TASECO LAND

Bản tin Nhà đầu tư

"Đa dạng danh mục, vững nhịp tăng trưởng"



TAL: HOSE | Q3 & 9T/2026

NỘI DUNG

Bản tin Nhà đầu tư

Q3 & 9T/2026

TAL: HOSE

TASECO LAND

01 **Điểm nhấn Q3 & 9T/2026** *3-4*
Các điểm nổi bật Quý 3 và 9 tháng đầu năm 2026

02 **Kết quả kinh doanh 9T/2026** *5-11*
Doanh thu, cơ cấu doanh thu, tài sản và đòn bẩy tài chính

03 **Sự kiện và Kế hoạch Q4/2026** *12-14*
Central Square Thái Nguyên, Long Biên Central, hợp tác NTT UD

04 **Danh mục dự án & tiến độ** *15-19*
KCN Yên Sơn, Vòm Cầu, Năng lượng, quỹ đất, lộ trình

ĐIỂM NHẤN

9T/2026

"LNST 9 tháng tăng 80% so với cùng kỳ"

Lũy kế 9 tháng 2026, doanh thu đạt 2.486,6 tỷ đồng (+14,5%) và LNST đạt 510,8 tỷ đồng (+80,3%). Từ Quý 4, Công ty bàn giao các dự án nhà ở lớn; người mua đã trả trước 5.025,6 tỷ đồng.

SỰ KIỆN THEO DÕI KỲ TỚI

- Bàn giao Central Square Thái Nguyên và Trung Văn từ T11/2026
- Hợp tác NTT Urban Development (Nhật Bản) tại KĐT Duy Tiên
- Vòm Cầu Phùng Hưng được chấp thuận chủ trương đầu tư (09/10/2026)

DOANH THU THUẦN

2.486,6
tỷ đồng

+14,5% YoY

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

510,8
tỷ đồng

+80,3% YoY

BIÊN LỢI NHUẬN GỘP

36,52%

+1,79 điểm %

Người mua trả tiền trước

5.025 tỷ đồng

Trái phiếu doanh nghiệp

0% dư nợ TPDN

TIẾN ĐỘ SO VỚI KẾ HOẠCH NĂM 2026

Doanh thu: **2.486,6 / 7.756 tỷ (32,1%)**

LNST: **510,8 / 1.811 tỷ (28,2%)**

Kết quả Quý 4 phụ thuộc tiến độ bàn giao: Central Square Thái Nguyên, Long Biên Central, Trung Văn Central Lakeside.

Kế hoạch 2026 điều chỉnh

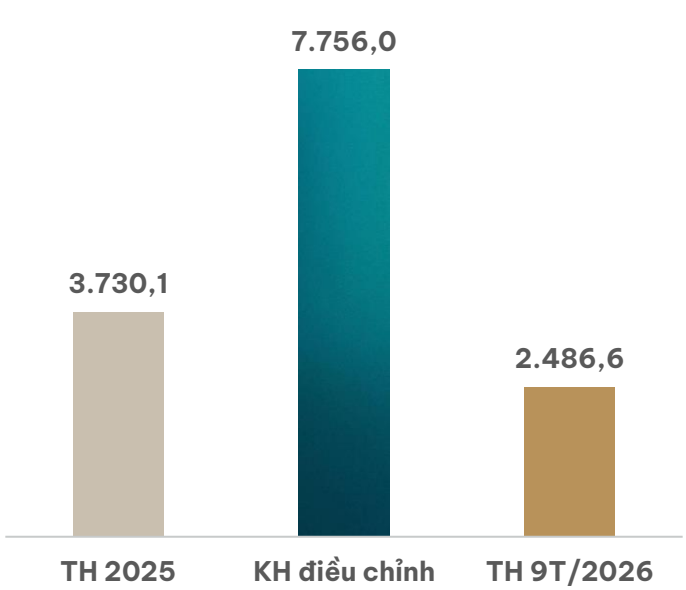
Trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn đối mặt với nhiều thách thức về sức mua và khả năng hấp thụ sản phẩm, Công ty điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2026 trên cơ sở **cân đối lại tiến độ bàn giao và ghi nhận doanh thu** tại các dự án.

Theo kế hoạch điều chỉnh, Công ty đặt mục tiêu **doanh thu thuần 7.756 tỷ đồng và LNST 1.811 tỷ đồng**, hướng tới mức tăng trưởng **gấp 2 lần doanh thu** và **2,7 lần lợi nhuận** so với năm 2025.

Phần doanh thu còn lại khoảng 5.269 tỷ đồng đến từ **các sản phẩm đã bán** và sẽ được ghi nhận theo tiến độ bàn giao, giúp Công ty chủ động hoàn thành kế hoạch năm.

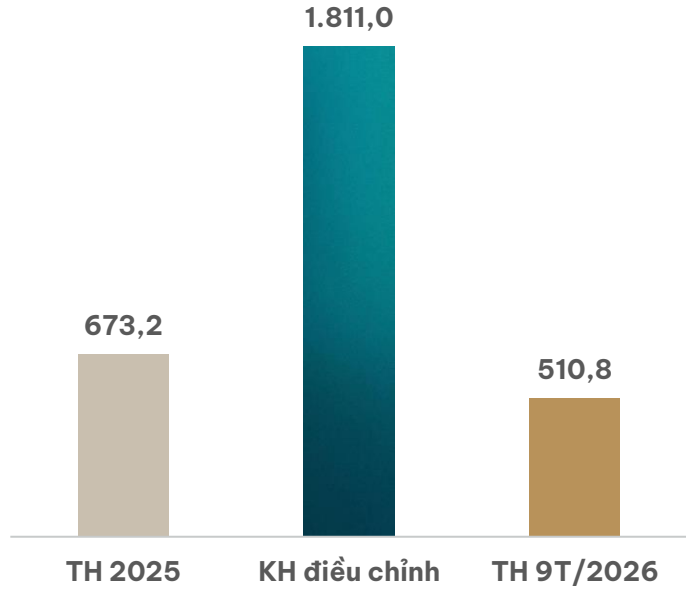
Kế hoạch kinh doanh 2026 điều chỉnh về doanh thu 7.756 tỷ đồng, LNST 1.811 tỷ đồng, vẫn đặt mức tăng trưởng cao so với năm 2025

Đơn vị: tỷ đồng



Doanh thu thuần

Tăng trưởng gấp 2,1 lần doanh thu 2025



LNST

Tăng trưởng gấp 2,7 lần lợi nhuận 2025

Kết quả Kinh doanh 9T/2026

Doanh thu 9 tháng tăng 14,5%, biên lợi nhuận gộp đạt 36,5%

Lũy kế 9 tháng 2026, doanh thu hợp nhất đạt 2.486,6 tỷ đồng, tăng 14,5% so với cùng kỳ.

Động lực tăng trưởng lợi nhuận đến từ sự cải thiện đồng thời ở hiệu quả kinh doanh và cơ cấu chi phí. Cụ thể, chi phí lãi vay trong 9 tháng giảm 34,21%, còn 82,18 tỷ đồng; chi phí bán hàng giảm 40,65%, xuống 59,68 tỷ đồng. Chi phí quản lý doanh nghiệp 9 tháng là 178,1 tỷ đồng, tăng 3,9%, thấp hơn mức tăng doanh thu (14,5%).

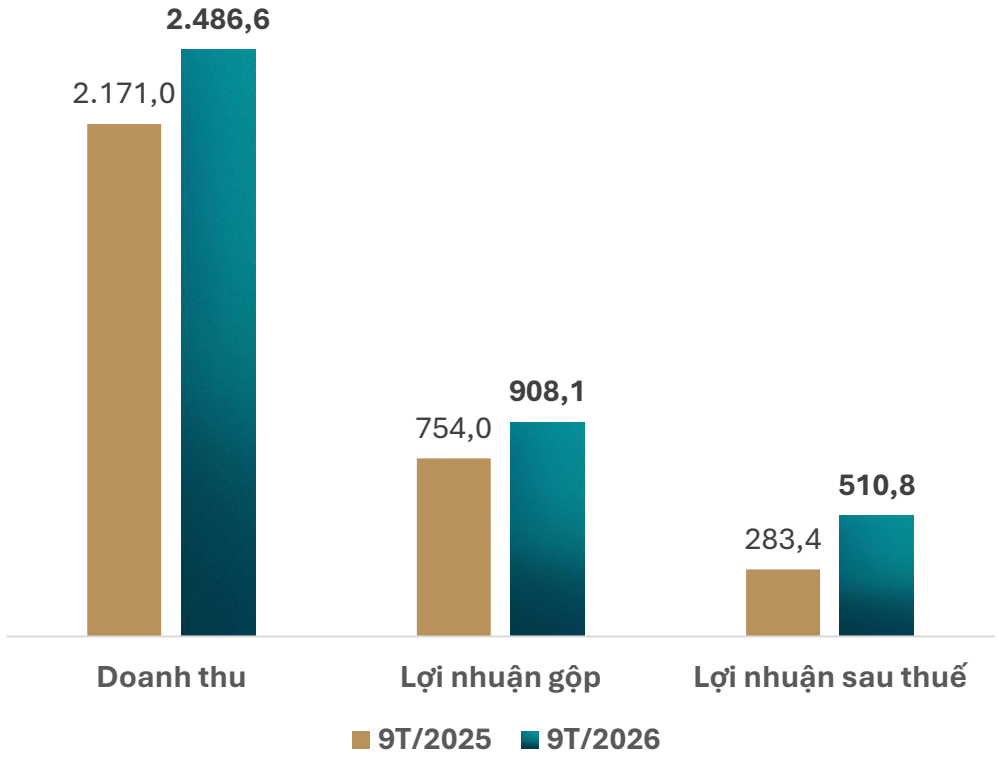
Nhờ đó, lợi nhuận tăng trưởng đáng kể so với mức tăng trưởng doanh thu, với biên LNST 9T 2026 tăng 7,5% so với cùng kỳ, từ mức 13,05% lên 20,54%.

DOANH THU THUẦN
2.486,6
▲ +14,5% YoY

LỢI NHUẬN GỘP
908,1
▲ +20,4% YoY

LNST
510,8
▲ +80,3% YoY

Đơn vị: tỷ đồng



Cơ cấu Doanh thu 9T/2026

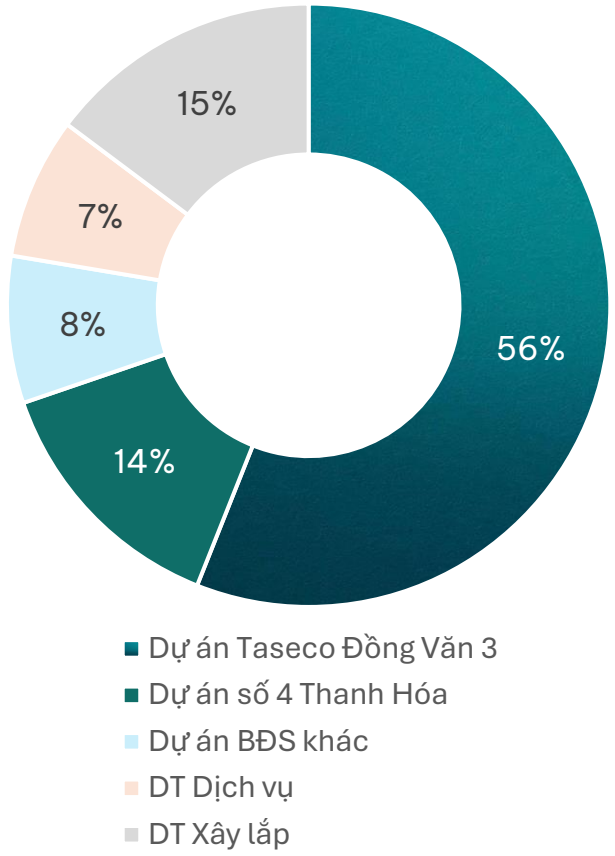
Lũy kế 9 tháng 2026, Dự án KCN tiếp tục dẫn dắt tăng trưởng cho Taseco Land, với việc bàn giao 50,4ha và ghi nhận doanh thu 1.393,2 tỷ đồng, chiếm 56% tổng doanh thu hợp nhất. Biên lợi nhuận gộp cao nhất trong các dự án, đạt 44,9%.

Các dự án BĐS nhà ở đóng góp 22% doanh thu hợp nhất, bao gồm Dự án số 4 Thanh Hóa (56 lô, 341,2 tỷ đồng), Nghi Sơn Central Park, Central Square Phổ Yên và Alacarte Hạ Long đóng góp 196,2 tỷ đồng. Biên lợi nhuận gộp BĐS nhà ở đạt 34%.

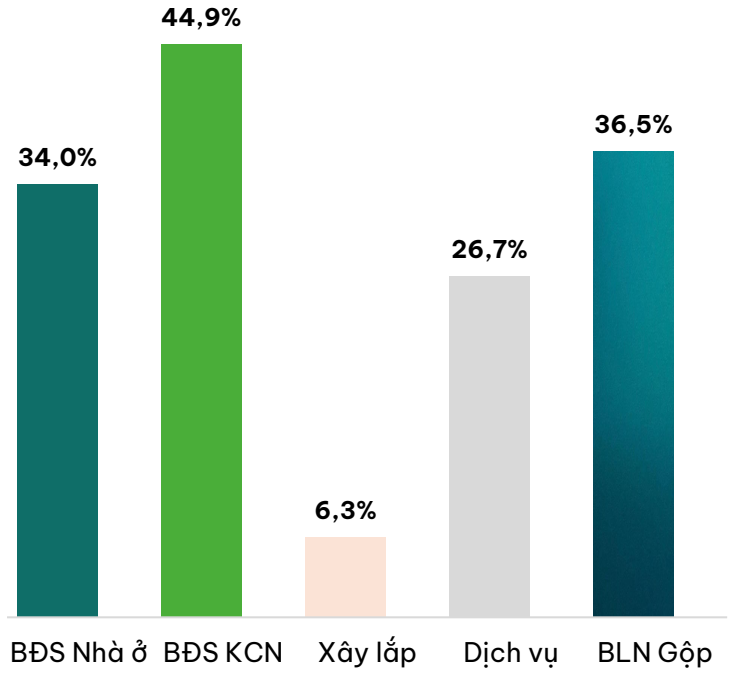
Bên cạnh đó, doanh thu xây lắp đạt 367,19 tỷ đồng, tăng 75,65%; doanh thu dịch vụ đạt 186,67 tỷ đồng, tăng 9,81%, mức tăng chủ yếu đến từ hoạt động quản lý bất động sản tại KCN Taseco Đồng Văn 3, dự án mới đi vào vận hành trong năm nay.

KCN Taseco Đồng Văn 3 đóng góp 56% doanh thu 9 tháng, biên gộp mảng KCN đạt 44,9%

Cơ cấu Doanh thu



Biên Lợi nhuận gộp



Biên lợi nhuận gộp trung bình cả công ty 9 tháng đạt 36,5%, cao hơn mức 34,7% cùng kỳ.

Kết quả kinh doanh 9 tháng 2026

Central Riverside

Địa điểm: Phường Hạc Thành, Thanh Hóa

Quy mô: 14,79 ha

Bàn giao 9T *(căn/ lô)*	Doanh thu *(tỷ đồng)*	Còn lại *(căn/lô)*
56	341,2	151





Nghi Sơn Central Park

Địa điểm: Phường Đào Duy Từ, Thanh Hóa

Quy mô: 14,95 ha

Bàn giao 9T *(căn/ lô)*	Doanh thu *(tỷ đồng)*	Còn lại *(căn/lô)*
13	43,3	321

Kết quả kinh doanh 9 tháng 2026

Central Square Phổ Yên

Địa điểm: Phường Nam Tiến, Phổ Yên, Thái Nguyên

Quy mô: 2,13 ha

Bàn giao 9T *(căn/ lô)*	Doanh thu *(tỷ đồng)*	Còn lại *(căn/lô)*
8	107,8	56





Alacarte Hạ Long

Địa điểm: KĐT Hùng Thắng, Quảng Ninh

Quy mô: 932 căn

Bàn giao 9T *(căn)*	Doanh thu *(tỷ đồng)*	Còn lại *(căn)*
12	45	4

Kết quả kinh doanh 9 tháng 2026



KCN Taseco Đồng Văn 3

Địa điểm: Phường Tiên Sơn, Ninh Bình

Quy mô: 223 ha, trong đó 166,9 ha đất công nghiệp

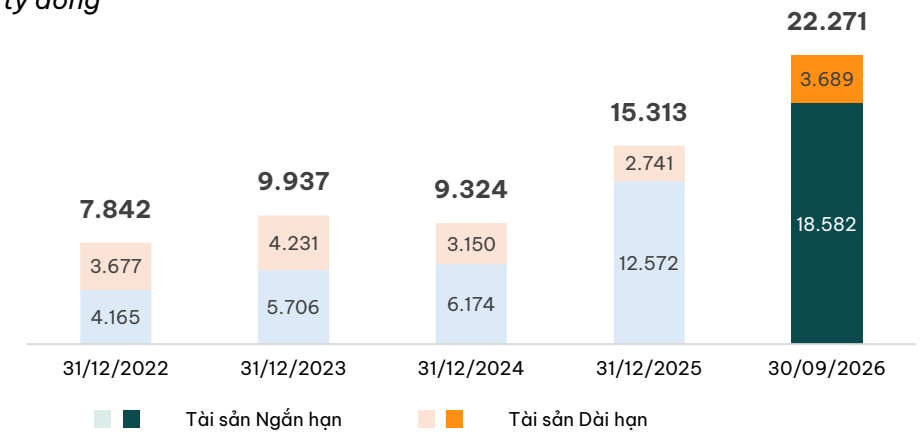
Bàn giao 9T *(ha)*	Doanh thu *(tỷ đồng)*	Còn lại *(ha)*
50,4	1.393	47,85

Quy mô Tài sản

Tổng tài sản tăng 45% so với đầu năm, chủ yếu ở hàng tồn kho

Tổng Tài sản

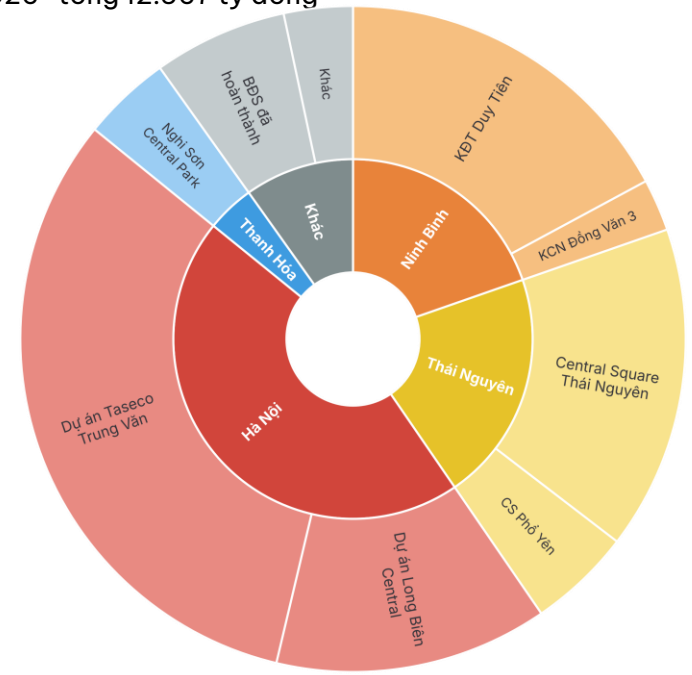
tỷ đồng



- Tiền & Đầu tư ngắn hạn đạt 1.657,1 tỷ đồng, tương đương 7,4% Tổng tài sản.
- Trả trước cho người bán 1.441,7 tỷ đồng (6,5% Tổng tài sản), tăng 230,0 tỷ so với đầu năm.
- Hàng tồn kho 12.567,5 tỷ đồng (56,4% tổng tài sản), tăng 5.261,9 tỷ đồng so với đầu năm. Người mua trả tiền trước tăng 2.579,4 tỷ đồng, lên 5.025,6 tỷ đồng.

Cơ cấu Hàng tồn kho

Tại 30/9/2026 · tổng 12.567 tỷ đồng



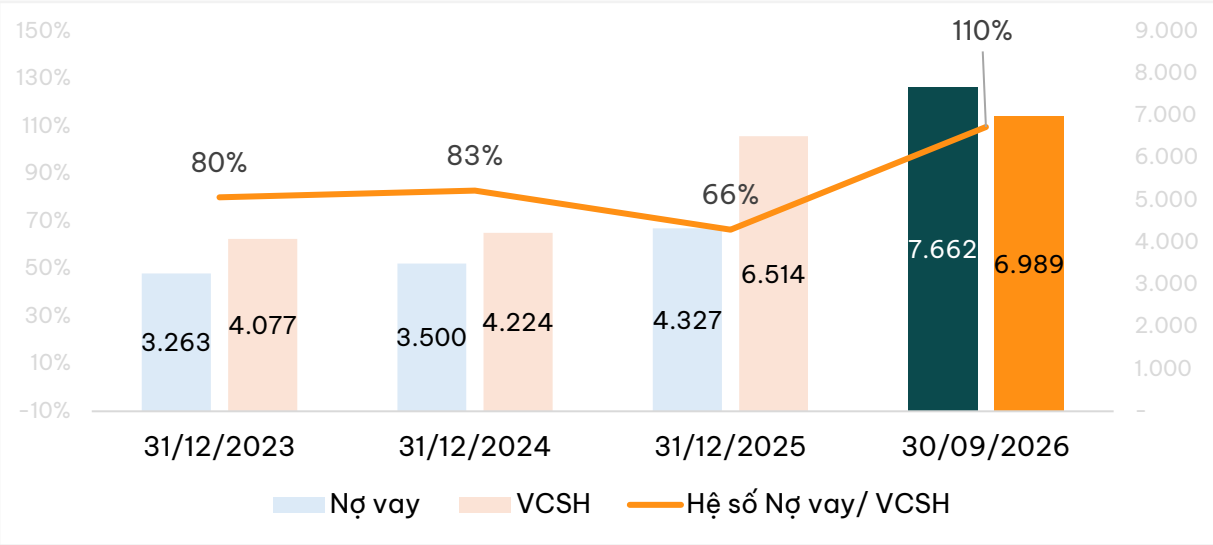
Dự án KĐT Central Lakeside (Trung Văn)

Giá trị hàng tồn kho của dự án đạt 4.039 tỷ đồng tại 30/9/2026, chiếm 32% hàng tồn kho toàn công ty.

Tháng 7/2026, Taseco Land đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính của dự án để đủ điều kiện mở bán phần thấp tầng.

Đòn bẩy Tài chính

Đơn vị: tỷ đồng



Đòn bẩy tăng theo tiến độ dự án, không có trái phiếu doanh nghiệp

NỢ VAY/VCSH

110%

tăng từ 66% đầu năm 2026

NỢ TRÁI PHIẾU DN

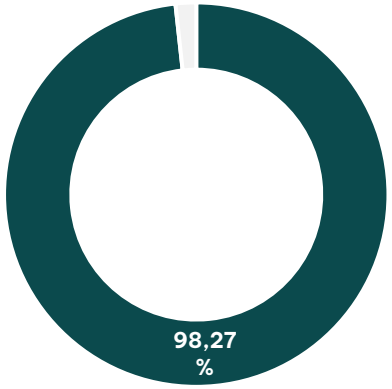
0%

không có dư nợ trái phiếu doanh nghiệp

LÃI SUẤT VAY

6,5–9,7%

bình quân 8,8%/năm



Cơ cấu nợ vay

- 98,27% vay NHTM
- 0% Trái phiếu DN
- 1,73% Tổ chức, Bên liên quan khác

Cơ cấu nguồn vốn

- Nợ vay tăng 3.335 tỷ đồng so với 31/12/2025, chủ yếu từ khoản vay dự án 2.840 tỷ đồng tại BIDV cho dự án Central Lakeside (Trung Văn).
- 98,27% dư nợ đến từ các ngân hàng thương mại, chủ yếu nhóm Big4 (BIDV, Agribank, VietinBank, Vietcombank). Lãi suất 6,5%–9,7%/năm cho ~97% dư nợ, bình quân 8,8%.

Central Square Thái Nguyên – Khánh thành phố đi bộ 31/10/2026



Cập nhật tiến độ đến T10/2026

- **Khánh thành 31/10/2026** sau 14 tháng thi công, đúng dịp Festival Trà Quốc tế – Thái Nguyên 2026.
- **Tuyến phố dài hơn 330 m, rộng hơn 52 m**, có nhạc nước, trình diễn ánh sáng 3D mapping, tháp đồng hồ và sân chơi nước.
- **Điểm đến văn hóa – thương mại mới** của tỉnh, giới thiệu sản phẩm đặc trưng và ẩm thực địa phương.
- **Đã bán khoảng 70% quỹ căn** liền kề hai bên tuyến phố; bàn giao từ T11/2026.

Long Biên Central – Cất nóc hai tháp T7/2026, dự kiến bàn giao từ T12/2026

Cập nhật tiến độ đến T10/2026

- **Cất nóc hai tháp T7/2026**, hoàn thiện mặt ngoài trong Q3/2026.
- **Đang hoàn thiện nội thất căn hộ**, xử lý lỗi kỹ thuật và chuẩn bị nghiệm thu công trình.
- **Đã bán 428/488 sản phẩm** (88%) tính đến 30/9/2026.
- **Bàn giao từ T12/2026**, kéo dài đến Q1/2027.



Taseco Land x NTT UD - Thỏa thuận hợp tác dự án KĐT Duy Tiên 115ha

Sau thời gian tìm hiểu và đàm phán, ngày 25/9/2026, Taseco Land và NTT UD (công ty thành viên của NTT Group – tập đoàn viễn thông hàng đầu Nhật Bản) đã ký kết thỏa thuận hợp tác phần dự án KĐT Duy Tiên 115ha.

Đây là một trong những dự án đầu tiên của NTT Urban Development tại miền Bắc Việt Nam.

Với việc lựa chọn Taseco Land là đối tác địa phương để triển khai dự án BĐS đô thị, NTT Urban Development mong muốn tiếp tục mở rộng việc đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, đóng góp kinh nghiệm quốc tế về phát triển, quản lý bất động sản và giải pháp đô thị.





KĐT Duy Tiên 115ha

Địa điểm: Phường Tiên Sơn, Ninh Bình

Quy mô: 115,1 ha, trong đó 36,1 ha đất ở

Sản phẩm:

- 2.651 căn thấp tầng (1.524 đất nền, 1.127 xây thô)
- 944 căn hộ cao tầng

Tiến độ triển khai:

- Đã BT-GPMB đến 96,5% (111/115 ha).
- Đang thi công HTKT giai đoạn 1; đã giao đất đợt 1 (50,5 ha), đợt 2 (15,14 ha) đang tính tiền sử dụng đất.
- Dự kiến mở bán thấp tầng giai đoạn 1 năm 2027.

Dự án KCN Yên Sơn – Taseco Land tăng tốc trên bản đồ bất động sản công nghiệp

VỊ TRÍ
Bắc Ninh
Xã Bắc Lũng, tỉnh Bắc Ninh

QUY MÔ ĐẤT
154,48 ha

SỞ HỮU CỦA TAL
75%
vốn Hạ tầng Plaschem

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ
2.157 tỷ

VỊ TRÍ & KẾT NỐI

Dự án nằm trong không gian phát triển Lục Nam – Lục Ngạn, gắn với Quốc lộ 31 – trục kết nối công nghiệp, dịch vụ đô thị và logistics của tỉnh Bắc Ninh, một trong những địa phương luôn nằm trong top 3 cả nước về thu hút vốn FDI những năm gần đây.
Ngành nghề thu hút: công nghiệp, logistics và dịch vụ.



Taseco Land đang triển khai bất động sản KCN với quỹ đất hơn 625 ha tại 3 dự án: Đồng Văn 3, Thủy Nguyên và Yên Sơn; trong đó bao gồm 436 ha diện tích thương phẩm. Riêng KCN Đồng Văn 3, tỷ lệ lấp đầy đạt > 70% sau hơn 1 năm kinh doanh (Q3/2025 – Q3/2026).

Dự án KCN Yên Sơn đang trong quá trình BT GPMB, dự kiến sẽ khởi công Tháng 12/2026 và sẵn sàng kinh doanh từ Q3/2027.

Vòm Cầu Phùng Hưng – Không gian văn hóa, thương mại, du lịch tại Hà Nội

VỊ TRÍ
Hà Nội
Phùng Hưng – Gầm Cầu

QUY MÔ
131 vòm

HÌNH THỨC
PPP – BOT
liên danh Taseco

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ
1.137 tỷ
theo chủ trương đầu tư

Ý nghĩa chiến lược

- Bổ sung dự án thương mại – dịch vụ – du lịch tại trung tâm Hà Nội, gắn với phố đi bộ, kinh tế đêm và bảo tồn di sản.
- Không gian gồm 131 vòm cầu, trong đó 107 vòm kinh doanh.
- Dự kiến đưa vào sử dụng trong Quý 4/2027.

TASECO LAND

VỊ TRÍ & CHỨC NĂNG

Khu vực 131 vòm cầu đường sắt phía Nam cầu Long Biên (Phùng Hưng – Gầm Cầu), phường Hoàn Kiếm, Hà Nội. Dự án hình thành không gian văn hóa, dịch vụ, thương mại, du lịch với phố đi bộ kết nối khu phố cổ, ga Long Biên và cầu Long Biên.



Mở rộng trụ cột tăng trưởng, đẩy mạnh bất động sản khu công nghiệp và năng lượng

CÔNG TY MỚI
03 công ty
2 KCN, 1 năng lượng

TỔNG VỐN ĐIỀU LỆ
1.120 tỷ
KCN 920 · Năng lượng 200

TAL GÓP VỐN
763 tỷ
Chiếm 68% tổng vốn điều lệ

CTCP Đầu tư Năng lượng Taseco

Lĩnh vực	Vốn điều lệ	TAL sở hữu
Năng lượng	**200 tỷ**	**70% (140 tỷ)**

Động lực: xây dựng hệ sinh thái **Năng lượng – KCN xanh theo chuẩn ESG**. Bán điện qua DPPA tạo **dòng tiền hằng tháng** cho Taseco Land; điện sạch giúp KCN **thu hút khách thuê FDI**.



Phối cảnh KCN Taseco Thủy Nguyên

CTCP Khu Công nghiệp Taseco Kim Bảng

Vốn điều lệ	TAL sở hữu
420 tỷ	**65% (273 tỷ)**

Trụ sở dự kiến: lô DV01, KCN hỗ trợ Đồng Văn 3, phường Duy Tiên, Ninh Bình

CTCP Khu Công nghiệp Taseco Bình Giang

Vốn điều lệ	TAL sở hữu
500 tỷ	**70% (350 tỷ)**

Trụ sở dự kiến: phường Thủy Nguyên, Hải Phòng

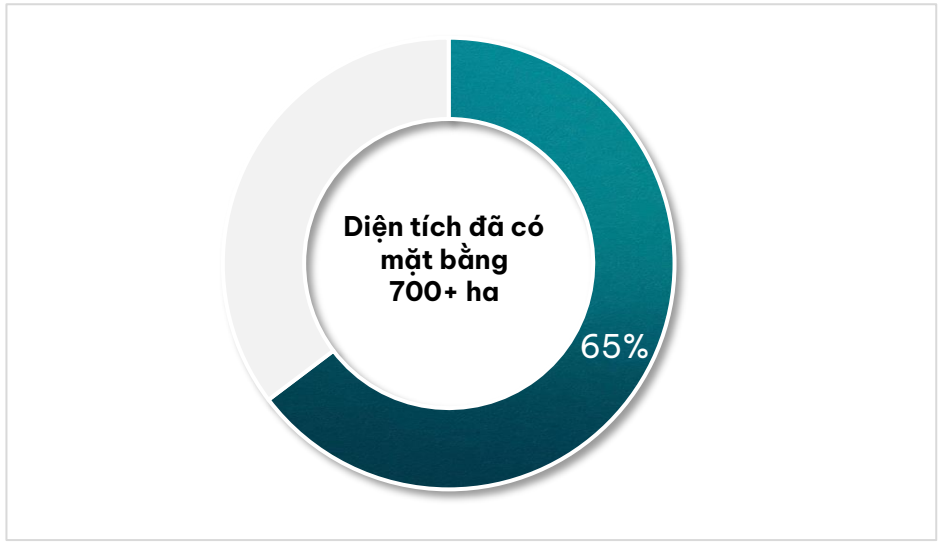
Mục tiêu phát triển KCN

5+ nghiên cứu, phát triển đến hết năm 2027

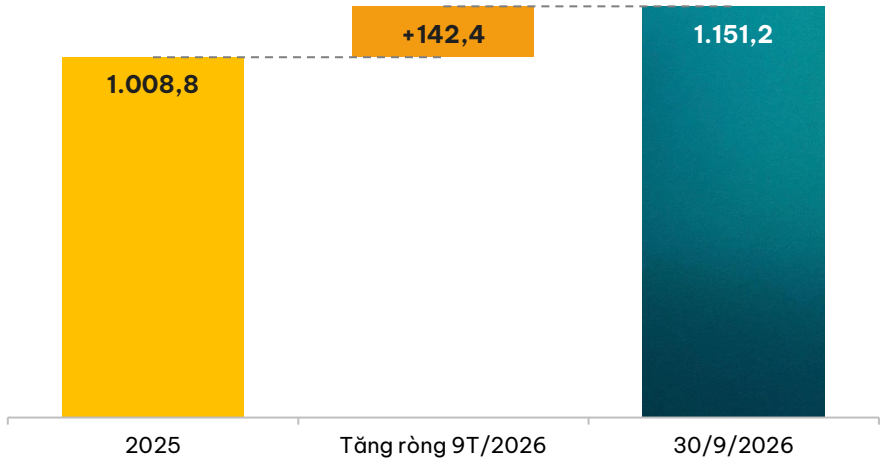
Khu công nghiệp

SẴN SÀNG QUỸ ĐẤT

700+ha đã có mặt bằng, tạo nền tảng cho chu kỳ triển khai 2026 – 2028







QUỸ ĐẤT HIỆN CÓ

1.151ha

30 dự án làm chủ đầu tư

ĐÃ CÓ MẶT BẰNG

700+ha

tương đương khoảng 65%

QUỸ ĐẤT TĂNG THÊM

142,4 ha

2dự án mới trong 9T2026

Đến tháng 10/2026, KĐT Mê Linh hoàn tất BT-GPMB 40,6 ha, KĐT Duy Tiên đạt 96,5%, KCN Thủy Nguyên đã được giao 43 ha đất.

LỘ TRÌNH DỰ ÁN Nền tảng ghi nhận doanh thu nhiều năm

2025 - 2026
Nhóm đang đóng góp doanh thu

- Central Square Phổ Yên (Thái Nguyên)
- Central Riverside (Số 4 Thanh Hóa)
- Nghi Sơn Central Park (Thanh Hóa)
- KCN Taseco Đồng Văn 3 (Ninh Bình)

2026
Nhóm mở bán và đóng góp doanh thu 2026

- Central Square Thái Nguyên
- Trung Van Central Lakeside (Hà Nội)
- Long Biên Central (Hà Nội)

2027 – 2028
Nhóm dự án mở bán / bàn giao giai đoạn 2027–2028

- Taseco Lakeview (Hà Nội)
- Taseco Mê Linh (Hà Nội)
- KCN Taseco Thủy Nguyên (Hải Phòng)
- KĐT Duy Tiên (Ninh Bình)



Dự án Central Riverside



Dự án KĐT Duy Tiên



Dự án Taseco Mê Linh

TASECO LAND

Đồng Hành Xây Giá Trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

BỘ PHẬN QUAN HỆ NHÀ ĐẦU TƯ

Địa chỉ Tầng L, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Đỉnh, Hà Nội

Mail ir@tasecoland.vn

Giangltq@tasecoland.vn

Website www.tasecoland.vn