽ hơn là động thái tích cực nhằm đảm bảo tính minh bạch và bền vững cho thị trường. Tuy nhiên, những quy định mới về thu tiền đặt cọc, giảm mức thu trước khi bàn giao nhà ở có thể làm chậm lại tiến độ các dự án, làm giảm nguồn cung nhà ở trên thị trường.
- Năm 2024, và những tháng đầu năm 2025 thị trường bất động sản nhìn chung đã có dấu hiệu phục hồi so với năm 2023, tuy nhiên mức độ phục hồi không đồng đều giữa các khu vực, trong đó có bất động sản tại Thanh Hóa. Do đó, Công ty quyết định chỉ chuyển nhượng một phần sản phẩm bất động sản trong năm 2024 và lùi thời gian triển khai kinh doanh để tạo dư địa tăng trưởng cho các năm sau. Điều này dẫn đến doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản năm 2024 giảm so với cùng kỳ năm trước.
- Ngày 07/9/2024, siêu bão Yagi (con bão số 3) đã đổ bộ vào tỉnh Quảng Ninh và các tỉnh phía bắc gây thiệt hại nghiêm trọng về người và tài sản.
- Mặc dù dự báo nguồn cung sẽ tăng trong năm 2025, nhưng hiện tại vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu thực tế, đặc biệt ở phân khúc nhà ở giá rẻ. Điều này tiếp tục gây áp lực lên giá và làm giảm khả năng tiếp cận nhà ở của người dân

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

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

Việc gián đoạn kinh doanh của khách sạn, cũng như đứng ra chi trả phần lớn kinh phí để khắc



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

phục hậu quả cơn bão Yagi đã ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco trong năm 2024.

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

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

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

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

Tài sản lớn nhất mà Công ty có được trong thời gian qua chính là sự tin tưởng và gắn bó của khách hàng đối với những sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Vì vậy, ngày càng có nhiều nhà đầu tư, người tiêu dùng luôn quan tâm và đồng hành với Công ty theo dòng các sản phẩm bán ra thị trường. Tài sản này có được là vì Công ty theo đuổi triết lý minh bạch, chia sẻ lợi ích cùng khách hàng, coi sự hài lòng của khách hàng là thành công của doanh nghiệp. Đó là chìa khóa của thành công, là sự khẳng định vị thế của Công ty trong cộng đồng doanh nghiệp và nhà đầu tư.

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

- Các Tổ hợp căn hộ chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ cao cấp: NO2-T1, NO1-T4, NO3-T6, NO1-T6 khu Đoàn Ngoại Giao tại Hà Nội bao gồm các căn hộ và các văn phòng, thương mại có vị trí đắc địa, kết nối giao thông thuận lợi bậc nhất hiện nay tại Hà Nội.
- Khu đô thị kết hợp công viên cây xanh (Green Park Móng Cái) tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
- Tòa nhà Alacarte Hạ Long, hiện là tòa nhà cao nhất tại Hạ Long trực tiếp hướng biển với kiến trúc độc đáo, thẩm mỹ cao, được ví như “Kiệt tác Vịnh trên mây”.
- Khu đô thị Central Riverside là khu đô thị tri thức và tài chính tại Khu trung tâm hành chính thành phố Thanh Hóa, một tâm điểm giao thương sầm uất bên đại lộ Nam Sông Mã.
- Khu đô thị Nghi Sơn Central Park tọa lạc tại vùng lõi trung tâm thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá.
- Khu đô thị Central Square Phố Yên tại thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên, sở hữu vị trí độc tôn và trường tồn tại trung tâm thành phố Phố Yên, nơi giao thoa giữa sự sôi động của các hoạt động vui chơi giải trí hấp dẫn cùng không gian sống xanh đến từ cảnh quan thiên nhiên.

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

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



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

Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("IMCS") – công ty con của Taseco Land, cung cấp dịch vụ về quản lý vận hành tòa nhà, luôn được các khách hàng đánh giá cao về tính chuyên nghiệp, bài bản trong quản lý, vận hành dự án bất động sản và chi phí luôn ở mức hợp lý. IMCS sở hữu đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có trình độ, năng lực và phẩm chất đạo đức nghề nghiệp chuẩn mực, thân thiện và tận tâm với khách hàng, luôn cố gắng đáp ứng tốt nhất các yêu cầu cần thiết của các cư dân sinh sống tại các tòa nhà cao tầng và các tổ chức văn phòng thuê nhà. IMCS hiện đang quản lý vận hành các tòa nhà chung cư cao tầng NO2-T1, NO3-T2, NO1-T4, NO1-T6 khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm và tòa nhà văn phòng ICON4 tại 243A đường Đê La Thành. Trong những năm tới, IMCS sẽ tiếp tục mở rộng phạm vi hoạt động theo chuỗi các dự án bất động sản của Công ty mẹ.

❖ **IMCS luôn được các khách hàng đánh giá cao về tính chuyên nghiệp, bài bản trong quản lý, vận hành dự án bất động sản và chi phí luôn ở mức hợp lý. Về phát triển thị trường đầu tư và lĩnh vực kinh doanh**

Bên cạnh hoạt động mũi nhọn là kinh doanh bất động sản để ở và văn phòng, thương mại dịch vụ, Công ty cũng đang tập trung tìm kiếm cơ hội và đẩy mạnh phát triển các mảng bất động sản dịch vụ như kinh doanh khách sạn, sân golf, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ... để tạo nguồn doanh thu cũng như dòng tiền ổn định đều đặn hàng năm.

Hiện nay, Công ty sở hữu và đang nghiên cứu phát triển trên 40 dự án với quy mô quỹ đất hơn 2.500 ha tại các tỉnh thành. Với định hướng trở thành một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu trong tương lai gần, Công ty vẫn tiếp tục phát triển và mở rộng phạm vi nghiên cứu đầu tư, đồng thời tìm kiếm các đối tác uy tín để đồng hành trong thời gian tới.

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

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

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

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

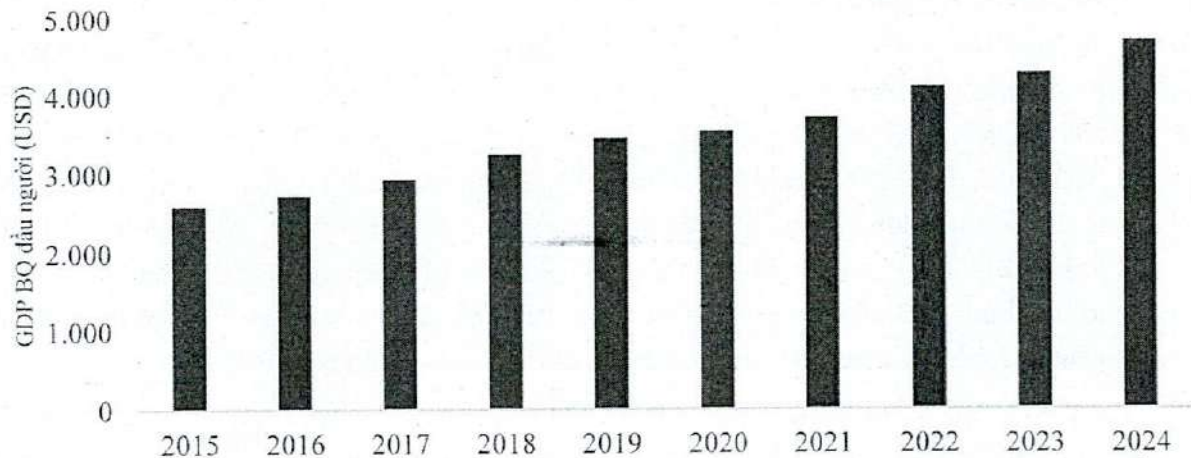
Thị trường bất động sản Việt Nam được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng trưởng tốt trong các năm



sắp tới nhờ vào các yếu tố sau đây:

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

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



*Nguồn: Dữ liệu từ Cục thống kê*

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

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

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

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

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

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

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



**Bình Dương là những điểm đến FDI hàng đầu, phù hợp với định hướng phát triển/dự án mở rộng của Công ty với các dự án liên quan đến nhà ở cho người lao động tại khu vực lân cận các Khu công nghiệp. Tác động của Luật mới: Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đất đai**

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

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

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

Kỳ vọng, với các yếu tố tích cực từ Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản đã có hiệu lực, cùng sự chung tay hỗ trợ thêm từ Chính sách của Chính phủ, Ngân hàng giảm lãi suất vay mua nhà phù hợp, các thủ tục pháp lý thuận lợi hơn để tạo điều kiện cho việc mở bán các dự án mới, dự án có pháp lý rõ ràng... niềm tin của người mua nhà sẽ tiếp tục cải thiện và thị trường bất động sản sẽ hồi phục trở lại. Đây không chỉ là thời điểm dễ thích nghi với những thay đổi lớn, mà còn là cơ hội vàng để định hình lại giá trị cốt lõi, đặt nền móng cho một giai đoạn phát triển mới bền vững và đột phá của thị trường bất động sản.

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

**9.1. Số lượng người lao động trong Công ty**

**Bảng 16: Cơ cấu người lao động của Công ty**

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

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

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

**9.2.1. Chính sách đào tạo**

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

**❖ Nội dung đào tạo**

- Đào tạo hội nhập: Nhằm giúp nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với công việc, Văn phòng và các Phòng/Ban có liên quan sẽ thực hiện việc đào tạo ban đầu giúp Nhân viên mới biết về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như những nghiệp vụ chuyên môn liên quan.
- Đào tạo nâng cao: Công ty luôn chú trọng vào việc đào tạo chuyên sâu cho Nhân viên để



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

nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ Nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

- Đào tạo quản trị điều hành: Nhận thức được tầm quan trọng của Cán bộ điều hành, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý điều hành.

❖ **Hình thức đào tạo**

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

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

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

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



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

lương chính tính trên ngày công định mức trong tháng.

- Ngoài ra, Công ty còn có Quỹ thiện nguyện nhằm mục đích hỗ trợ Người lao động có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, động viên con Người lao động bị khuyết tật, hoàn cảnh đặc biệt.

**9.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động**

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

**10. Chính sách cổ tức**

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

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

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

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

STT	Năm	Tỷ lệ chi trả cổ tức	Giá trị chi trả (VNĐ)	Hình thức	Ghi chú
1	2022	12%	324.000.000.000	Tiền mặt và phát hành cổ phần	Đã chi trả
		Trong đó: 2%	Trong đó: 54.000.000.000	Tiền mặt	
		10%	270.000.000.000	Phát hành cổ phần	
2	2023	15%	445.500.000.000	Tiền mặt	Đã chi trả
3	2024	15%	467.775.000.000	Tiền mặt	Chi trả trong tháng 7/2025

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

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



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

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

**11. Tình hình hoạt động tài chính**

**11.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

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

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

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

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	04-50 năm
Máy móc, thiết bị	02-20 năm
Phương tiện vận tải	03-20 năm
Tài sản cố định khác	03-25 năm
Phần mềm máy tính	02-20 năm
Quyền sử dụng đất	02-20 năm

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

**11.1.2. Mức lương bình quân**

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

**Bảng 18: Mức lương bình quân**

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

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

Mức thu nhập bình quân của TAL cao hơn so với mức thu nhập bình quân đầu người tại Việt Nam năm 2023 và 2024, theo đó, căn cứ theo số liệu của Tổng cục Thống kê Việt Nam, thu



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

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

Theo báo cáo của Tổng cục thống kê, mức thu nhập bình quân tháng của lao động trong năm 2024 là 7,7 triệu đồng/người/tháng. Do đó, so sánh với mặt bằng chung của các doanh nghiệp cùng trên địa bàn, TAL đánh giá mức lương bình quân của TAL đưa ra là tương đối cạnh tranh, thỏa đáng với năng lực làm việc cũng như đảm bảo đời sống cho Người lao động.

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

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

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

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

Các khoản vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong thời gian qua. Tính đến 31/3/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco không có bất kỳ các khoản phải trả quá hạn. Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ, đảm bảo uy tín của Công ty.

**11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện nghiêm túc việc kê khai và nộp đầy đủ các khoản phải nộp theo quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2023, 31/12/2024 và 31/3/2025 như sau:

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

*Đơn vị: Triệu đồng*

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

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

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

*Đơn vị: Triệu đồng*

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



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

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

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

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

Việc trích lập các quỹ được thực hiện tuân thủ theo đúng quy định Pháp luật. Hàng năm, TAL trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Số dư các quỹ tại ngày 31/12/2023, 31/12/2024 và 31/3/2025 của Công ty như sau:

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

*Đơn vị: Triệu đồng*

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

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

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

*Đơn vị: Triệu đồng*

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

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

**11.1.6. Tổng dư nợ vay**

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

*Đơn vị: Triệu đồng*

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