

TASECOLAND

2024



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



Contact Us
024 3793 2525



Visit Our Website
www.tasecoland.vn

MỤC LỤC

Chương 01

Phần mở đầu

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT	08
Tâm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi	12
Điểm nhấn, giải thưởng, thành tựu và các sự kiện nổi bật của Công ty trong năm 2024	14

Chương 03

Tình hình hoạt động trong năm

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	86
Tổ chức và nhân sự	98
Tình hình đầu tư và thực hiện các dự án	104
Tình hình tài chính	128
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	130

Chương 05

Báo cáo đánh giá của HĐQT

Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty	150
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc	152
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT trong năm 2025, trung hạn và dài hạn	153

Chương 07

Báo cáo phát triển bền vững

Định hướng phát triển bền vững	176
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	190
Kết luận	203

Chương 02

Thông tin chung

Thông tin khái quát	28
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	32
Thông tin về ban lãnh đạo, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	36
Định hướng phát triển	60
Các rủi ro	68
Vị thế của Công ty trong ngành	78

Chương 04

Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

Những nét nổi bật trong kết quả HĐSXKD của Công ty trong năm 2024	140
Kế hoạch hoạt động trong năm 2025	146

Chương 06

Quản trị Công ty

Hội đồng quản trị	158
Ban kiểm soát	166
Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc	170
Tăng cường công tác quản trị	172

Chương 08

Báo cáo tài chính năm 2024

Báo cáo tài chính hợp nhất 2024 đã kiểm toán	206
--	-----

DANH SÁCH TỪ VIẾT TẮT

ĐHĐCĐ	- Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	- Hội đồng quản trị
BKS	- Ban Kiểm soát
HĐSXKD	- Hoạt động sản xuất kinh doanh
CTCP	- Công ty Cổ phần
TNHH	- Trách nhiệm hữu hạn
HĐTV	- Hội đồng thành viên
LNST	- Lợi nhuận sau thuế
BĐS	- Bất động sản
CBNV	- Cán bộ nhân viên





PHẦN MỞ ĐẦU

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT

08

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi

12

Điểm nhấn, giải thưởng, thành tựu và các sự kiện nổi bật của Công ty trong năm 2024

14

THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Phạm Ngọc Thanh

Kính gửi Quý cổ đông, đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên!

Năm 2024 đã đi qua, nền kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều bất ổn do những tác động kéo dài từ suy giảm tăng trưởng, căng thẳng chính trị, lạm phát và những biến động của thị trường tài chính. Tại thị trường trong nước, bất động sản đang trải qua giai đoạn tái cấu trúc sâu sắc, với nhiều thách thức đan xen nhưng cũng mở ra dư địa phát triển cho những doanh nghiệp có nền tảng vững chắc và chiến lược phát triển bền vững.

Trong bối cảnh nhiều biến động, Taseco Land vẫn kiên định với những giá trị cốt lõi, không ngừng đổi mới, có chiến lược kinh doanh linh hoạt, cùng với sự đồng hành của Quý cổ đông, nhà đầu tư, đối tác và khách hàng, cũng như nỗ lực bền bỉ từ tập thể cán bộ nhân viên, đã giúp doanh nghiệp duy trì đà tăng trưởng ổn định và hoàn thành phần lớn các chỉ tiêu quan trọng đề ra.

Năm 2024, cũng đánh một dấu mốc quan trọng, kỷ niệm hành trình 15 năm thành lập và phát triển của Taseco Land. Nhìn lại các cột mốc trong 15 năm **Đồng hành - Xây giá trị**, đến nay, Taseco Land đã đạt được nhiều thành tựu mang tính đột phá và đang từng bước khẳng định vị thế là một trong những nhà



TỔNG DOANH THU

2.606,3 tỷ đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

875,6 tỷ đồng

phát triển bất động sản uy tín tại Việt Nam. Kết thúc năm 2024, Taseco Land đã đạt được những thành tựu đáng tự hào: Tổng doanh thu đạt 2.606,3 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 875,6 tỷ đồng, thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền ở mức 15%. Bên cạnh đó, thành công của đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, nâng Vốn điều lệ lên 3.118,5 tỷ đồng càng khẳng định niềm tin vững chắc của cổ đông vào sự phát triển vững mạnh của Công ty.

Ngoài ra, Công ty cũng đẩy mạnh công tác tìm kiếm, phát triển các dự án mới, mở rộng quỹ đất và đa dạng hóa sản phẩm, tiếp tục mở rộng danh mục đầu tư với các dự án chiến lược, từ khu đô thị, khu nghỉ dưỡng đến hạ tầng khu công nghiệp - những lĩnh vực hứa hẹn mang lại nguồn doanh thu bền vững trong dài hạn, tạo ra một cơ cấu tài chính bền vững, giúp Công ty thích ứng linh hoạt với những biến động của thị trường. Năm 2024, hệ thống Taseco Land đã phát triển thêm 94,06 ha đất tại các tỉnh Quảng Bình và Hà Nội, nâng tổng quỹ đất lên con số 648 ha.

Đặc biệt, 297 triệu cổ phiếu Taseco Land (mã chứng khoán: TAL) đã chính thức giao

TỶ LỆ TRẢ CỔ TỨC

15 %

dịch trên sàn UPCoM từ ngày 09/01/2024 là một dấu mốc quan trọng, tạo tiền đề cho bước phát triển mạnh mẽ hơn trong tương lai.

Các dự báo kinh tế cho thấy, năm 2025 sẽ tiếp tục là một hành trình đầy thách thức đối với cộng đồng doanh nghiệp. Tuy nhiên, trong bối cảnh đó, những tín hiệu tích cực đang dần hé lộ khi Đảng và Nhà nước đã kịp thời đưa ra những chủ trương, chính sách linh hoạt, phù hợp với thực tiễn; thể hiện rõ vai trò dẫn dắt, đồng hành cùng doanh nghiệp vượt qua khó khăn. Việc chủ động tháo gỡ rào cản, khai thông các nguồn lực đang bị "đóng băng" trong nền kinh tế, cùng với việc đẩy mạnh các cơ chế hỗ trợ doanh nghiệp ứng dụng công nghệ vào quản trị, vận hành và sản xuất kinh doanh, đang tạo nền tảng vững chắc cho sự phục hồi và bứt phá. Những quyết sách đúng đắn đó không chỉ giúp củng cố niềm tin thị trường, mà còn mở ra dư địa phát triển bền vững cho doanh nghiệp trong thời gian tới.

Bước sang năm 2025, hướng tới kỷ niệm 20 năm thành lập Tập đoàn Taseco, chúng tôi xác định tiếp tục kiên trì với chiến lược

phát triển theo hướng hiệu quả, bền vững và sáng tạo, tập trung vào các mục tiêu chính:

- **Đẩy mạnh đầu tư phát triển dự án:** Hoàn thiện và đưa vào vận hành các dự án trọng điểm, đồng thời tìm kiếm và phát triển các dự án mới có tiềm năng gia tăng giá trị, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.
- **Nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ:** Kiến tạo những không gian sống hiện đại, tiện nghi, bền vững, mang lại giá trị thực tiễn cho khách hàng và cộng đồng. Nghiên cứu và thực thi các giải pháp hiệu quả nhằm đóng góp vào mục tiêu chung “Net Zero” trong quá trình xây dựng Dự án và vận hành tòa nhà.
- **Tăng cường hiệu quả tài chính:** Quản trị rủi ro, tối ưu hóa dòng vốn, đảm bảo sự phát triển ổn định trong bối cảnh kinh tế còn nhiều thách thức. Đề cao hiệu quả kinh tế nhằm hướng đến việc mang lại giá trị bền vững cho cộng đồng, góp phần thay đổi diện mạo và phát triển kinh tế, an sinh xã hội; đảm bảo hài hòa lợi ích của Khách hàng, Đối tác và các Bên liên quan.
- **Xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, sáng tạo; đầu tư phát triển con người:** Ở Taseco Land, con người là tài sản quý giá nhất, quan trọng hàng đầu và là chìa khóa của thành công, là yếu tố cốt lõi đảm bảo hiệu quả hoạt động và phát triển của Công ty. Công ty luôn đặt trọng tâm vào con người nhằm tạo điều kiện cho người lao động phát huy năng lực của mình; khuyến khích tinh thần đổi mới, nâng cao năng lực quản trị để thích ứng linh hoạt với sự thay đổi của thị trường.

Chúng tôi cam kết tiếp tục nỗ lực không ngừng, để mang đến những sản phẩm bất động sản chất lượng cao, là đối tác đáng tin cậy trong việc kiến tạo không gian sống, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, cơ hội thăng tiến cho nhân viên và giá trị bền vững cho cổ đông và cộng đồng.

Thay mặt HĐQT, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành và sâu sắc nhất đến toàn thể Quý cổ đông, Quý đối tác, Quý khách hàng cùng toàn thể cán bộ nhân viên đã luôn tin tưởng và cống hiến hết mình vì sự phát triển của Taseco Land - cùng nhau đồng hành xây giá trị.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Phạm Ngọc Thanh

Trong giai đoạn phát triển mới, chúng tôi đặt mục tiêu tăng trưởng bền vững, kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn làm trọng tâm trong chiến lược dài hạn, nhằm tạo ra giá trị lâu dài không chỉ về mặt tài chính mà còn đóng góp tích cực cho cộng đồng, môi trường và xã hội.

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH GIÁ - TRỊ CỐT LÕI

Tầm nhìn

Phát triển bền vững: Trở thành đối tác tin cậy hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, đóng góp hết mình tạo dựng trải nghiệm chất lượng cho cộng đồng và từng bước nâng tầm đô thị Việt Nam

Sứ mệnh

Kiến tạo không gian chất lượng cho cuộc sống, bắt đầu từ bạn: Cam kết trong việc kiến tạo không gian chất lượng nơi cộng đồng phát triển, doanh nghiệp thành công và cuộc sống thịnh vượng. Những dự án do Taseco Land thực hiện chứa đựng chuỗi giá trị khác biệt, chất lượng vượt tầm, tiện ích thiết thực và mang tiềm năng tăng giá trị bền vững cho Khách hàng. Và tất cả điều đó bắt đầu từ việc thấu hiểu nhu cầu của Quý Khách hàng.

Giá trị cốt lõi

Minh bạch & Uy tín:

Chúng tôi phát triển sản phẩm và dịch vụ với lòng chính trực, minh bạch và trách nhiệm, xây dựng sự tin nhiệm và uy tín đối với khách hàng và đối tác.

Năng động & Sáng tạo:

Những con người năng động và sáng tạo của chúng tôi không ngừng học hỏi và thích ứng với tư duy mới một cách nhanh chóng, mang đến các giải pháp sống sáng tạo và tiên phong với các sáng kiến mới

Nhiệt huyết & Tận tâm:

Luôn nhiệt huyết với mọi điều chúng tôi làm và cam kết đưa ra kết quả tối ưu nhất.

Tiến bộ & Cầu toàn:

Với tư duy không ngừng học hỏi, chúng tôi luôn hướng đến tầm nhìn xa. Sự khiêm tốn giúp mở ra những góc nhìn và sáng kiến mới



ĐIỂM NHẤN, GIẢI THƯỞNG, THÀNH TỰU VÀ CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT CỦA CÔNG TY

Sự thành công với hành trình **15 năm** phát triển của Taseco Land đã được thể hiện bằng kết quả kinh doanh ấn tượng, không ngừng tăng trưởng qua các năm và ghi dấu bằng nhiều giải thưởng danh giá, khẳng định vị thế tiên phong và chất lượng vượt trội của các sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp.

01 ĐIỂM NHẤN NĂM 2024

297 triệu cổ phiếu Taseco Land (Mã chứng khoán: TAL) chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (sàn UPCoM) vào ngày 09/01/2024, với giá tham chiếu 21.000 đồng/cổ phiếu.

297 Triệu cổ phiếu
Đăng ký giao dịch thành công
trên HNX

21.000 VND/Cổ phiếu
Giá tham chiếu cho ngày giao
dịch đầu tiên

Chào bán 14,85 triệu cổ phiếu phổ thông ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán 10.000 đồng/ cổ phiếu (Theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 228/GCN-UBCK do UBCK cấp ngày 09/12/2024).

14,85 Triệu cổ phiếu
Được UBCKNN cấp giấy chứng
nhận chào bán ra công chúng

10.000 VND/Cổ phiếu
Giá chào bán

Phát triển thêm 94,06 ha đất tại các tỉnh Quảng Bình và Hà Nội, nâng tổng số quỹ đất lũy kế đến hết năm 2024 lên con số 648 ha của toàn hệ thống Taseco Land.

94,06 ha
Quỹ đất phát triển thêm tại
Quảng Bình & Hà Nội

648 ha
Tổng quỹ đất đến năm 2024





Tổng tài sản

9.324 Tỷ đồng



Tổng doanh thu

2.606,3 Tỷ đồng



Lợi nhuận trước thuế

875,6 Tỷ đồng

Tăng **39,58%** so với 2023



Lợi nhuận sau thuế

685 Tỷ đồng

Tăng **44,94%** so với 2023



Tỷ lệ hoàn thành
kế hoạch LNST

144 %



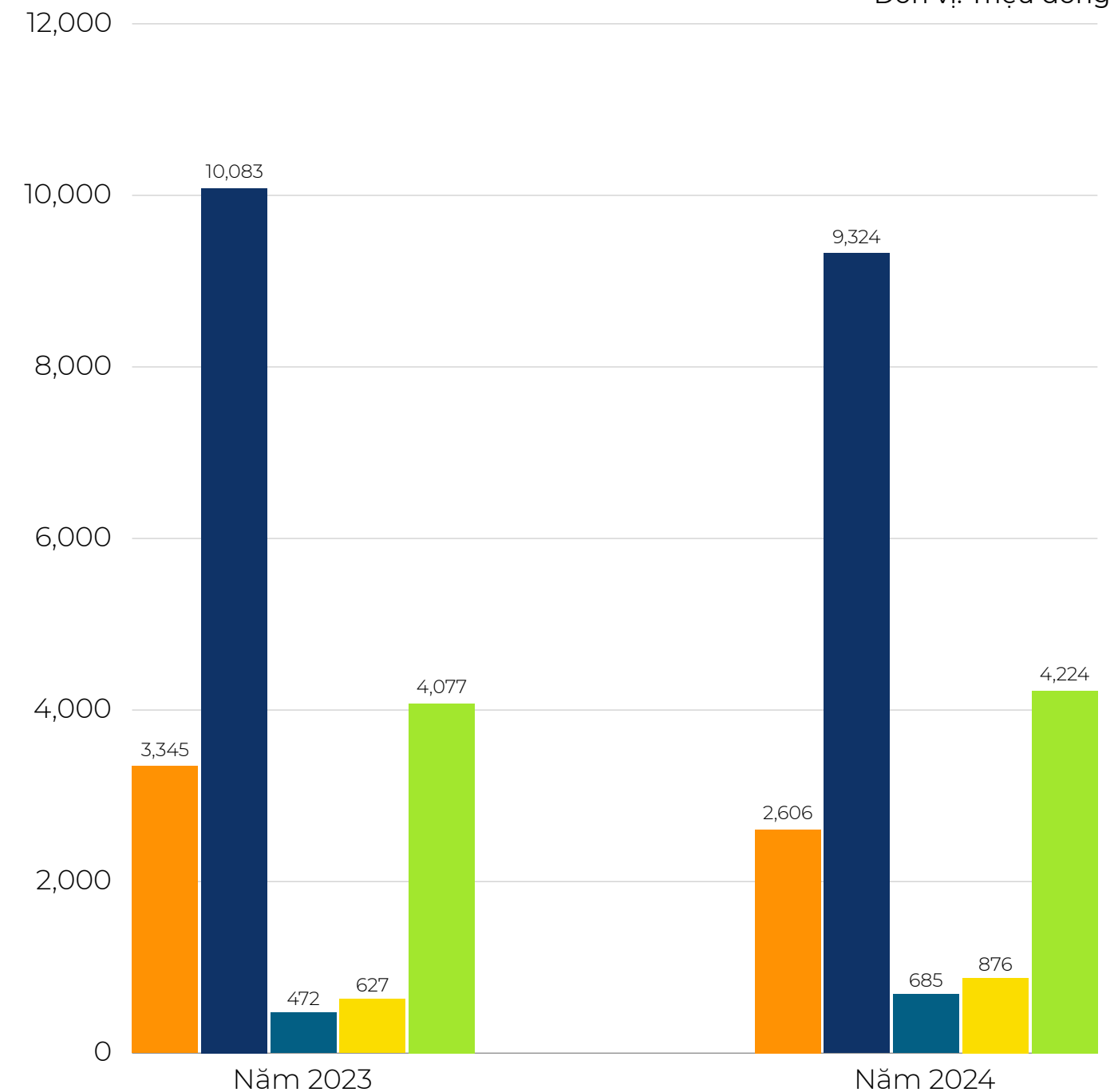
Vốn chủ sở hữu

4.224 Tỷ đồng

Tăng **3,60%** so với 2023

» Chỉ số tài chính năm 2023 - 2024 «

Đơn vị: Triệu đồng



- Tổng tài sản
- Tổng doanh thu
- Lợi nhuận trước thuế
- Lợi nhuận sau thuế
- Vốn chủ sở hữu

GIẤY KHEN
CỦA CHỦ TỊCH UBND
THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN

Ngày 10/10/2024, Chủ tịch UBND thành phố Thái Nguyên đã tặng Giấy khen cho 44 tập thể và 27 cá nhân có thành tích tiêu biểu trong phát triển kinh tế - xã hội của thành phố năm 2024, ghi nhận những nỗ lực của các cá nhân, doanh nghiệp đã đồng hành trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội, giải quyết việc làm, đóng góp ngân sách và tham tích cực vào các hoạt động an sinh xã hội, xây dựng thành phố Thái Nguyên ngày càng khang trang, xanh, sạch, đẹp

TOP 03
CÔNG TY BẤT ĐỘNG SẢN
TƯ NHÂN NỘP NGÂN SÁCH
NHÀ NƯỚC LỚN NHẤT
VIỆT NAM

Theo số liệu của PRIVATE 100, tổng nộp ngân sách của top 10 công ty bất động sản là hơn 32.000 tỷ đồng và 8/10 doanh nghiệp có số nộp trên 1.000 tỷ đồng. Taseco Land đứng vị trí thứ 3 trong PRIVATE 100 ngành bất động sản với số tiền nộp ngân sách hơn **2.000** tỷ đồng

TOP 10
DOANH NGHIỆP
BẤT ĐỘNG SẢN TRIỂN
VỌNG NHẤT NĂM 2024

Đây là kết quả Chương trình bình chọn, xếp hạng các Thương hiệu, Sản phẩm, Dịch vụ bất động sản dẫn đầu năm 2023 - 2024 do Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes) và Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam (Vires) tổ chức, được bình chọn bởi các độc giả trên hệ thống Tạp chí điện tử Reatimes.vn và Hội đồng bình chọn trực tiếp, độc lập, khách quan, bao gồm các nhà báo, các chuyên gia kinh tế - luật - quy hoạch - kiến trúc - xây dựng - bất động sản hàng đầu của Việt Nam

TOP 10
DOANH NGHIỆP BĐS TRIỂN
VỌNG NHẤT NĂM 2025
VÀ KHU NGHỈ DƯỠNG
TỐT NHẤT NĂM 2024

Ngày 19/2/2025, tại Hà Nội, Reatimes và Vires đã tổ chức sự kiện thường niên "Diễn đàn Bất động sản Mùa Xuân lần thứ V" và "Lễ Vinh danh thương hiệu Bất động sản dẫn đầu năm 2024 - 2025". Trong khuôn khổ sự kiện này, Taseco Land đã vinh dự lọt vào danh sách Top 10 Doanh nghiệp. Bất động sản Triển vọng Nhất năm 2025 và Top 10 Khu nghỉ dưỡng tốt nhất 2024 với dự án À La Carte Ha Long Bay Hotel & Residence.

TOP 10
KHU CÔNG NGHIỆP
ĐƯỢC NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC
NGOÀI BÌNH CHỌN TRONG
NĂM 2024

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

TOP 10
DOANH NGHIỆP TĂNG
TRƯỞNG NHANH NHẤT
VIỆT NAM NĂM 2024

Ngày 11/3/2024, Vietnam Report phối hợp cùng Báo VietNamNet công bố Bảng xếp hạng FAST500 - Top 500 Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam năm 2024, Taseco Land đứng xếp hạng 7 trong danh sách FAST500. Theo Vietnam Report, việc đánh giá xếp hạng dựa trên các tiêu chí chính bao gồm tốc độ tăng trưởng, doanh thu kép uy tín truyền thông và có trách nhiệm với xã hội. Đây là niềm vinh dự đồng thời là động lực mạnh mẽ để Taseco Land tiếp tục phát triển vững mạnh, cung cấp sản phẩm, dịch vụ bất động sản ưu việt nhất tới khách hàng và chia sẻ trách nhiệm với xã hội, cộng đồng.



04 SỰ KIỆN NỔI BẬT

KHỞI CÔNG DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP TASECO ĐỒNG VĂN III

Vào ngày 03/8/2024, tại thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, lễ khởi công Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình (tên thương mại là “Khu Công nghiệp Taseco Đồng Văn III”) đã diễn ra thành công tốt đẹp.

“ Đây là một sự kiện quan trọng, không những đánh dấu bước khởi đầu cho sự phát triển trong lĩnh vực bất động sản Khu công nghiệp của Taseco Land mà còn góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của khu vực. ”

MỞ BÁN GIAI ĐOẠN 2 DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI THUỘC DỰ ÁN SỐ 4

Ngày 03/8/2024, Công ty tổ chức sự kiện mở bán chính thức đợt 2 Dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (Tên thương mại là "Central Riverside"). Toạ lạc tại vị trí đắc địa "Nhất cận thị - Nhị cận giang - Tam cận lộ" ngay trung tâm của trung tâm thành phố Thanh Hoá, Dự án Central Riverside thừa hưởng nhiều từ hệ thống giao thông đồng bộ kết nối các tuyến đường huyết mạch qua các đại lộ: Nam Sông Mã, Nguyễn Hoàng, đường Võ Chí Công ... và cơ sở hạ tầng xã hội hiện đại như: Sở ban ngành, trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, công viên... Các sản phẩm nhà ở thấp tầng tại Dự án hứa hẹn đáp ứng "khẩu vị" thận trọng của các nhà đầu tư, trong bối cảnh thị trường dần nóng lên sau quãng thời gian dài biến động



MỞ BÁN DỰ ÁN TỔ HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ HỖN HỢP NAM THÁI

Ngày 30/11/2024, sự kiện ra mắt Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ hỗn hợp Nam Thái tại phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên (Tên thương mại là "Central Square Phổ Yên") đã được diễn ra, thu hút hàng trăm khách hàng tham dự. Dự án Central Square Phổ Yên tại thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, tọa lạc ở vị trí chiến lược, gần trung tâm hành chính và các khu vực phát triển sôi động. Với hạ tầng giao thông hiện đại, Dự án dễ dàng kết nối với các tuyến đường chính, như quốc lộ 3 và đường cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên, mang lại thuận lợi cho việc di chuyển đến các thành phố lớn lân cận. Central Square Phổ Yên không chỉ là nơi sinh sống lý tưởng mà còn là cơ hội đầu tư hấp dẫn, với các tiện ích như trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí và dịch vụ giáo dục chất lượng cao. Sự phát triển mạnh mẽ của thành phố Phổ Yên, cùng với tiềm năng tăng trưởng, hứa hẹn mang lại giá trị bền vững cho cư dân và nhà đầu tư trong tương lai.



MỞ BÁN DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THUỘC KHU TÁI ĐỊNH CƯ HẢI YẾN

Ngày 08/12/2024, với thông điệp "Vị thế tiên phong - Khởi dòng thịnh vượng", sự kiện ra mắt Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến thuộc phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (Tên thương mại là "Nghi Sơn Central Park") đã diễn ra trong không khí vô cùng sôi động, mang đúng tinh thần tiềm năng – phát triển đậm chất khu kinh tế trọng điểm Nghi Sơn hòa cùng nét phóng khoáng của biển Hải Hòa. Khu đô thị cao cấp Nghi Sơn Central Park tọa lạc tại vùng lõi trung tâm thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hoá. Với vị trí trung tâm, 300 sản phẩm Liền kề, 56 sản phẩm Biệt thự cùng 213 sản phẩm Shophouse cao cấp tại Dự án sở hữu kết nối đa điểm khi chỉ cách Quốc lộ 1A 300m, đồng thời tạo điều kiện di chuyển nhanh chóng tới Thị ủy Nghi Sơn, bệnh viện, trường học, siêu thị, biển Hải Hoà...

NGÀY HỘI HIẾN MÁU

Vào ngày 30/7/2024, CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco đã phối hợp cùng Bệnh viện Trung ương Quân Đội 108 tổ chức “Ngày hội hiến máu” ý nghĩa nhân dịp kỷ niệm 15 năm xây dựng và phát triển (29/7/2009 - 29/7/2024). Ngày hội đã thu hút sự tham gia đông đảo của toàn thể CBNV Taseco Land, tất cả chung một tinh thần “Một giọt máu cho đi, một cuộc đời ở lại”



HỘI THAO CHÀO MỪNG KỶ NIỆM 15 NĂM THÀNH LẬP CÔNG TY

Ngày 10/8/2024, Hội thao chào mừng kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty đã diễn ra với nhiều hoạt động sôi nổi và ý nghĩa. Hội thao không chỉ là một chương trình chào mừng một dấu mốc quan trọng của Công ty mà còn để khẳng định tinh thần đoàn kết, sẻ chia và nâng cao sức khỏe của toàn thể CBNV.





CHƯƠNG 02

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	28
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	32
Thông tin về ban lãnh đạo, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	36
Định hướng phát triển	60
Các rủi ro	68
Vị thế của Công ty trong ngành	78

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Tên tiếng Anh	Taseco Land Investment Joint Stock Company
Tên viết tắt	Taseco Land
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số	0104079036
Vốn điều lệ (Tại ngày 31/12/2024)	2.970.000.000.000 VND
Vốn điều lệ hiện tại	3.118.500.000.000 VND
Trụ sở chính	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
Điện thoại	0243.793.2525
Fax	0243.793.2626
Website	https://tasecoland.vn



HÀNH TRÌNH PHÁT TRIỂN

Năm 2024

09/01/2024: Ngày giao dịch đầu tiên cổ phiếu CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco (Mã chứng khoán TAL) trên sàn giao dịch UPCoM với giá chào sàn 21.000 đồng/cổ phiếu.

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

Hoàn thành Dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa có quy mô 15,6 ha.

Năm 2023

Hoàn thành Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ long với quy mô 41 tầng nổi, 2 tầng hầm và tổng mức đầu tư hơn 2.500 tỷ đồng.

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

Chính thức trở thành Công ty đại chúng Vốn điều lệ Công ty 2.970.000.000.000 đồng.

Năm 2021

Hoàn thành Dự án Tòa nhà NO3-T6 tại khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với quy mô 21 tầng nổi, 2 tầng hầm và tổng mức đầu tư 414 tỷ đồng.

Năm 2009

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

Công ty bắt đầu triển khai đầu tư, xây dựng dự án An Bình Complex (tòa nhà NO2-T1) – tổ hợp chung cư, văn phòng và thương mại dịch vụ nằm ở phía Bắc dự án Đoàn Ngoại Giao, trên địa bàn phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Năm 2013

CTCP Đầu tư Bất động sản An Bình nay là CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco chính thức là đơn vị thành viên của CTCP Dịch vụ Hàng không Thăng Long nay là CTCP Tập đoàn Taseco ("Taseco Group") – tập đoàn đa ngành với các lĩnh vực: đầu tư kinh doanh bất động sản, dịch vụ phi hàng không tại hệ thống các sân bay trong toàn quốc và dịch vụ khách sạn, đầu tư tài chính.

Năm 2017

Đổi tên thành CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.

Hoàn thành Dự án Khu đô thị kết hợp công viên cây xanh Green Park tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh với quy mô 14,05 ha gồm 324 sản phẩm shophouse, liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ và tổng mức đầu tư 265 tỷ đồng.

Năm 2018

Taseco Group tái cơ cấu tổ chức hoạt động kinh doanh. Theo đó, toàn bộ lĩnh vực đầu tư, kinh doanh, phát triển bất động sản và khối nhân sự các phòng, ban liên quan được chuyển giao sang Taseco Land để tiếp tục triển khai thực hiện các dự án bất động sản của Taseco Group và các đơn vị thành viên trong hệ thống.

Hoàn thành Dự án Tòa nhà NO1-T4 tại khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội với quy mô 35 tầng nổi, 3 tầng hầm và tổng mức đầu tư 804 tỷ đồng.



NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

01 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH CỦA CÔNG TY

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

Các sản phẩm cung cấp cho khách hàng như căn hộ, nhà liền kề, biệt thự, văn phòng, thương mại dịch vụ, khu du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn, đất nền khu đô thị được thiết kế hợp lý và đầu tư theo tiêu chuẩn cao cấp. Công ty luôn lựa chọn các bất động sản có vị trí đẹp, thuận tiện kết nối giao thông, thương mại và đảm bảo đầy đủ tính pháp lý: các đơn vị về thiết kế, thi công, tư vấn giám sát có uy tín được lựa chọn để đảm bảo sản phẩm tạo ra theo đúng quy chuẩn, chất lượng cao, giá thành hợp lý, khách hàng hài lòng và thị trường đón nhận. Đầu tư kinh doanh bất động sản thấp tầng và cao tầng hiện là hoạt động kinh doanh chủ đạo, chiếm tỷ trọng khoảng 80% doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Định hướng chiến lược kinh doanh trong giai đoạn tới là hướng đến việc tăng tỷ trọng doanh thu, lợi nhuận của các 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.

TASECO LAND TẬP TRUNG KINH DOANH VÀO CÁC LĨNH VỰC CHÍNH DƯỚI ĐÂY

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở THƯƠNG MẠI, KHU ĐÔ THỊ

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

BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG

Đây là lĩnh vực kinh doanh có tiềm năng phát triển lâu dài, tuy không đột biến nhưng sẽ tạo dòng tiền ổn định, Taseco Land đã và tiếp tục đầu tư có chọn lọc để phát triển các khách sạn, biệt thự, khu du lịch nghỉ dưỡng tại các địa bàn có tiềm năng như Hạ Long, Thanh Hóa, Đà Nẵng và Phú Quốc.

BẤT ĐỘNG SẢN HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP

Lĩnh vực đầu tư – kinh doanh này bắt đầu triển khai từ năm 2023, khởi đầu là khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III mở rộng, tại Duy Tiên, Hà Nam có tổng diện tích đất là 223 ha với 166,9 ha đất kinh doanh. Trong giai đoạn tới, Taseco Land sẽ tập trung nguồn lực để phát triển hạ tầng khu công nghiệp, đưa mang kinh doanh này chiếm tỷ trọng 20 – 30% Tổng doanh thu.

HOẠT ĐỘNG XÂY LẮP

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

HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ VẬN HÀNH SAU ĐẦU TƯ

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 sở hữu căn hộ, các đơn vị kinh doanh và văn phòng thuê mặt bằng kinh doanh

02 ĐỊA BÀN KINH DOANH

Sau 15 năm không ngừng phát triển, Taseco Land đã khẳng định vị thế của mình trên thị trường bất động sản với hơn 30 dự án trải rộng khắp các tỉnh thành trên cả nước. Sự hiện diện của Taseco Land không chỉ giới hạn ở các thành phố lớn như **Hà Nội** mà còn vươn tới nhiều tỉnh thành tiềm năng khác như **Quảng Ninh, Thanh Hóa, Hà Nam, Thái Nguyên, Hưng Yên, Bắc Giang, Bắc Ninh, Hòa Bình, Hải Phòng, Hải Dương, Quảng Bình, Phú Quốc, Đà Nẵng, Thừa Thiên Huế...** góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương.

40,000 +

Tỷ đồng đã được đầu tư và đang triển khai

22

Dự án BĐS nhà ở, thương mại

01

Dự án BĐS khu công nghiệp

05

Dự án BĐS du lịch, nghỉ dưỡng

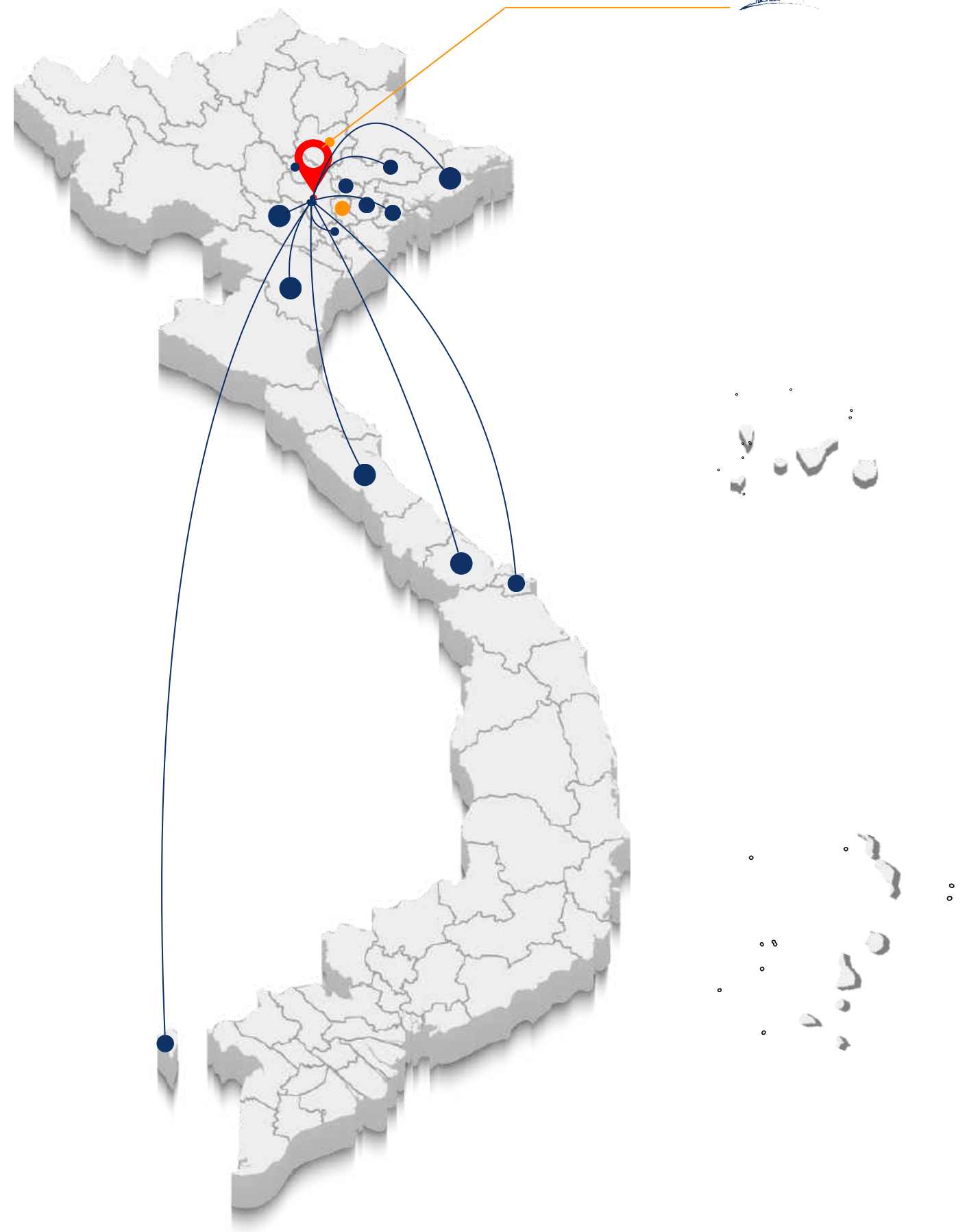
30 +

Dự án đang được nghiên cứu

16

Có mặt tại 16 tỉnh thành trên cả nước

Trụ sở chính: Hà Nội



THÔNG TIN BAN LÃNH ĐẠO,
TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

01 MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

TASECO LAND



BỘ MÁY QUẢN TRỊ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

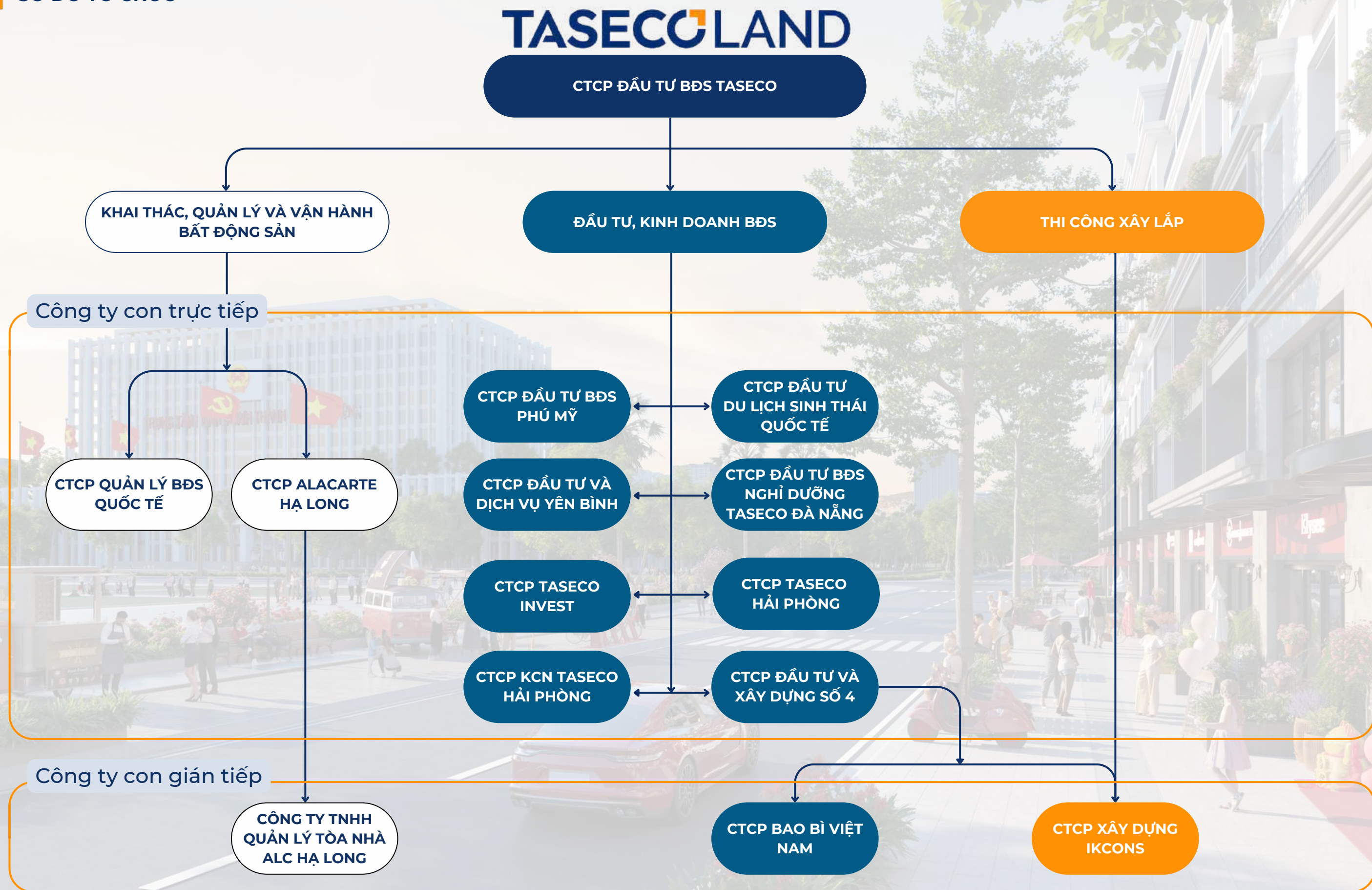
BAN KIỂM SOÁT

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty do HĐQT Công ty bổ nhiệm, gồm có 01 Tổng Giám đốc và 06 Phó Tổng Giám đốc. Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao.





CÔNG TY CON TRỰC TIẾP

STT	Tên công ty	Trụ sở	Lĩnh vực	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của TAL (%)
1	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	640,0	72,50
2	CTCP Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	Biệt thự BT-3.1, Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Đông Hải, TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	152,5	86,56
3	CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Tầng 1, tòa NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	120,0	99,00
4	CTCP Quản lý Bất động sản Quốc tế	Tầng 1, tòa NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản	155,0	99,90
5	CTCP Taseco Invest	Tầng 1, tòa NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.200,0	99,90
6	CTCP Alacarte Hạ Long	Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Quản lý khách sạn. Quản lý và khai thác tòa nhà	300,0	99,00
7	CTCP Đầu tư Dịch vụ Yên Bình	Số 748 đường Cù Chính Lan, Tổ 1, phường Đồng Tiến, TP. Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	10,0	84,00
8	CTCP Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	289,0	60,00
9	CTCP Taseco Hải Phòng	Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hãn, phường An Dương, quận Lê Chân, TP. Hải Phòng	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	20,0	50,50
10	CTCP Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng	Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, số 268 đường Trần Nguyên Hãn, Phường An Dương, Quận Lê Chân, TP. Hải Phòng	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	300,0	70,00

CÔNG TY CON GIÁN TIẾP

STT	Tên công ty	Trụ sở	Lĩnh vực	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của TAL (%)
1	CTCP Bao bì Việt Nam	Số 1283 đường Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	176,5	48,05
2	CTCP Xây dựng IKCONS	Tầng 7, tòa nhà ICON4 Tower, số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, TP. Hà Nội	Xây dựng nhà để ở	100,0	36,98
3	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long	Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Quản lý và khai thác tòa nhà	5,0	99,00

CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên công ty	Trụ sở	Lĩnh vực	Vốn điều lệ (Tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của TAL (%)
1	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.2	Tầng 7, Tòa nhà ICON4, Số 243A Đê La Thành, Phường Láng Thượng, Quận Đống Đa, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	6,0	30,00
2	CTCP Bất động sản Tràng An	Tầng 1, nhà B3, làng quốc tế Thăng Long, Phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở	12,0	20,00



GIỚI THIỆU VỀ BAN LÃNH ĐẠO

01

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG PHẠM NGỌC THANH

- Chức vụ

:

Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Trình độ chuyên môn

:

Cử nhân kinh tế
- Số cổ phiếu đang nắm giữ

•

Sở hữu cá nhân

:

0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

•

Đại diện sở hữu

:

93.555.000 cổ phiếu, 30% vốn điều lệ

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





ÔNG NGUYỄN MINH HẢI

- Chức vụ : Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ kinh tế
- Số cổ phiếu đang nắm giữ
- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.
 - Đại diện sở hữu : 77.962.500 cổ phiếu, 25% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2015 - 2021	Phó chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco
2021 - nay	Thành viên HĐQT	Công ty TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco
2008 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	CTCP Tập đoàn Taseco
2015 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam
2017 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco
2017 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco



ÔNG ĐỖ TUẤN ANH

- Chức vụ : Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Số cổ phiếu đang nắm giữ
- Sở hữu cá nhân : 143.948 cổ phiếu, 0,046% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2009 - 2021	Thành viên HĐQT	CTCP Tập đoàn Taseco
2021 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco



ÔNG NGUYỄN TRẦN TÙNG

- Chức vụ : Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ xây dựng
- Số cổ phiếu đang nắm giữ
- Sở hữu cá nhân : 458.914 cổ phiếu, 0,147% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu : 54.549.847 cổ phiếu, 17,492% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2017 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2019 - 2021	Thành viên HĐQT	CTCP Taseco Invest
2021 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Taseco Invest
2024 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4



ÔNG ĐỖ VIỆT THANH

- Chức vụ : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Luật
- Số cổ phiếu đang nắm giữ
- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2009 - nay	Phó Tổng Giám đốc	CTCP Tập đoàn Taseco
2015 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ
2016 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Dịch vụ Quốc tế Việt Nam
2017 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2018 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	CTCP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây
2022 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	CTCP Đầu tư The Manor



BÀ CAO THỊ LAN HƯƠNG

- Chức vụ : Phó TGĐ, Người phụ trách Quản trị Công ty, Người ủy quyền CBT
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế đối ngoại
- Số cổ phiếu đang nắm giữ
- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2016 - nay	Trưởng Ban kiểm soát	CTCP Tập đoàn Taseco
2017 - nay	Tổng Giám đốc	CTCP Quản lý Bất động sản Quốc tế
2020 - nay	Phó Tổng Giám đốc	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2020 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4
2020 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT	CTCP Alacarte Hạ Long
2022 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Quản lý Bất động sản Quốc tế
2024 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Bất động sản Tràng An



ÔNG VŨ QUỐC HUY

- Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ xây dựng
- Số cổ phiếu đang nắm giữ
- Sở hữu cá nhân : 11.766 cổ phiếu, chiếm 0,004% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2018 - nay	Phó Tổng Giám đốc	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2020 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam
2020 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Bao bì Việt Nam
2020 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	CTCP Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế
2024 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	CTCP Taseco Hải Phòng
3/2025 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng



ÔNG NGUYỄN VĂN NGHĨA

- Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Số cổ phiếu đang nắm giữ
- Sở hữu cá nhân : 11.550 cổ phiếu, chiếm 0,004% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2017 - nay	Phó Tổng Giám đốc	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2020 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam
2021 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình
2022 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Taseco Invest
4/2025 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4



ÔNG NGÔ THANH DŨNG

- Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc
- Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ xây dựng
- Số cổ phiếu đang nắm giữ
- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
 - Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
5/2010 - 12/2010	Chủ tịch HĐQT	Bất động sản Điện Lực Dầu khí Việt Nam
2011 - 2016	Ủy viên HĐQT kiêm Giám đốc	CTCP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình
2017 - 2021	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc	CTCP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình
2021 - 2024	Chủ tịch HĐQT	CTCP Đầu tư và Thương mại Dầu khí Thái Bình
2024 - nay	Phó Tổng giám đốc	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco



ÔNG BÙI XUÂN VƯỢNG

Chức vụ : Phó Tổng Giám đốc

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Kinh tế xây dựng

Số cổ phiếu đang nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2012 - 2017	Giám đốc Ban quản lý dự án	CTCP Dịch vụ Hàng không Thăng Long
2018 - nay	Phó Tổng Giám đốc	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco



BÀ NGUYỄN THỊ KIM NGÂN

Chức vụ : Kế toán trưởng

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế

Số cổ phiếu đang nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2019 – nay	Kế toán trưởng	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2021 - nay	Trưởng BKS	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình
4/2025 - nay	Trưởng BKS	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4



BÀ TRẦN THỊ LOAN

Chức vụ : Trưởng ban kiểm soát

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Số cổ phiếu đang nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2008 - nay	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng	CTCP Tập đoàn Taseco
2017 - nay	Trưởng BKS	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco
2017 - nay	Trưởng BKS	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2018 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco Đà Nẵng
2018 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Giao nhận Hàng không AAL
2022 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Alacarte Hạ Long
2025 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Alacarte Hạ Long
2023 - nay	Chủ tịch HĐQT	Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng
2024 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco Sài Gòn



ÔNG ĐẶNG XUÂN HIẾN

Chức vụ : Thành viên Ban kiểm soát

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật

Số cổ phiếu đang nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 13.715 cổ phiếu, chiếm 0,004% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2016 - nay	Trưởng Ban Thư ký - Pháp chế	CTCP Tập đoàn Taseco
2017 - nay	Thành viên BKS	CTCP Tập đoàn Taseco
2017 - nay	Thành viên BKS	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2020 - nay	Thành viên Hội đồng quản trị	CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam



BÀ NGUYỄN THỊ HƯỜNG

Chức vụ : **Thành viên Ban kiểm soát**

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

Số cổ phiếu đang nắm giữ

- Sở hữu cá nhân : 6.898 cổ phiếu, chiếm 0,002% vốn điều lệ
- Đại diện sở hữu : 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2017 - nay	Thành viên BKS	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco
2017 - nay	Thành viên BKS	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2018 - nay	Trưởng BKS	CTCP Giao nhận Hàng không AAL
2023 - nay	Phó Ban Tài chính - Kiểm toán	CTCP Tập đoàn Taseco



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

01 CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY



Tầm nhìn mục tiêu dài hạn của Công ty là tạo ra các sản phẩm đầu tư, tiêu dùng có giá trị thẩm mỹ, tiện ích cao mang những nét đặc trưng khác biệt của riêng Công ty 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.

Thời gian qua và trong những những năm tới Taseco Land tập trung đầu tư phát triển quỹ đất tại các địa bàn giàu tiềm năng như Hòa Bình, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Bắc Giang Hà Nội, Hải Dương, Hưng Yên, Hải Phòng, Hà Nam, Thanh Hóa, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng, Vũng Tàu, Đồng Nai, Phú Quốc... Cơ cấu đầu tư không chỉ tập trung trong lĩnh vực bất động sản về nhà ở, khu đô thị mà còn mở rộng sang các lĩnh vực xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, dự án nhà ở xã hội, bất động sản du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng đồng thời tiếp tục nâng cao chất lượng hoạt động quản lý thi công xây lắp các công trình xây dựng và dịch vụ quản lý bất động sản sau đầu tư. Các lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản của Taseco Land sẽ bổ sung hỗ trợ lẫn nhau tạo quy trình khép kín từ khi phát triển sản phẩm đến việc quản lý giám sát chất lượng công trình xây dựng, quản lý vận hành bất động sản sau đầu tư, tạo ra doanh thu và dòng tiền tăng trưởng ổn định, bền vững.

Mục tiêu trong năm 2025 sẽ phát triển thêm tối thiểu 04 dự án với tổng quỹ đất dự kiến hơn 300 ha.

Mục tiêu đến năm 2030 Công ty sẽ đầu tư phát triển mới 6 - 8 khu công nghiệp với tổng quỹ đất dự kiến hơn 2.500 ha; đầu tư phát triển các khu đô thị, khu dân cư tại Hà Nội, Vĩnh Phúc, Bắc Giang, Bắc Ninh, Hà Nam, Thái Nguyên, Thanh Hóa và các địa phương khác với tổng quy mô dự án dự kiến hơn 1.000 ha. Ngoài ra, Công ty tiến hành nghiên cứu đầu tư và phát triển các bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tại các địa phương giàu tiềm năng như Hà Nam, Thanh Hóa, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng, Phú Quốc.

02 CÁC CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN CỦA CÔNG TY

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 tổng 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 trung, cao cấp, liền kề, biệt thự, đất nền, mặt bằng thương mại bán hoặc cho thuê tại các khu đô thị. Công ty sẽ phát triển đa dạng hơn các sản phẩm bất động sản như nhà ở xã hội phục vụ nhu cầu của tầng lớp thu nhập trung bình và thấp, biệt thự và căn hộ dịch vụ cao cấp cho đối tượng có thu nhập cao. Điểm nhấn quan trọng là 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.

Dịch vụ quản lý bất động sản sau đầu tư: Taseco Land hiện có công ty con là Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế và Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long 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 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 NO2T1, NO3T2, NO1T4, khối dịch vụ thương mại văn phòng tòa nhà NO1-T6,T7 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.



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,...

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 sẽ hài lòng và thỏa mãn với các sản phẩm do Công ty cung cấp tạo lên những giá trị trường tồn cùng thời gian mang thương hiệu Taseco Land.

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

- Kế hoạch Marketing và phát triển thương hiệu Công ty.
- Kế hoạch nâng cao hiệu quả quản trị và điều hành dự án.
- Kế hoạch tài chính, nguồn vốn đầu tư kinh doanh.

Hoạt động xây dựng chiến lược và kế hoạch triển khai của Công ty tập trung vào thực hiện việc nghiên cứu nhu cầu thị trường bài bản nhằm hỗ trợ cho định hướng phát triển các sản phẩm bất động sản của Công ty. Xây dựng chiến lược kinh doanh, Marketing chuyên nghiệp cho từng dự án nhằm đảm bảo hiệu quả kinh doanh được tốt nhất. Bên cạnh đó, các hoạt động marketing cũng hướng đến mục tiêu xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty, định vị là một trong những đơn vị phát triển bất động sản uy tín bậc nhất tại Việt Nam.





CÁC CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN CỦA CÔNG TY

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

Để bảo đảm nguồn nhân lực luôn ổn định và đạt chất lượng cao trong khi liên tục mở rộng, bứt phá về quy mô hoạt động, Công ty tiếp tục triển khai sâu rộng các chương trình đào tạo trọng tâm, đào tạo nâng cao, các chiến dịch thi đua học tập. Ngoài ra, các chương trình đào tạo và phát triển đội ngũ cán bộ lãnh đạo nguồn, chuyên gia ngành được đầu tư thiết kế, triển khai bài bản, thu hút sự quan tâm và tham gia của toàn thể cán bộ, nhân viên. Bên cạnh đó, Công ty cũng tăng cường tuyển dụng nhân sự có chuyên môn cao, các chuyên gia đầu ngành trong các lĩnh vực trọng điểm nhằm bổ sung và không ngừng nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.

CHIẾN LƯỢC CHUYỂN ĐỔI SỐ

Chuyển đổi số là xu thế tất yếu của thời đại toàn cầu hóa, là một trong những thành tố quan trọng trong cuộc cách mạng 4.0. Ở Việt Nam, chuyển đổi số đang được tất cả các cơ quan, tổ chức, doanh nghiệp đặc biệt quan tâm và tập trung thực hiện. Taseco Land cũng không là ngoại lệ. Công ty đã có định hướng kế hoạch thực hiện công tác chuyển đổi số bắt đầu từ năm 2025. Quy trình thực hiện sẽ theo lộ trình 3 năm bắt đầu từ việc số hóa các thông tin và dữ liệu để nâng cao hiệu suất xử lý các công việc.

Đồng thời, Công ty sẽ rà soát và sửa đổi các quy trình và thủ tục công việc để áp dụng các quy trình quản lý tiên tiến, ứng dụng công nghệ AI, công nghệ ảo trong các hoạt động quản trị doanh nghiệp, quản lý dự án, bán hàng và quản lý bất động sản sau đầu tư để tối ưu hóa vận hành, nâng cao minh bạch trong quản trị, trải nghiệm của khách hàng và gia tăng lợi thế cạnh tranh của doanh nghiệp.





CÁC RỦI RO

NGUYÊN TẮC CHUNG

Nguyên tắc mà Công ty luôn tuân thủ xuyên trong công tác quản trị doanh nghiệp và các hoạt động kinh doanh là HĐQT luôn phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc Công ty trong công tác quản trị rủi ro. Đây là một yếu tố cốt lõi để một doanh nghiệp có thể phát triển bền vững. Công ty đã xây dựng hệ thống các quy chế, quy định, quy trình nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và kiểm soát rủi ro ở mức tốt nhất. Rủi ro luôn song hành trong mọi hoạt động kinh doanh vì vậy quản trị rủi ro không đồng nghĩa với việc triệt tiêu rủi ro mà là tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội. Nhờ đó Công ty sẽ chọn lọc và chấp nhận những rủi ro một cách thận trọng, có kiểm soát, từ đó đề ra những mục tiêu phát triển bền vững.



RỦI RO KINH TẾ



RỦI RO PHÁP LÝ



RỦI RO ĐẶC THÙ



RỦI RO KHÁC

01 RỦI RO KINH TẾ

RỦI RO VỀ TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, GDP năm 2023 tăng 5,05%, giảm đáng kể so với mức tăng 8,02% năm 2022. So với giai đoạn 2011-2023, mức tăng này chỉ cao hơn so với các năm 2020 (2,87%) và 2021 (2,55%). Cơ cấu tăng trưởng cho thấy khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83% (đóng góp 8,84%), khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74% (đóng góp 28,87%) và khu vực dịch vụ tăng 6,82% (đóng góp 62,29%).

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê công bố tốc độ tăng trưởng GDP năm 2024 là 7,09% và quy mô GDP Việt Nam đạt 476 tỉ USD, GDP bình quân đạt 4.700 USD/người.

Tăng trưởng GDP khả quan giúp cải thiện thu nhập và tâm lý người tiêu dùng, từ đó thúc đẩy nhu cầu thực và đầu tư vào thị trường bất động sản, tác động tích cực đến các công ty bất động sản tại Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, do đó chịu ảnh hưởng lớn từ tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập của dân cư. Tăng trưởng kinh tế chậm lại có thể ảnh hưởng đến nhu cầu mua nhà hoặc thuê văn phòng, gây rủi ro về doanh thu, dòng tiền và hàng tồn kho, tác động tiêu cực đến lợi nhuận và hoạt động của Công ty.

Giải pháp quản trị

Taseco Land đặc biệt chú trọng đến công tác xây dựng và triển khai các kế hoạch kinh doanh từ khi thi công dự án đến khi bán hàng, củng cố nội lực tài chính, xây dựng mối quan hệ bền vững với khách hàng, các định chế tài chính trong và ngoài nước, đồng thời, Công ty cũng chủ động đổi mới, vươn lên và áp dụng các chính sách kinh doanh linh hoạt để thích ứng với tình hình kinh tế luôn biến động.

RỦI RO LẠM PHÁT

Rủi ro trong lĩnh vực tài chính doanh nghiệp thường có mối liên hệ chặt chẽ với tình hình lạm phát của nền kinh tế. Thời gian gần đây, Việt Nam đã có những biện pháp quản lý lạm phát hiệu quả hơn so với các năm trước.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê vào ngày 29/12/2022, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2022 đã tăng 3,15% so với năm 2021, phù hợp với mục tiêu mà Quốc hội đã đề ra. Sự thành công này có được nhờ vào các chính sách hỗ trợ từ chính phủ, bao gồm việc giảm thuế giá trị gia tăng từ 10% xuống 8% đối với một số hàng hóa và dịch vụ, giảm 50% thuế bảo vệ môi trường cho nhiên liệu bay, cũng như giảm nhiều loại phí. Tuy nhiên, các yếu tố bên ngoài, như sự gia tăng giá nguyên vật liệu và sự mạnh lên của đồng Đô la, có thể tiếp tục tác động đến lạm phát trong tương lai. Năm 2023, chỉ số CPI đã tăng 3,25% so với năm trước, trong khi lạm phát cơ bản ghi nhận mức tăng 4,16%, vượt qua mức tăng của CPI tổng thể.

Theo dữ liệu của Tổng cục thống kê năm 2024, CPI cả nước tăng 3,63% so với năm trước, lạm phát được kiểm soát dưới ngưỡng cho phép của Quốc hội. Bình quân năm 2024, lạm phát cơ bản tăng 2,71% so với năm 2023, thấp hơn mức tăng CPI bình quân chung (3,63%). Rủi ro từ lạm phát và sự gia tăng giá cả có thể ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu kinh tế, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản. Lạm phát có khả năng làm gia tăng chi phí sản xuất do sự tăng giá của nguyên vật liệu và nhân công. Mặc dù mức lạm phát đã có xu hướng ổn định trong vài năm gần đây, nhưng không thể loại trừ khả năng nền kinh tế Việt Nam sẽ phải đối mặt với tình trạng lạm phát cao trong tương lai. Nếu lạm phát gia tăng, các chi phí của doanh nghiệp, bao gồm nhân sự, vận chuyển, xây dựng, bảo trì, tài chính và nhiều khoản chi phí quản lý khác, sẽ bị kéo theo tăng lên, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Giải pháp quản trị

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



RỦI RO VỀ LÃI SUẤT

Lãi suất đóng vai trò quan trọng trong phát triển ngành bất động sản, ảnh hưởng đến chi phí vốn và sức mua của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp người mua dễ dàng tiếp cận khoản vay, giảm chi phí và tăng nhu cầu đầu tư.

Rủi ro về lãi suất phát sinh khi chi phí lãi vay cao hơn khả năng sinh lời của doanh nghiệp, và mức rủi ro này khác nhau giữa các ngành do cơ cấu nợ khác nhau. Lãi suất cao làm khó khăn cho doanh nghiệp trong huy động vốn phục vụ sản xuất. Năm 2022, các Ngân hàng Trung ương toàn cầu đã tăng lãi suất để đối phó với lạm phát, với khoảng 300 đợt tăng, gấp gần ba lần so với năm 2021. Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) thực hiện 7 lần tăng lãi suất liên tiếp, đưa lãi suất lên cao nhất kể từ 1981. Năm 2023, Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất để hỗ trợ nền kinh tế, điều chỉnh giảm 4 lần từ 0,5-2,0%/năm. Đến cuối 2023, lãi suất tiền gửi và cho vay mới bằng VND đã giảm 2-3% so với cuối 2022.

Trong năm 2024 mức lãi suất tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng ở hầu hết các ngân hàng đều duy trì dưới 6%/năm, nhưng có mức tăng nhẹ của lãi suất huy động trong nửa cuối năm 2024 đã có tác động lan tỏa đến lãi suất cho vay.

Giải pháp quản trị

Để hạn chế tác động của rủi ro lãi suất Công ty đã cân đối nguồn vốn tự có và vốn vay để giảm thiểu rủi ro. Công ty luôn tìm kiếm nguồn tín dụng lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài và hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm chi phí vốn. Để tối ưu hóa chi phí, Công ty cũng áp dụng các biện pháp kết hợp với sản phẩm tín dụng cá nhân, khuyến khích khách hàng thanh toán sớm nhằm giảm duy trì các khoản tín dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

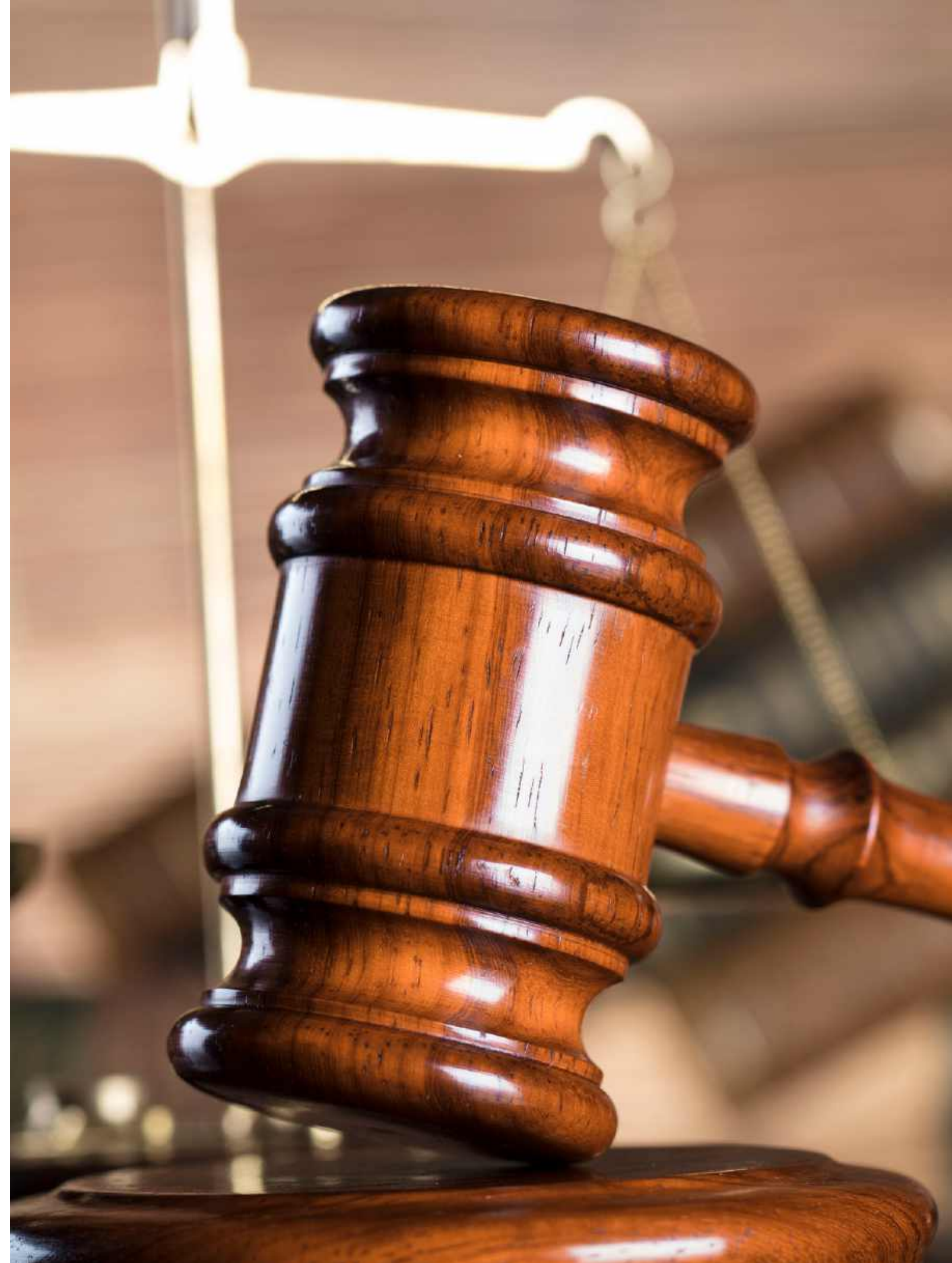
Là một Công ty đại chúng và đang được giao dịch tại sàn UPCoM của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chịu sự điều chỉnh của pháp luật, chính sách và các quy định tại Việt Nam như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản,...

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Một số Luật chính thức có hiệu lực từ ngày 01/8/2024 như Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023, Luật Đất đai 2024 có tác động trực tiếp doanh nghiệp. Đồng thời, những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế xuất nhập khẩu, thuế nhà thầu, phí bản quyền...) đã thay đổi đáng kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về mức thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động của Taseco Land.

Giải pháp quản trị

Để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến yếu tố pháp lý trong quá trình hoạt động, Công ty luôn theo dõi, nghiên cứu và cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan đến hoạt động của mình, đồng thời thực hiện thuê tư vấn đối với những vấn đề pháp lý cần thêm ý kiến.



RỦI RO DỰ ÁN

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án thường kéo dài, thời gian thu hồi vốn chậm. Vì thế, doanh nghiệp phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Việc triển khai bán hàng cũng phụ thuộc vào tính chu kỳ của ngành bất động sản. Trong giai đoạn thị trường chững lại, thanh khoản thị trường giảm thì việc bán hàng cũng có thể gặp khó khăn. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi Công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc dòng tiền dự kiến hoặc các khách hàng lớn của Công ty bị lâm vào tình trạng phá sản.

Giải pháp quản trị

Để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến dự án, CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco luôn theo dõi tình hình tài chính của doanh nghiệp, cập nhật và kiểm soát các khoản phải thu, đảm bảo các chỉ tiêu tài chính của Công ty luôn đạt được mức an toàn.

RỦI RO VỀ CÔNG TÁC GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG

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

Giải pháp quản trị

Để hạn chế tối đa những rủi ro phát sinh liên quan đến vấn đề về công tác giải phóng mặt bằng, CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco luôn theo dõi, kiểm tra sâu sát và cập nhật kịp thời tiến độ của các dự án đang thực hiện giải phóng mặt bằng, đảm bảo công tác giải phóng mặt bằng diễn ra đúng tiến độ.



RỦI RO CẠNH TRANH

Công ty có thể gặp phải rủi ro cạnh tranh từ các đối thủ khác trong ngành. Cạnh tranh trong kinh doanh luôn là vấn đề của mọi doanh nghiệp, không ngoại trừ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco. Trong môi trường cạnh tranh, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có sức mạnh về uy tín chất lượng sản phẩm, dịch vụ, mang đến cho khách hàng lợi ích thiết thực và được khách hàng tin tưởng và các doanh nghiệp có quy mô lớn, có tiềm lực tài chính tốt, mạnh dạn đầu tư không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ vì lợi ích lâu dài. Các nguy cơ cạnh tranh chính mà Công ty có thể gặp phải bao gồm: Cạnh tranh trực tiếp từ việc đầu tư, phát triển các dự án bất động sản của các chủ đầu tư khác và Cạnh tranh của dịch vụ thay thế - đến từ chủ đầu tư tự tổ chức mạng lưới phân phối riêng của mình.

Giải pháp quản trị

Để giảm bớt các rủi ro này, Công ty đã xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp bằng hình thức lựa chọn vị trí chiến lược mang lại giá trị cho nhà đầu tư và cư dân, tập trung mang đến những dịch vụ, tiện ích nội khu đẳng cấp để mọi người an tâm định cư, và kết hợp với chính sách bán hàng phù hợp mang lại nhiều giá trị cho khách hàng. Công ty luôn luôn cẩn trọng với rủi ro cạnh tranh bằng việc thường xuyên theo dõi diễn biến của thị trường, cập nhật những thay đổi về nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, đồng thời không ngừng đổi mới chất lượng phục vụ để luôn luôn là đơn vị tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh và phát triển bất động sản của Công ty.

RỦI RO VỀ BIẾN ĐỘNG GIÁ CỔ PHIẾU

Cổ phiếu TAL đã được đăng ký giao dịch trên sàn giao dịch UPCoM, tạo điều kiện cho các cổ đông có thể chuyển nhượng vốn dễ dàng, tạo cơ hội tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế, áp dụng các chuẩn mực quản trị Công ty hiện đại, tăng tính minh bạch đối với nhà đầu tư.

Tuy nhiên, rủi ro về biến động giá cổ phiếu là điều khó tránh khỏi. Giá cổ phiếu trên thị trường được xác định bởi quan hệ cung cầu của thị trường. Mỗi quan hệ cung cầu này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tình hình hoạt động của Công ty, tình hình chính trị, xã hội, tình hình kinh tế trong nước và quốc tế, cũng như các thay đổi trong luật và những quy định trên thị trường chứng khoán cũng ảnh hưởng đến giá cổ phiếu. Ngoài ra, giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý của nhà đầu tư trên thị trường. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu của Công ty sẽ là một yếu tố rủi ro mà các nhà đầu tư cần lường trước, tương tự như đối với các mã chứng khoán khác.

RỦI RO KHÁC

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



VỊ THẾ CỦA CÔNG TY TRONG NGÀNH

01 TRIỂN VỌNG 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)

Theo số liệu của Tổng cục thống kê, **tăng trưởng GDP năm 2024 của Việt Nam đạt 7,09%** so với năm 2023, cao hơn mục tiêu Quốc hội đề ra (7%), nâng quy mô nền kinh tế Việt Nam đạt khoảng **476 tỷ đô la Mỹ (USD), đứng thứ 33 thế giới**.

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.

Tại Nghị quyết 01/NQ-CP ngày 08/01/2025 về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2025 của Chính phủ, một trong các nhiệm vụ, giải pháp được đề ra đó là ưu tiên thúc đẩy mạnh mẽ tăng trưởng kinh tế gắn với giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế và có thặng dư cao, thúc đẩy chất lượng tăng trưởng, và đảm bảo các cân đối lớn trong điều kiện khó khăn.

ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI VÀ VIỆT NAM TĂNG MẠNH

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

Theo số liệu từ Cục đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến ngày 31/12/2024, tổng vốn đăng ký mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 38,23 tỷ USD. **Vốn đăng ký cấp mới có 3.375 dự án được cấp phép** với số vốn đăng ký đạt **19,73 tỷ USD**, tăng 1,8% so với cùng kỳ năm trước về số dự án và giảm 7,6% về số vốn đăng ký. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo được cấp phép mới đầu tư trực tiếp nước ngoài lớn nhất với số vốn đăng ký đạt 13,44 tỷ USD, chiếm 68,1% tổng vốn đăng ký cấp mới; hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 3,72 tỷ USD, chiếm 18,8%; các ngành còn lại đạt 2,57 tỷ USD, chiếm 13,1%. Trong số 80 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư được cấp phép mới tại Việt Nam năm 2024, Xin-ga-po là nhà đầu tư lớn nhất với 6,26 tỷ USD, chiếm 31,7% tổng vốn đăng ký cấp mới; tiếp đến là Hàn Quốc 2,89 tỷ USD, chiếm 14,6%; Trung Quốc 2,84 tỷ USD, chiếm 14,4%; Đặc khu hành chính Hồng Kông (Trung Quốc) 2,17 tỷ USD, chiếm 11,0%.

TÁC ĐỘNG CỦA CÁC LUẬT VÀ CHÍNH SÁCH MỚI

Năm 2024 đã khép lại ghi dấu những bước chuyển mình tích cực của thị trường bất động sản Việt Nam sau giai đoạn trầm lắng, trong bối cảnh tình hình kinh tế - xã hội nói chung ghi nhận sự phục hồi và tăng trưởng khởi sắc, phản ánh niềm tin, sự đồng lòng của người dân và cộng đồng doanh nghiệp vào các chủ trương, chính sách điều hành quyết liệt của Đảng, Quốc hội, Chính phủ, làm tiền đề để đất nước vươn mình bước vào kỷ nguyên mới. 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 tiếp tục hạ lãi suất gói tín dụng 120.000 tỷ đồng. Các chính sách hỗ trợ thúc đẩy phát triển nhà ở nói chung và nhà ở xã hội nói riêng; những nỗ lực tháo gỡ khó khăn cho nhiều dự án bất động sản vướng mắc pháp lý trên cả nước; kết hợp với chính sách lãi suất "hạ nhiệt" được duy trì tương đối ổn định... là những trợ lực quan trọng giúp niềm tin nhà đầu tư dần quay trở lại với thị trường.

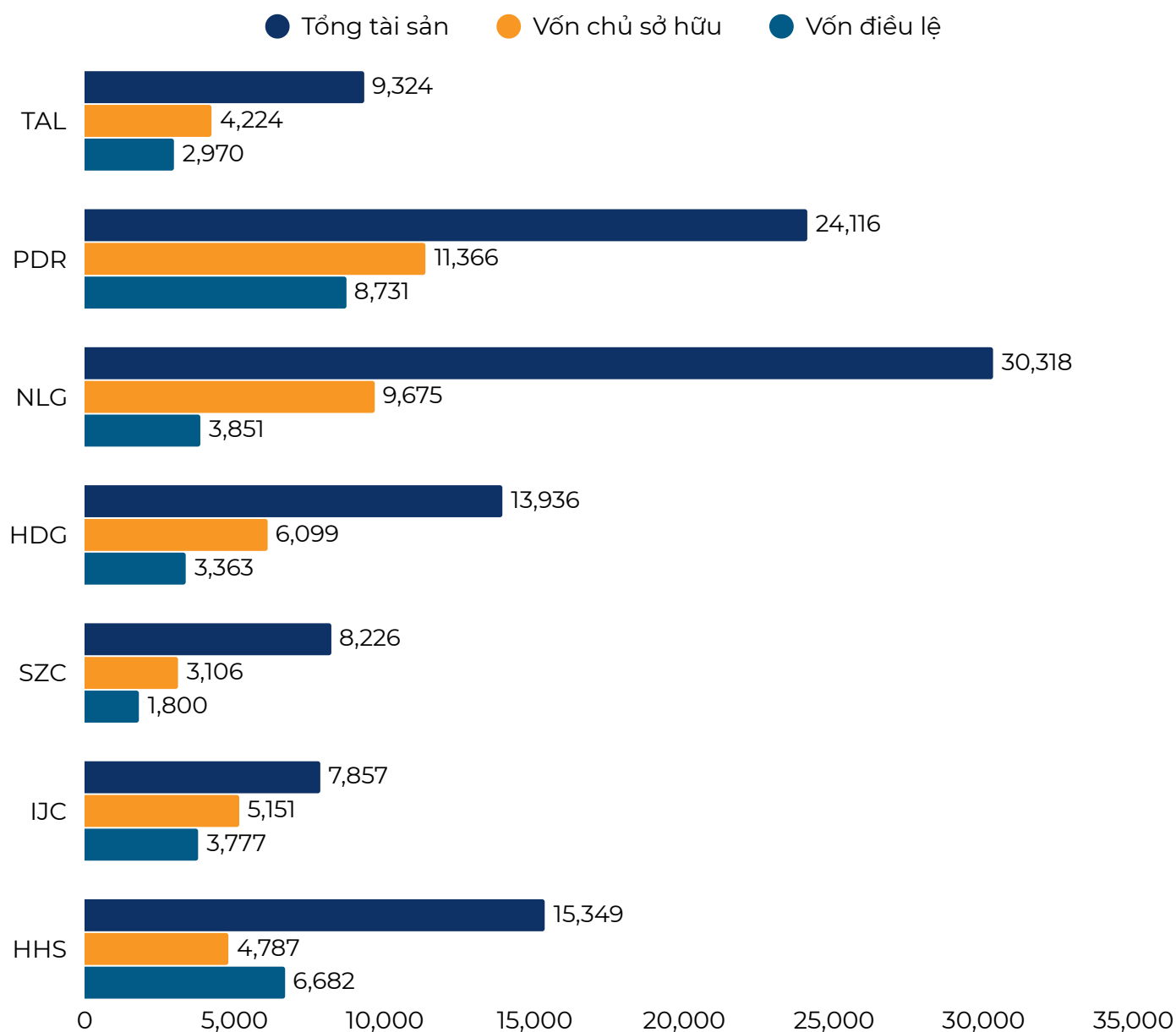
Các Luật "đỉnh" của thị trường bất động sản như Luật Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản có hiệu lực sớm 5 tháng - từ tháng 8/2024 thay vì chờ đến 01/01/2025, theo đó, những khó khăn, vướng mắc, sự chồng chéo giữa các luật hiện nay trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản được tháo gỡ, loại bỏ ... 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. 25 địa phương đã ban hành bảng giá đất mới, áp dụng đến hết năm 2025, tháo gỡ khó khăn trong công tác định giá đất.

Ngày 23/11/2024, Quốc hội cũng thông qua Nghị quyết số 161/2024/QH15 về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội. Đây không chỉ là thời điểm để 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.

VỀ NĂNG LỰC TÀI CHÍNH

Năm 2009, Taseco Land được thành lập với số vốn ban đầu là 06 tỷ đồng, sau 15 năm hình thành và phát triển, năng lực tài chính của Taseco Land không ngừng được củng cố. Tính đến 31/12/2024, căn cứ Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024 của Taseco Land, vốn điều lệ của Công ty là **2.970 tỷ đồng**, vốn chủ sở hữu đạt **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 Phát triển Bất động sản Phát Đạt (PDR), CTCP Đầu tư Nam Long (NLG), CTCP Tập đoàn Hà Đô (HDG), CTCP Sonadezi Châu Đức (SZC), CTCP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật (IJC), CTCP Đầu tư Dịch vụ Huy Hoàng (HHS).

Đơn vị: Tỷ đồng



VỀ CHẤT LƯỢNG VÀ THƯƠNG HIỆU SẢN PHẨM

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

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

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

- Các Tổ hợp căn hộ chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ cao cấp: NO2-T1, NO1-T4, NO3-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 Phổ Yên tại thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên, sở hữu vị trí độc tôn và trường tồn tại trung tâm thành phố Phổ Yên, nơi giao thoa giữa sự sôi động của các hoạt động vui chơi giải trí hấp dẫn cùng không gian sống xanh đến từ cảnh quan thiên nhiên.

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 liên tục đồng hành cùng khách hàng trong công tác quản lý vận hành các tòa nhà chung cư cao tầng, trung tâm thương mại dịch vụ, tạo ra chu trình bán hàng và hệ sinh thái khép kín.

Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế và CTCP Alacarte Hạ Long - công ty con của Taseco Land, cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp về quản lý vận hành tòa nhà. Các công ty này sở hữu đội ngũ nhân viên được đào tạo bài bản, chuyên nghiệp trong công việc, thân thiện, tận tâm với khách hàng và luôn cố gắng đáp ứng tốt nhất các yêu cầu cần thiết của các cư dân sinh sống tại các tòa nhà cao tầng và các tổ chức văn phòng thuê nhà. IMCS và Alacarte Hạ Long hiện đang quản lý vận hành các tòa nhà chung cư cao tầng NO2-T1, NO3-T2, NO1-T4, khu dịch vụ thương mại văn phòng Tòa nhà NO1-T6,T7 khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm, tòa nhà văn phòng ICON4 tại 243A đường Đê La Thành và Tòa nhà Alacarte Hạ Long tại Quảng Ninh. Trong những năm tới, các công ty này sẽ tiếp tục mở rộng phạm vi hoạt động theo chuỗi các dự án bất động sản của Công ty mẹ.

Hiện nay, 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.

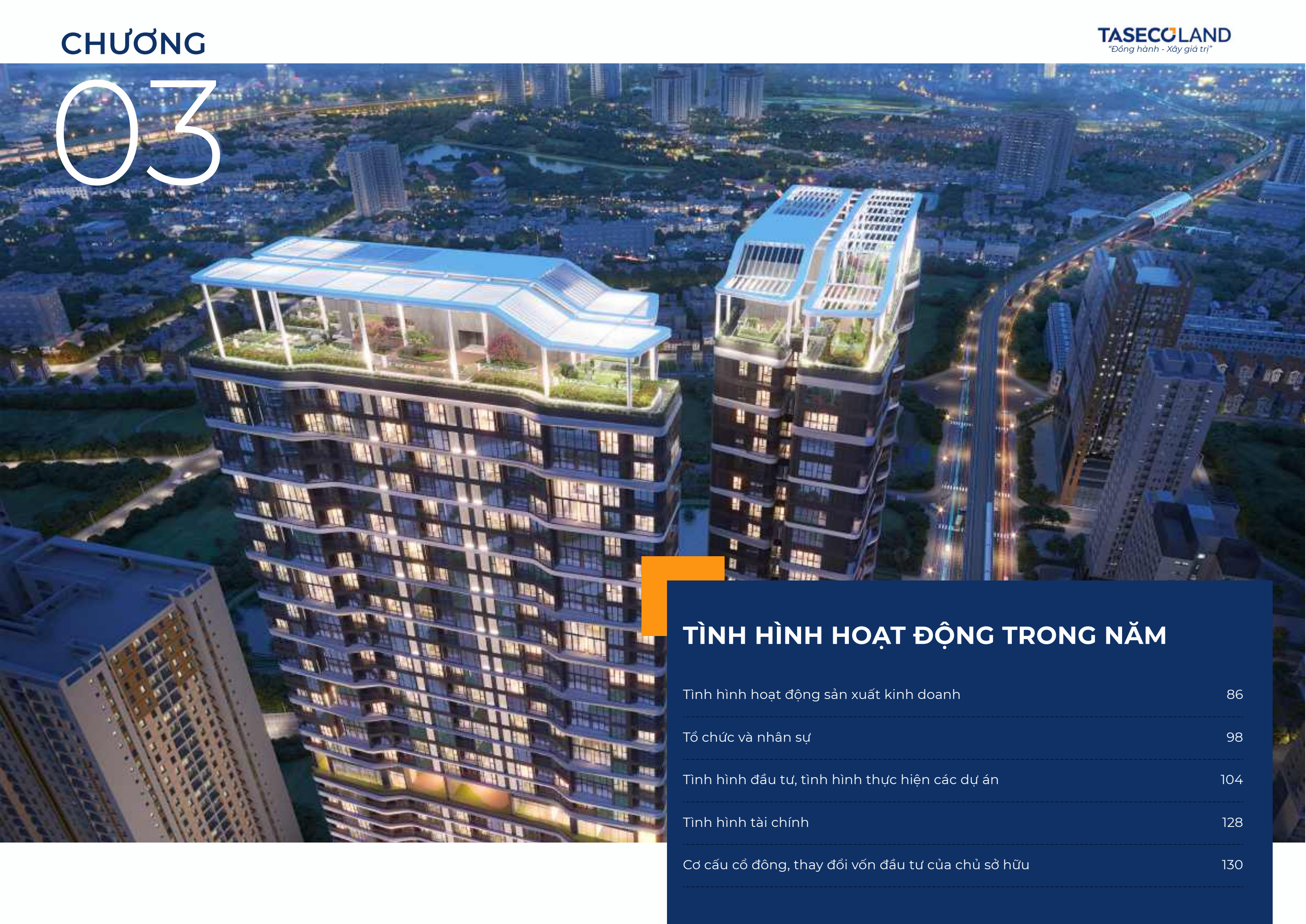
VỀ PHÁT TRIỂN MẠNG LƯỚI KINH DOANH VÀ BÁN HÀNG

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 biết đến và tiêu thụ hiệu quả tạo điều kiện cho công ty có dòng tiền ổn định.

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.

ĐÁNH GIÁ SỰ PHÙ HỢP ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN CỦA CÔNG TY VỚI ĐỊNH HƯỚNG CỦA NGÀNH, CHÍNH SÁCH CỦA NHÀ NƯỚC VÀ 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.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	86
Tổ chức và nhân sự	98
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	104
Tình hình tài chính	128
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	130

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

01 THÔNG TIN NGÀNH

Năm 2024 đánh dấu một giai đoạn đầy biến động cho thị trường bất động sản Việt Nam, vừa đối mặt với nhiều thách thức, vừa ghi nhận những tín hiệu tích cực. Có thể nói, năm 2024 là một năm bản lề quan trọng, tạo đà cho sự phát triển của thị trường bất động sản trong giai đoạn tiếp theo.

Việc hoàn thiện khung pháp lý đã tạo ra cú hích lớn cho thị trường bất động sản. Sự ra đời sớm của 03 bộ luật quan trọng: Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024, cùng với các văn bản hướng dẫn thi hành, đã tạo ra những bước chuyển biến rõ rệt. Những thay đổi này góp phần làm minh bạch thị trường, đẩy nhanh quá trình phê duyệt dự án, đồng thời giải quyết nhiều vướng mắc về thủ tục và cơ chế với cơ quan nhà nước. Nhờ đó, nguồn cung sản phẩm bất động sản ra thị trường được tăng cường đáng kể. Cụ thể: Theo hiệp hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS), tính chung cả năm 2024 toàn thị trường có 81 nghìn sản phẩm Bất động sản chào bán tăng 40% so với năm 2023. Trong đó có 65,3 nghìn sản phẩm chào bán mới thì riêng sản phẩm chào bán mới trong Quý IV năm 2024 là 28 nghìn sản phẩm chiếm 42,87% số lượng sản phẩm chào bán mới của cả năm 2024.

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam cũng ghi nhận nhiều biến động với các xu hướng khác biệt giữa các phân khúc. Bất động sản khu công nghiệp ghi nhận sự tăng trưởng mạnh mẽ với số lượng dự án tăng và dòng vốn FDI năm 2024 tăng trưởng 35% so với cùng kỳ nhờ vào sự phát triển của các ngành sản xuất. Giá thuê đất tại thị trường miền Bắc tăng 4,8%. Đặc biệt các tỉnh trọng điểm như Hưng Yên, Hải Dương có nhu cầu đất KCN với tỷ lệ lần lượt là 29% và 20%; nguồn cung năm 2024 tăng 15,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Mảng nhà xưởng xây sẵn ở miền Bắc có tổng diện tích hấp thụ tuy giảm 20,1% so với cùng kỳ nhưng lượng cầu vẫn được duy trì tốt đến từ các ngành như Máy móc & Thiết bị, In ấn và Điện tử. Mảng kho xây sẵn và kho xưởng hỗn hợp có nguồn cung tăng 33,1%, trong khi nguồn cầu được định hướng bởi các doanh nghiệp sản xuất, xuất khẩu, chủ yếu ở Bắc Ninh chiếm tới 85% tuy nhiên vẫn gặp những thách thức nhất định của thị trường. Nhu cầu thuê đất khu công nghiệp đến từ các doanh nghiệp nước ngoài, đặc biệt trong lĩnh vực sản xuất công nghệ cao và linh kiện điện tử nhờ vào chiến lược “Trung Quốc + 1”. Bên cạnh đó, các địa phương đang tích cực mở rộng quỹ đất công nghiệp, đầu tư vào hạ tầng giao thông và khu logistics để thu hút thêm nhà đầu tư.

Trong khi đó, bất động sản nhà ở đã có dấu hiệu phục hồi sau thời gian trầm lắng. Phân khúc chung cư trung cấp và cao cấp ghi nhận thanh khoản cải thiện khi lượng hấp thụ mới ở thị trường căn hộ có mức tăng 99% so với cùng kỳ năm trước nhờ xu hướng di cư đô thị; sự hỗ trợ của Nhà nước, các Ngân hàng khiến lãi suất vay mua nhà giảm, chính sách tín dụng linh hoạt hơn; đồng thời nguồn cung cũng tăng cao hơn 1,8 lần so với năm trước để đáp ứng nhu cầu ở phân khúc này tuy nhiên đang có xu hướng dịch chuyển ra ngoại ô thành phố trong đó phân khúc trung cấp chiếm 57%, phân khúc cao cấp chiếm 43%. Các chủ đầu tư cũng đẩy mạnh mở bán, đặc biệt tại Hà Nội và TP.HCM. Tuy nhiên, phân khúc nhà ở xã hội vẫn thiếu hụt do nguồn cung hạn chế và thủ tục đầu tư và thuê, mua còn phức tạp.

Bất động sản du lịch dù có sự khởi sắc nhờ lượng khách tăng trưởng, nhưng chưa hoàn toàn phục hồi. Công suất thuê phòng tại các khách sạn cao cấp ở Hà Nội và TP.HCM đạt mức trên 70%, nhưng các loại hình condotel và biệt thự nghỉ dưỡng vẫn gặp khó khăn do thanh khoản yếu, tỷ lệ hấp thụ trên nguồn cung mới trong năm 2024 chỉ chiếm khoảng hơn 50%. Nhiều chủ đầu tư phải điều chỉnh chiến lược kinh doanh hoặc tái cơ cấu sản phẩm để phù hợp với nhu cầu thị trường.



DOANH THU

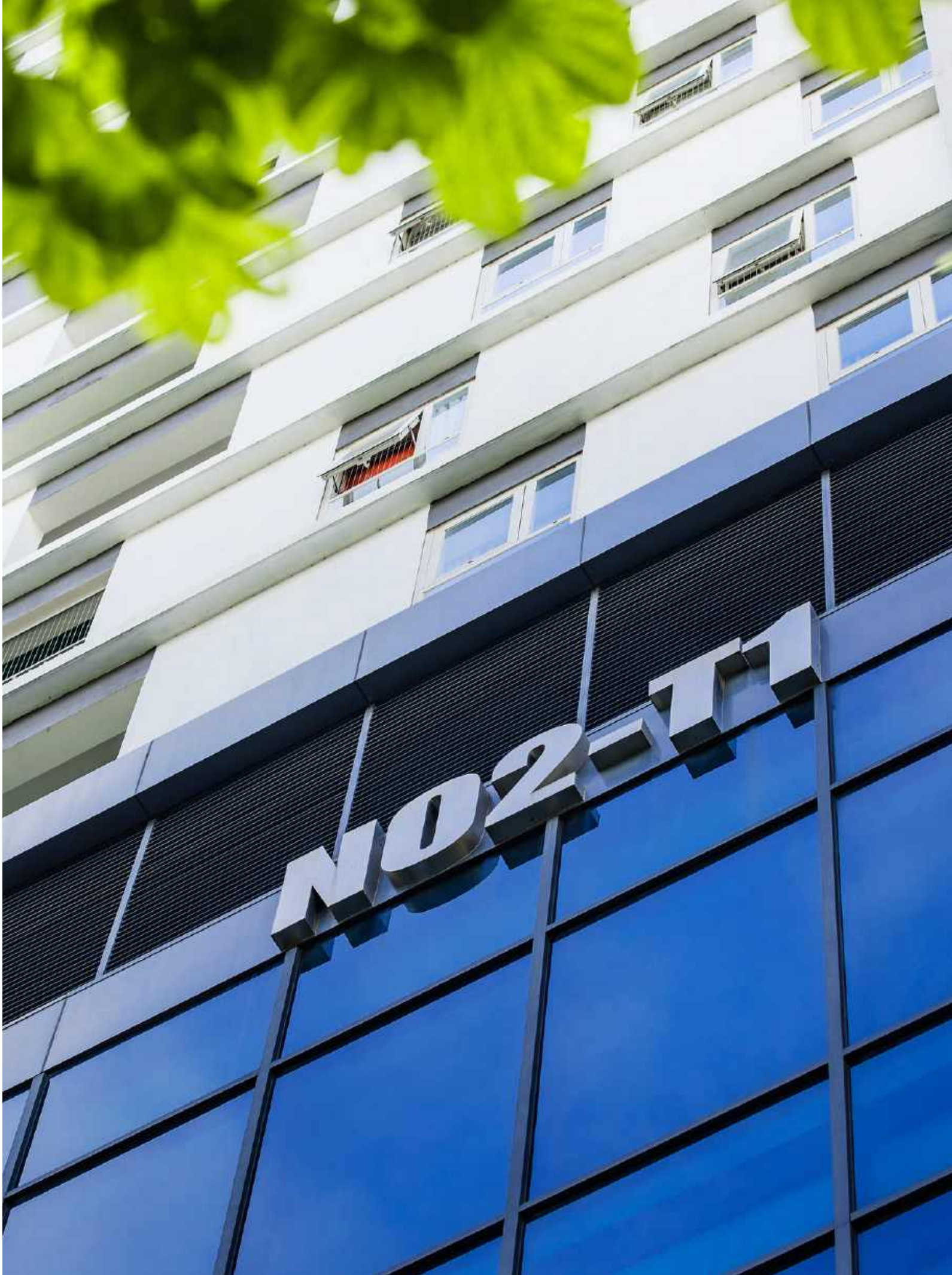
Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng giảm 2024/ 2023
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.237.612	1.684.454	-47,97%
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	2.699.312	1.117.795	- 58,58%
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	309.218	339.335	9,74%
<i>Doanh thu khác</i>	229.082	227.321	- 0,77%
Doanh thu hoạt động tài chính	85.108	921.848	983,14%
Thu nhập khác	22.061	4.493	-79,63%



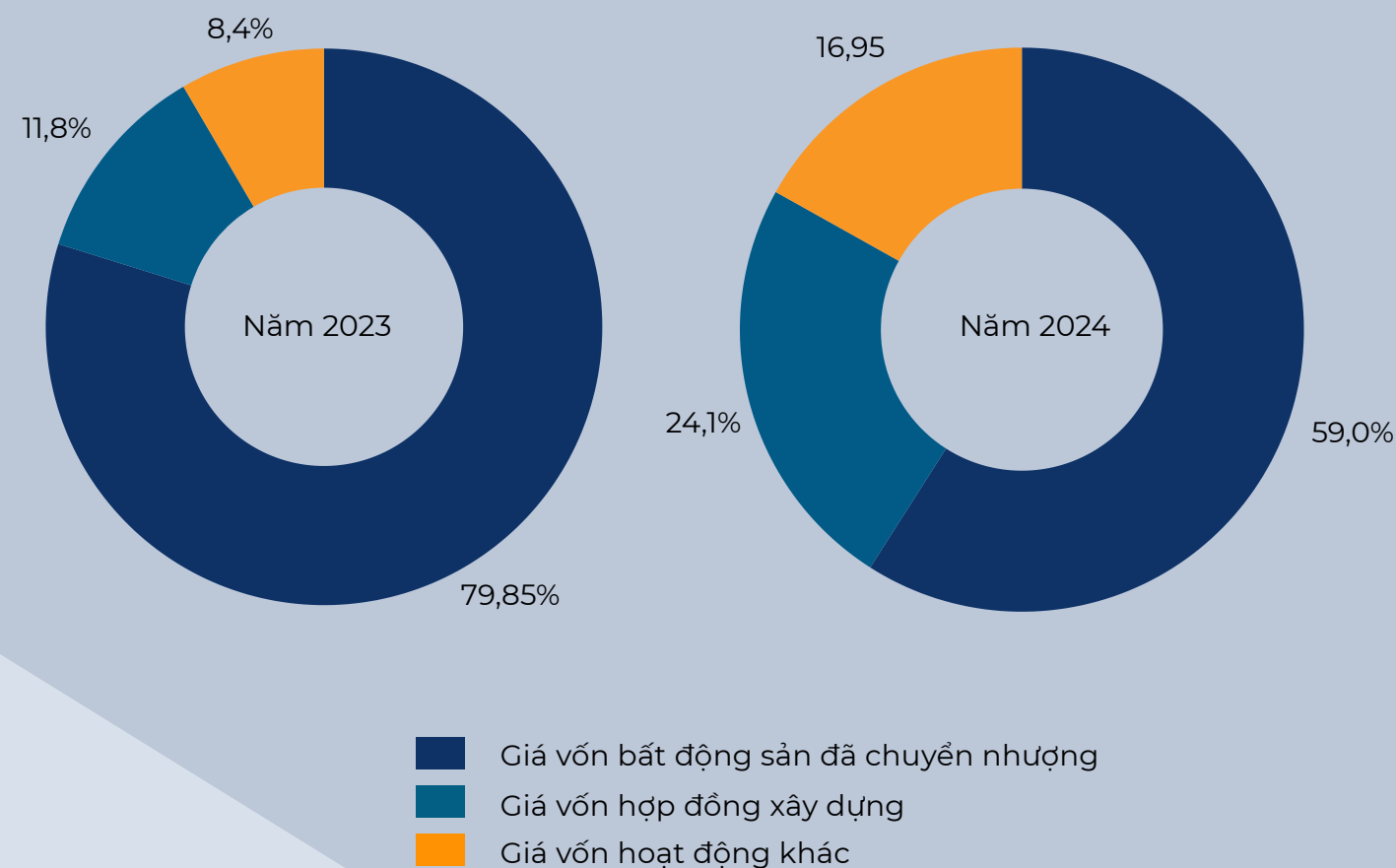
Doanh thu thuần năm 2024 đạt 1.684 tỷ đồng đến từ các hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp, hoạt động dịch vụ cho thuê mặt bằng và quản lý vận hành tòa nhà, hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn, trong đó đóng góp chính là doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản với 1.117,8 tỷ đồng chiếm 66% tổng doanh thu.

Doanh thu năm 2024 giảm 47,97% so với năm 2023 chủ yếu do thị trường bất động sản tiếp tục gặp khó khăn, thanh khoản thị trường yếu do nhu cầu mua giảm mạnh, khách hàng thận trọng hơn trong quyết định đầu tư, dẫn đến tiến độ bán hàng chậm hơn dự kiến. Lãi suất cao giai đoạn đầu năm, dù có dấu hiệu giảm vào cuối năm, nhưng lãi suất vay mua bất động sản vẫn ở mức cao, khiến người mua hạn chế sử dụng đòn bẩy tài chính. Nhận thấy việc bán hàng và kinh doanh không thuận lợi như kế hoạch, công ty đã có chiến lược linh hoạt, tập trung đẩy mạnh công tác chuyển nhượng một số dự án thông qua chuyển nhượng cổ phần công ty cho đối tác để bù đắp nguồn thu, giúp ghi nhận khoản doanh thu tài chính đạt 921,8 tỷ đồng, tăng 983% so với năm 2023, đảm bảo mục tiêu lợi nhuận sau thuế vượt kế hoạch.



CHI PHÍ

» Cơ cấu giá vốn hàng bán năm 2023 - 2024 «



Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng

↓ 60,16%

So với 2023

Giá vốn hợp đồng xây dựng

↑ 10,13%

So với 2023

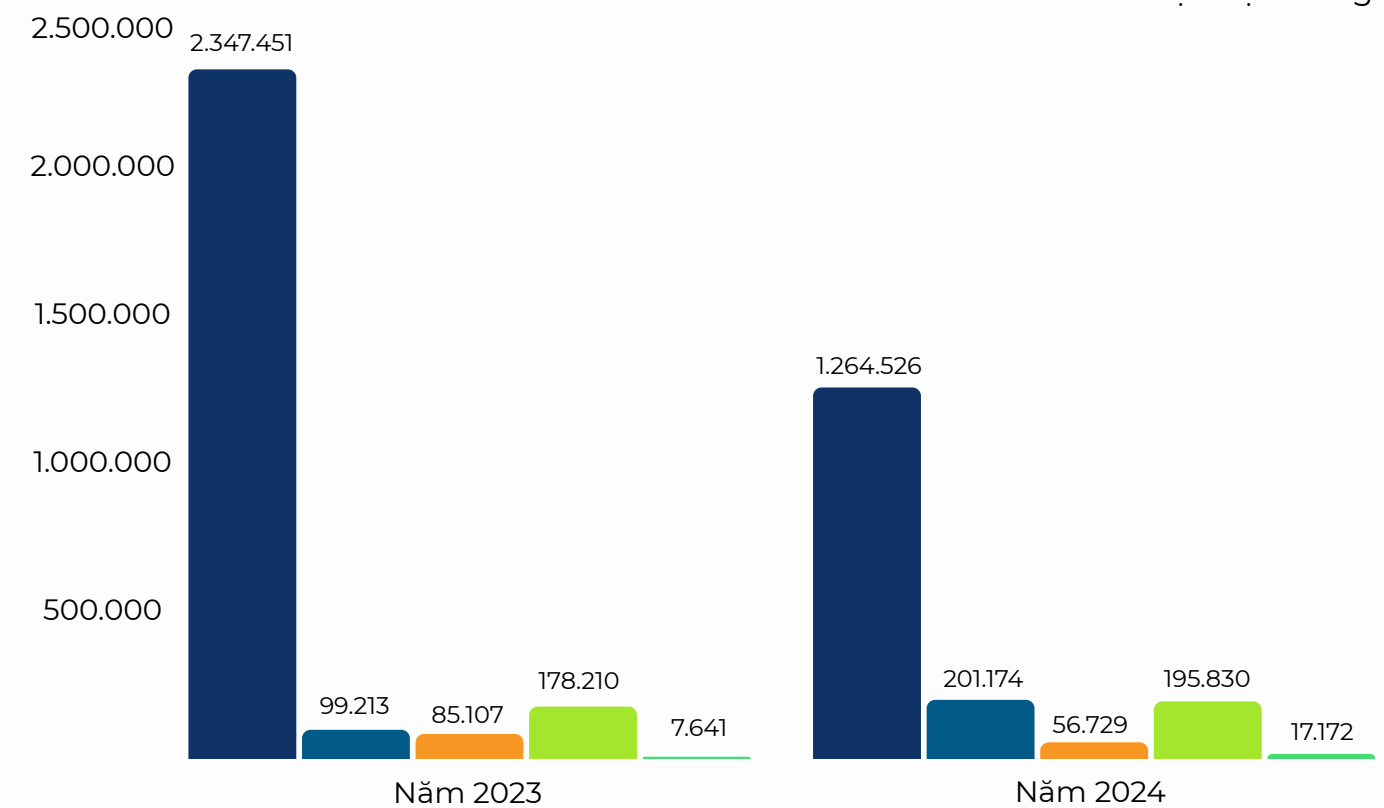
Giá vốn hoạt động khác

↑ 7,89%

So với 2023

» Chi phí năm 2023 - 2024 «

Đơn vị: Triệu đồng



Giá vốn hàng bán
Chi phí tài chính
Chi phí bán hàng

Chi phí quản lý doanh nghiệp
Chi phí khác

CHI PHÍ

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng giảm 2024/ 2023
Giá vốn hàng bán	2.347.451	1.264.526	-46,13%
<i>Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng</i>	1.873.546	746.505	-60,16%
<i>Giá vốn hợp đồng xây dựng</i>	276.010	304.515	10,13%
<i>Giá vốn hoạt động khác</i>	197.896	213.506	7,89%
Chi phí tài chính	99.213	201.174	102,77%
Chi phí bán hàng	85.108	56.729	-33,34%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	178.201	195.830	9,89%
Chi phí khác	7.641	17.172	124,74%
Tổng cộng	2.717.614	1.735.431	-36,14%



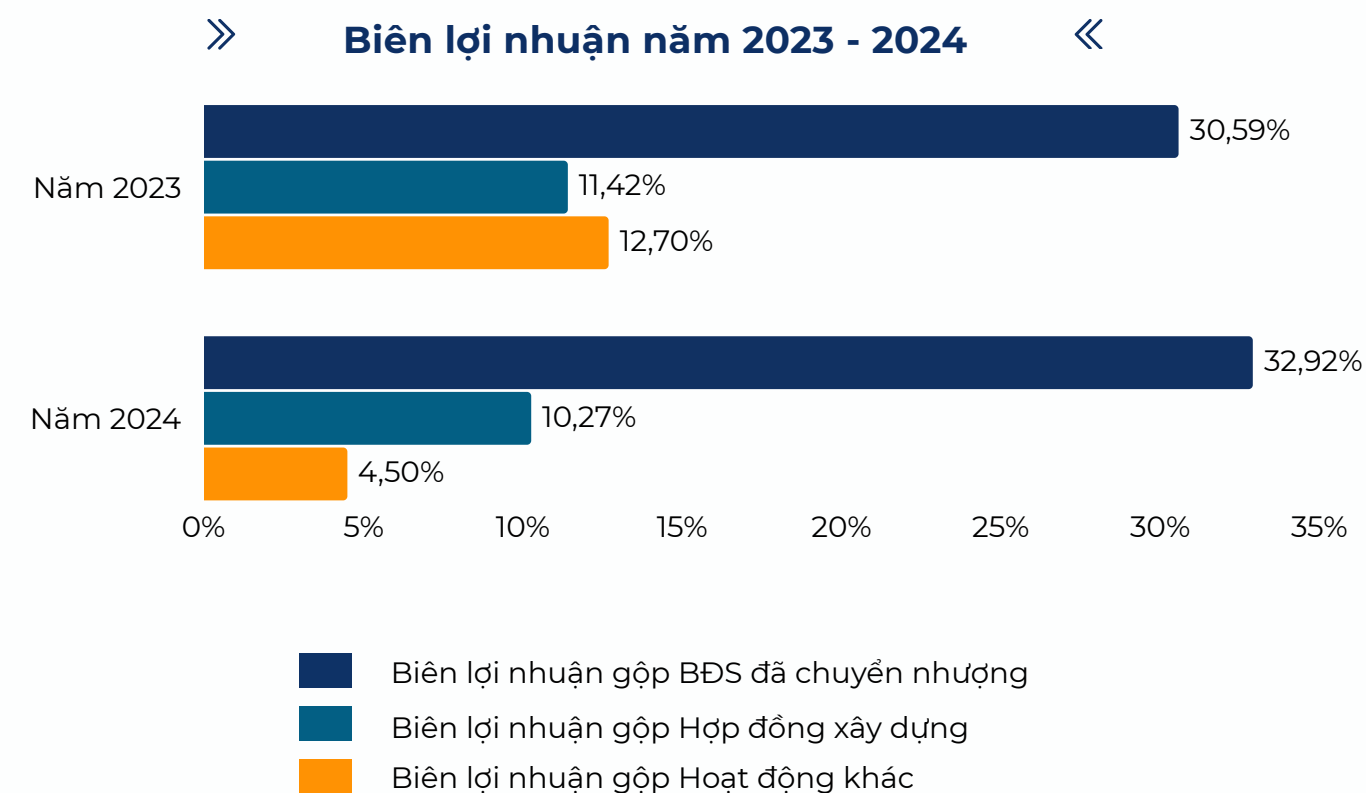
Tổng giá vốn hàng bán năm 2024 đạt 1.264,5 tỷ đồng, giảm 46,13% so với năm 2023 do doanh thu giảm.

Chi phí tài chính tăng từ 99,2 tỷ đồng lên 202,2 tỷ đồng, chủ yếu do chi phí lãi vay tăng do sử dụng vốn vay đầu tư các dự án và phát sinh các chi phí liên quan đến chuyển nhượng cổ phần công ty.

Chi phí bán hàng giảm từ 85,1 tỷ đồng xuống còn 56,7 tỷ đồng do doanh thu giảm. Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng từ 178,2 tỷ đồng lên 195,8 tỷ đồng do trong năm công ty điều chỉnh tăng lương cho CBNV đồng thời bổ sung thêm nhiều nhân sự mới cho các phòng ban.



BIÊN LỢI NHUẬN GỘP



BIÊN LỢI NHUẬN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

↑ 8,58 %

So với 2023

BIÊN LỢI NHUẬN GỘP BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

24,93%

Trong năm 2024

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng giảm 2024/ 2023
Biên lợi nhuận gộp BĐS đã chuyển nhượng	30,59%	33,22%	8,58%
Biên lợi nhuận gộp Hợp đồng xây dựng	10,74%	10,26%	-4,45%
Biên lợi nhuận gộp Hoạt động khác	13,61%	6,08%	-55,35%
Biên lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	27,49%	24,93%	-9,33%

Trong năm 2024, biên lợi nhuận gộp từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ của công ty đạt 24,93%, giảm đáng kể so với năm trước (giảm 9,33%). Tuy nhiên, một điểm sáng là biên lợi nhuận gộp từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đã tăng trưởng so với năm 2023, đạt mức 33,22% và trở thành động lực chính cho doanh thu của công ty. Trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều thách thức, đây là một tín hiệu tích cực, cho thấy khả năng thích ứng và sự tập trung hiệu quả của công ty vào mảng kinh doanh cốt lõi.

Biên lợi nhuận gộp từ hợp đồng xây dựng giảm nhẹ 4,45% do công ty đầu tư mua sắm thêm thiết bị, máy móc phục vụ công tác thi công. Biên lợi nhuận gộp Hoạt động khác giảm mạnh 55,35% do trong năm 2024, khách sạn ALC Hạ Long bị ảnh hưởng bởi bão Yagi đã phải tạm dừng sửa chữa từ tháng 9 đến giữa tháng 12 mới hoạt động trở lại.



KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC SO VỚI KẾ HOẠCH

Chỉ tiêu	Đơn vị	KH năm 2024	TH năm 2024	Tỷ lệ hoàn thành (%)
Doanh thu hợp nhất	Triệu đồng	3.040.000	1.684.453	55,41%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	614.000	875.614	142,61%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	475.000	685.100	144,23%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	15,63%	40,67%	260,20%
Dự kiến trả cổ tức	%	10% - 15%	Dự kiến 15%	100%

144,24%

Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch
lợi nhuận sau thuế năm 2024

260,20%

Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch
tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần

Doanh thu hợp nhất năm 2024 đến từ việc chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản là đất nền, nhà ở của dự án Số 4 Thanh Hóa, dự án Nguyên Bình, căn hộ dự án Alacarte Hạ Long, dự án NO1-T6 và dự án Lương Sơn Hòa Bình; các hoạt động xây lắp, cho thuê mặt bằng và quản lý vận hành tòa nhà, hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn.

Trong năm 2024, Công ty đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại các doanh nghiệp sở hữu dự án B2-CC4 và B3-CC2A tại khu đô thị Tây Hồ Tây cho Nhà đầu tư nước ngoài đem lại khoản doanh thu tài chính 864 tỷ đồng.

So với kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 thông qua, doanh thu và lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt lần lượt 55,4% và 142,6%, so với năm 2023 đạt lần lượt 52% và 140%. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính chưa đạt kế hoạch do thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn, thanh khoản thị trường yếu, nên việc bán hàng và kinh doanh các sản phẩm của công ty không đạt kết quả như kì vọng.

Do vậy Công ty đã chuyển hướng linh hoạt, tập trung đẩy nhanh tiến độ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng cổ phần tại các doanh nghiệp dự án nhằm mục tiêu hoàn thành kế hoạch lợi nhuận đặt ra đồng thời đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động đầu tư dự án.

Nguồn vốn cho hoạt động 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.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

01 GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

STT	Họ và tên	Năm sinh	Trình độ chuyên môn	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Trần Tùng	1974	Thạc sỹ xây dựng	Tổng Giám đốc
2	Ông Đỗ Việt Thanh	1983	Thạc sĩ Luật	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Vũ Quốc Huy	1975	Thạc sỹ xây dựng	Phó Tổng Giám đốc
4	Bà Cao Thị Lan Hương	1976	Cử nhân Kinh tế đối ngoại	Phó Tổng Giám đốc
5	Ông Ngô Thanh Dũng	1976	Thạc sỹ xây dựng	Phó Tổng Giám đốc
6	Ông Nguyễn Văn Nghĩa	1977	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh	Phó Tổng Giám đốc
7	Ông Bùi Xuân Vượng	1976	Kỹ sư Kinh tế xây dựng	Phó Tổng Giám đốc
8	Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	1978	Thạc sĩ Kinh tế	Kế toán trưởng

02 NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH

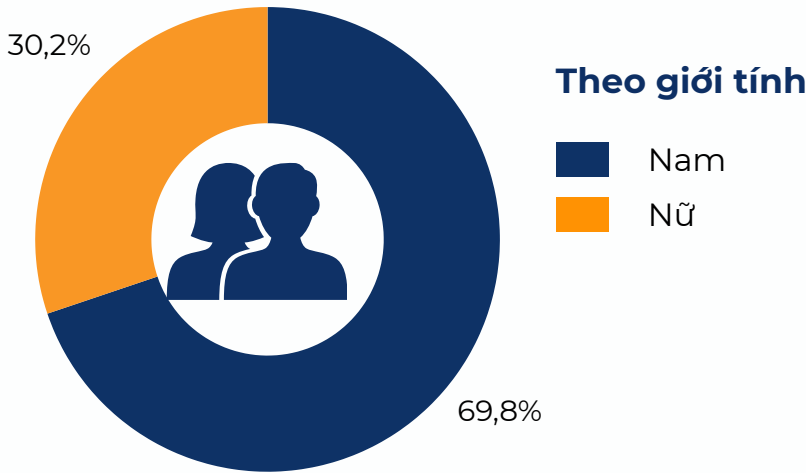
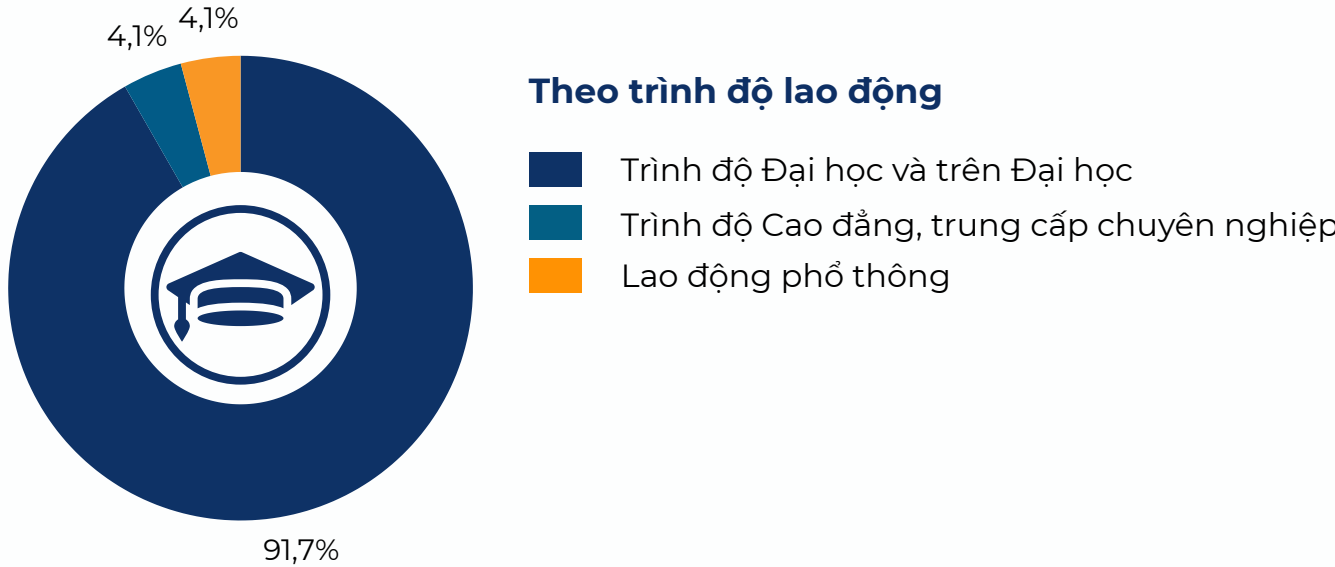
Bổ nhiệm ông Ngô Thanh Dũng làm Phó Tổng Giám đốc Công ty kể từ ngày 03/6/2024 theo Nghị quyết số 17/2024/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty.

Miễn nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc đối với ông Khuất Trung Thắng kể từ ngày 01/11/2024 theo Nghị quyết số 33/2024/NQ-HĐQT của HĐQT Công ty.

03 NHÂN SỰ VÀ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

THỐNG KÊ NHÂN SỰ

Tính đến 31/12/2024, số lượng nhân sự của Taseco Land và các đơn vị thành viên là 635 người, trong đó, nhân sự của Taseco Land là 169 người. Cơ cấu nhân sự như sau:



CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG

CHÍNH SÁCH VỀ LƯƠNG, THƯỞNG

Nhằm tối ưu hóa hiệu quả hoạt động và ghi nhận đóng góp của người lao động, Công ty triển khai Quy chế tiền lương, thưởng thống nhất làm cơ sở để đánh giá và điều chỉnh mức lương, thưởng tương ứng với năng lực, khối lượng và chất lượng công việc. Đây là một phần trong chiến lược tổng thể của công ty nhằm xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, khuyến khích sự phát triển cá nhân và tập thể. Chính sách lương thưởng hấp dẫn không chỉ giúp Công ty thu hút và giữ chân nhân tài, mà còn tạo động lực để người lao động không ngừng cố gắng, cống hiến, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.

Trong tháng 10/2024, Công ty đã chủ động triển khai xây dựng Hệ thống chức danh, ngạch, bậc công việc nhằm đảm bảo tính cạnh tranh và công bằng trong chính sách đãi ngộ. Hệ thống này bao gồm các tiêu chí đánh giá rõ ràng và khung thu nhập tương ứng, tạo cơ sở vững chắc cho việc điều chỉnh thu nhập của toàn thể Cán bộ, nhân viên, đặc biệt sau khi Chính phủ điều chỉnh mức lương tối thiểu vùng từ ngày 01/07/2024.

Ngoài ra, Taseco Land tạo động lực làm việc cho cán bộ nhân viên thông qua việc ghi nhận và khen thưởng xứng đáng các thành tích xuất sắc, cũng như những sáng kiến cải tiến mang lại hiệu quả cao. Khuyến khích và thưởng cho người lao động nhân các ngày lễ lớn, khen thưởng cho các con em của người lao động có thành tích học tập tốt.

Công ty luôn thực hiện tốt chế độ chính sách đối với người lao động về tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm, bảo hiểm xã hội, chế độ hưu trí, các công tác xã hội, từ thiện và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước. 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.

Điều này đã góp phần xây dựng nên một đội ngũ nhân sự năng động, sáng tạo và luôn hướng đến sự phát triển bền vững của Công ty.

CHÍNH SÁCH VỀ ĐÀO TẠO

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

» Nội dung đào tạo «

Đào tạo hội nhập

Nhằm giúp Nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với công việc, Văn phòng và các Phòng/Ban có liên quan sẽ thực hiện việc đào tạo ban đầu giúp Nhân viên mới biết về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như những nghiệp vụ chuyên môn liên quan.

Đào tạo nâng cao

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

Đào tạo quản trị điều hành

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

» Hình thức đào tạo «

Đào tạo tại chỗ

Trong quá trình làm việc, Nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn công việc cho Nhân viên mới hay Nhân viên có ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí trong Công ty.

Đào tạo nội bộ

Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình huấn luyện chuyên sâu về kỹ năng chuyên môn và các kỹ năng mềm để hỗ trợ cho định hướng và sự phát triển nghề nghiệp của mỗi Nhân viên.

Đào tạo bên ngoài

Căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của Công ty, Người lao động sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ.

CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG

CHÍNH SÁCH TUYỂN DỤNG THU HÚT NGUỒN NHÂN LỰC

Công tác tuyển dụng được thực hiện theo đúng Quy chế tuyển dụng của Công ty nhằm tuyển chọn nhân sự theo đúng yêu cầu đưa ra, nhằm đảm bảo lực lượng lao động ổn định, có chất lượng và đáp ứng được yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, Taseco Land đang sở hữu một đội ngũ nhân sự có đạo đức với trình độ chuyên môn nghiệp vụ tốt góp phần hoàn thành xuất sắc các mục tiêu sản xuất kinh doanh của Công ty.



CÁC CHÍNH SÁCH KHÁC CỦA CÔNG TY

» Chính sách quản lý «

Chính sách quản lý được Công ty cải tiến thông qua việc rà soát, sửa đổi hệ thống văn bản quản lý nội bộ phù hợp với quy định mới của pháp luật và yêu cầu thực tế hoạt động kinh doanh dịch vụ của Công ty.

» Các chế độ chính sách khác đối với người lao động «

Toàn bộ cán bộ nhân viên được đóng bảo hiểm theo quy định của pháp luật, được hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi của Công ty theo Luật Lao động, nội quy lao động và thỏa ước lao động tập thể. Ngoài ra, hàng năm, Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBNV. Công ty cũng chú trọng đến công tác an toàn vệ sinh lao động, bảo hộ lao động, công tác phòng cháy chữa cháy. Đồng thời nghiên cứu và xây dựng nhiều chính sách phù hợp để giữ chân CBNV và thu hút nguồn nhân sự chất lượng cao trong tương lai.

Để tạo tinh thần đoàn kết, gắn bó giữa CBNV trong Công ty, hàng năm, Công ty tổ chức các kỳ nghỉ, các chuyến du lịch, các phong trào thể dục thể thao, văn thể mỹ, chương trình thiện nguyện...để các CBNV có dịp được gặp gỡ, trao đổi và thể hiện sự quan tâm gắn bó với nhau.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

01

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

TÒA NHÀ NO2-T1 (AN BÌNH COMPLEX)



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

Thông tin dự án

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

TÒA NHÀ NO1-T4 (PHÚ MỸ COMPLEX)



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

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

Thông tin dự án

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

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

TÒA NHÀ NO3-T6 (TRUNG ĐÔ COMPLEX)



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

- CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco hợp tác đầu tư với tỷ lệ 45%.
- Loại hình sản phẩm: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
- Vị trí: khu Đoàn Ngoại giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Quy mô: 21 tầng nổi và 2 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư: 414 tỷ đồng.
- Số lượng căn hộ: 170 căn có diện tích từ 73m² đến 135m².
- Tiện ích: Siêu thị, ngân hàng, nhà hàng, thương mại dịch vụ.
- Hoàn thành: Năm 2021.

TÒA NHÀ HỖN HỢP NO1-T6



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: CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư.
- Vị trí: khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Quy mô: 280 căn hộ từ tầng 7 đến tầng 45 với tổng diện tích sàn: 36.344 m. Từ tầng 01 đến tầng 05 bố trí Thương mại dịch vụ, Văn phòng. Tầng 06 bố trí nhà hàng, bể bơi vô cực, phòng sinh hoạt cộng đồng.
- Tổng mức đầu tư: 1.875 tỷ đồng.
- Diện tích các căn hộ từ 101 m² đến 358,5 m².
- Hoàn thành: Năm 2023.

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

TÒA NHÀ VĂN PHÒNG ICON4



Tòa nhà tọa lạc tại vị trí đặc 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: CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 (Công ty con của Taseco Land).
- Loại hình sản phẩm: Văn phòng làm việc.
- Vị trí: Số 243A Đê La Thành, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
- Quy mô: 28 tầng nổi và 2 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư: 669,66 tỷ đồng.
- Hoàn thành: Năm 2013.

TÒA NHÀ ALACARTE HẠ LONG



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: CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.
- Loại hình sản phẩm: Căn hộ chung cư; thương mại, dịch vụ.
- Vị trí: Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
- Quy mô: 41 tầng nổi và 2 tầng hầm.
- Tổng mức đầu tư: 2.500 tỷ đồng (bao gồm cả nội thất).
- Số lượng căn hộ: 932 căn có diện tích từ 40,9 m² đến 253 m².
- Tiện ích: Hệ thống các nhà hàng, phòng hội nghị, bể bơi vô cực và bể bơi bốn mùa spa, phòng tập gym - yoga...
- Hoàn thành: 01/2023, đưa vào khai thác từ năm 2024

CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH

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



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: CTCP 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.
- Tiềm ích: Công viên, trường học, thương mại dịch vụ.
- Hoàn thành: Năm 2017.

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



Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 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 CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco, CTCP Tập đoàn Taseco, CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ.
- 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: 2.733,56 tỷ đồng.
- Hoàn thành: Năm 2024.

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



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

Thông tin dự án

- Chủ đầu tư: CTCP Taseco Invest (Công ty con của Taseco Land) (Theo Quyết định số 5621/QĐ-UBND ngày 03/11/2023 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Khu khách sạn cao cấp.
- Vị trí: Khu trung tâm Khu đô thị Tây hồ Tây – giai đoạn 1, phường Cổ Nhuế 1 và phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- Quy mô dự án: 10.000 m²; Tòa tháp Khách sạn 55 tầng.
- Tiến độ thực hiện: đang chuẩn bị các công tác thực hiện dự án.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.025,4 tỷ đồng.

NHÓM NHÀ Ở ĐÔNG NAM ĐƯỜNG TỐ HỮU



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

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

Thông tin dự án

- Chủ đầu tư: Liên danh CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 và CTCP 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 Mỹ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.
- Quy mô: khoảng 3,85 ha.
- Tiến độ: Dự kiến khởi công Quý II/2025.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.875 tỷ đồng.

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

XÂY DỰNG NHÀ Ở CAO TẦNG ĐỂ BÁN ĐỐI VỚI Ô ĐẤT KÝ HIỆU A3/CT2



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 15.600 m². Sở hữu vị trí chiến lược, thuận tiện kết nối với các quận trung tâm như Hoàn Kiếm, Hai Bà Trưng và với hệ thống tiện ích nội khu hiện đại như bể bơi, phòng gym, khu vui chơi trẻ em và không gian xanh mát, tạo nên môi trường sống lý tưởng cho cư dân giữa lòng thủ đô.

Thông tin dự án

- Chủ đầu tư: CTCP 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: Bao gồm hai tòa nhà cao 12 và 14 tầng, cung cấp tổng 480 căn hộ diện tích từ 52 đến 174 m², tổng diện tích sàn xây dựng 81.140 m².
- Tiến độ: Đang thực hiện thủ tục lập và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công. Dự kiến khởi công Quý II/2025, hoàn thành năm 2026.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.773,9 tỷ đồng.

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI MÊ LINH



Khu đô thị mới Mê Linh nổi lên như một điểm sáng trong làn sóng phát triển đô thị hiện đại. 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: CTCP 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 liên kế, 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.
- Tiến độ: Đang triển khai trình phê duyệt QHCT 1/500, chuẩn bị công tác thực hiện GPMB. Dự án dự kiến hoàn thành năm 2028.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 3.208,1 tỷ đồng.

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở THUỘC KHU TÁI ĐỊNH CƯ HẢI YẾN TẠI PHƯỜNG NGUYỄN BÌNH, THỊ XÃ NGHI SƠN, TỈNH THANH HÓA



Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyễn 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 CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco, CTCP Tập đoàn Taseco, CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ.
- Loại hình sản phẩm: Biệt thự, liên kế.
- Vị trí: phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Quy mô: 14,9ha – 569 sản phẩm.
- Tiến độ: dự kiến hoàn thành năm 2027.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.389 tỷ đồng.

KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG SINH THÁI BỐN MÙA CAO CẤP



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: CTCP Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế (công ty con của Taseco Land) (theo Quyết định số 2037/UBND-THKH ngày 17/2/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chấp thuận chủ trương đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Khu du lịch, nghỉ dưỡng.
- Vị trí: phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Quy mô: 46,56 ha.
- Tiến độ: đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 993,2 tỷ đồng.

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

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



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

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 GIẾ – NINH BÌNH



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

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

DỰ ÁN TỔ HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ, HỖN HỢP NAM THÁI



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

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ NAM SÔNG CẦU



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

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG TASECO QUẢNG BÌNH



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

Thông tin dự án

- Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco (theo Quyết định số 2636/QĐ-UBND ngày 19/9/2023 về việc Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Đầu tư xây dựng quản lý và vận hành tổ hợp khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, trung tâm giải trí vui chơi tổng hợp, biệt thự nghỉ dưỡng và các dịch vụ khác phục vụ nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng của du khách.
- Vị trí: Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- Quy mô: tổng diện tích 2,81 ha.
- Tiến độ: 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.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.124 tỷ đồng.

KHU ĐÔ THỊ MỚI LƯƠNG NINH, HUYỆN QUẢNG NINH



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 CTCP 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 quyết định chấp thuận nhà đầu tư).
- Loại hình sản phẩm: Đầu tư xây dựng công trình biệt thự, liên kế, thương mại dịch vụ và các công trình văn hóa, thể thao; công trình y tế, trường mầm non.
- Vị trí: Xã Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.
- Quy mô: tổng diện tích 35 ha.
- Tiến độ: Đang thực hiện tổ chức lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trình Sở Xây dựng Quảng Bình thẩm định theo quy định.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.131 tỷ đồng.

DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI

KHU ĐÔ THỊ CAO CẤP QUÁN HẦU



Dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình có quy mô sử dụng đất khoảng 16,82ha – 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 CTCP 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 quyết định 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: tổng diện tích 16,82 ha.
- Tiến độ: Đang thương thảo ký kết hợp đồng với Ban QLDA và phát triển quỹ đất huyện Quảng Ninh để đền bù giải phóng mặt bằng dự án.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 798 tỷ đồng.

TASECO RESORT



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

**TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH CỦA TAL TẠI
CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT**

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2023		Tại ngày 31/12/2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty liên kết	7.679	7.679	2.606	2.606
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	45.275	37.284	40.195	33.904

**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TẠI CÔNG TY CON,
CÔNG TY LIÊN KẾT**

Đơn vị: Triệu đồng

CÔNG TY CON TRỰC TIẾP				
STT	Đơn vị	Tổng tài sản	Tổng doanh thu	Lợi nhuận trước thuế
1	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	1.332.455	279.503	27.763
2	CTCP Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	160.744	-	7.120
3	CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	219.011	-	4.113
4	CTCP Quản lý Bất động sản Quốc tế	175.941	61.788	9.391
5	CTCP Taseco Invest	1.345.421	1.320.570	641.327
6	CTCP Alacarte Hạ Long	506.163	79.092	(86.459)
7	CTCP Đầu tư Dịch vụ Yên Bình	19.784	-	5.324
8	CTCP Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	102.950	-	(6.839)
9	CTCP Taseco Hải Phòng	987	-	(37)

Đơn vị: Triệu đồng

CÔNG TY CON GIÁN TIẾP				
STT	Đơn vị	Tổng tài sản	Tổng doanh thu	Lợi nhuận trước thuế
1	CTCP Bao bì Việt Nam	193.329	7.095	10.519
2	CTCP Xây dựng IKCONS	623.427	651.989	36.116
3	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long	5.786	7.820	(411)

CÔNG TY LIÊN KẾT				
STT	Đơn vị	Tổng tài sản	Tổng doanh thu	Lợi nhuận trước thuế
1	CTCP Bất động sản Tràng An	13.888	2.051	1.588
2	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.2 (*)	-	-	-

(*) Công ty tạm ngừng kinh doanh



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

01

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	Tăng giảm 2024/2023
Tổng giá trị tài sản	10.082.623	9.324.138	-7,52%
Doanh thu thuần	3.237.612	1.684.453	-47,97%
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	612.915	888.292	44,93%
Lợi nhuận khác	14.420	(12.679)	-187,92%
Lợi nhuận trước thuế	627.335	875.614	39,58%
Lợi nhuận sau thuế	472.685	685.099	44,94%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	94,25%	Dự kiến 68,28%	-27,57%
Tỷ lệ cổ tức	15%	Dự kiến 15%	0%



02

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Đơn vị	2023	2024
Chỉ tiêu về thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn = TSNH/NNH	Lần	1,65	2,96
Hệ số thanh toán nhanh = (TSNH-HTK)/NNH	Lần	0,54	1,01
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,60	0,55
Tỷ lệ Nợ / VCSH	Lần	1,47	1,21
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,75	0,32
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Vòng	0,36	0,17
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	14,60%	40,67%
ROE	%	12,03%	16,51%
ROA	%	5,27%	7,06%
LNHĐKD/DTT	%	18,93%	52,73%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

01 CỔ PHẦN

CTCP ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Mã cổ phiếu	:	TAL
Giá trị vốn hóa thị trường (tỷ đồng) – Căn cứ giá đóng cửa tại ngày 31/12/2024	:	6.296,40
Số lượng cổ phiếu lưu hành (Cổ phiếu) (Tại ngày 17/04/2025)	:	311.850.000
Số lượng cổ phiếu lưu hành (Cổ phiếu) (Tại ngày 31/12/2024)	:	297.000.000
Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng (cổ phiếu) (Tại ngày 17/04/2025)	:	33.771
Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng (Cổ phiếu) (Tại ngày 17/04/2025)	:	311.816.229
Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng (Cổ phiếu) (Tại ngày 31/12/2024)	:	297.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ (Cổ phiếu)	:	0

TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA

Căn cứ công văn số 1781/UBCK-PTTT ngày 21/3/2024 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước

49%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Taseco Land

02 CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG HIỆN TẠI CỦA CÔNG TY

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Trong nước	1.266	311.837.225	99,996%
1.1	Tổ chức	7	226.685.085	72,690%
1.2	Cá nhân	1.259	85.152.140	27,306%
2	Nước ngoài	6	12.775	0,004%
2.1	Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	-	-	-
2.2	Cá nhân	6	12.775	0,004%
	TỔNG	1.272	311.850.000	100%

(Theo Danh sách cổ đông TAL tại ngày 26/3/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp)

CỔ ĐÔNG LỚN

Tên cổ đông	:	CTCP Tập đoàn Taseco
Địa chỉ trụ sở chính	:	Tầng 1, tòa nhà N02-T1, khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
Số Giấy chứng nhận ĐKDN	:	0101619879
Số cổ phiếu sở hữu tại Taseco Land tại ngày 26/03/2025	:	226.067.347
Tỷ lệ sở hữu tại Taseco Land tại ngày 26/03/2025	:	72,49%.

3.118,5 tỷ đồng
Năm 2025



06 tỷ đồng
Năm 2009

LẦN 14

Thời điểm : 26/02/2025
Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 3.118.500
Hình thức phát hành : Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, UBCKNN, Sở Tài chính Thành phố Hà Nội

LẦN 13

Thời điểm : 28/11/2023
Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 2.970.000
Hình thức phát hành : Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu
Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, UBCKNN, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 12

Thời điểm : 12/08/2022
Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 2.700.000
Hình thức phát hành : Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 8

Thời điểm : 22/11/2019
Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 1.215.000
Hình thức phát hành : Chào bán cho cổ đông hiện hữu
Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 9

Thời điểm : 26/12/2019
Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 1.360.000
Hình thức phát hành : Chào bán cho cổ đông hiện hữu
Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 10

Thời điểm : 15/09/2020
Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 1.600.000.000.000
Hình thức phát hành : Cổ đông hiện hữu mua cổ phần chào bán
Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 11

Thời điểm : 30/06/2021
Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 2.000.000
Hình thức phát hành : Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 7

Thời điểm : 08/07/2019

Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 900.000

Hình thức phát hành : Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu

Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 6

Thời điểm : 22/06/2018

Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 600.000

Hình thức phát hành : Cổ đông hiện hữu mua cổ phần chào bán

Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 5

Thời điểm : 28/12/2017

Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 300.000

Hình thức phát hành : Chào bán cho cổ đông hiện hữu

Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 4

Thời điểm : 06/03/2017

Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 150.000

Hình thức phát hành : Chào bán cho cổ đông hiện hữu

Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

TASECO LAND

THÀNH LẬP CÔNG TY

Thời điểm : 29/07/2009

Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 6.000

Hình thức phát hành : N/a

Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 1

Thời điểm : 29/07/2009

Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 12.500

Hình thức phát hành : Các cổ đông góp thêm và Công ty phát hành cổ phần chào bán

Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 2

Thời điểm : 10/05/2011

Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 15.000

Hình thức phát hành : Cổ đông hiện hữu mua cổ phần chào bán

Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

LẦN 3

Thời điểm : 17/04/2013

Vốn điều lệ (Triệu đồng) : 30.000

Hình thức phát hành : Chào bán cho cổ đông hiện hữu

Đơn vị cấp : ĐHĐCĐ, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội

TRÁI PHIẾU TALCH2325001

Mã trái phiếu	: TALCH2325001
Kỳ hạn	: 24 tháng
Ngày phát hành	: 30/05/2023
Lãi suất	: Lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên là 11%/năm. Lãi suất áp dụng từ kỳ tính lãi thứ 02 (hai) trở đi là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 (ba) tháng một lần và được xác định bằng lãi suất cơ sở (*) cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11%/năm
Giá trị phát hành theo mệnh giá (tỷ đồng)	: 200
Giá trị đang lưu hành (tỷ đồng)	: 130
Kỳ trả lãi	: 03 tháng
Các điều khoản khác	: Tài sản đảm bảo ban đầu: - Giấy CN QSDĐ số CY108500 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. 30.000.000 cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco thuộc sở hữu của CTCP Tập đoàn Taseco. Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện dự án đầu tư của Công ty.

TRÁI PHIẾU TALCH2325002

Mã trái phiếu	: TALCH2325002
Kỳ hạn	: 24 tháng
Ngày phát hành	: 24/08/2023
Lãi suất	: Lãi suất cố định 12,3%/năm
Giá trị phát hành theo mệnh giá (tỷ đồng)	: 150
Giá trị đang lưu hành (tỷ đồng)	: 150
Kỳ trả lãi	: 03 tháng
Các điều khoản khác	: Tài sản đảm bảo: 4.000.000 cổ phần phổ thông CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group và 9.000.000 cổ phần Công ty ICON4 thuộc sở hữu của bà Đoàn Thị Phương Thảo. Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện các chương trình/ kế hoạch đầu tư vốn trực tiếp hoặc gián tiếp của Tổ Chức Phát Hành.



CHƯƠNG 04

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Những nét nổi bật trong kết quả HĐSXKD của Công ty trong năm 2024

140

Kế hoạch hoạt động trong năm 2025

146

NHỮNG NÉT NỔI BẬT TRONG KẾT QUẢ HĐSXKD CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2024

01

CHỈ TIÊU KẾT QUẢ SXKD CHỦ YẾU TRONG NĂM 2024

Đơn vị: Triệu đồng

Kết quả kinh doanh	Năm 2023	Năm 2024	% Thay đổi
Doanh thu thuần	3.237.612	1.684.453	-47,97%
Giá vốn bán hàng	2.347.451	1.264.526	-46,13%
Lợi nhuận gộp	890.161	419.928	-52,83%
Doanh thu hoạt động tài chính	85.109	921.848	983,14%
Chi phí tài chính	99.213	201.174	102,77%
- Trong đó chi phí lãi vay	75.879	171.885	126,52%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	612.915	888.292	44,93%
Lợi nhuận khác	14.420	-12.679	-187,92%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	627.335	875.614	39,58%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	472.685	685.100	44,94%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	456.788	664.816	45,54%





TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng giảm 2024/2023
Tài sản ngắn hạn	5.706.231	6.174.094	8,20%
Tiền và các khoản tương đương tiền	289.030	459.707	59,05%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	77.921	113.280	45,38%
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.357.886	1.402.236	3,27%
Hàng tồn kho	3.840.997	4.078.812	6,19%
Tài sản ngắn hạn khác	140.398	120.058	-14,49%
Tài sản dài hạn	4.376.391	3.150.045	-28,02%
Các khoản phải thu dài hạn	1.033.583	620.001	-40,01%
Tài sản cố định	849.502	853.863	0,51%
Bất động sản đầu tư	330.660	318.855	-3,57%
Tài sản dở dang dài hạn	1.955.520	1.191.788	-39,06%
Đầu tư tài chính dài hạn	44.962	36.510	-18,80%
Tài sản dài hạn khác	162.163	129.029	-20,43%
Tổng tài sản	10.082.623	9.324.138	-7,52%

Tài sản ngắn hạn: 66,21%

Tài sản dài hạn: 33,79%

Vào ngày 31/12/2024, tổng tài sản của công ty đạt **9.324 tỷ đồng**, giảm 7,52% so với cùng kỳ năm 2023. Cụ thể, tài sản ngắn hạn của công ty là 6.174 tỷ đồng, chiếm 33,78% tổng tài sản và tăng 8,2% so với năm 2023. Ngược lại, tài sản dài hạn chỉ còn 3.150 tỷ đồng, chiếm 66,22% tổng tài sản và giảm mạnh 28,02% so với năm 2023.

Sự biến động này trong cơ cấu tài sản cho thấy công ty đang chủ động điều chỉnh danh mục đầu tư để thích ứng với tình hình thị trường hiện tại. Việc tăng tỷ lệ tài sản ngắn hạn chứng tỏ công ty đang ưu tiên tính thanh khoản và khả năng chi trả các khoản nợ ngắn hạn, đặc biệt là trong bối cảnh thị trường bất động sản đang gặp nhiều khó khăn. Trong khi đó, việc tài sản dài hạn giảm mạnh có thể là do công ty cắt giảm các khoản đầu tư dài hạn hoặc bán bớt tài sản cố định để tối ưu hóa nguồn vốn.



NỢ PHẢI TRẢ

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% Thay đổi
Nợ ngắn hạn	3.468.288	2.084.244	-39,91%
Phải trả người bán ngắn hạn	474.399	426.363	-10,13%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	25.717	132.754	416,21%
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	457.157	220.797	-51,70%
Phải trả người lao động	32.586	32.248	-1,04%
Chi phí phải trả ngắn hạn	230.036	119.809	-47,92%
Doanh thu chưa thực hiện	8.993	9.351	3,98%
Phải trả ngắn hạn khác	1.105.877	309.300	-72,03%
Vay ngắn hạn	1.126.200	805.042	-28,52%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.323	28.581	290,28%
Nợ dài hạn	2.537.069	3.015.679	18,86%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	29.442	25.873	-12,12%
Phải trả dài hạn khác	214.603	127.887	-40,41%
Vay dài hạn	2.136.654	2.694.715	26,12%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	146.118	143.320	-1,91%
Dự phòng phải trả dài hạn	10.252	23.884	132,87%
Tổng nợ phải trả	6.005.357	5.099.923	-15,08%

NỢ NGẮN HẠN

↓ 39,91 %

So với năm 2023

NỢ DÀI HẠN

↑ 18,86 %

So với năm 2023

Tổng nợ phải trả của Công ty tính đến ngày 31/12/2024 là **5.100 tỷ đồng**, giảm 15,08% so với cuối năm 2023. Sự giảm sút này chủ yếu do nợ ngắn hạn giảm mạnh từ 3.468 tỷ đồng vào cuối năm 2023 xuống còn 2.084 tỷ đồng vào cuối năm 2024, tương ứng với mức giảm 39,91%. Đồng thời, nợ dài hạn của Công ty tăng từ 2.537 tỷ đồng vào cuối năm 2023 lên 3.016 tỷ đồng vào cuối năm 2024. Sự thay đổi này phản ánh sự điều chỉnh hợp lý trong cơ cấu nợ của Công ty, phù hợp với tình hình sản xuất, kinh doanh và chiến lược tài chính mà Công ty đã đề ra.

CƠ CẤU TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Năm 2024, Công ty tiến hành rà soát, sắp xếp và bố trí nhân sự phù hợp với từng vị trí công việc để nâng cao hiệu quả sử dụng lao động

CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ

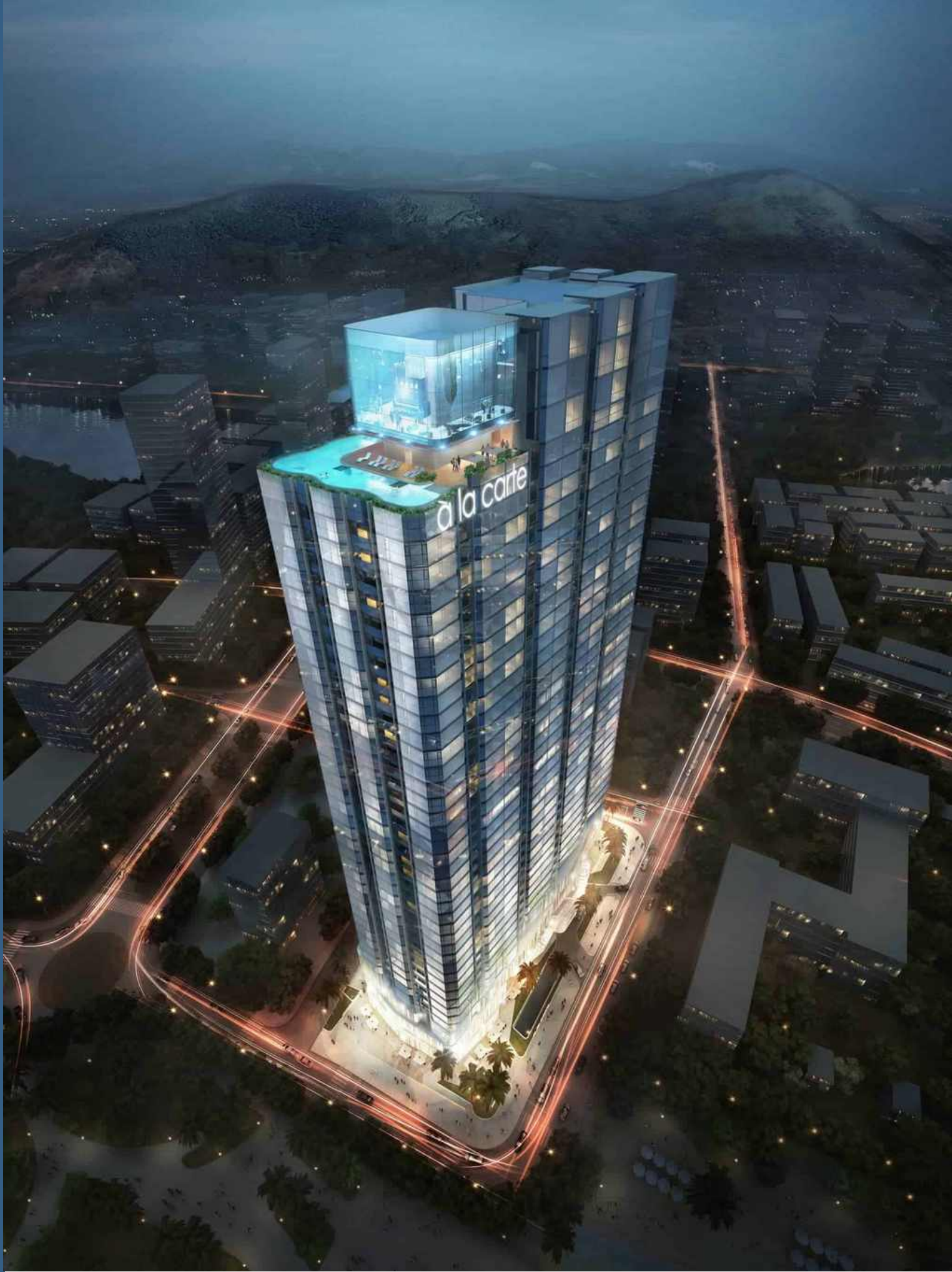
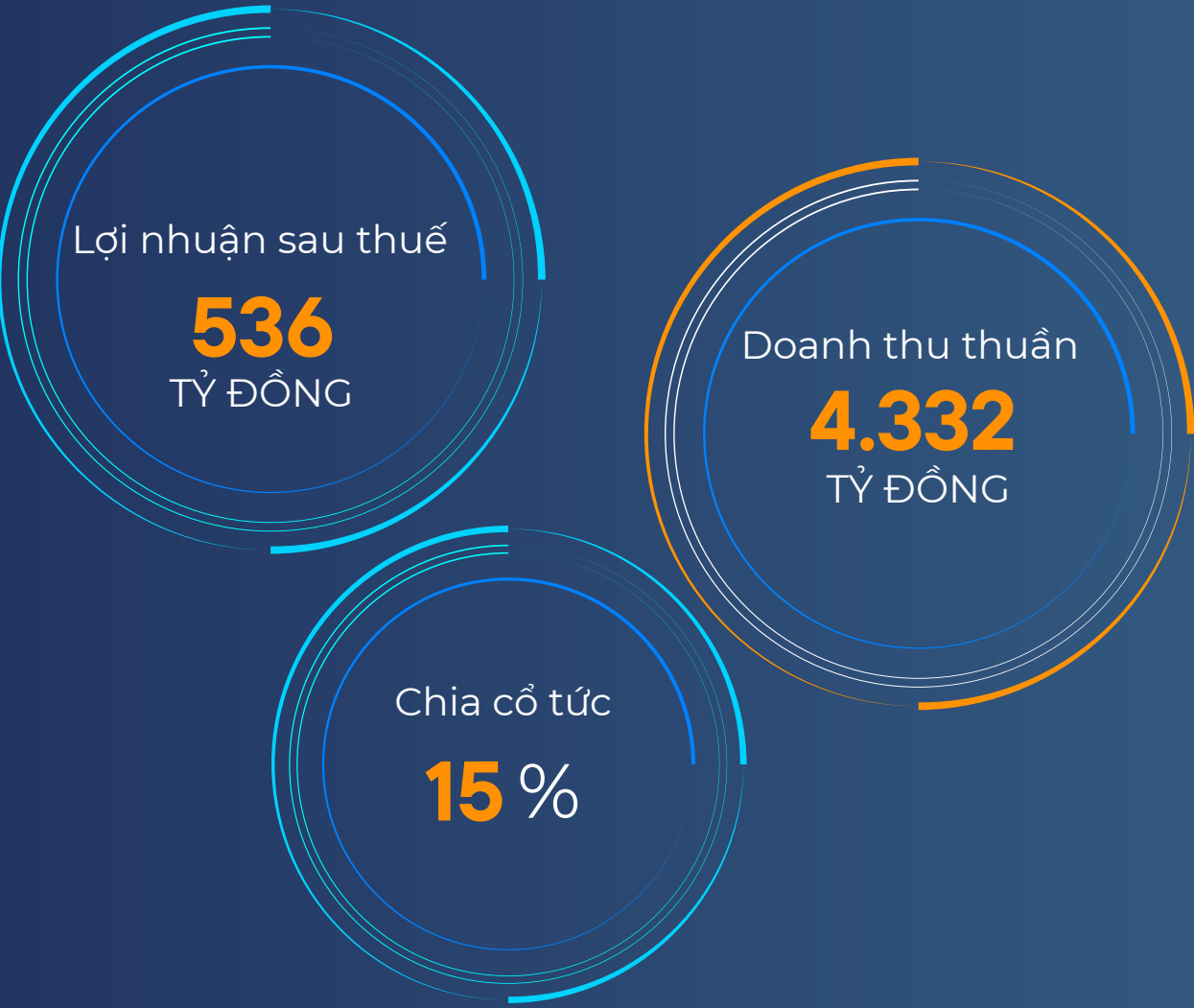
Chính sách quản lý được Công ty cải tiến thông qua việc sửa đổi hệ thống văn bản quản lý nội bộ. Công ty đang tiếp tục rà soát và bổ sung các văn bản quản lý nội bộ phù hợp với yêu cầu thực tế và theo quy định của pháp luật.



KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

Đơn vị: Đồng

STT	CHỈ TIÊU	TH NĂM 2024	KH NĂM 2025
1	Doanh thu thuần	1.684.453.453.400	4.332.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế	685.099.949.842	536.000.000.000
3	Dự kiến phân phối lợi nhuận		
-	Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	27.157.101.036	3%
-	Chia cổ tức	445.500.000.000	15%





BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT

Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty	150
Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc	152
Các kế hoạch, định hướng của HĐQT trong năm 2025, trung hạn và dài hạn	153

ĐÁNH GIÁ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

01 ĐÁNH GIÁ CHUNG

Năm 2024 tiếp tục là một năm đầy thách thức đối với thị trường bất động sản. Tuy nhiên, với chiến lược điều hành linh hoạt và tinh thần chủ động đổi mới, Taseco Land đã vượt qua khó khăn, duy trì hoạt động ổn định và đạt được nhiều kết quả tích cực.

Tổng doanh thu năm 2024 đạt 2.606,3 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 875,6 tỷ đồng. Đây là kết quả của quá trình tái cấu trúc mạnh mẽ, tối ưu hóa nguồn lực và đẩy mạnh hiệu quả vận hành, giúp Công ty giữ vững vị thế trong ngành.

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

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



02 MỘT SỐ KẾT QUẢ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN 2024

CÔNG TÁC PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Năm 2024, Taseco Land đã phát triển thêm 94,06 ha đất tại các tỉnh Quảng Bình (dự án Quán Hàu 16,82 ha, dự án Lương Ninh 35,08 ha) và đặc biệt tại Hà Nội (dự án Long Biên 1,56 ha và dự án Mê Linh 40,6 ha), nâng tổng số quỹ đất lũy kế đến hết năm 2024 lên con số 648 ha.

CÔNG TÁC CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN

Hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư TAH và Công ty Cổ phần Tâm Nhìn Hồ Tây (doanh nghiệp sở hữu dự án B2-CC4 và B3-CC2A) với tổng giá trị chuyển nhượng hơn 2.200 tỷ đồng.

CÔNG TÁC QUY HOẠCH

Hoàn thành phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500 Dự án 115 ha Duy Tiên, dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III. Hoàn thành lập, trình thẩm định đồ án quy hoạch 1/500 dự án Nam Đôn Lương, dự án Nam Sông Cầu, dự án Taseco Resort.

CÔNG TÁC THIẾT KẾ

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

CÔNG TÁC TRIỂN KHAI DỰ ÁN

Khởi công xây dựng 3 dự án: dự án Nam Thái, dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III và dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình.

CÔNG TÁC KINH DOANH

Mở bán 3 dự án: dự án Số 4 Thanh Hóa mở bán đợt 2 với hơn 250 sản phẩm; dự án Nam Thái mở bán đợt 1 với 74 căn nhà phố thương mại và dự án Nguyên Bình mở bán đợt 1 với hơn 300 sản phẩm.

03 HOẠT ĐỘNG XÂY LẮP

Trong năm 2024, hoạt động xây lắp đã đáp ứng được yêu cầu về chất lượng, tiến độ các công trình, mang lại doanh thu cho Công ty gần 340 tỷ đồng.

04 HOẠT ĐỘNG QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ, HOẠT ĐỘNG KINH DOANH DỊCH VỤ KHÁCH SẠN

Hoạt động quản lý vận hành tòa nhà tại các dự án do Công ty làm chủ đầu tư tiếp tục được cư dân, khách hàng đánh giá cao về chất lượng dịch vụ, sự tận tâm trong công việc qua đó tạo uy tín cho Công ty và niềm tin của khách hàng vào các sản phẩm mới của Công ty.

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

HĐQT thực hiện nhiệm vụ giám sát của mình một cách cẩn trọng theo đúng Điều lệ Công ty và quy định của Pháp luật, đã tổ chức thực hiện giám sát, quản lý theo mục tiêu mang lại hiệu quả, lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông. Trong quá trình điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Pháp luật, Điều lệ và các Quy chế của Công ty.

Năm 2024 là năm mà Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực, cố gắng phát huy vai trò, trách nhiệm trong quản trị, không ngừng đương đầu với thử thách nhằm tháo gỡ những vướng mắc trước sự ảnh hưởng, tình hình biến động kinh tế, thị trường để thực hiện tốt các chủ trương, kế hoạch được HĐQT giao, từng bước nâng cao năng lực quản trị nội bộ. Theo đánh giá của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện hiệu quả và hợp lý các nghị quyết, quyết định của HĐQT. Ngoài việc làm tròn trách nhiệm của từng lĩnh vực phụ trách, các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã luôn phối hợp chặt chẽ để xử lý công việc vì lợi ích chung của Công ty. Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc phù hợp với nhiệm vụ, đặc điểm của Công ty. Các thành viên trong Ban Tổng Giám đốc đều có trình độ, năng lực và phẩm chất, được đào tạo đầy đủ về chuyên môn, am hiểu về lĩnh vực được giao phụ trách và đã có nhiều năm kinh nghiệm trong việc quản lý và điều hành. Tổng Giám đốc có phân công nhiệm vụ rõ ràng cho các Phó Tổng Giám đốc, định kỳ hàng tháng tổ chức họp giao ban để đánh giá kết quả thực hiện công việc tháng và giao kế hoạch công việc cho kỳ tiếp theo. Bên cạnh việc thảo luận, trao đổi tại các cuộc họp định kỳ và các cuộc họp khác của Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng quản trị còn thường xuyên trao đổi những thông tin khác về tình hình chiến lược, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh, việc triển khai nghị quyết ĐHĐCĐ và mục tiêu mà ĐHĐCĐ đã đề ra trong năm. Ban Tổng Giám đốc cũng đã phối hợp với Công đoàn chăm lo tốt đời sống vật chất và tinh thần cho nhân viên Công ty.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2025, TRUNG HẠN VÀ DÀI HẠN

Trong năm 2025, HĐQT Công ty sẽ tập trung vào các mục tiêu chiến lược nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Để đạt được mục tiêu trên, định hướng hoạt động của HĐQT như sau:

01 THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Tiếp tục triển khai kế hoạch theo chiến lược đã được ĐHĐCĐ thông qua, tập trung vào phát triển bền vững, mở rộng danh mục dự án và nâng cao hiệu quả kinh doanh.

02 CHIẾN LƯỢC NGẮN HẠN

Gia tăng giá trị cho cổ đông:

Đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, tối ưu hóa lợi nhuận và đảm bảo quyền lợi của cổ đông thông qua chính sách cổ tức hợp lý.

Phát triển nguồn nhân lực

Tập trung xây dựng đội ngũ lãnh đạo và nhân sự chủ chốt, nâng cao năng lực quản trị và chuyên môn hóa bộ máy tổ chức.

Đẩy mạnh chuyển đổi số

Chỉ đạo thực hiện lộ trình chuyển đổi số, nâng cao ứng dụng công nghệ trong quản trị doanh nghiệp, quản lý dự án, kinh doanh và quản lý sau đầu tư.

Tăng cường quản trị rủi ro và kiểm soát nội bộ

Hoàn thiện hệ thống quản lý rủi ro, đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật, đồng thời nâng cao tính minh bạch và hiệu quả trong hoạt động kiểm soát nội bộ. Đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật cũng như thông lệ thị trường.

ĐẨY MẠNH PHÁT TRIỂN DỰ ÁN VÀ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2025, triển khai thực hiện một cách quyết liệt và có hiệu quả từ những tháng đầu năm 2025. Tổ chức xây dựng kế hoạch tài chính đáp ứng đảm bảo nguồn vốn thực hiện các dự án.

Tổ chức giám sát, quản lý thực hiện đầu tư hiệu quả và phù hợp với quy định của pháp luật, quy định nội bộ của Công ty. Tập trung ưu tiên đầu tư, kinh doanh các dự án trọng điểm nêu trên.

Xúc tiến tìm kiếm các cơ hội đầu tư tốt, nghiên cứu phát triển mở rộng quỹ đất, quỹ dự án tại nhiều địa phương có tiềm năng trên cả nước như Hà Nội, Hải Phòng, Thái Nguyên, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hà Nam, Thanh Hóa, Quảng Bình,... nhằm xây dựng và duy trì vị thế của một Công ty bất động sản chuyên nghiệp và uy tín. Bên cạnh hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty sẽ tiếp tục phát triển dịch vụ quản lý bất động sản như vận hành khách sạn, quản lý tòa nhà, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp...

Tăng cường công tác marketing, nâng cao chất lượng dịch vụ và cải thiện trải nghiệm khách hàng để nâng cao hiệu quả kinh doanh.



THỰC HIỆN LỘ TRÌNH CHUYỂN ĐỔI SỐ

Đẩy nhanh quá trình số hóa dữ liệu và quy trình làm việc, nâng cao hiệu suất vận hành và quản lý.

Ứng dụng công nghệ AI, Big Data và các công nghệ hiện đại khác vào quản trị, quản lý dự án, bán hàng và dịch vụ hậu mãi.

Xây dựng hệ thống báo cáo và phân tích dữ liệu thông minh, hỗ trợ HĐQT và Ban Điều hành ra quyết định chính xác và kịp thời

NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN TRỊ, PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC VÀ VĂN HÓA DOANH NGHIỆP

Duy trì cuộc họp HĐQT, tham gia các cuộc họp giao ban của Ban Tổng Giám đốc để nắm bắt, bám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, phục vụ kịp thời công tác quản trị, lãnh đạo và chỉ đạo của HĐQT.

Cập nhật và điều chỉnh các quy chế, quy trình hoạt động của HĐQT theo hướng chuyên nghiệp, minh bạch và phù hợp với thông lệ quản trị tốt; bầu thành viên HĐQT độc lập tại ĐHĐCĐ thường niên 2025 để đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật đối với doanh nghiệp niêm yết theo kế hoạch chuyển đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty trên hệ thống UPCOM sang đăng ký niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Tiếp tục sắp xếp, bố trí Người đại diện vốn tại các Công ty thành viên nhằm phát huy năng lực gắn liền với trách nhiệm của từng cá nhân, phát huy vai trò Người đại diện nhằm đảm bảo công tác điều hành và quản trị tại các Công ty thành viên tuân thủ các quy định pháp luật.

Tăng cường công tác đào tạo nội bộ và hình thành văn hóa tự nâng cao năng lực, kỹ năng của từng cán bộ, phòng ban; Thực hiện phân công trách nhiệm cụ thể đến các phòng/ban và từng vị trí công việc để nâng cao vai trò, trách nhiệm của các phòng, ban và từng người lao động. Đồng thời, có rà soát đánh giá đối với từng vị trí công việc để có sự sắp xếp, bố trí cho phù hợp với năng lực, sở trường, sự đóng góp cũng như yêu cầu công việc và có kế hoạch tuyển dụng, thay thế kịp thời theo yêu cầu công việc.

Chú trọng đầu tư thích đáng cho hoạt động R&D (con người, cơ chế chính sách, cơ sở vật chất), chuẩn bị tốt các nền tảng (nhân sự, đối tác, nguồn vốn...) cho các dự án hạ tầng chiến lược quy mô lớn (khu công nghiệp, đầu tư điện, nước...).

TĂNG CƯỜNG QUẢN LÝ TÀI CHÍNH VÀ TỐI ƯU HÓA NGUỒN VỐN

Điều hành cân đối vốn linh hoạt, hiệu quả, sử dụng chi phí hợp lý, tối đa hóa các nguồn thu và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh toàn hệ thống.

Sẵn sàng các phương án huy động vốn trung dài hạn quy mô lớn và thực hiện huy động khi có đủ các điều kiện phù hợp.



CHƯƠNG 06

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	158
Ban kiểm soát	166
Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc	170
Tăng cường công tác quản trị	172

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01 THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU HĐQT



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

02 CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tại ngày 31/12/2024, Công ty không có tiểu ban thuộc HĐQT.

03 HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2024 đánh dấu một chặng đường quan trọng đối với Taseco Land, trong đó HĐQT tiếp tục khẳng định vai trò chỉ đạo chiến lược, định hướng phát triển bền vững và giám sát chặt chẽ hoạt động điều hành, đảm bảo Công ty vận hành hiệu quả, tuân thủ các quy định nội bộ cũng như pháp luật hiện hành.

Với tinh thần trách nhiệm cao, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, ban hành những Nghị quyết và Quyết định quan trọng nhằm kịp thời đưa ra các quyết sách phù hợp với tình hình kinh doanh và diễn biến thị trường. HĐQT cũng chủ động nắm bắt xu thế, đánh giá rủi ro và triển khai các giải pháp điều hành linh hoạt, giúp Công ty duy trì ổn định và phát triển vững chắc trong bối cảnh kinh tế còn nhiều biến động.

Trong công tác giám sát hoạt động điều hành, HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc để theo dõi và đánh giá sát sao kết quả kinh doanh, từ đó đưa ra những điều chỉnh chiến lược kịp thời, đảm bảo các mục tiêu doanh thu, lợi nhuận và tăng trưởng được thực hiện đúng lộ trình. HĐQT giữ vai trò quan trọng trong việc tổ chức thành công ĐHĐCĐ thường niên vào ngày 25/04/2024 và thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản vào ngày 22/02/2024, đảm bảo tính minh bạch, dân chủ và gắn kết lợi ích của cổ đông với định hướng phát triển chung của Công ty.

Về lĩnh vực tài chính, HĐQT đã theo dõi sát sao việc triển khai ngân sách, đảm bảo quản lý tài chính minh bạch, hiệu quả và kiểm soát chặt chẽ các rủi ro tài chính. Công tác phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, thanh toán lãi trái phiếu định kỳ và mua lại trái phiếu trước hạn đều được

giám sát nghiêm ngặt, tuân thủ đúng phương án phát hành, góp phần củng cố tiềm lực tài chính và nâng cao niềm tin của nhà đầu tư.

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

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

Trong năm qua, hệ thống quản trị rủi ro tiếp tục được HĐQT theo dõi và điều chỉnh để phù hợp với bối cảnh kinh doanh thực tế, đảm bảo các biện pháp phòng ngừa rủi ro và xử lý tình huống được triển khai hiệu quả, giúp Công ty vận hành an toàn, ổn định và phát triển bền vững.

Nhìn lại chặng đường năm 2024, có thể khẳng định rằng, với sự lãnh đạo sáng suốt, chiến lược linh hoạt và tinh thần trách nhiệm cao, HĐQT đã hoàn thành xuất sắc vai trò của mình, giúp Taseco Land tiếp tục khẳng định vị thế trên thị trường, duy trì tăng trưởng ổn định và tạo nền tảng vững chắc cho những bước tiến xa hơn trong tương lai.

CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2024, để kịp thời giải quyết các công việc thuộc thẩm quyền, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp và lấy ý kiến biểu quyết của thành viên HĐQT bằng văn bản

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Số lần biểu quyết bằng văn bản	Tỷ lệ tham dự họp và biểu quyết bằng văn bản
1	Ông Phạm Ngọc Thanh	30/30	15/15	100%
2	Ông Nguyễn Minh Hải	30/30	15/15	100%
3	Ông Đỗ Tuấn Anh	30/30	15/15	100%
4	Ông Nguyễn Trần Tùng	30/30	15/15	100%
5	Ông Đỗ Việt Thanh	30/30	15/15	100%



CÁC NGHỊ QUYẾT/QUYẾT ĐỊNH CỦA HĐQT NĂM 2024

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/NQ-HĐQT	04/01/2024	Chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản và chấp thuận chủ trương ký kết Hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với Người có liên quan	100%
2	02/2024/NQ-HĐQT	08/01/2024	Phê duyệt điều chỉnh một số nội dung tại bảng cơ Tổng mức đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long	100%
3	03/2024/NQ-HĐQT	19/01/2024	Chuyển đổi mô hình và các vấn đề liên quan đến nhân sự tại Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I	100%
4	04/2024/NQ-HĐQT	21/01/2024	Phê duyệt thưởng năng suất năm 2023 cho người lao động và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi Công ty năm 2023	100%
5	05/2024/NQ-HĐQT	29/01/2024	Phê duyệt đăng ký thực hiện dự án Khu 2, thuộc Khu đô thị tại xã Tiên Phong, huyện Yên Dũng và xã Đồng Sơn, thành phố Bắc Giang	100%
6	06/2024/NQ-HĐQT	02/02/2024	Phê duyệt việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ Công ty	100%
7	07/2024/NQ-HĐQT	27/02/2024	Phê duyệt phương án chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4	100%
8	08/2024/NQ-HĐQT	07/03/2024	Phê duyệt ngày ĐKCC để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2024.	100%
9	09/2024/NQ-HĐQT	03/04/2024	Thông qua việc triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 và Quy chế Công bố thông tin của Công ty	100%
10	10/2024/NQ-HĐQT	24/04/2024	Phê duyệt tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội	100%

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
11	11/2024/NQ-HĐQT	26/04/2024	Tổ chức lại cơ cấu tổ chức bộ máy và thông qua Quy định về việc lấy phiếu tín nhiệm tại Công ty	100%
12	12/2024/NQ-HĐQT	03/05/2024	Phê duyệt đăng ký thực hiện Dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu tại Thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình	100%
13	13/2024/NQ-HĐQT	03/05/2024	Phê duyệt biểu quyết thông qua nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 Công ty thành viên	100%
14	14/2024/NQ-HĐQT	08/05/2024	Phê duyệt chủ trương thành lập Công ty	100%
15	15/2024/NQ-HĐQT	11/05/2024	Phê duyệt Tổng vốn đầu tư Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình	100%
16	16/2024/NQ-HĐQT	20/05/2024	Phê duyệt việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN TP Hà Nội và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sở Giao dịch 1	100%
16	17/2024/QĐ-HĐQT	03/06/2024	Tiếp nhận và bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
18	17.1/2024/NQ-HĐQT	03/06/2024	Phê duyệt biểu quyết thông qua nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 Công ty thành viên	100%
19	18/2024/NQ-HĐQT	21/06/2024	Phê duyệt phương án nhận chuyển nhượng cổ phần tại CTCP Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình và ủy quyền tham dự, biểu quyết thông qua các nội dung tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 của Công ty thành viên	100%
20	19/2024/NQ-HĐQT	28/06/2024	Phê duyệt việc thay đổi địa chỉ Văn phòng đại diện tại Thanh Hóa và lựa chọn đơn vị thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty	100%
21	20/2024/NQ-HĐQT	01/07/2024	Tổ chức lại cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty	100%

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
22	21/2024/NQ-HĐQT	08/07/2024	Phê duyệt phương án giải thể CTCP Thương mại Hải Hà	100%
23	22/2024/QĐ-HĐQT	09/07/2024	Phê duyệt Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ hỗn hợp Nam Thái tại phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên	100%
24	22.1/2024/NQ-HĐQT	16/07/2024	Phê duyệt 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	100%
25	23/2024/NQ-HĐQT	29/07/2024	Phê duyệt vay vốn, thế chấp tài sản của Công ty để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	100%
26	24/2024/NQ-HĐQT	30/07/2024	Phê duyệt đăng ký thực hiện Dự án đầu tư Xây dựng Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh và xã Văn Khê, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội	100%
27	25/2024/NQ-HĐQT	03/08/2024	Thành lập Ban Kinh doanh và Vận hành Khu công nghiệp và ủy quyền tham dự, biểu quyết thông qua các nội dung tại cuộc họp ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 của CTCP Đầu tư TAH	100%
28	27/2024/NQ-HĐQT	19/08/2024	Chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2023 bằng tiền	100%
29	28/2024/NQ-HĐQT	19/09/2024	Thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ	100%
30	29/2024/NQ-HĐQT	19/09/2024	Thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ	100%
31	30/2024/NQ-HĐQT	26/09/2024	Ban hành Quy chế Người đại diện của CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco tại Doanh nghiệp có vốn góp của Taseco Land	100%
32	30.1/2024/NQ-HĐQT	30/09/2024	Phê duyệt cơ cấu tổ chức nhân sự, tiêu chí đánh giá và khung thu nhập và điều chỉnh thu nhập hàng tháng cho Người lao động	100%

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
33	31/2024/NQ-HĐQT	28/10/2024	Phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ	100%
34	32/2024/NQ-HĐQT	28/10/2024	Thông qua bộ hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ	100%
35	33/2024/NQ-HĐQT	31/10/2024	Miễn nhiệm chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty	100%
36	34/2024/NQ-HĐQT	01/11/2024	Phê duyệt phương án kinh doanh kinh doanh Giai đoạn 1 tại dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, phường Nam Tiến, thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên	100%
37	35/2024/NQ-HĐQT	25/11/2024	Phê duyệt sửa đổi, bổ sung một số nội dung dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa	100%
38	36/2024/NQ-HĐQT	28/11/2024	Phê duyệt ủy quyền tham dự, biểu quyết thông qua các nội dung tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 của CTCP Alacarte Hạ Long	100%
39	37/2024/NQ-HĐQT	28/11/2024	Phê duyệt chuyển nhượng cổ phần của CTCP Taseco Invest tại CTCP Tầm nhìn Hồ Tây và ủy quyền tham dự, biểu quyết thông qua các nội dung tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 của CTCP Taseco Invest	100%
40	38/2024/NQ-HĐQT	01/12/2024	Phê duyệt phương án kinh doanh kinh doanh Giai đoạn I tại Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa	100%
41	39/2024/NQ-HĐQT	11/12/2024	Phê duyệt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	100%
42	40/2024/NQ-HĐQT	12/12/2024	Phê duyệt phương án nhận chuyển nhượng nhà ở riêng lẻ tại Dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa	100%

STT	Số Nghị quyết /Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
43	41/2024/NQ-HĐQT	13/12/2024	Phê duyệt phương án giảm vốn điều lệ của công ty thành viên	100%
44	42/2024/NQ-HĐQT	23/12/2024	Phê duyệt tạm ứng chi trả cổ tức tại CTCP Taseco Invest năm 2024 bằng tiền và ủy quyền tham dự, biểu quyết thông qua các nội dung tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 của CTCP Taseco Invest	100%
45	43/2024/NQ-HĐQT	25/12/2024	Phê duyệt đăng ký thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu thương mại dịch vụ DV01 thuộc Khu công nghiệp Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình	100%
46	44/2024/NQ-HĐQT	31/12/2024	Phê duyệt thưởng năng suất năm 2024 cho người lao động và trích quỹ khen thưởng, phúc lợi Công ty năm 2024	100%



04
HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Tại ngày 31/12/2024, Công ty không có thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

05
ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Danh sách các thành viên HĐQT có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty. Danh sách các thành viên HĐQT tham gia các chương trình về quản trị công ty trong năm: **Không có**

BAN KIỂM SOÁT

01 THÀNH VIÊN BKS



STT	Họ và Tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết
1	Bà Trần Thị Loan	Trưởng BKS	0%
2	Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên BKS	0,004%
3	Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên BKS	0,002%

02 CÁC CUỘC HỌP CỦA BKS

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Bà Trần Thị Loan	02/02	100%	100%
2	Ông Đặng Xuân Hiến	02/02	100%	100%
3	Bà Nguyễn Thị Hường	02/02	100%	100%

- Các cuộc họp đã bàn và thống nhất các nội dung sau
- Thông qua chương trình làm việc của BKS trong năm 2024.
 - Thảo luận và thông qua các báo cáo tài chính quý, năm của Công ty và các đơn vị thành viên. Xem xét, đánh giá hoạt động kinh doanh năm 2024 của Công ty và công tác chuẩn bị tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.
 - Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, các Nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định của Nhà nước trong năm 2024.
 - Thống nhất nội dung kết luận sau kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty và các đơn vị thành viên.
 - Xây dựng kế hoạch hoạt động của BKS trong năm 2025.



03 CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

BKS trong vai trò là cơ quan giám sát, đã tiến hành các hoạt động kiểm tra, giám sát thường xuyên và định kỳ đối với HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông nhằm đảm bảo các hoạt động của Công ty diễn ra minh bạch, đúng pháp luật và hướng tới lợi ích của các cổ đông, cụ thể:

GIÁM SÁT ĐỐI VỚI HĐQT

Trong năm 2024, BKS đã thực hiện giám sát các hoạt động của HĐQT nhằm đảm bảo sự minh bạch trong việc ra quyết định và thực hiện các chủ trương, chiến lược của Công ty. Các hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT bao gồm:

- Thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ: BKS đánh giá việc HĐQT thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật và lợi ích của cổ đông.
- BKS đã thường xuyên theo dõi việc tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan đến hoạt động của HĐQT, bao gồm việc tổ chức họp HĐQT, thông qua các nghị quyết và quyết định của HĐQT.
- Quản trị doanh nghiệp: Kiểm tra các quyết định chiến lược, chính sách đầu tư, hoạt động kinh doanh của HĐQT, đảm bảo minh bạch và phù hợp với kế hoạch đề ra.
- Báo cáo và công bố thông tin: BKS đã kiểm tra việc công khai thông tin về các quyết định của HĐQT, đặc biệt là các vấn đề quan trọng liên quan đến tài chính, kế hoạch đầu tư, và các giao dịch với các bên liên quan.

GIÁM SÁT ĐỐI VỚI BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

BKS đã thực hiện các hoạt động giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc để đảm bảo công tác điều hành Công ty hiệu quả và tuân thủ các quy định nội bộ:

- Giám sát việc Ban Tổng Giám đốc triển khai thực hiện các quyết định, nghị quyết của ĐHĐCĐ/HĐQT và các kế hoạch kinh doanh hàng năm do Ban Tổng Giám đốc thực thi, đảm bảo tính chính xác và kịp thời trong việc thực hiện các nhiệm vụ.
- Kiểm tra việc sử dụng vốn, chi tiêu tài chính và tuân thủ ngân sách đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. BKS đặc biệt chú trọng kiểm tra các hợp đồng lớn, giao dịch tài chính trọng yếu của Công ty để bảo đảm tính hợp lý và minh bạch.
- Giám sát hoạt động kiểm soát rủi ro trong quá trình vận hành doanh nghiệp, bao gồm các vấn đề pháp lý, tài chính và kinh doanh.

GIÁM SÁT ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG

Công ty luôn đảm bảo quyền lợi hợp pháp của cổ đông và BKS đã thực hiện các hoạt động giám sát nhằm bảo vệ quyền lợi của cổ đông trong năm 2024:

- Đảm bảo các cổ đông được tiếp cận thông tin chính xác, kịp thời và được tham gia đầy đủ vào các quyết định quan trọng của Công ty.
- Giám sát việc tổ chức các cuộc họp ĐHĐCĐ và việc thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Theo dõi việc chi trả cổ tức và các quyền lợi tài chính của cổ đông, đảm bảo công bằng và minh bạch.
- Giám sát các giao dịch cổ phiếu của cổ đông lớn, cổ đông liên quan và các giao dịch có ảnh hưởng đến giá trị cổ phiếu của Công ty.

HOẠT ĐỘNG KIỂM TOÁN VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Thẩm tra Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất trong kỳ để đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam.
- Cung cấp báo cáo giám sát đầy đủ về hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và cổ đông tại kỳ họp ĐHĐCĐ thường niên

Trong năm 2024, hoạt động quản trị, điều hành của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, triển khai theo đúng định hướng và mục tiêu kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua

GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BKS, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

01 LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Lương, thưởng, Thù lao (VNĐ) năm 2024
1	Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	880.000.000
2	Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	720.000.000
3	Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	1.152.222.222
4	Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.666.400.000
5	Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.331.305.556
Tổng cộng			5.749.927.778

BAN KIỂM SOÁT

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Lương, thưởng, Thù lao (VNĐ) năm 2024
1	Bà Trần Thị Loan	Trưởng BKS	60.000.000
2	Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên BKS	36.000.000
3	Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên BKS	36.000.000
Tổng cộng			132.000.000

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Lương, thưởng, Thù lao (VNĐ) năm 2024
1	Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.293.055.556
2	Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.106.993.056
3	Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ 03/06/2024)	414.055.556
4	Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	1.034.508.306
5	Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	1.001.618.056
6	Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc (Đã miễn nhiệm từ 01/11/2024)	854.770.833
7	Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	1.021.595.394
Tổng cộng			6.726.596.757

CÁC GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ với Công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm	Ghi chú
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)		
Đoàn Thị Phương Thảo	Người có liên quan của Người nội bộ	10.450.000	3,519	13.722.000	4,620	Mua cổ phiếu	Số lượng cổ phiếu tính đến ngày 03/01/2025
Tô Thị Dừa	Người có liên quan của Người nội bộ	1.375.000	0,463	0	0	Bán cổ phiếu	

TĂNG CƯỜNG QUẢN TRỊ CÔNG TY

01 THỰC HIỆN ĐÚNG CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT

Minh bạch thông tin; công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định của pháp luật; Đảm bảo quyền lợi của các cổ đông.



02 NÂNG CAO HIỆU QUẢ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong bối cảnh thị trường bất động sản có nhiều biến động, việc củng cố nền tảng quản trị doanh nghiệp vững chắc và nâng cao hiệu quả hoạt động là ưu tiên hàng đầu của Taseco Land nhằm duy trì sự ổn định, phát triển bền vững và gia tăng giá trị cho cổ đông. Nhằm hiện thực hóa mục tiêu này, tại Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ban hành ngày 25/4/2024, ĐHĐCĐ Công ty đã thống nhất thông qua các quy chế quan trọng, bao gồm: Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, và Quy chế hoạt động của BKS. Việc ban hành các quy chế này không chỉ giúp Công ty hoàn thiện khung pháp lý nội bộ mà còn tạo nền tảng vững chắc để nâng cao năng lực quản trị, kiểm soát rủi ro và đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra minh bạch, tuân thủ đúng quy định pháp luật cũng như thông lệ quản trị doanh nghiệp tiên tiến.

Năm 2024, BKS, BKS, với vai trò là cơ quan giám sát độc lập, đã chủ động triển khai các hoạt động kiểm tra, đánh giá định kỳ, nhằm đảm bảo mọi quyết sách và hoạt động điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đều tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ. Đây là bước đi quan trọng nhằm củng cố kỷ cương, tăng cường sự minh bạch và nâng cao hiệu quả hoạt động của Taseco Land.

Bên cạnh việc hoàn thiện cơ chế giám sát và quản trị, Taseco Land cũng chú trọng đầu tư việc nâng cao năng lực quản trị và phát triển đội ngũ nhân sự. Trong năm, Công ty đã triển khai nhiều chương trình đào tạo chuyên sâu dành cho HĐQT, BKS, Ban điều hành và đội ngũ quản lý cấp cao, tập trung vào các nội dung: Nâng cao kỹ năng lãnh đạo và quản trị doanh nghiệp; Bồi dưỡng kiến thức về tài chính, pháp luật và kiểm soát rủi ro; Ứng dụng công nghệ trong quản trị doanh nghiệp; Phát triển văn hóa doanh nghiệp gắn kết và đổi mới. Những buổi đào tạo này không chỉ giúp nâng cao kỹ năng và kiến thức về quản trị, mà còn cập nhật các xu hướng công nghệ mới, hỗ trợ tối ưu hóa quy trình làm việc. Đồng thời, Taseco Land không ngừng rà soát, đánh giá và hoàn thiện cơ cấu tổ chức để đảm bảo mọi hoạt động vận hành trơn tru, hiệu quả.

Với cam kết xây dựng một hệ thống quản trị công bằng - minh bạch - hiệu quả, công ty đặc biệt chú trọng vào việc tăng cường sự phối hợp giữa các phòng ban, tối ưu hóa luồng công việc và phát triển đội ngũ nhân sự chất lượng cao. Việc áp dụng các tiêu chuẩn quản lý quốc tế và đổi mới trong vận hành, Taseco Land không chỉ nâng cao năng lực quản lý mà còn xây dựng một văn hóa doanh nghiệp đổi mới, sáng tạo và phát triển bền vững.

Ngoài ra, Công ty luôn khuyến khích việc tăng cường giao tiếp nội bộ, với tinh thần cởi mở, lắng nghe, tạo điều kiện để nhân viên, khách hàng và các đối tác chiến lược đóng góp ý kiến. Nhờ đó, Taseco Land liên tục cải tiến chất lượng dịch vụ, tối ưu hóa công tác quản lý dự án và gia tăng giá trị cho các bên liên quan.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Định hướng phát triển bền vững	176
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội	190
Kết luận	203

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

01 TẦM NHÌN BỀN VỮNG

Xu hướng phát triển bền vững đang diễn ra nhanh chóng, khi năm 2024 là năm bản lề trong cuộc chiến chống biến đổi khí hậu và suy thoái môi trường. Trong quá trình phát triển, chúng tôi **luôn lấy con người làm cốt lõi**, kiên định theo đuổi các giá trị bền vững về môi trường và xã hội, qua đó vun đắp niềm tin vững chắc cho các bên liên quan

“Luôn lấy con người làm cốt lõi”

02 TRIẾT LÝ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Taseco Land hiểu và nhận thức rằng thành công không còn chỉ căn cứ trên tiêu chuẩn doanh thu, lợi nhuận, lợi ích cổ đông, mà còn là phát triển bền vững cân bằng chiếc kiềng ba chân là kinh tế - xã hội - môi trường. Thành công còn bao gồm cả khả năng thích ứng, chống chịu và phục hồi trước những thách thức chưa từng có trong tiền lệ, hay gắn kết thành công, tăng trưởng dài hạn của mình với lợi ích bền vững của cộng đồng, xã hội và môi trường.

Taseco Land cam kết phát triển bền vững dựa trên ba trụ cột chính: **Môi trường - Xã hội - Quản trị (ESG)**. Công ty thực hiện các tiêu chuẩn về môi trường và xã hội theo các quy định pháp luật hiện hành cũng như các tiêu chuẩn quốc tế nhằm đảm bảo tính minh bạch, trách nhiệm và hiệu quả trong hoạt động phát triển bền vững.



Mục tiêu cốt lõi của công ty là:

QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NHẪM TẠO RA GIÁ TRỊ LÂU DÀI

Không ngừng nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, đảm bảo tính hiệu quả, minh bạch, đạo đức kinh doanh và tuân thủ các quy định pháp luật. Phát triển kinh tế bền vững thông qua các dự án bất động sản xanh, thông minh và có giá trị gia tăng cao. Đảm bảo hoạt động kinh doanh phát triển phù hợp, hướng tới năng lượng sạch và bền vững. Tối ưu hóa hiệu quả kinh tế để tăng trưởng bền vững thông qua việc không ngừng cải tiến, ứng dụng công nghệ vào quá trình thiết kế, bán hàng, phân phối sản phẩm.

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Bằng cách giảm thiểu phát thải khí nhà kính, tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên, đồng thời tích hợp công nghệ xanh vào các dự án nhằm kiến tạo không gian sống xanh. Thiết kế quy hoạch chú trọng thân thiện với môi trường, đồng thời nghiên cứu các giải pháp nhằm mang đến một không gian sống xanh cho khách hàng cũng như đảm bảo môi trường và cảnh quan tại địa phương nơi có dự án.

Môi trường luôn là yếu tố Taseco Land quan tâm hàng đầu trong hoạt động đầu tư. Việc nghiên cứu đánh giá tiền khả thi giúp Công ty xác định và giảm thiểu rủi tiềm năng có ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường và xã hội. Công tác đánh giá tác động môi trường được chúng tôi chú trọng và thực hiện theo từng dự án đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường



ĐÓNG GÓP CHO XÃ HỘI

Thông qua việc nâng cao chất lượng sống của cư dân, cải thiện điều kiện làm việc của người lao động và tạo việc làm, nâng cao chất lượng nguồn lực lao động hỗ trợ kinh tế địa phương phát triển bền vững. Taseco Land hiểu rõ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng và xã hội, chúng tôi luôn tích cực tham gia các hoạt động xã hội, thiện nguyện, đóng góp bằng tinh thần và vật chất thông qua các chương trình hỗ trợ cộng đồng, giáo dục, sức khỏe và phát triển hạ tầng xã hội nhằm chung tay cùng cộng đồng vượt qua thử thách, cải thiện đời sống cho mọi người, đặc biệt là cho những người có hoàn cảnh khó khăn, hướng đến những điều tốt đẹp hơn trong cuộc sống, xây dựng một xã hội bền vững hơn trong tương lai.



03 CÁC SỐ LIỆU VỀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG NĂM 2024 THEO CHỈ SỐ GRI

GRI 200: KINH TẾ

60+ Dự án

Dự án Bất động sản đang triển khai và đưa vào nghiên cứu

GRI 200: KINH TẾ

2.000+ Tỷ đồng

Đóng góp vào ngân sách nhà nước

GRI 200: KINH TẾ

9.324 Tỷ đồng

Tổng tài sản, giảm 7,52% so với cuối năm 2023

GRI 300: MÔI TRƯỜNG

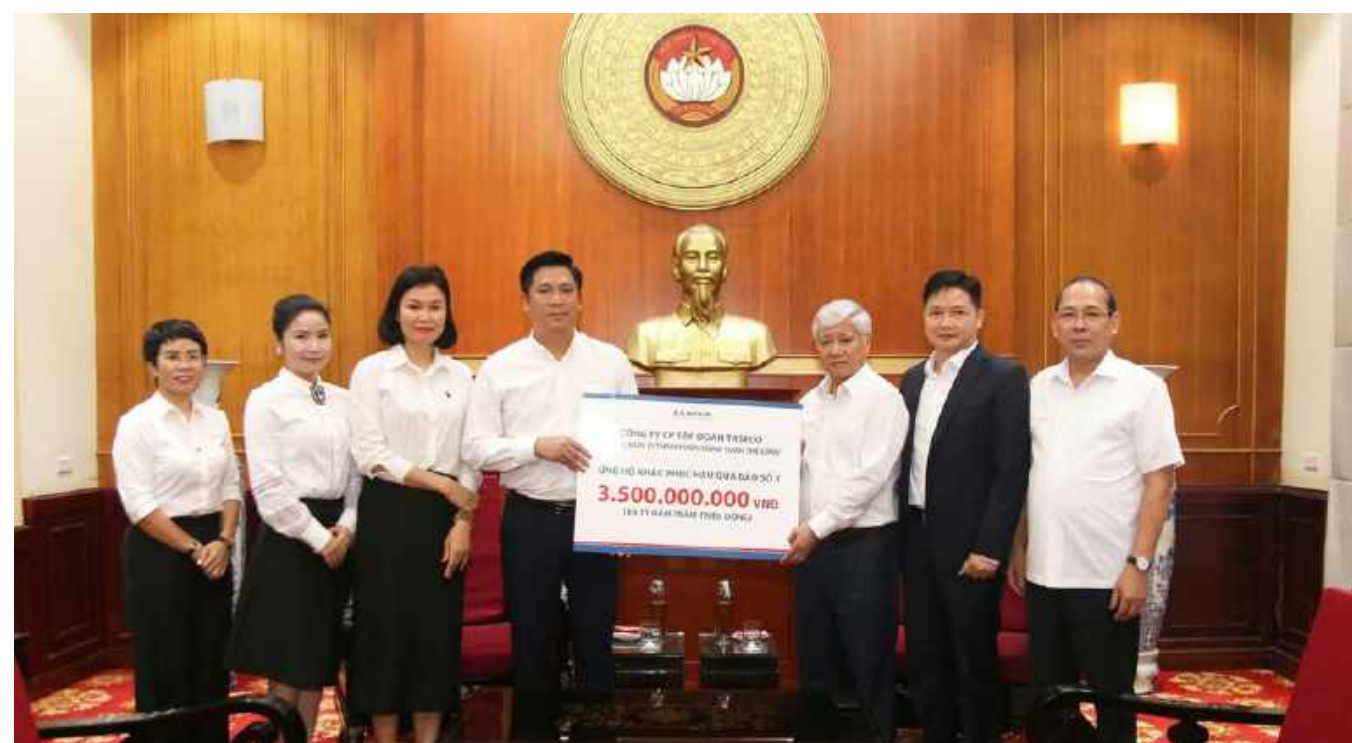
>3.000 Cây xanh

Được trồng tại các dự án của Taseco Land



GRI 400: XÃ HỘI

- » CTCP Tập đoàn Taseco, các Đơn vị thành viên cùng toàn thể CBNV của Tập đoàn đã ủng hộ **3,5 tỷ đồng** hỗ trợ đồng bào các tỉnh miền Bắc khắc phục hậu quả của cơn bão số 3 thông qua Ủy ban Trung ương Mặt trận Tổ Quốc Việt Nam.
- » CTCP Tập đoàn Taseco ủng hộ Quỹ “Vì người nghèo” và an sinh xã hội Thành phố Hà Nội **01 tỷ đồng**, đồng thời là một trong những đơn vị được vinh danh có đóng góp tích cực trong công tác giảm nghèo và an sinh xã hội Hà Nội năm 2023.
- » CTCP Tập đoàn Taseco, các đơn vị thành viên và toàn thể CBNV Taseco quyên góp và trao tặng nhiều phần quà ý nghĩa, thiết thực cho các hộ gia đình bị thiệt hại bởi cơn bão số 3 tại xã Tân Hương, huyện Yên Bình, tỉnh Yên Bái và xã A Lù, huyện Bát Xát, tỉnh Lào Cai. Tổng số hộ tại hai xã được hỗ trợ là 109 hộ gia đình với tổng giá trị tiền mặt và phần quà gần 675 triệu đồng.
- » Phối hợp cùng Bệnh viện Trung ương Quân đội 108 tổ chức **“Ngày hội hiến máu”**.
- » **100%** cán bộ nhân viên được cung cấp chế độ bảo hiểm và tham gia khám sức khỏe định kỳ.
- » Sau hai tuần cơn bão Yagi đổ bộ, bãi biển Hạ Long vốn được mệnh danh là thiên đường du lịch biển giờ ngổn ngang rác. Hưởng ứng lời kêu gọi, CBNV Công ty Alacarte Hạ Long đã cùng các tình nguyện viên và người dân đã chung tay thu dọn, làm sạch biển, tái tạo cảnh quan vì một Hạ Long xanh, sạch, đẹp, an toàn.





GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

BÊN LIÊN QUAN	CÁC VẤN ĐỀ ĐƯỢC QUAN TÂM	MỤC TIÊU VÀ HÀNH ĐỘNG CỦA TASECO LAND
Cơ quan quản lý nhà nước	- Tuân thủ chặt chẽ quy định của pháp luật - Việc làm và lao động. - Đóng góp vào ngân sách nhà nước.	- Đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp tuân thủ quy định của pháp luật. - Đóng góp ý kiến vào các dự thảo chính sách, văn bản pháp luật.
Cổ đông và nhà đầu tư	- Hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. - Quyền lợi của cổ đông. - Tính minh bạch và tuân thủ. - Quản trị doanh nghiệp. - Kết nối cộng đồng.	- Thực hiện công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời. - Tối đa hóa lợi ích của cổ đông và nhà đầu tư. - Đảm bảo tính nhất quán, minh bạch về chiến lược phát triển bền vững.
Khách hàng và cư dân	- Chất lượng sản phẩm, dịch vụ và khả năng đáp ứng các nhu cầu riêng biệt. - Giới thiệu các sản phẩm ra thị trường, tạo ra nhiều lựa chọn đầu tư cho khách hàng. - Tính minh bạch và tuân thủ và bảo mật thông tin. - Hoạt động tư vấn và chăm sóc khách hàng.	- Ứng dụng công nghệ số, công nghệ ảo và trí tuệ nhân tạo vào quá trình giới thiệu sản phẩm và bán hàng giúp khách hàng dễ dàng tiếp cận sản phẩm. và dịch vụ. - Đưa ra những cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ. - Cung cấp thông tin dự án minh bạch, giải đáp các vướng mắc về pháp lý cho khách hàng.
Đối tác và nhà cung cấp	- Quy trình lựa chọn nhà thầu và quy trình thanh toán với nhà thầu - Đa dạng các nhà cung cấp - Đảm bảo quyền lợi và nghĩa vụ hợp pháp của các bên - Minh bạch và công bố thông tin, đảm bảo sự công bằng giữa các nhà cung cấp.	- Duy trì mối quan hệ với đối tác và các nhà cung cấp trên tinh thần tôn trọng, công bằng, minh bạch và hợp tác cùng có lợi - Lựa chọn nhà thầu dựa trên các tiêu chí đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và hài hòa lợi ích của các bên - Tôn trọng và cam kết bảo mật thông tin của đối tác

BÊN LIÊN QUAN	CÁC VẤN ĐỀ ĐƯỢC QUAN TÂM	MỤC TIÊU VÀ HÀNH ĐỘNG CỦA TASECO LAND
Cộng đồng	- Phát triển kinh tế, cơ sở hạ tầng địa phương - Các hoạt động từ thiện. nâng cao chất lượng đời sống cộng đồng	- Triển khai các nghiên cứu, đánh giá tác động môi trường và cộng đồng trước khi triển khai các dự án; - Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, khí hậu, chất thải và năng lượng; - Thường xuyên trao đổi, phối hợp với cơ quan quản lý địa phương để cải thiện môi trường và đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng tại địa phương; - Triển khai các chương trình từ thiện, tình nguyện, các hoạt động vì cộng đồng
Người lao động	- Sự ổn định trong công việc, môi trường làm việc - Mức lương thưởng và chế độ phúc lợi cạnh tranh, chế độ bảo vệ sức khỏe cho người lao động - Cơ hội thăng tiến và phát triển nghề nghiệp - Chính sách đào tạo - Công tác tuyển dụng	- Đối với Taseco Land, con người luôn là tài sản quý giá nhất - Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân ái - Áp dụng các chính sách nhân sự đãi ngộ tốt, cơ hội phát triển nghề nghiệp công bằng cho nhân viên - Nghiêm túc tuân thủ quy trình tuyển dụng đảm bảo sự minh bạch, công bằng trong công tác tuyển dụng dân sự; khuyến khích và tạo điều kiện để CBNV phát triển toàn diện về cả chuyên môn và kỹ năng mềm phục vụ công việc thông qua các chương trình đào tạo.

05 CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

Chiến lược phát triển bền vững được phát triển theo mô hình 4P



PERFORMANCE: **HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG VÀ** **TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG**

Tiếp tục tập trung triển khai các dự án trọng điểm và sở hữu quỹ đất bền vững. Bên cạnh đó không ngừng nghiên cứu và phát triển các dự án bất động sản mới, mở rộng quỹ đất, phù hợp với nhu cầu thị trường.

Đẩy mạnh minh bạch tài chính và quản trị công ty, áp dụng các tiêu chuẩn quốc tế nhằm nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp

Phát triển các dự án đô thị xanh, ứng dụng công nghệ tiết kiệm năng lượng, quy hoạch và thiết kế theo hướng phát triển không gian xanh, bền vững, phát thải thấp theo đúng tinh thần của Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt

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

PEOPLE: **ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CON NGƯỜI**

Tạo dựng môi trường làm việc an toàn, đảm bảo phúc lợi và chăm sóc sức khỏe toàn diện cho nhân viên; đề cao sự công bằng, tôn trọng và không phân biệt đối xử kiến tạo môi trường làm việc đa dạng và hòa nhập.

Đặt trọng tâm vào đào tạo và phát triển con người, không ngừng nâng cao chuyên môn và kỹ năng mềm thông qua các chương trình đào tạo bài bản.

Đảm bảo quyền lợi của người lao động theo đúng quy định của pháp luật.

Góp phần tạo công ăn việc làm cho lao động địa phương nơi Công ty có dự án.



PARTNERSHIP: TẠO LẬP VÀ **CHIA SẺ GIÁ TRỊ CHUNG** **THÔNG QUA MỐI QUAN HỆ** **ĐỐI TÁC**

Tăng cường hợp tác với các tổ chức trong nước và quốc tế để nâng cao năng lực phát triển bền vững, áp dụng các tiêu chuẩn xanh tiên tiến.

Đề cao tính minh bạch và trách nhiệm nhằm xây dựng mối quan hệ tin cậy, hợp tác cùng phát triển với các bên.

Cung cấp thông tin một cách đầy đủ, chính xác về các vấn đề mà các bên liên quan quan tâm bằng việc sử dụng những cách thức phù hợp.

Hướng đến xã hội và cộng đồng để cùng chung tay hợp tác phát triển bền vững

PLANET: **QUẢN LÝ CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG**

Với mật độ xây dựng thấp, mỗi dự án bất động sản của Công ty luôn dành một diện tích lớn cho không gian xanh và sinh hoạt chung, tạo không gian thoáng đãng, kết nối với thiên nhiên đồng thời bảo vệ sự an toàn và sức khỏe của cư dân. Đầu tư vào công nghệ và hạ tầng thông minh, nâng cao chất lượng công trình bằng cách sử dụng vật liệu tái chế và thân thiện với môi trường.

Nghiên cứu các giải pháp nhằm giảm thiểu chất thải, khí thải...trong quá trình xây dựng và vận hành dự án.

Ứng dụng công nghệ chuyển đổi số trong vận hành doanh nghiệp và dự án

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

01 HIỆU QUẢ KINH TẾ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG

TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

Trong năm 2024, Taseco Land đã thể hiện khả năng thích ứng và duy trì sự tăng trưởng trong bối cảnh thị trường bất động sản đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Doanh thu và lợi nhuận sau thuế (LNST) của Công ty đạt lần lượt là **1.684 tỷ đồng** và **685 tỷ đồng**.

Taseco Land không chỉ tập trung vào tăng trưởng doanh thu mà chú trọng vào phát triển bền vững, tạo ra giá trị lâu dài. Cụ thể trong các năm gần đây Công ty đang đa dạng hóa các hoạt động đầu tư, không chỉ tập trung vào bất động sản nhà ở mà còn mở rộng sang các lĩnh vực:

(1) Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng:

Phát triển các khu nghỉ dưỡng sinh thái, hài hòa với thiên nhiên, bảo tồn giá trị văn hóa tại địa phương nơi Taseco Land phát triển dự án. Phát triển đi đôi với bảo tồn. Chúng tôi cam kết rằng mỗi dự án du lịch nghỉ dưỡng của Taseco Land không chỉ là một điểm đến sang trọng, đẳng cấp, mà còn là một tác phẩm nghệ thuật tôn trọng và gìn giữ vẻ đẹp tự nhiên, bản sắc văn hóa địa phương. Chúng tôi tin rằng, sự phát triển bền vững chỉ có thể đạt được khi chúng ta biết trân trọng và bảo vệ những giá trị vốn có, đồng thời tạo ra những trải nghiệm du lịch ý nghĩa và đáng nhớ cho du khách. Chúng tôi nỗ lực để mỗi du khách khi đến với các khu nghỉ dưỡng của Taseco Land không chỉ được tận hưởng những tiện nghi hiện đại, mà còn được hòa mình vào thiên nhiên, khám phá văn hóa bản địa và góp phần vào sự phát triển bền vững của cộng đồng địa phương.

(2) Bất động sản khu công nghiệp:

Taseco Land tập trung xây dựng và phát triển các dự án khu công nghiệp xanh, tiên phong ứng dụng công nghệ hiện đại nhằm giảm thiểu tối đa tác động tiêu cực đến môi trường, lựa chọn hợp tác với các đối tác có chung tầm nhìn, mục tiêu bảo vệ môi trường. Tại Taseco Land, chúng tôi cho rằng sự phát triển công nghiệp và bảo vệ môi trường không phải là hai mục tiêu đối lập, mà hoàn toàn có thể song hành cùng nhau. Chúng tôi nỗ lực tạo ra những khu công nghiệp không chỉ mang lại hiệu quả kinh tế cao, mà còn là những "lá phổi xanh" của địa phương, góp phần kiến tạo một tương lai phát triển bền vững cho cộng đồng và thế hệ mai sau.

GIÁ TRỊ KINH TẾ MANG LẠI CHO CÁC BÊN LIÊN QUAN

Đối với nhà đầu tư: Các dự án của Taseco Land được đánh giá cao về tiềm năng sinh lời, mang lại lợi nhuận ổn định cho các nhà đầu tư. Công ty không chỉ xây dựng những công trình chất lượng cao, mà còn kiến tạo những cộng đồng hợp tác chặt chẽ, hài hòa và đáng tin cậy. Chúng tôi luôn đồng hành cùng nhà đầu tư, cùng nhau gia tăng giá trị tài sản một cách bền vững trong dài hạn. Tại Taseco Land, chúng tôi có quan điểm đầu tư bất động sản không chỉ là đầu tư vào vật chất, mà còn là đầu tư vào tương lai, vào những giá trị bền vững cho thế hệ sau vì vậy các dự án mà Taseco Land phát triển luôn có vị trí chiến lược, tiềm năng phát triển các dự án tại những vị trí giàu tiềm năng, nơi hội tụ các yếu tố thuận lợi về kinh tế, xã hội và hạ tầng, các sản phẩm luôn được đảm bảo đầy đủ quy định pháp lý trước khi đến tay các nhà đầu tư, mang đến sự an tâm và tin tưởng tuyệt đối. Ngoài ra Taseco Land còn xây dựng mối quan hệ hợp tác lâu dài với nhà đầu tư thông qua việc cung cấp các dịch vụ hỗ trợ và vận hành chuyên nghiệp, giúp nhà đầu tư nâng cao hiệu quả và giá trị từ sản phẩm của Taseco Land.

Đối với Chính phủ: Thông qua việc thực hiện các dự án lớn và hoạt động kinh doanh hiệu quả, Taseco Land đóng góp đáng kể vào ngân sách nhà nước thông qua thuế và các khoản phí liên quan. Taseco Land luôn chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp. Cụ thể, trong năm 2024, Taseco Land đã nộp tổng cộng 2000 tỷ đồng thuế và các khoản đóng góp vào ngân sách nhà nước khác. Việc triển khai các dự án bền vững phù hợp với chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của chính phủ, hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững quốc gia.

Đối với cổ đông: Công ty Đảm bảo quyền lợi cổ đông bằng việc ngay từ khi thành lập các thông tin liên quan đến quá trình hoạt động của Công ty luôn được đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, luôn được thông tin tới các cổ đông kịp thời qua nhiều hình thức mà pháp luật cho phép. Đặc biệt là từ ngày 20/09/2023 Công ty trở thành Công ty đại chúng thì việc tuân thủ các quy định về công bố thông tin trên thị trường lại càng được quan tâm và đề cao hơn nữa. Ngoài ra chính sách chi trả cổ tức đều đặn hàng năm theo hướng cân bằng về lợi ích, đáp ứng một phần nhu cầu sinh lợi từ nguồn vốn đầu tư của cổ đông và duy trì nguồn vốn cho sự phát triển lâu dài của Công ty. Trong những năm vừa qua, Taseco Land duy trì mức chi trả cổ tức đều đặn từ 10 – 15%

Đối với người lao động: Duy trì hệ thống đãi ngộ, phúc lợi toàn diện. Trong năm 2024, bên cạnh thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật về lao động để đảm bảo quyền lợi cho người lao động thì Công ty còn định kỳ tổ chức các lớp đào tạo, phát triển kỹ năng, kiến thức nghề nghiệp, nâng cao năng lực cho người lao động và có những hoạt động xây dựng văn hóa doanh nghiệp, để nhân viên có tinh thần gắn bó, xây dựng và đồng hành cùng Công ty.

TÁC ĐỘNG KINH TẾ GIÁN TIẾP

CHỦ ĐỘNG, TÍCH CỰC THAM GIA XÂY DỰNG THỊ TRƯỜNG

Tham gia đóng góp ý kiến, chỉnh sửa luật và xây dựng các quy định, chính sách có lợi cho sự phát triển của ngành bất động sản. Công ty luôn tích cực tham gia hỗ trợ, đóng góp ý kiến tới các cơ quan lập pháp trong việc xây dựng và cải thiện các quy định pháp lý về bất động sản, nhằm tạo ra một môi trường kinh doanh minh bạch và công bằng. Đồng thời, công ty cũng hăng hái tham gia các diễn đàn, hội thảo, và các hoạt động đối thoại với các bên liên quan để thúc đẩy sự hợp tác và chia sẻ thông tin giữa các tổ chức, doanh nghiệp và chính quyền.

Tích cực tham gia hỗ trợ, đóng góp ý kiến tới các cơ quan lập pháp trong việc xây dựng và cải thiện các quy định pháp lý về bất động sản

KINH TẾ ĐỊA PHƯƠNG

Phát triển kinh tế: Taseco Land luôn đảm bảo sự phát triển hài hòa, phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty và phát triển kinh tế địa phương bằng việc xây dựng các dự án, khu đô thị và khu công nghiệp tại nhiều tỉnh thành trên cả nước. Các dự án của Taseco Land không chỉ tạo ra những điểm nhấn về không gian mà còn đa dạng hóa các dịch vụ, mang lại những trải nghiệm phong phú cho cộng đồng địa phương. Điều này giúp thu hút du khách, cư dân và lực lượng lao động, từ đó không chỉ đáp ứng nhu cầu của công ty và khách hàng mà còn góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế, xã hội và môi trường tại các tỉnh Taseco Land đang đầu tư và phát triển. Đặc biệt, các tỉnh thành mà Taseco Land phát triển các dự án khu công nghiệp quy mô lớn, điều này càng đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy, tạo ra bước ngoặt cho sự phát triển kinh tế địa phương, tạo ra nhiều cơ hội việc làm và cải thiện cơ sở hạ tầng thu hút đầu tư từ trong và ngoài nước.

Tạo việc làm bền vững: Tại tất cả các địa phương nơi Taseco Land triển khai các dự án, chúng tôi luôn ưu tiên sử dụng lao động và nguyên vật liệu từ địa phương. Điều này không chỉ giúp công ty tiết kiệm chi phí, mà quan trọng hơn, Taseco Land mong muốn góp phần trực tiếp hoặc gián tiếp thúc đẩy nhu cầu lao động và tạo ra cơ hội phát triển nghề nghiệp cho cộng đồng địa phương nơi công ty đang đầu tư và xây dựng.

Cải thiện hạ tầng: Đảm bảo tiến độ thực hiện công tác quy hoạch, giải phóng mặt bằng các dự án, đề xuất chủ trương đầu tư, đẩy nhanh tiến độ thi công các dự án trên địa bàn để đáp ứng các tiêu chí hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.



HƯỚNG TỚI XÂY DỰNG “VĂN PHÒNG XANH”

Xây dựng môi trường làm việc đảm bảo các tiêu chí xanh, và giảm phát thải nhằm đáp ứng mục tiêu ứng phó với biến đổi khí hậu trong dài hạn.

Giảm tiêu thụ điện năng: áp dụng các giải pháp quản lý tòa nhà có thể tính toán thời gian hoạt động của khu vực văn phòng hoặc thiết bị để tối ưu lượng điện năng sử dụng; tiết giảm năng lượng tiêu thụ cho các hệ thống điều hòa văn phòng; trồng nhiều cây trong các khoảng không gian văn phòng cũng là một giải pháp giúp cân bằng trao đổi nhiệt giữa công trình và môi trường.

Sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường: sử dụng các vật liệu tái chế nhằm tạo ra sự thay đổi và giảm mức tiêu thụ tài nguyên thiên nhiên



NGUYÊN VẬT LIỆU, CHẤT THẢI VÀ NƯỚC THẢI

QUẢN LÝ CHẤT THẢI:

Nguồn nguyên vật liệu bền vững và kinh tế tuần hoàn: Taseco Land luôn hướng đến sử dụng nguồn nguyên vật liệu bền vững trong thiết kế và thi công các dự án bất động sản, đặc biệt là các vật liệu có nguồn gốc tái chế hoặc thân thiện với môi trường. Công ty ưu tiên lựa chọn các vật liệu ít tác động đến môi trường, chẳng hạn như: 100% bê tông, gạch tái chế với các diện tích lát vỉa hè, đường đi bộ, khu vực công viên, bồn hoa...90% phần vật liệu thừa từ các công trình xây dựng được tái sử dụng cho các công trình khác hoặc được tái chế cho từng mục tiêu phù hợp.

Kiểm soát nước thải và chất thải và kinh tế tuần hoàn: Công ty rất chú trọng đến việc kiểm soát và xử lý nước thải cũng như chất thải phát sinh trong quá trình xây dựng và vận hành các dự án. Taseco Land đã đầu tư vào các hệ thống xử lý nước thải hiện đại, đảm bảo rằng nước thải từ các công trình xây dựng, khu đô thị và khu công nghiệp được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

- Đồng thời, công ty cũng kiểm soát chất thải xây dựng, sinh hoạt một cách chặt chẽ. Các loại chất thải rắn như vỏ bao bì, vật liệu thừa, phế phẩm được phân loại và xử lý đúng cách, khuyến khích tái chế tối đa, giảm thiểu chất thải chôn lấp. Các chất thải nguy hại được thu gom và xử lý theo quy định nghiêm ngặt để tránh gây ô nhiễm tại 100% các dự án của Taseco Land

Tuân thủ luật định về môi trường: Taseco Land luôn tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường tại tất cả các giai đoạn của dự án, từ việc lên kế hoạch xây dựng đến hoàn thiện và vận hành. Công ty luôn cập nhật và thực hiện đúng các quy định về bảo vệ môi trường của Chính phủ và các cơ quan chức năng, đảm bảo rằng mọi dự án đều đáp ứng các tiêu chuẩn về an toàn môi trường.

- Công ty cũng chủ động trong việc thực hiện các báo cáo tác động môi trường và tham gia các hoạt động kiểm tra, giám sát môi trường để kịp thời khắc phục các vấn đề phát sinh. Taseco Land cam kết thực hiện các biện pháp bảo vệ môi trường nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái và đảm bảo rằng các dự án của công ty luôn tuân thủ các tiêu chuẩn về môi trường.
- Những cam kết này không chỉ giúp Taseco Land xây dựng hình ảnh một doanh nghiệp có trách nhiệm với môi trường, mà còn góp phần tạo ra những dự án, công trình xanh, bền vững, mang lại giá trị lâu dài.



NĂNG LƯỢNG PHÁT THẢI

Chúng tôi đã sử dụng nhiều biện pháp đồng bộ để nhằm tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng trong các dự án của mình, từ quá trình xây dựng cho đến vận hành. Chúng tôi sử dụng các thiết bị và công nghệ hiện đại để tiết kiệm năng lượng và giảm thiểu mức tiêu thụ năng lượng không cần thiết cụ thể như:

- **Hệ thống chiếu sáng:** Tất cả các dự án của Taseco Land đều được trang bị thiết bị hệ thống chiếu sáng LED, tiết kiệm tiết kiệm năng lượng, giúp giảm thiểu mức tiêu thụ điện năng mà vẫn đảm bảo hiệu quả chiếu sáng
- **Hệ thống điều hòa thông minh:** Các công trình được lắp đặt hệ thống điều hòa không khí với công nghệ Inverter, giúp điều chỉnh nhiệt độ một cách tự động và tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng, từ đó giảm lượng điện tiêu thụ.
- **Vật liệu cách nhiệt:** Công ty sử dụng vật liệu cách nhiệt tiên tiến trong các công trình để giảm nhu cầu sử dụng điều hòa, giữ cho không gian sống và làm việc luôn mát mẻ, tiết kiệm năng lượng tiêu thụ trong mùa hè.
- **Khuyến khích khách hàng và các cư dân của các dự án sử dụng các thiết bị tiết kiệm năng lượng,** giúp giảm mức tiêu thụ điện năng trong suốt quá trình sử dụng công trình.
- **Hệ thống quản lý năng lượng thông minh:** Taseco Land sử dụng các hệ thống quản lý năng lượng thông minh (Smart Energy Management Systems - SEMS) trong các công trình. Hệ thống này có khả năng giám sát và điều chỉnh tự động việc sử dụng năng lượng trong các tòa nhà và khu đô thị, từ đó giảm thiểu lãng phí và tăng hiệu quả sử dụng.
- **Internet vạn vật (IoT):** Các thiết bị IoT được tích hợp trong các tòa nhà để theo dõi, điều chỉnh và tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng. Hệ thống này giúp kiểm soát và quản lý năng lượng theo thời gian thực, đồng thời cung cấp dữ liệu chi tiết để đưa ra các biện pháp tiết kiệm năng lượng hiệu quả.
- **Năng lượng tái tạo:** Taseco Land cũng triển khai các giải pháp năng lượng xanh trong các dự án của mình, bao gồm việc lắp đặt hệ thống điện mặt trời và sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo khác như năng lượng gió (nếu có thể). Công ty đặt mục tiêu giảm thiểu phụ thuộc vào nguồn năng lượng hóa thạch và giảm lượng phát thải khí nhà kính từ các công trình bất động sản của mình.



NƯỚC

Công ty luôn chú trọng và thường xuyên tuyên truyền về việc sử dụng nước một cách tiết kiệm, có trách nhiệm và hiệu quả với thông điệp “Sử dụng nguồn nước có trách nhiệm, hiệu quả và tuần hoàn”.



- **Thiết bị tiết kiệm nước:** Tại tất cả các dự án, công ty ưu tiên lựa chọn các sản phẩm tiết kiệm nước từ những thương hiệu hàng đầu, như vòi sen, vòi rửa, chậu rửa, bồn tắm và thiết bị hệ thống tưới cây tự động.v.v.. Những thiết bị này giúp giảm lượng nước sử dụng mà vẫn đảm bảo hiệu quả sử dụng, góp phần giảm chi phí nước cho cư dân và doanh nghiệp.
- **Hệ thống tưới cây tự động thông minh:** Công ty áp dụng các hệ thống tưới cây thông minh tại tất cả các dự án của mình, sử dụng cảm biến độ ẩm và công nghệ điều khiển tự động để chỉ tưới khi cần thiết, giảm thiểu việc lãng phí nước trong quá trình duy trì không gian xanh.
- **Hệ thống thu gom và tái sử dụng nước mưa:** Công ty đã triển khai các hệ thống thu gom nước mưa tại nhiều dự án để tái sử dụng cho các hoạt động không yêu cầu nước sạch như tưới cây, vệ sinh công cộng và làm mát các khu vực công cộng. Điều này không chỉ giảm tải cho hệ thống cấp nước sinh hoạt mà còn góp phần bảo vệ nguồn nước tự nhiên.
- **Giám sát kiểm tra:** Công ty thiết kế và sử dụng các sản phẩm ống nước chất lượng cao, đảm bảo độ bền và được thường xuyên kiểm tra định kỳ để giảm thiểu thất thoát nước, đảm bảo nước được cung cấp hiệu quả nhất đến các thiết bị sử dụng.



ĐẤT

Việc sử dụng đất một cách hợp lý và bền vững là một trong những ưu tiên hàng đầu của Taseco Land. Công ty cam kết phát triển các dự án bất động sản trên cơ sở tối ưu hóa sử dụng đất và giảm thiểu tác động đến môi trường tự nhiên.

- **Chọn lựa đất và quy hoạch hợp lý:** Taseco Land chú trọng đến việc lựa chọn các khu vực có tiềm năng phát triển và không xâm phạm vào các khu vực đất nông nghiệp hoặc khu vực bảo tồn thiên nhiên. Công ty luôn tuân thủ các quy định pháp lý về quy hoạch và sử dụng đất nhằm bảo vệ các khu vực sinh thái và tài nguyên đất tự nhiên.
- **Đất sạch và cải tạo đất:** Công ty sử dụng các biện pháp cải tạo đất hiệu quả trong quá trình xây dựng, đặc biệt là đối với các khu vực đất bị ô nhiễm hoặc không còn sử dụng được. Việc cải tạo đất không chỉ giúp tận dụng tối đa diện tích đất mà còn cải thiện chất lượng đất, giúp nó trở nên thích hợp cho các mục đích xây dựng bền vững.
- **Tạo không gian xanh và bảo vệ đất nông nghiệp:** Taseco Land luôn tích hợp các khu vực không gian xanh trong các dự án của mình, đồng thời bảo vệ đất nông nghiệp và các khu vực tự nhiên xung quanh. Công ty cam kết duy trì và phát triển các khu vực cây xanh, công viên, và các không gian sinh hoạt cộng đồng để cải thiện chất lượng cuộc sống cho cư dân và góp phần bảo vệ môi trường.
- **Phát triển đô thị thông minh, bền vững:** Các dự án của Taseco Land đều được thiết kế với mục tiêu tối ưu hóa việc sử dụng đất, xây dựng các công trình tiết kiệm không gian, hiệu quả và bền vững. Điều này không chỉ giảm thiểu sự phát triển tràn lan mà còn thúc đẩy sự phát triển đô thị theo hướng thông minh, tạo ra những cộng đồng sống lành mạnh, thân thiện với môi trường.



CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Trong suốt hành trình 15 năm phát triển, Taseco Land luôn kiên định với triết lý "**con người là tài sản quý giá nhất**". Yếu tố con người không chỉ được coi là chìa khóa then chốt dẫn đến thành công mà còn là nền tảng cốt lõi, đảm bảo mọi hoạt động của công ty diễn ra hiệu quả và bền vững. Taseco Land không ngừng đầu tư và tạo điều kiện tối đa để mỗi cá nhân được phát huy tối đa năng lực của mình, bởi công ty hiểu rằng, sự phát triển của mỗi cá nhân sẽ góp phần vào sự thịnh vượng chung của cả tập thể. Chính chiến lược đặt con người làm trọng tâm đã và đang tạo nên sức mạnh nội tại vững chắc cho Taseco Land trên con đường vươn tới những tầm cao mới.

Con người là tài sản quý giá nhất

SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG, MỨC LƯƠNG TRUNG BÌNH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Đến thời điểm 31/12/2024, tổng số lượng lao động của Công ty là 165 cán bộ nhân viên với cơ cấu trên 91,5% cán bộ nhân viên của Taseco Land có trình độ chuyên môn từ Đại học, cao đẳng trở lên.

THU NHẬP BÌNH QUÂN NGƯỜI LAO ĐỘNG NĂM 2024

30.928.540 Đồng/người/tháng

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



MỐI QUAN HỆ GIỮA NGƯỜI QUẢN LÝ LAO ĐỘNG VÀ NGƯỜI LAO ĐỘNG - GÌN GIỮ GIÁ TRỊ BỀN VỮNG

Nguồn nhân lực là tài sản vô giá, yếu tố then chốt quyết định sự phát triển bền vững của công ty. Chính vì vậy, chiến lược dài hạn của Taseco Land tập trung vào việc xây dựng một đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, trách nhiệm, hiệu quả và tận tâm. Để hiện thực hóa chiến lược này, Taseco Land đã không ngừng nỗ lực tạo ra một môi trường làm việc tốt nhất cho nhân viên, nơi mỗi cá nhân đều có cơ hội phát huy tối đa năng lực của mình. Ngoài ra, Taseco Land cũng đặc biệt chú trọng đến việc duy trì và phát triển đội ngũ kế thừa. Công ty đã xây dựng một quy trình đào tạo và phát triển nhân tài linh hoạt, hiệu quả, phù hợp với từng cá nhân, nhằm đảm bảo nguồn nhân lực chất lượng cao cho tương lai.

Tối ưu hóa nguồn lực nội bộ luôn là một trong những ưu tiên hàng đầu của Taseco Land. Thay vì tìm kiếm nhân tài bên ngoài, Taseco Land chú trọng phát triển đội ngũ nhân sự hiện có thông qua các giải pháp như luân chuyển nội bộ. Việc này không chỉ giúp nhân viên có cơ hội được trải nghiệm và phát triển ở nhiều vị trí khác nhau, mà còn tạo ra một môi trường làm việc năng động và gắn kết. Taseco Land tin rằng, đội ngũ nhân viên đã gắn bó và đóng góp vào sự phát triển của công ty chính là tài sản quý giá nhất. Chính vì vậy, công ty luôn nỗ lực tạo ra và duy trì ở mức cao nhất cơ hội việc làm cho họ. Đây không chỉ là trách nhiệm của công ty đối với người lao động, mà còn là chiến lược quan trọng để xây dựng một đội ngũ nhân sự trung thành, gắn bó và sẵn sàng đồng hành cống hiến cho sự phát triển bền vững của Taseco Land.

Ban hành Nội quy lao động nhằm góp phần xây dựng và nâng cao giá trị văn hóa của Công ty. Thực hiện tốt quy chế dân chủ với mục đích thiết lập mối quan hệ hài hòa, ổn định giữa Người quản lý lao động và Người lao động để: (1) Tạo điều kiện cho Người lao động được biết, được tham gia ý kiến, được quyết định và giám sát những vấn đề liên quan đến quyền, lợi ích, nghĩa vụ và trách nhiệm của Người lao động; (2) Nâng cao trách nhiệm, nghĩa vụ của người quản lý lao động với Người lao động, tạo điều kiện để các tổ chức chính trị - xã hội (Đảng, Công đoàn, Đoàn thanh niên) của Công ty hoạt động theo quy định của Pháp luật trong việc thực hiện quyền dân chủ cho người lao động, tổ chức đối thoại với người lao động tại Công ty.

MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC AN TOÀN, BẢO VỆ SỨC KHỎE

- Công ty thực hiện chế độ làm việc không quá 48 giờ/tuần, 08 giờ/ngày. Việc tổ chức làm thêm giờ đảm bảo về thời gian theo Luật Lao động và được hưởng lương ngoài giờ theo quy định của pháp luật nhà nước.
- Công ty trang bị đầy đủ thiết bị bảo hộ lao động và ban hành các quy định để đảm bảo an toàn vệ sinh lao động trong quá trình làm việc.
- Tất cả người lao động đều được đào tạo hội nhập và được hướng dẫn tuân thủ nội quy, quy định của Công ty trong công việc, tác phong làm việc cũng như cách ứng xử chuẩn mực với đồng nghiệp, đối tác và khách hàng.
- Người lao động được Công ty đảm bảo đầy đủ các chế độ, chính sách về phúc lợi xã hội theo quy định (BHXH, BHYT, BHTN, BHTNLĐ, BNN, chính sách động viên, thăm hỏi khi nghỉ thai sản, ốm đau, hiếu, hỉ...), thực hiện khám sức khỏe định kỳ. Lao động nữ nghỉ thai sản mà có thời gian công tác tại Công ty từ 02 (hai) năm trở lên (tính từ thời điểm bắt đầu nghỉ) ngoài chế độ BHXH được nhận theo quy định còn được Công ty hỗ trợ 70% mức lương chính tính trên ngày công định mức trong tháng.
- Người lao động mắc bệnh nan y, nghỉ chữa bệnh dài ngày được Công ty hỗ trợ 100% mức lương chính tính trên ngày công định mức trong tháng. Ngoài ra, Công ty còn có Quỹ thiện nguyện nhằm mục đích hỗ trợ Người lao động có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, động viên con Người lao động bị khuyết tật, hoàn cảnh đặc biệt.
- Tổng các khoản khấu trừ qua lương hàng tháng của Người lao động không được vượt quá 30% tiền lương, thưởng tháng của Người lao động sau khi trích nộp các khoản BHXH, BHYT, BHTN, BHTNLĐ, BNN, thuế thu nhập cá nhân. Ngoài ra, Công ty còn thưởng cho người lao động trong các dịp lễ, Tết; tổ chức cho Người lao động đi tham quan, nghỉ mát; đồng thời có chính sách khen thưởng, động viên kịp thời đối với nhân viên có thành tích xuất sắc trong công việc,...

BẢO ĐẢM NGUYÊN TẮC CÔNG BẰNG, BÌNH ĐẲNG, MINH BẠCH VÀ CÓ TRÁCH NHIỆM

- 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.

KẾT LUẬN

Taseco Land cam kết tiếp tục duy trì và phát triển các hoạt động kinh doanh bền vững, đồng thời tăng cường đầu tư vào các sáng kiến xanh và đổi mới sáng tạo. Công ty không chỉ tập trung vào việc tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh mà còn cam kết tạo ra giá trị lâu dài cho cộng đồng, bảo vệ môi trường và đem lại lợi ích cho các bên liên quan. Các chiến lược dài hạn của chúng tôi sẽ tiếp tục được triển khai với mục tiêu xây dựng một tương lai xanh, bền vững và phát triển hài hòa với nhu cầu của thị trường và xã hội.

Chúng tôi tự hào với những kết quả đã đạt được, nhưng đồng thời cũng nhận thức rõ về trách nhiệm lớn lao mà Taseco Land phải gánh vác trong việc duy trì và phát huy những giá trị bền vững này. Hướng tới tương lai, Taseco Land cam kết nỗ lực không ngừng, cải tiến mọi mặt trong hoạt động của mình, nhằm trở thành hình mẫu trong ngành bất động sản với những dự án mang lại lợi ích lâu dài cho cộng đồng, môi trường và nền kinh tế.





CHƯƠNG 08

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2024

Báo cáo tài chính hợp nhất 2024 đã kiểm toán

206

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 73

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 22 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 3 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn quản lý khách sạn, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống, dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư và các hoạt động kinh doanh khác.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó chủ tịch
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2024
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2024

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo là ông Nguyễn Trần Tùng, Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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.



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11925146/E-68418803-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 73, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

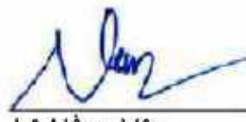
Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1



Lê Hồng Vân
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4432-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B01-DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.174.093.784.146	5.706.231.935.650
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	459.707.110.301	289.029.511.028
111	1. Tiền		142.316.659.913	75.756.229.651
112	2. Các khoản tương đương tiền		317.390.450.388	213.273.281.377
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		113.280.000.000	77.921.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	113.280.000.000	77.921.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.402.235.948.481	1.357.886.282.118
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	596.989.158.894	872.511.576.039
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	362.774.175.596	308.617.729.354
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	141.040.000.000	117.575.600.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	313.512.920.002	68.986.292.465
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1	(12.080.306.011)	(9.804.915.740)
140	IV. Hàng tồn kho	11	4.078.812.402.718	3.840.997.437.291
141	1. Hàng tồn kho		4.078.812.402.718	3.840.997.437.291
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		120.058.322.646	140.397.705.213
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		17.551.203.663	21.468.589.902
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		102.435.631.604	116.026.383.713
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		71.487.379	2.902.731.598

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.150.044.628.110	4.376.390.812.740
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		620.000.816.923	1.033.583.714.797
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	128.100.000.000	831.157.120.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	506.191.970.723	216.717.748.597
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
220	II. Tài sản cố định		853.862.625.852	849.501.783.389
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	566.415.963.120	554.550.918.516
222	Nguyên giá		663.182.339.138	623.556.598.313
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(96.766.376.018)	(69.005.679.797)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	287.446.662.732	294.950.864.873
228	Nguyên giá		300.044.494.417	297.269.188.256
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.597.831.685)	(2.318.323.383)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	318.855.158.833	330.660.384.859
231	1. Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(73.768.678.353)	(61.963.452.327)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.191.787.834.095	1.955.519.731.528
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	316.022.120.710
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.191.787.834.095	1.639.497.610.818
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	36.509.630.457	44.962.437.338
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	2.605.939.907	7.678.820.132
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	40.194.600.000	45.274.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(6.290.909.450)	(7.990.982.794)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		129.028.561.950	162.162.760.829
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	68.380.838.294	96.282.964.169
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	20.990.610.302	21.901.488.449
269	3. Lợi thế thương mại	19	39.657.113.354	43.978.308.211
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.324.138.412.256	10.082.622.748.390

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.099.922.995.081	6.005.356.544.036
310	I. Nợ ngắn hạn		2.084.244.234.237	3.468.287.530.660
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	426.362.526.808	474.398.707.705
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	132.753.661.202	25.717.251.219
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	220.796.943.909	457.156.773.071
314	4. Phải trả người lao động		32.248.158.203	32.585.608.897
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	119.808.861.536	230.036.094.499
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		9.351.223.474	8.992.592.388
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	309.299.651.404	1.105.877.451.699
320	8. Vay ngắn hạn	25	805.041.767.413	1.126.199.711.930
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27	28.581.440.288	7.323.339.252
330	II. Nợ dài hạn		3.015.678.760.844	2.537.069.013.376
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	25.873.446.063	29.442.197.141
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	127.886.676.360	214.602.766.485
338	3. Vay dài hạn	25	2.694.714.741.084	2.136.654.386.751
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	143.320.123.277	146.117.801.728
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	23.883.774.060	10.251.861.271

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND				
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.224.215.417.175	4.077.266.204.354
410	I. Vốn chủ sở hữu	28	4.224.215.417.175	4.077.266.204.354
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		639.946.057.721	447.780.350.052
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		2.369.436.359	79.326.438.019
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		637.576.621.362	368.453.912.033
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		498.474.346.138	543.690.840.986
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.324.138.412.256	10.082.622.748.390

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025


Vũ Thị Khánh Hà
Người lập


Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng


Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.684.453.453.400	3.237.612.289.032
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	1.684.453.453.400	3.237.612.289.032
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(1.264.525.563.623)	(2.347.451.343.889)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		419.927.889.777	890.160.945.143
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	921.847.560.379	85.108.826.949
22 23	7. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	31	(201.173.971.651) (171.884.526.348)	(99.212.749.099) (75.879.130.121)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	18.1	250.417.991	166.824.265
25	9. Chi phí bán hàng	32	(56.729.376.084)	(85.107.814.704)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(195.830.099.070)	(178.200.959.677)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		888.292.421.342	612.915.072.877
31	12. Thu nhập khác		4.493.280.051	22.061.180.211
32	13. Chi phí khác		(17.172.144.935)	(7.641.062.185)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(12.678.864.884)	14.420.118.026
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		875.613.556.458	627.335.190.903
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(194.701.835.609)	(151.594.780.384)
52	17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.1	4.188.228.993	(3.055.030.601)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		685.099.949.842	472.685.379.918

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		664.816.258.791	456.788.799.390
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		20.283.691.051	15.896.580.528
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		2.147	1.522
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		2.147	1.522

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025


Vũ Thị Khánh Hà
Người lập


Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng


Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		875.613.556.458	627.335.190.903
02	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại phân bổ		59.614.186.619	36.650.532.068
03	Trích lập dự phòng		15.287.229.716	5.784.509.103
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(922.124.186.650)	(78.443.086.669)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác		171.884.526.348	75.879.130.121
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		200.275.312.491	667.206.275.526
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		89.461.413.631	(436.521.437.399)
10	Tăng hàng tồn kho		(497.154.472.089)	(1.287.807.282.894)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(1.210.854.308.188)	67.917.642.477
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		22.983.913.589	(36.246.510.943)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	13.870.159.077
14	Tiền lãi vay đã trả		(313.816.204.444)	(123.341.168.309)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(80.001.750.988)	(173.439.285.100)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(5.899.000.000)	(3.200.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.795.005.095.998)	(1.311.561.607.565)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(790.972.296.109)	(610.744.603.983)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		91.860.786	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(155.477.000.000)	(280.691.571.339)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		799.810.720.000	225.414.400.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(16.827.581.757)	(268.290.404.527)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		2.217.077.531.798	4.050.000.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		99.671.388.695	26.187.446.072
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		2.153.374.623.413	(904.074.733.777)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND				
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu		642.590.000	11.502.000.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		(14.148.006.023)	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.018.702.251.873	4.167.897.056.417
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.736.426.238.951)	(2.067.849.384.413)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(456.462.525.041)	(73.073.262.330)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính		(187.691.928.142)	2.038.476.409.674
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		170.677.599.273	(177.159.931.668)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		289.029.511.028	466.189.442.696
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	459.707.110.301	289.029.511.028

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025


Vũ Thị Khánh Hà
Người lập


Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng


Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 22 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 3 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn quản lý khách sạn, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống, dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư và các hoạt động kinh doanh khác.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Theo đó, chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty thông thường là trên 12 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 630 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 386).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)
Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 12 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng, đầu tư kinh doanh bất động sản.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	48,05%	66,27%	48,05%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	-	-	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	84,00%	84,00%	74,00%	74,00%	Số 748 Cù Chính Lan, tổ 1, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)
Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty có 12 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau (tiếp theo):

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56%	86,56%	86,56%	86,56%	Biệt thự BT-3-1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
10	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	36,98%	51,00%	36,98%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i)	-	-	99,80%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
12	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Khai thác quản lý vận hành tòa nhà.
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghi đường Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng") (trước đây là Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&J)	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống.
14	Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global") (i) (Thuyết minh số 4)	-	-	36,61%	50,50%	Tầng 7 tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng.
15	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng") (Thuyết minh số 4)	50,50%	50,50%	-	-	Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hân, phường Niệm Nghĩa, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa Nhóm Công ty và giữa các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối hoặc lỗ lũy kế.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 20 năm
Tài sản cố định khác	3 - 25 năm
Phần mềm máy tính	2 - 20 năm
Quyền sử dụng đất	2 - 20 năm
Quyền phát triển dự án	32 năm 1 tháng

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	20 - 50 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Nhóm Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh; và
- ▶ Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được chuyển vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát

Trong trường hợp Nhóm Công ty được chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát BCC với các bên tham gia BCC. Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu, chi phí như được quy định trong Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Theo đó, trong trường hợp này, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế Nhóm Công ty là bên kiểm soát

Trong trường hợp Nhóm Công ty được chia lợi nhuận sau thuế phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty là bên kiểm soát BCC, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho các bên tham gia BCC vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch;
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau.

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành

Nhóm Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản và hàng hóa đã bán trong quá khứ.

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh, trong đó, chi phí phát hành cổ phiếu là các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

3.18 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có Quyết định của Hội đồng Quản trị và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hợp đồng bán nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo hợp đồng mua bán nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu hợp đồng xây lắp

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc và được xác nhận bởi khách hàng. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn phần vốn chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

3.21 Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu/phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.23 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

3.24 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh bất động sản, kinh doanh hoạt động xây lắp, kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty là trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

3.25 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.26 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Thành lập Công ty Taseco Hải Phòng

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Taseco Hải Phòng. Công ty Taseco Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0202243534 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 5 năm 2024 với vốn điều lệ đăng ký là 20 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 50,5% tỷ lệ sở hữu.

Hoạt động chính của Công ty Taseco Hải Phòng là đầu tư xây dựng kinh doanh Bất động sản.

4.2 Tăng tỷ lệ sở hữu và thực hiện giảm vốn điều lệ trong Công ty Yên Bình

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng 1.200.000 cổ phần tương ứng 10% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Yên Bình từ một cổ đông với tổng giá phí là khoảng 12,3 tỷ VND. Trong năm, Công ty đã hoàn tất giao dịch này và theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Yên Bình tăng lên là 84%.

Trong năm, Công ty Yên Bình thực hiện giảm vốn điều lệ từ 120 tỷ VND xuống còn 10 tỷ VND và hoàn trả lại vốn góp cho các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu.

4.3 Mua Công ty Cổ phần Bất động sản Trảng An ("Công ty Trảng An"), công ty liên kết

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Công ty Quản lý BĐS, Hội đồng Quản trị Công ty Quản lý BĐS đã phê duyệt phương án nhận chuyển nhượng 240.000 cổ phần, tương đương 20% vốn điều lệ, của Công ty Trảng An từ Taseco Group, công ty mẹ, với giá phí chuyển nhượng là 2,64 tỷ VND. Trong năm, Công ty Quản lý BĐS đã hoàn thành giao dịch trên, theo đó Công ty Trảng An trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty.

4.4 Thoái vốn tại Công ty NHT Global

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Công ty ICON4, một công ty con đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 757.500 cổ phần của Công ty NHT Global cho một đối tác cá nhân với giá phí là 7.575.000.000 VND, theo đó Công ty NHT Global không còn là công ty con của Nhóm Công ty.

4.5 Giải thể Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà"), công ty liên kết

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2024/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết giải thể Công ty Hải Hà, một công ty liên kết. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc giải thể này, theo đó, Công ty Hải Hà không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty.

4.6 Thoái vốn tại Công ty TAH

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2023/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần mà Công ty nắm giữ trong Công ty TAH cho một đối tác doanh nghiệp. Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện Nghị quyết trên và hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 61.000.000 cổ phần với tổng giá phí là khoảng 847 tỷ VND, theo đó Công ty TAH không còn là công ty con của Nhóm Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.7 Thoái vốn tại Công ty Tầm nhìn Hồ Tây

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 11 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Taseco Invest đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần mà công ty này nắm giữ trong Công ty Tầm nhìn Hồ Tây cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là khoảng 1.412 tỷ VND. Trong năm 2024, Công ty Taseco Invest đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này, theo đó Công ty Tầm nhìn Hồ Tây không còn là công ty con của Công ty.

4.8 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty Taseco Đà Nẵng

Vào tháng 11 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 60% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Taseco Đà Nẵng với tổng giá phí là 52.043.879.266 VND và đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty Taseco Đà Nẵng với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây và được điều chỉnh hồi tố như sau:

	Đơn vị tính: VND		
	Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua	Điều chỉnh giá trị hợp lý	Giá trị hợp lý sau điều chỉnh
Tài sản			
Tiền và các khoản tương đương tiền	56.310.805.086	-	56.310.805.086
Các khoản phải thu ngắn hạn	110.463.476	-	110.463.476
Hàng tồn kho	67.307.797	-	67.307.797
Các tài sản ngắn hạn khác	15.593.321	-	15.593.321
Tài sản cố định hữu hình	70.089.359.851	-	70.089.359.851
Tài sản cố định vô hình	-	278.499.061.611	278.499.061.611
Tài sản dài hạn khác	36.189.749.952	-	36.189.749.952
	162.783.279.483	278.499.061.611	441.282.341.094
Nợ phải trả			
Phải trả người lao động	52.566.812	-	52.566.812
Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	63.119.146	-	63.119.146
Phải trả ngắn hạn khác	59.614.879.503	-	59.614.879.503
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	55.699.812.322	55.699.812.322
Vay	258.988.223.060	-	258.988.223.060
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ	(155.935.509.038)	222.799.249.289	66.863.740.251
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(62.374.203.615)	89.119.699.739	26.745.496.100
Lợi thế thương mại	145.605.184.689	(133.679.549.574)	11.925.635.115
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	52.043.879.266	-	52.043.879.266

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.589.872.624	2.419.218.279
Tiền gửi ngân hàng	139.719.067.961	73.099.972.035
Tiền đang chuyển	7.719.328	237.039.337
Các khoản tương đương tiền (*)	317.390.450.388	213.273.281.377
TỔNG CỘNG	459.707.110.301	289.029.511.028

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm vàng với giá trị là 116.080.000 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,75%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: 2,3%/năm đến 3,75%/năm).

Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 50 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long ("Dự án ALC Hạ Long"). Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	113.280.000.000	113.280.000.000	77.921.000.000	77.921.000.000
TỔNG CỘNG	113.280.000.000	113.280.000.000	77.921.000.000	77.921.000.000

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7%/năm đến 7,2%/năm), trong đó:

- Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 7,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa ("Dự án số 4 Thanh Hóa") và Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa ("Dự án Hải Yến").
- Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 55,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng bao gồm khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	293.029.384.137	754.993.109.919
Phải thu từ hoạt động xây lắp (i)	152.295.743.121	88.021.966.381
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	143.486.673.634	-
Phải thu từ các hoạt động khác	8.177.358.002	29.496.499.739
TỔNG CỘNG	596.989.158.894	872.511.576.039
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	577.397.456.871	713.488.368.521
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	19.591.702.023	159.023.207.518
Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành Vietnam Investment Limited (R, R1, R2)	105.586.531.344	51.083.362.898
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	84.761.054.100	-
	37.504.830.600	178.504.835.600
Dự phòng phải thu khó đòi	(12.080.306.011)	(9.804.915.740)
(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, quyền phải thu phát sinh từ Hợp đồng xây lắp tại Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise giữa Nhóm Công ty và Bên thứ ba đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.		

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	89.099.739.789	38.045.897.817
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Fecon	61.043.256.628	-
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	57.234.254.297	103.223.202.809
Trung tâm Quý đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Trả trước cho các đối tượng khác	127.556.483.088	139.508.186.934
TỔNG CỘNG	362.774.175.596	308.617.729.354
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)
(i) Đây là khoản tiền trả trước cho Trung tâm Phát triển Quý đất Thanh Hóa cho mục đích thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 Thanh Hóa theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HĐĐTDA.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác	65.340.000.000	49.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (i)	49.000.000.000	49.000.000.000
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn (ii)	16.340.000.000	-
Cho vay ngắn hạn các cá nhân	-	11.974.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	75.700.000.000	56.601.600.000
TỔNG CỘNG	141.040.000.000	117.575.600.000
Dài hạn		
Cho vay dài hạn các tổ chức khác	100.000.000	-
Công ty Cổ phần Tầm Nhìn Hồ Tây	100.000.000	-
Cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	128.000.000.000	831.157.120.000
TỔNG CỘNG	128.100.000.000	831.157.120.000
(i) Đây là khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 4,5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 với tài sản đảm bảo là 5.543.634 cổ phần của Công ty Bao Bì thuộc sở hữu của cổ đông lớn của bên đi vay.		
(ii) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 7,0%/năm đến 10,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 2 năm 2025 đến ngày 8 tháng 8 năm 2025.		

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	130.760.726.063	19.745.522.130
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	127.000.000.000	-
Tạm ứng	20.595.461.423	22.174.083.415
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	13.090.911.418
Phải thu ngắn hạn khác	22.065.821.098	13.975.775.502
TỔNG CỘNG	313.512.920.002	68.986.292.465
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	189.374.063.613	55.492.256.258
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	124.138.856.389	13.494.036.207

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dài hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	461.688.179.000	-
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng	19.984.653.800	19.899.653.800
Phải thu lãi cho vay dài hạn	11.358.610.957	185.175.687.114
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	9.860.526.966	11.633.908.966
Phải thu dài hạn khác	3.300.000.000	8.498.717
TỔNG CỘNG	506.191.970.723	216.717.748.597
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên khác	494.833.359.766	185.184.185.831
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	11.358.610.957	31.533.562.766
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)

(i) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Nhóm Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III và Dự án Khu đô thị mới phía nam trung tâm Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

10. NỢ XẤU

Đối tượng	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Than - khoáng sản Việt Nam	17.305.362.557	-	17.305.362.557	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ Tầng Incico	2.753.206.302	-	2.753.206.302	-
Các đối tượng khác	6.312.890.952	-	4.037.500.681	-
TỔNG CỘNG	26.371.459.811	-	24.096.069.540	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động kinh doanh bất động sản	3.932.698.797.064	-	3.472.852.164.818	-
Dự án số 4 Thanh Hóa	1.596.491.121.362	-	1.754.474.382.415	-
Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng	892.262.193.775	-	-	-
Dự án Hải Yến	636.618.362.091	-	612.375.830.076	-
Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên	447.325.240.643	-	382.008.157.212	-
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu	318.413.635.162	-	-	-
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam	41.588.244.031	-	-	-
Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake	-	-	723.993.795.115	-
Thành phẩm bất động sản	134.000.340.827	-	303.282.721.419	-
Dự án ALC Hạ Long	98.750.507.874	-	152.029.515.749	-
Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao	22.592.303.615	-	134.615.509.552	-
Dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn	12.657.529.338	-	16.637.696.118	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp	6.750.603.953	-	56.927.487.525	-
Hàng tồn kho khác	5.362.660.874	-	7.935.063.529	-
TỔNG CỘNG	4.078.812.402.718	-	3.840.997.437.291	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng, Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Hải Yến và Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thuê đất trả trước (*)	35.151.570.000	43.895.921.063
Công cụ, dụng cụ	23.402.782.783	33.589.258.199
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	3.582.959.666	6.045.551.720
Chi phí trả trước dài hạn khác	6.243.525.845	12.752.233.187
TỔNG CỘNG	68.380.838.294	96.282.964.169

(*) Đây là tiền thuê đất trả trước cho 50 năm của Dự án Pulchra Resort theo các Hợp đồng thuê đất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

						Đơn vị tính: VND	
						Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Nguyên giá:							
Số đầu năm	516.106.392.350	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải			
- Mua trong năm	474.000.000						
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	9.003.878.133						
- Thanh lý, nhượng bán	-						
- Phân loại lại	(6.960.710.089)						
- Giảm khác	-						
- Giảm do bán công ty con	-						
Số cuối năm	518.623.560.394					7.334.402.186	663.182.339.138
Trong đó:							
<i>Đã khấu hao hết</i>						40.800.000	31.865.363.899
Giá trị khấu hao lũy kế:							
Số đầu năm	36.803.715.336					1.284.614.946	69.005.679.797
- Khấu hao trong năm	16.529.843.343					962.257.273	30.236.355.676
- Phân loại lại	(382.078.537)					(60.032.159)	-
- Thanh lý, nhượng bán	-					-	(2.286.903.930)
- Giảm khác	-					(24.878.819)	(24.878.819)
- Giảm do bán công ty con	-					-	(163.876.706)
Số cuối năm	52.951.480.142					2.161.961.241	96.766.376.018
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	479.302.677.014					4.532.926.267	554.550.918.516
Số cuối năm	465.672.080.252					5.172.440.945	566.415.963.120

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 8,4 tỷ VND và một số diện tích sân vận phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 86,9 tỷ VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

						Đơn vị tính: VND	
						Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá:							
Số đầu năm (Trình bày lại)	6.787.391.235	Phần mềm máy tính	Quyền phát triển dự án (*)			10.982.735.410	297.269.188.256
- Tăng trong năm	1.118.486.000					1.656.820.161	2.775.306.161
Số cuối năm	7.905.877.235					12.639.555.571	300.044.494.417
Trong đó:							
<i>Đã khấu hao hết</i>						-	2.504.660.180
Giá trị hao mòn lũy kế:							
Số đầu năm	915.932.460					402.390.923	2.318.323.383
- Hao mòn trong năm	971.371.736					29.897.468	10.405.133.622
- Giảm khác	-					(125.625.320)	(125.625.320)
Số cuối năm	1.887.304.196					306.663.071	12.597.831.685
Giá trị còn lại:							
Số đầu năm	5.871.458.775					10.580.344.487	294.950.864.873
Số cuối năm	6.018.573.039					12.332.892.500	287.446.662.732

(*) Đây là quyền phát triển dự án phát sinh từ giao dịch mua Công ty Taseco Đà Nẵng, một công ty con. Tại ngày mua, công ty này là chủ đầu tư của Dự án Pulchra Resort Đà Nẵng tại đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Đơn vị tính: VND		
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	385.092.150.919	7.531.686.267	392.623.837.186
- Phân loại lại	(89.455.439)	89.455.439	-
Số cuối năm	385.002.695.480	7.621.141.706	392.623.837.186
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	59.509.985.753	2.453.466.574	61.963.452.327
- Khấu hao trong năm	11.568.390.684	236.835.342	11.805.226.026
- Phân loại lại	(386.059.798)	386.059.798	-
Số cuối năm	70.692.316.639	3.076.361.714	73.768.678.353
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	325.582.165.166	5.078.219.693	330.660.384.859
Số cuối năm	314.310.378.841	4.544.779.992	318.855.158.833

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sàn thương mại và diện tích hầm làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake	537.325.035.520	523.542.741.392
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình	265.713.787.016	263.640.230.914
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III	195.785.644.439	21.743.040.354
Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây	-	622.851.436.976
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	82.833.955.035	97.590.749.097
TỔNG CỘNG	1.191.787.834.095	1.639.497.610.818

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 109,7 tỷ VND (năm 2023: 119 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND		
	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	2.605.939.907	7.678.820.132
Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	40.194.600.000	45.274.600.000
TỔNG CỘNG		42.800.539.907	52.953.420.132
Dự phòng đầu tư tài chính		(6.290.909.450)	(7.990.982.794)

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Tỷ lệ vốn nắm giữ đồng thời là tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	
			Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Tràng An	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở	Tầng 1, nhà B3, làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	20	-
Công ty Hải Hà	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Lô số G40, khu 1, khu Đô thị mới Bắc Đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	-	35
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội	-	30

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Đơn vị tính: VND			
Giá trị đầu tư:			
	Công ty Hải Hà	Công ty 4.2	Công ty Trảng An
Số đầu năm	7.083.023.619	1.800.000.000	-
Tăng trong năm	-	-	2.640.000.000
Giảm do chia cổ tức	(1.134.890.982)	-	(144.000.000)
Giảm do giải thể công ty liên kết (Thuyết minh số 4)	(5.948.132.637)	-	-
Số cuối năm	-	1.800.000.000	2.496.000.000
Tổng cộng			
	595.796.513	-	-
	140.478.084	-	109.939.907
	(736.274.597)	-	-
Số cuối năm	-	(1.800.000.000)	109.939.907
(1.204.203.487)			
			250.417.991
			(736.274.597)
Số cuối năm			(1.690.060.093)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	7.678.820.132	-	-
Số cuối năm	-	-	2.605.939.907
			7.678.820.132
			2.605.939.907

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND			
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (i)	Số lượng (cổ phần) sở hữu (%)	Số cuối năm	
		Giá gốc	Dự phòng
và Bao bì VPC	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị ghi sổ	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần In	15	34.078.500.000	(790.909.450)
Công ty Cổ phần Bao bì Cổ phần	2,3	446.330.000	-
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	2,3	169.770.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân (ii)	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 (ii)	-	-	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)
TỔNG CỘNG	3.943.665	40.194.600.000	(6.290.909.450)
		33.903.690.550	4.451.665
		45.274.600.000	(7.990.982.794)
			37.283.617.206

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 3.332.055 cổ phần của Nhóm Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 2 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Vinconstec đã thông qua phương án giảm vốn điều lệ của công ty này từ 300 tỷ VND xuống còn 68 tỷ VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Vinconstec đã hoàn tất việc giảm vốn này.

(ii) Trong năm, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty ICON4, công ty con, Công ty ICON4 đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 cho các đối tác doanh nghiệp.

Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

		Công ty Bao Bì	Công ty ICON4	Công ty Taseco Đà Nẵng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					Tổng cộng
Số đầu năm (Trình bày lại)		20.470.045.303	27.776.902.558	11.925.635.115	60.172.582.976
- Tăng khác		-	-	2.013.581.757	2.013.581.757
Số cuối năm		20.470.045.303	27.776.902.558	13.939.216.872	62.186.164.733
Phân bổ lũy kế:					
Số đầu năm		(8.092.678.184)	(8.101.596.581)	-	(16.194.274.765)
- Phân bổ trong năm		(2.047.004.530)	(2.777.690.256)	(1.510.081.828)	(6.334.776.614)
Số cuối năm		(10.139.682.714)	(10.879.286.837)	(1.510.081.828)	(22.529.051.379)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm		12.377.367.119	19.675.305.977	11.925.635.115	43.978.308.211
Số cuối năm		10.330.362.589	16.897.615.721	12.429.135.044	39.657.113.354

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN

20.1 Phải trả người bán ngân hạn

		Đơn vị tính: VND	
		Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E		426.270.317.808	474.085.574.545
- Phải trả người bán ngân hạn khác		37.000.000.000	55.235.306.456
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)		389.270.317.808	418.850.268.089
		92.209.000	313.133.160
TỔNG CỘNG		426.362.526.808	474.398.707.705

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÂN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÂN HẠN (tiếp theo)

20.2 Người mua trả tiền trước ngân hạn

Người mua trả tiền trước ngân hạn chủ yếu bao gồm số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và số dư từ hoạt động xây lắp.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

		Đơn vị tính: VND	
		Số đầu năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng		107.050.591.716	19.893.741.583
Thuế thu nhập doanh nghiệp		79.974.148.091	194.825.548.009
Thuế thu nhập cá nhân		3.119.565.188	2.838.756.551
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất		265.962.844.295	-
Các loại thuế và phí khác		1.049.623.781	3.238.897.766
TỔNG CỘNG		457.156.773.071	220.796.943.909

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGÂN HẠN

		Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí phát triển Dự án và chi phí xây dựng		82.610.389.882	195.008.415.615
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác		24.498.566.924	21.553.096.206
Trích trước chi phí lãi vay		11.195.700.605	8.029.380.336
Trích trước chi phí khác		1.504.204.125	5.445.202.342
TỔNG CỘNG		119.808.861.536	230.036.094.499

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	25.873.446.063	29.442.197.141
TỔNG CỘNG	25.873.446.063	29.442.197.141

24. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì (i)	65.752.293.196	63.036.273.858
Chi phí lãi vay phải trả	10.199.687.546	45.589.054.293
Nhận đặt cọc liên quan tới đầu tư thực hiện các dự án bất động sản	57.793.315.510	2.760.000.000
Phải trả cho việc chấm dứt hợp đồng	12.418.765.069	25.242.077.382
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	17.663.925.279	2.333.524.194
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (ii)	100.069.653.211	197.183.677.157
Nhận đặt cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần	-	728.194.833.515
Phải trả ngắn hạn khác	45.402.011.593	41.538.011.300
TỔNG CỘNG	309.299.651.404	1.105.877.451.699

Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	105.076.758.998	214.000.333.794
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	204.222.892.406	891.877.117.905

Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (ii)	126.547.516.360	213.040.110.480
Phải trả dài hạn khác	1.339.160.000	1.562.656.005

TỔNG CỘNG	127.886.676.360	214.602.766.485
------------------	------------------------	------------------------

Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	80.348.254.801	78.864.391.921
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	47.538.421.559	135.738.374.564

- (i) Đây là phần kinh phí bảo trì Nhóm Công ty thu từ khách hàng mua căn hộ của Dự án ALC Hạ Long và sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị Tòa nhà.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả (nếu có) cho các đối tác doanh nghiệp và các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện một số dự án của Nhóm Công ty. Theo các hợp đồng này, các bên tham gia cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY

		Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm		Đơn vị tính: VND
Thuyết minh		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giảm do thoái vốn công ty con	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		
Vay ngắn hạn								
	25.1	503.831.661.930	549.700.334.791	(605.246.110.533)	(8.784.484.440)	439.501.401.748		
	25.4	14.620.500.000	127.075.098.980	(98.999.998.980)	(40.695.600.000)	2.000.000.000		
	35	11.200.000.000	294.100.000.000	(278.920.000.000)	(100.000.000)	26.280.000.000		
	35	-	17.805.579.260	(100.000.000)	-	17.705.579.260		
	25.2	421.547.550.000	61.718.790.719	(442.440.397.550)	-	40.825.943.169		
	25.3	175.000.000.000	248.728.843.236	(145.000.000.000)	-	278.728.843.236		
TỔNG CỘNG		1.126.199.711.930	1.299.128.646.986	(1.570.706.507.063)	(49.580.084.440)	805.041.767.413		
Vay dài hạn								
	25.2	1.872.436.495.589	1.399.915.159.179	(577.636.913.684)	-	2.694.714.741.084		
	35	17.805.579.260	-	(17.805.579.260)	-	-		
	25.3	246.412.311.902	2.316.531.334	(248.728.843.236)	-	-		
TỔNG CỘNG		2.136.654.386.751	1.402.231.690.513	(844.171.336.180)	-	2.694.714.741.084		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	183.308.012.455	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	6,5% - 7,5%	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	96.865.151.417	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 13 tháng 11 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	6,5% - 8,0%	(ii)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch	159.328.237.876	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	7,0% - 8,0%	(iii)

TỔNG CỘNG 439.501.401.748

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số sản văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- Quyền sử dụng đất Lô ODT-CT-5F.05 tại Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise thuộc quyền sở hữu của Bên thứ ba mà Nhóm Công ty đang thực hiện dịch vụ xây lắp.

(ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Các khoản tiền gửi trị giá 45,6 tỷ VND của Nhóm Công ty tại ngân hàng này.
- Khoản tiền gửi trị giá 13,6 tỷ VND của của Taseco Group, tại ngân hàng này. Sau kỳ, tài sản đảm bảo này đã được giải chấp.
- Các khoản tiền gửi trị giá 10 tỷ VND của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long. Sau kỳ, tài sản đảm bảo này đã được giải chấp.

(iii) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty với giá trị là 50 tỷ VND, Quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận số CX 924353 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình của Công ty và 10 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay dài hạn ngân hàng

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	950.000.000.000	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 tới ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8,5%/năm.	(iv)
	526.762.500	Gốc vay trả vào ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 7 tháng 10 năm 2027. Gốc và lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,11% - 3,1%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 10,7%/năm.	(v)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	503.398.136.641	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 tới ngày 29 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất năm đầu tiên là 7%/năm, năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 9%/năm	(vi)
	295.278.842.181	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 28 tháng 12 năm 2025 tới ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.		(vi)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	284.805.288.858	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 30 tháng 11 năm 2025 tới ngày 31 tháng 5 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7%/năm.	(vi)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	6.260.058.125	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ đáo hạn từ tháng 5 năm 2025 tới tháng 2 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7,4%-7,9%/năm.	(vii)

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

- 25. VAY (tiếp theo)
- 25.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	695.271.595.948	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng từ thời điểm phát sinh dòng tiền thu từ dự án tới ngày 30 tháng 7 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay bằng Lãi suất cơ sở (trần lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân Việt Nam 12 tháng trả sau của VCB được công bố trong từng kỳ và được điều chỉnh theo thông báo lãi suất của VCB trong từng thời kỳ) + 2%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6%/năm.	(viii)

TỔNG CỘNG 2.735.540.684.253

- Trong đó:
- Vay dài hạn đến hạn trả 40.825.943.169
 - Vay dài hạn 2.694.714.741.084
- (iv) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 Thanh Hóa.
- (v) Tài sản đảm bảo là một số phương tiện vận tải có giá trị còn lại là 0,9 tỷ VND của Nhóm Công ty.
- (vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Hải Yến và Quyền tài sản gắn liền với dự án.
 - Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.
 - Quyền tài sản và động sản hình thành thuộc dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đông Ván III, các quyền, lợi ích của bên thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm đối với tài sản nêu trên.
- (vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số ô tô với giá trị còn lại là 7,5 tỷ VND của Nhóm Công ty.
 - Một số sản văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- (viii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền khai thác, quản lý Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

- 25. VAY (tiếp theo)
- 25.3 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	129.237.735.165	Gốc đáo hạn vào 30 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý.	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở + Biên độ 4%/năm (không thấp hơn 11%/năm). Lãi suất trong năm là 11%/năm.	(ix)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	149.491.108.071	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý.	12,3%/năm.	(x)

TỔNG CỘNG 278.728.843.236

- Trong đó:
- Trái phiếu dài hạn -
 - Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 280.000.000.000
 - Chi phí phát hành trái phiếu (1.271.156.764)
- (ix) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Quyền sử dụng đất của Nhóm Công ty theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, lô đất số CY 108500 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
 - 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

- (x) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- 4 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group.
 - 9 triệu cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

25. VAY (tiếp theo)

25.4 Vay ngắn hạn các đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ đối tượng khác được trình bày như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Bà Đỗ Thị Thu Hương	2.000.000.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày 23 tháng 1 năm 2025.	7,50%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	2.000.000.000			

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản và khoản dự phòng phải trả liên quan tới các chi phí sửa chữa tại các dự án mà Nhóm Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ xây lắp theo các điều khoản bảo hành.

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Năm nay	Năm trước	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	7.323.339.252	4.973.339.252	
Tăng trong năm (Thuyết minh số 28)	27.157.101.036	5.550.000.000	
Sử dụng trong năm	(5.899.000.000)	(3.200.000.000)	
Số cuối năm	28.581.440.288	7.323.339.252	

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

28.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ					Đơn vị tính: VND	
Vốn cổ phần đã phát hành		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Trình bày lại)	Tổng cộng
Năm trước:						
Số đầu năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	403.297.980.731	564.089.798.350	3.783.182.792.397
- Chia cổ tức bằng tiền	270.000.000.000	-	-	(324.000.000.000)	(15.234.745.000)	(69.234.745.000)
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-
- Ảnh hưởng của giao dịch tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	(81.544.511.558)	(170.455.488.442)	(252.000.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	456.788.799.390	15.896.580.528	472.685.379.918
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	(606.951.261)	26.745.496.100	26.138.544.839
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.929.742.250)	(289.257.750)	(6.219.000.000)
- Thù lao HĐQT, khen thưởng Ban điều hành	-	-	-	(225.225.000)	(218.775.000)	(444.000.000)
Số cuối năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	447.780.350.052	543.690.840.986	4.077.266.204.354
Năm nay:						
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	447.780.350.052	543.690.840.986	4.077.266.204.354
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu (Thuyết minh số 4)	-	-	-	6.549.914	(12.324.549.914)	(12.318.000.000)
- Góp vốn trong năm	-	-	-	-	1.235.680.000	1.235.680.000
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	(445.500.000.000)	(26.292.926.126)	(471.792.926.126)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	664.816.258.791	20.283.691.051	685.099.949.842
- Thoái vốn công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	(10.518.389.859)	(10.518.389.859)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(27.157.101.036)	-	(27.157.101.036)
- Giảm vốn điều lệ trong công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	-	-	(17.600.000.000)	(17.600.000.000)
Số cuối năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	639.946.057.721	498.474.346.138	4.224.215.417.175

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

- (*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chia cổ tức bằng tiền với số tiền là 445,5 tỷ VND theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 8 năm 2024. Ngoài ra, một số công ty con đã thực hiện chia cổ tức bằng tiền từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của các công ty con này.
- (**) Quý khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024.

28.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phần thưởng	Tổng số	Cổ phần thưởng
Taseco Group	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000

28.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000
Số cuối năm	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000
Cổ tức đã chia	445.500.000.000	324.000.000.000

28.4 Cổ phần

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phần).

28.5 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phần phổ thông	445.500.000.000	324.000.000.000
Chia cổ tức bằng tiền: 1.500 VND/cổ phiếu (năm trước: 200 VND/cổ phiếu)	445.500.000.000	54.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phần: 0 (năm trước: 1 cổ phần/10 cổ phần hiện hữu)	-	270.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.684.453.453.400	3.237.612.289.032
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.117.795.727.409	2.699.312.274.196
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	339.335.825.245	309.217.931.716
Doanh thu từ hoạt động khác	227.321.900.746	229.082.083.120
Doanh thu thuần	1.684.453.453.400	3.237.612.289.032
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	1.472.238.004.435	3.080.047.046.517
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	212.215.448.965	157.565.242.515

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	2.394.149.585	-
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	336.941.675.660	309.217.931.716
TỔNG CỘNG	339.335.825.245	309.217.931.716
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	846.894.509.594	798.100.077.972

29.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	35.583.682.073	82.771.716.949
Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư	883.955.927.064	-
Doanh thu tài chính khác	2.307.951.242	2.337.110.000
TỔNG CỘNG	921.847.560.379	85.108.826.949

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	746.504.966.461	1.873.546.005.919
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	304.514.897.027	276.009.678.139
Giá vốn từ hoạt động khác	213.505.700.135	197.895.659.831
TỔNG CỘNG	1.264.525.563.623	2.347.451.343.889

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	171.884.526.348	75.879.130.121
Lỗ chênh lệch tỷ giá	21.364.353.985	18.447.175.629
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.658.885.092	-
Chi phí phát hành trái phiếu	1.680.086.940	-
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư	(620.073.344)	-
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư	65.652.506	4.500.000.000
Chi phí tài chính khác	140.540.124	386.443.349
TỔNG CỘNG	201.173.971.651	99.212.749.099

32. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	44.958.159.586	73.398.056.692
Chi phí nhân công	3.405.963.296	4.033.619.966
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.059.604.204	3.713.107.126
Chi phí bán hàng khác	2.305.648.998	3.963.030.920
TỔNG CỘNG	56.729.376.084	85.107.814.704
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	72.394.681.702	71.712.843.948
Dự phòng phải thu khó đòi	2.275.390.271	7.845.788.180
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	28.987.477.510	16.026.942.051
Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.030.724.664	27.831.548.681
Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.600.000.000	6.165.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	58.541.824.923	48.618.836.817
TỔNG CỘNG	195.830.099.070	178.200.959.677

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	736.896.638.557	3.225.734.824.997
Chi phí dịch vụ xây lắp	210.991.330.554	274.450.095.319
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	70.337.708.893	84.149.147.401
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	59.614.186.619	36.650.532.068
Chi phí dự phòng	16.443.316.333	10.793.634.776
Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.600.000.000	6.165.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	233.186.811.743	228.193.173.225
Chi phí bằng tiền khác	80.517.889.447	76.024.339.776
TỔNG CỘNG	1.411.587.882.146	3.942.160.747.562

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	194.701.835.609	151.594.780.384
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(4.188.228.993)	3.055.030.601
TỔNG CỘNG	190.513.606.616	154.649.810.985

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	875.613.556.458	627.335.190.903
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	175.122.711.292	125.467.038.182
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Nhóm Công ty	13.765.103.256	21.210.399.986
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	(564.453.579)	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	6.595.237.266	4.263.957.540
Phân bổ lợi thế thương mại	1.242.799.137	964.938.957
Lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.331.777.016	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	5.479.902.184	2.871.418.729
Lỗ năm trước chuyển sang	(12.459.469.956)	(127.942.409)
Chi phí thuế TNDN	190.513.606.616	154.649.810.985

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất			Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	Năm nay	Năm trước
	(Trình bày lại)				
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Chi phí lãi vay đã phát sinh nhưng chưa được trừ thuế tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	675.999.293	805.624.573	(129.625.280)	(893.807.828)	
Chênh lệch tạm thời liên quan tới lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	12.881.612.582	14.366.105.091	816.936.180	9.373.746.443	
Chi phí bán hàng trích trước nhưng chưa thanh toán tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	2.805.579.033	2.050.845.755	754.733.278	1.948.303.467	
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	3.298.044.424	4.148.197.068	(850.152.644)	(6.770.117.759)	
Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	-	-	-	(5.801.446.327)	
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	1.329.374.970	313.085.852	1.016.289.118	(1.828.614.167)	
Chi phí khác	-	217.630.110	(217.630.110)	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20.990.610.302	21.901.488.449			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(143.320.123.277)	(146.117.801.728)	2.797.678.451	916.905.570	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(122.329.512.975)	(124.216.313.279)			
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			4.188.228.993	(3.055.030.601)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Chi phí lãi vay vượt trần theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP

Theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 54.295.974.026 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21.319.787.698 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

Lỗ chuyển sang từ kỳ trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị khoảng 100,7 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 106,4 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ sở hữu của công ty mẹ cấp 1

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Taseco Group	Công ty mẹ	Trả cổ tức bằng tiền	322.953.354.000	37.455.861.200
		Trả vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án	197.183.677.157	31.000.000.000
		Thu tiền cho vay	564.757.120.000	433.850.000.000
		Đi vay	31.000.000.000	159.100.000.000
		Trả gốc vay	31.000.000.000	191.100.000.000
		Lãi cho vay	21.656.390.043	62.976.256.748
		Chia sẻ lợi nhuận dự án đầu tư	8.198.496.207	30.383.630.162
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	243.457.330.645
		Thanh toán chuyển nhượng cổ phần	-	252.000.000.000
		Cho vay	-	357.550.000.000
		Trả cổ tức bằng cổ phần	-	187.229.300.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả lãi vay	16.608.082.192	-
Công ty VinaCS	Công ty liên kết của công ty mẹ	Trả gốc vay	-	10.500.000.000
		Đi vay	-	10.500.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	219.100.000.000	11.200.000.000
		Trả gốc vay	204.020.000.000	-
		Cho vay	77.000.000.000	29.500.000.000
		Thu hồi vay	30.800.000.000	11.300.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	66.664.767.780	550.545.231
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	67.526.507.300	-
		Lãi cho vay	2.676.684.930	823.140.450
		Chi phí lãi vay	3.741.165.206	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	39.336.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	41.258.811.251
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Chi phí lãi vay phải trả	981.794.001	760.084.927
		Doanh thu dịch vụ	330.000.000	577.500.000
		Trả gốc vay	100.000.000	1.000.000.000
		Góp vốn thực hiện dự án	-	21.196.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	49.087.041.420	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	49.422.613.800	-
		Nhận tiền vay	30.000.000.000	-
		Trả tiền vay	30.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	602.202.739	-
		Cho vay	-	60.000.000.000
		Thu hồi vay	-	60.000.000.000
		Cho vay	-	35.110.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	35.110.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.989.363.637
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	-	35.110.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	35.110.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.989.363.637
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	-	28.088.000.000
		Thu tiền cho vay	-	28.088.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	2.141.336.364
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.782.937.500	-
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Trả gốc vay	-	15.000.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	11.847.142.414
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	5.375.558.382	9.021.600.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT	Thu tiền chuyển nhượng BĐS	52.199.000.000	10.575.000.000
		Đi vay	14.000.000.000	47.499.999.995
		Trả gốc vay	14.000.000.000	47.499.999.995
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.715.300.775	51.324.087.138
		Góp vốn	155.340.000	-
Bà Đào Văn Trang	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.717.585.683	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.000.000.000	-
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.999.397.163
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	3.440.370.200	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành gia đình viên mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.990.354.027	10.011.371.602
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	19.983.500.000	2.000.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết với chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	63.557.706.939	8.114.736.283
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	72.150.541.300	3.757.530.000
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.763.908.373	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	11.718.467.000	-
		Vay	3.000.000.000	-
		Trả gốc vay	3.000.000.000	-
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	10.401.098.874
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	6.932.000.000	4.500.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	2.707.151.843
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	3.511.832.500	-
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	10.299.198.675
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	6.011.552.500	2.000.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	3.328.689.101
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	3.973.927.500	-

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ chuyển nhượng tài sản, chuyển nhượng cổ phần, cung cấp và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Trong năm, Nhóm Công ty đã đi vay và cho vay các bên liên quan theo từng thỏa thuận vay và cho vay. Các khoản vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay có lãi suất) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản	3.554.026.700	-
		Phí quản lý dự án	-	605.599.755
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.308.447.500	9.320.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	2.956.569.500	7.064.101.800
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	2.601.190.200	-
Bà Đào Vân Trang	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	2.180.085.000	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	2.100.000.000	45.819.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	1.247.509.700	4.030.447.200
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1	Chuyển nhượng bất động sản	-	39.336.000.000
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phí tư vấn quản lý dự án	-	16.130.856.488
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	9.003.300.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng bất động sản	-	6.932.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	4.926.685.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	-	4.349.850.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	3.511.832.500
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	-	3.440.370.200
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	-	2.616.582.500
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.643.873.423	1.936.582.075
			19.591.702.023	159.023.207.518

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	118.544.988.755	10.324.065.871
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	2.322.945.205	298.335.611
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Thu chi hộ	2.806.102.749	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phải thu lãi vay	-	923.859.452
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu khác	-	110.002.500
Ông Phạm Ngọc Thanh		Tạm ứng	464.819.680	464.819.680
Các bên liên quan khác	Chủ tịch HĐQT	Phải thu kinh phí bảo trì	-	336.198.182
	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	-	1.036.754.911
			124.138.856.389	13.494.036.207
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	11.358.610.957	185.184.185.831
			11.358.610.957	185.184.185.831
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20)				
Công ty Taseco Oceanview	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	62.050.000	-
Taseco Media	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	23.984.000	161.162.640
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	6.175.000	40.029.700
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải thu khác	-	111.940.820
			92.209.000	313.133.160

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	3.942.137.777	-
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Lãi vay phải trả	1.064.968.008	-
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	100.069.653.213	197.183.677.157
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	16.608.082.192
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Các khoản phải trả khác	-	208.574.445
			105.076.758.998	214.000.333.794
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	-	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chính	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	14.190.573.599	14.190.573.599
			47.538.421.559	135.738.374.564

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay ngắn hạn (i)	75.700.000.000	29.500.000.000
Công ty Riverview TNHH Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Cho vay ngắn hạn	-	16.470.000.000
Taseco Group	Công ty mẹ	Cho vay ngắn hạn	-	10.100.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Lãnh đạo chủ chốt	Cho vay ngắn hạn	-	531.600.000
			75.700.000.000	56.601.600.000
Phải thu về cho vay dài hạn (Mã số 215)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Cho vay dài hạn (ii)	128.000.000.000	831.157.120.000
			128.000.000.000	831.157.120.000

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất là 5%/năm. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025.

(ii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất là 4,5%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất là 4,5/năm. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2026.

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25)

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn (iii)	26.280.000.000	11.200.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Vay dài hạn đến hạn trả (iv)	17.705.579.260	-
			43.985.579.260	11.200.000.000

Vay dài hạn (Thuyết minh số 25)

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Vay dài hạn	-	17.805.579.260
			-	17.805.579.260

(iii) Đây là khoản đi vay tín chấp với lãi suất là 5,2-8,5%/năm. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 26 tháng 6 năm 2025.

(iv) Đây là khoản đi vay với lãi suất là 5%/năm được đảm bảo bằng 3.332.055 cổ phần của Nhóm Công ty tại Công ty Vinconstec. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc:

		Đơn vị tính: VND	
Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	880.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	720.000.000	540.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.666.400.000	1.554.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.331.305.556	1.185.550.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	1.152.222.222	1.099.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	1.106.993.056	968.750.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	1.001.618.056	1.014.900.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	1.034.508.306	957.811.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.293.055.556	1.038.750.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc tới ngày 1 tháng 11 năm 2024	854.770.833	858.064.750
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 3 tháng 6 năm 2024	414.055.556	-
TỔNG CỘNG		11.454.929.141	9.816.825.750

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát:

		Đơn vị tính: VND	
		Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát		132.000.000	132.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	664.816.258.791	456.788.799.390
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(27.157.101.036)	(4.830.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	637.659.157.755	451.958.799.390
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	297.000.000	297.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	297.000.000	297.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	2.147	1.522
- Lãi suy giảm	2.147	1.522

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 44/2024/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Ngoài giao dịch được trình bày ở trên, không có giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Nhóm Công ty được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- Kinh doanh bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng đất (kèm theo phần hạ tầng kỹ thuật) và các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- Hoạt động xây lắp: bao gồm hoạt động thi công các công trình hạ tầng và xây dựng các công trình dân dụng;
- Các hoạt động cho thuê và các hoạt động khác: bao gồm hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, sản thương mại,... tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và các dịch vụ liên quan.

Nhóm Công ty theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Nhóm Công ty trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Nhóm Công ty (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	1.117.795.727.409	339.335.825.245	227.321.900.746	-	1.684.453.453.400
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	1.320.570.000.000	524.863.531.084	34.588.510.525	(1.880.022.041.609)	-
Tổng doanh thu	2.438.365.727.409	864.199.356.329	261.910.411.271	(1.880.022.041.609)	1.684.453.453.400
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	1.681.299.402.804	54.303.464.827	(736.116.211.599)	(579.558.766.255)	419.927.889.777
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					455.685.666.681
Lợi nhuận thuần trước thuế Chi phí thuế TNDN					875.613.556.458
Lợi nhuận thuần sau thuế					(190.513.606.616)
Tài sản và công nợ					685.099.949.842
Tài sản bộ phận	5.582.954.115.439	368.909.521.497	290.746.569.532	-	6.242.610.206.468
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	3.081.528.205.788
Tổng tài sản	5.582.954.115.439	368.909.521.497	290.746.569.532	-	9.324.138.412.256
Công nợ bộ phận	609.006.446.037	242.409.859.228	35.713.500.958	-	887.129.806.223
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	4.212.793.188.859
Tổng công nợ	609.006.446.037	242.409.859.228	35.713.500.958	-	5.099.922.995.081

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	2.699.312.274.196	309.217.931.716	229.082.083.120	-	3.237.612.289.032
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	1.031.710.325.311	43.838.065.417	(1.075.548.390.728)	-
Tổng doanh thu	2.699.312.274.196	1.340.928.257.027	272.920.148.537	(1.075.548.390.728)	3.237.612.289.032
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	825.766.268.277	65.315.089.765	56.537.080.255	(57.457.493.154)	890.160.945.143
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					(177.717.939.536)
Lợi nhuận thuần trước thuế Chi phí thuế TNDN					805.053.130.439
Lợi nhuận thuần sau thuế					(154.649.810.985)
Tài sản và công nợ					472.685.379.918
Tài sản bộ phận	6.542.832.906.130	383.447.498.105	391.548.241.156	-	7.317.828.645.391
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	2.619.974.590.962
Tổng tài sản	6.542.832.906.130	383.447.498.105	391.548.241.156	-	9.937.803.236.353
Công nợ bộ phận	612.213.099.256	320.247.500.876	39.908.941.627	-	972.369.541.759
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	4.977.287.189.979
Tổng công nợ	612.213.099.256	320.247.500.876	39.908.941.627	-	5.949.656.731.738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp, thu nhập khác và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, phải trả khác, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

38. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1,311 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 818,8 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chương trình cho thuê căn hộ với các Chủ sở hữu căn hộ, cụ thể:

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

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	8.853.960.144	11.150.332.468
Từ 1 - 5 năm	4.430.917.184	4.281.322.397
TỔNG CỘNG	13.284.877.328	15.431.654.865

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

38. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Dự án số 4 Thanh Hóa

- Theo Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 9 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HĐĐTĐA với Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa, Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 75/QĐ/UBND ngày 05/01/2019. Đối với các khu đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng khu đất tái định cư, giáo dục sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

Dự án Hải Yến

- Theo quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn) và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2022/ĐPHĐ-DASĐĐ với UBND thị xã Nghi Sơn, Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 2586/QĐ/UBND ngày 09/05/2018. Đối với các khu đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

Các cam kết khác

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

39. CÁC CHI PHÍ DỊCH VỤ CHUYÊN NGHIỆP

Các chi phí dịch vụ chuyên nghiệp với các thành viên trong mạng lưới các công ty EY toàn cầu ("các công ty EY") phát sinh trong năm nay và năm trước bao gồm:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Phí kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty và các công ty con	2.150.000.000	1.440.909.091
TỔNG CỘNG	2.150.000.000	1.440.909.091

40. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc này 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Taseco Đà Nẵng phát sinh trong tháng 11 năm 2023. Trong năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn tất kế toán tạm thời đối với giao dịch này. Theo đó, một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày lại như sau:

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
-------	----------	--	------------	--

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

227	Tài sản cố định vô hình	16.451.803.262	278.499.061.611	294.950.864.873
228	Nguyên giá – Tài sản cố định vô hình	18.770.126.645	278.499.061.611	297.269.188.256
269	Lợi thế thương mại	177.657.857.785	(133.679.549.574)	43.978.308.211
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	90.417.989.406	55.699.812.322	146.117.801.728
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	454.571.141.247	89.119.699.739	543.690.840.986

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

41. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2025/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 9 năm 2024. Theo đó, tổng số cổ phiếu chào bán là 14.850.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, tương ứng số tiền là 148,5 tỷ VND. Sau đợt chào bán này, tổng số vốn của Công ty tăng lên là 3.118,5 tỷ VND theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 22 vào ngày 11 tháng 3 năm 2025.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng với vốn điều lệ là 300 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 70% tỷ lệ sở hữu.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025


Vũ Thị Khánh Hà
Người lập


Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng


Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc







**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Trần Tùng