Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Cơ quan: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Thời gian ký: 29.01.2026 18:03:00 +07:00

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

Quý IV năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung - Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 56

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 24 được cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Ngày 01 tháng 8 năm 2025 Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 516/QĐ-SGDHCM ban hành ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản 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 Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch	
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên	
Ông Lê Đức Long	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên	
Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 riêng của Công ty cho giai đoạn tài chính năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 29 tháng 1 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc:

M.S.D.N: 0100407903 C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 1 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**9.600.477.953.205**	**5.237.170.883.595**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***1.029.221.221.414***	***348.281.981.799***
111	1. Tiền		130.398.576.175	91.325.901.799
112	2. Các khoản tương đương tiền		898.822.645.239	256.956.080.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***159.494.167.123***	***66.730.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	159.494.167.123	66.730.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***3.103.309.314.782***	***947.392.117.582***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.485.036.212.175	402.566.716.102
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	861.686.744.535	65.540.647.753
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	223.340.000.000	281.590.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	534.337.853.614	198.801.249.269
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1 6.2	(1.091.495.542)	(1.106.495.542)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***5.166.410.768.813***	***3.801.818.732.837***
141	1. Hàng tồn kho		5.166.410.768.813	3.801.818.732.837
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***142.042.481.073***	***72.948.051.377***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	116.490.430.014	16.018.116.979
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		25.431.435.084	56.924.601.065
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		120.615.975	5.333.333

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.847.908.590.534**	**3.821.916.882.780**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***415.344.286.476***	***472.671.205.966***
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	415.344.286.476	472.671.205.966
220	***II. Tài sản cố định***		***24.031.795.872***	***23.005.236.536***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	23.745.058.889	22.959.611.165
222	Nguyên giá		45.797.556.212	43.584.428.080
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.052.497.323)	(20.624.816.915)
227	2. Tài sản cố định vô hình		286.736.983	45.625.371
228	Nguyên giá		633.560.000	302.560.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(346.823.017)	(256.934.629)
230	***III. Bất động sản đầu tư***		-	-
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	48.701.493.330
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(48.701.493.330)	(48.701.493.330)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***306.905.507.600***	***493.263.446.163***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	306.905.507.600	493.263.446.163
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***14***	***4.052.460.688.891***	***2.820.215.818.891***
251	1. Đầu tư vào công ty con		4.042.293.648.341	2.786.928.228.341
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		10.957.950.000	34.078.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(790.909.450)	(790.909.450)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***49.166.311.695***	***12.761.175.224***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.883.292.278	4.652.177.504
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	44.283.019.417	8.108.997.720
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**14.448.386.543.739**	**9.059.087.766.375**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**8.707.685.483.148**	**5.146.088.749.086**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***6.665.971.315.154***	***2.103.000.333.893***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	587.720.811.773	320.713.277.620
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	2.422.993.900.466	130.792.195.390
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	355.677.411.375	60.897.940.816
314	4. Phải trả người lao động		18.937.992.620	14.957.060.454
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17.1	513.525.181.314	100.806.739.052
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	18	392.867.770.422	368.006.378.203
320	8. Vay ngắn hạn	19	2.356.505.368.370	1.080.849.641.322
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	17.742.878.814	25.977.101.036
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.041.714.167.994***	***3.043.088.415.193***
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	100.496.581.098	103.786.581.098
338	2. Vay dài hạn	19	1.935.866.877.496	2.929.301.834.095
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	17.2	5.350.709.400	10.000.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**5.740.701.060.591**	**3.912.999.017.289**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21***	***5.740.701.060.591***	***3.912.999.017.289***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- *Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.600.000.000.000*	*2.970.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.120.161.905.000	109.480.005.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.020.539.155.591	833.519.012.289
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*365.744.012.288*	*84.482.551.040*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay*		*654.795.143.303*	*749.036.461.249*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**14.448.386.543.739**	**9.059.087.766.375**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 1 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 4 năm 2025*	*Quý 4 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22.1**	**1.430.489.973.882**	**374.528.366.783**	**3.227.110.047.428**	**1.122.451.917.777**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**22.1**	**-**	**-**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**22.1**	**1.430.489.973.882**	**374.528.366.783**	**3.227.110.047.428**	**1.122.451.917.777**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**23**	**819.344.784.927**	**260.284.473.240**	**1.928.415.555.932**	**765.382.442.598**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**611.145.188.955**	**114.243.893.543**	**1.298.694.491.496**	**357.069.475.179**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**22.2**	**4.830.655.824**	**497.955.656.224**	**48.719.565.012**	**796.278.704.174**
22	**7. Chi phí tài chính**	**24**	**63.375.907.555**	**57.663.804.511**	**234.008.230.700**	**169.415.663.462**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*51.188.262.069*	*54.079.859.989*	*199.987.881.838*	*154.897.339.558*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**25**	**56.523.864.610**	**22.056.761.239**	**149.267.915.713**	**47.188.897.425**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**25**	**58.927.378.669**	**33.139.316.409**	**163.714.033.356**	**107.651.811.043**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**437.148.693.945**	**499.339.667.608**	**800.423.876.739**	**829.091.807.423**
31	**11. Thu nhập khác**		**21.686.194.503**	**2.005.335.890**	**30.757.348.972**	**2.164.808.425**
32	**12. Chi phí khác**		**1.911.135.494**	**1.862.988.165**	**2.289.072.908**	**8.381.806.061**
40	**13. Lợi nhuận khác**		**19.775.059.009**	**142.347.725**	**28.468.276.064**	**(6.216.997.636)**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 4 năm 2025*	*Quý 4 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**456.923.752.954**	**499.482.015.333**	**828.892.152.803**	**822.874.809.787**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**27.1**	**118.851.795.240**	**3.696.584.514**	**210.293.318.795**	**48.481.508.665**
52	**16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**27.3**	**(28.322.776.560)**	**(1.151.241.213)**	**(36.196.309.295)**	**(620.261.163)**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**366.394.734.274**	**496.936.672.032**	**654.795.143.303**	**775.013.562.285**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 1 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**828.892.152.803**	**822.874.809.787**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		4.295.082.390	4.061.542.231
03	Các khoản dự phòng		(15.000.000)	(620.073.344)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(47.562.364.980)	(796.278.704.174)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác		201.259.038.602	156.577.426.498
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**986.868.908.815**	**186.615.000.998**
09	Tăng các khoản phải thu		(2.084.850.278.313)	351.776.201.545
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(1.014.934.415.141)	(549.925.134.041)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		3.379.808.687.083	(856.481.201.250)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(100.703.427.809)	(313.429.630)
14	Tiền lãi vay đã trả		(278.092.593.333)	(278.851.640.595)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(48.834.719.588)	(57.560.977.179)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	20	(8.064.222.222)	(4.830.000.000)
20	**Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**831.197.939.492**	**(1.209.571.180.152)**
	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		(351.336.418.238)	(661.201.957.130)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		286.500.000	-
23	Tiền chi cho vay		(339.554.107.071)	(301.452.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		305.039.939.948	228.530.200.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.289.558.220.000)	(104.431.581.757)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		36.450.000.000	862.249.486.900
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay. cổ tức và lợi nhuận được chia		40.318.771.499	574.604.827.128
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư**		**(1.598.353.533.862)**	**598.298.975.141**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu. nhận vốn góp của chủ sở hữu		1.640.681.900.000	532.590.000
33	Tiền thu từ đi vay		4.524.879.702.506	2.838.524.080.891
34	Tiền trả nợ gốc vay		(4.243.930.088.821)	(1.611.383.326.127)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(473.536.679.700)	(439.895.898.915)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**1.448.094.833.985**	**787.777.445.849**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**680.939.239.615**	**176.505.240.838**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**348.281.981.799**	**171.776.740.961**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**1.029.221.221.414**	**348.281.981.799**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 1 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp vào ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 24 được cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

Kể từ ngày 01 tháng 8 năm 2025 Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") theo Quyết định số 516/QĐ-SGDHCM ban hành ngày 27 tháng 6 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là trên 12 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 199 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 168).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 15 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*31 tháng 12 năm 2025*		*31 tháng 12 năm 2024*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4") (v)	68,68%	68,68%	72,50%	72,50%	Số 243A Đê La Thành, phường Láng, 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)	45,52%	66,27%	48,05%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
4	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà N02-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
6	Công ty Cổ phần 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 Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%	Số 748 Cù Chính Lan, tổ 1, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 15 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau: (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*31 tháng 12 năm 2025*		*31 tháng 12 năm 2024*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56%	86,56%	86,56%	86,56%	Biệt thự BT-3.1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
9	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	35,03%	51,00%	36,98%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
10	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Khai thác quản lý vận hành tòa nhà.
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng")	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống.
12	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng")	50,50%	50,50%	50,50%	50,50%	Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hãn, phường An Biên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
13	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng ("Công ty KCN Taseco Hải Phòng") (ii)	75,00%	75,00%	-	-	Thửa số 5, lô SH.4-S2-R4, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, phường Thủy Nguyên, TP Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
14	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam ("Công ty Taseco Hà Nam") (iii)	80,00%	80,00%	-	-	Số nhà SH3.2, TTTM Vạn Hải Lý, đường Lê Chân, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
15	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên ("Công ty Nước sạch Duy Tiên") (i) (iv)	51,44%	74.9%	-	-	Số nhà SH3.2, TTTM Vạn Hải Lý, đường Lê Chân, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Khai thác, xử lý và cung cấp nước.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định tham gia góp vốn thành lập Công ty KCN Taseco Hải Phòng. Công ty KCN Taseco Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0202279876 do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 3 ngày 19 tháng 12 năm 2025 với vốn điều lệ đã đăng ký là 600 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 75% tỷ lệ sở hữu.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 4 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty ICON4, một công ty con của Công ty, đã thông qua quyết định tham gia góp vốn thành lập Công ty Nước sạch Duy Tiên. Theo đó, Công ty Nước sạch Duy Tiên trở thành công ty con của Công ty ICON4 và gián tiếp trở thành công ty con của Công ty. Công ty Nước sạch Duy Tiên là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0700895564 do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cấp với lần thay đổi gần nhất là lần thứ nhất ngày 17 tháng 11 năm 2025 với vốn điều lệ đã đăng ký là 150 tỷ VND, trong đó Công ty ICON4 nắm giữ 74,9% tỷ lệ sở hữu.

(iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2025/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 5 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Taseco Hà Nam. Công ty Taseco Hà Nam là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0700896582 do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cấp với lần thay đổi gần nhất là lần thứ nhất ngày 23 tháng 7 năm 2025 với vốn điều lệ đã đăng ký là 720 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 80% tỷ lệ sở hữu.

(v) Theo Nghị quyết số 26/2025/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án chuyển nhượng 4,22% tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty ICON4 cho Công ty Cổ phần Đầu tư TLI, với tổng giá phí là 36,45 tỷ VND. Theo Nghị quyết số 30/2025/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt phương án mua cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty ICON4 với số tiền là 262,2 tỷ VND. Cũng trong đợt phát hành này, Công ty đã mua thêm 0,4% tỷ lệ sở hữu của Công ty ICON4 do các cổ đông hiện hữu khác không thực hiện quyền mua với số tiền là 1,4 tỷ VND. Sau các giao dịch nêu trên, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty ICON4 giảm từ 72,50% xuống còn 68,68%.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày để ngày 29 tháng 1 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của 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.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được 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.

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (tiếp theo)

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. 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 riêng.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giai đoạn chín tháng. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. 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 riêng.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Vật kiến trúc	5 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 6 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Tài sản cố định khác	3 năm
Phần mềm máy tính	4 năm

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

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 hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà cửa và quyền sử dụng đất	50 năm

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3. 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát

Trong trường hợp Công ty được chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Công ty có quyền đồng kiểm soát BCC với các bên tham gia BCC. 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, Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

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

Trong trường hợp các bên tham gia BCC được chia lợi nhuận sau thuế phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Công ty là bên kiểm soát BCC, Công ty sẽ hạch toán toàn bộ tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí của BCC trên báo cáo tài chính riêng và ghi nhận phần lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho các bên còn lại tham gia BCC vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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 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 HĐQT 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 riêng.

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê dài hạn Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp

Doanh thu cho thuê dài hạn Quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp được ghi nhận một lần trên báo cáo kết quả kinh doanh khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê và doanh thu có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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 riêng 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (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 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

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.

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.22 Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu từ các hoạt động khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty kinh doanh hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

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

3.24 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	133.715.567	1.031.122.052
Tiền gửi ngân hàng	130.264.860.608	90.294.779.747
Các khoản tương đương tiền (*)	898.822.645.239	256.956.080.000
TỔNG CỘNG	**1.029.221.221.414**	**348.281.981.799**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm: vàng với giá trị là 116.080.000 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất 4,75%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,0%/năm đến 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	159.494.167.123	159.494.167.123	66.730.000.000	66.730.000.000
	159.494.167.123	**159.494.167.123**	**66.730.000.000**	**66.730.000.000**

Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 4,0%/năm đến 7,9%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 5,6%/năm).

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.462.500.550.531	305.884.023.936
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	84.761.054.100
Phải thu từ các hoạt động khác	22.535.661.644	11.921.638.066
TỔNG CỘNG	**1.485.036.212.175**	**402.566.716.102**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*1.438.096.806.461*	*358.398.692.956*
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*46.939.405.714*	*44.168.023.146*
Chi tiết các khách hàng có số dư lớn:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	*37.504.830.600*	*37.504.830.600*
Vietnam Investment Limited (R, R1, R2)	-	*84.761.054.100*

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho người bán ngắn hạn	434.203.617.954	65.540.647.753
- Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa	-	*27.840.441.794*
- Công ty CP Xây dựng Phục Hưng Holding	138.108.689.089	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Samcon	111.992.582.411	-
- Trả trước cho các đối tượng khác	184.102.346.454	*37.700.205.959*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	427.483.126.581	-
TỔNG CỘNG	**861.686.744.535**	**65.540.647.753**
Dự phòng trả trước khó đòi	-	(15.000.000)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cho vay các bên khác (i)	16.340.000.000	16.340.000.000
Cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	207.000.000.000	265.250.000.000
TỔNG CỘNG	**223.340.000.000**	**281.590.000.000**

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn với Công ty TNHH Riverview Lương Sơn với lãi suất từ 7%/năm đến 10,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 8 tháng 8 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Phải thu tạm ứng kinh phí bồi thường GPMB (i)	353.189.483.233	-	-	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	55.352.000.000	-	127.000.000.000	-
Tạm ứng	13.322.471.303	-	8.733.743.306	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	27.431.610.241	-	16.034.617.089	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.580.326.446	-	13.090.911.418	-
Thu hộ, chi hộ	68.605.736.100	-	25.181.443.680	-
Phải thu cổ tức	-	-	8.336.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.856.226.291	-	424.533.776	-
TỔNG CỘNG	**534.337.853.614**	**-**	**198.801.249.269**	**-**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên khác	*469.424.342.736*	-	*174.765.285.983*	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*64.913.510.878*	-	*24.035.963.286*	-
Dài hạn				
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (ii)	412.856.903.000	-	461.688.179.000	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	*2.008.666.576*	-	9.860.526.966	-
Phải thu dài hạn khác	*478.716.900*	-	1.122.500.000	-
TỔNG CỘNG	**415.344.286.476**	**-**	**472.671.205.966**	**-**

(i) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm: khoản phải thu liên quan các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã thực hiện chi trả của các Dự án Khu đô thị mới Mê Linh tại xã Mê Linh, thành phố Hà Nội, Dự án khu Đô thị Nam Sông Cầu, thành phố Thái Nguyên, Dự án khu Đô thị mới Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Trị (cũ là Tỉnh Quảng Bình).

(ii) Số dư tại 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm: khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã thực hiện chi trả cho Dự án Khu Công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III.

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	5.117.338.076.332	-	3.667.055.909.716	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	48.325.090.088	-	133.933.952.494	-
Hàng tồn kho khác	747.602.393	-	828.870.627	-
TỔNG CỘNG	**5.166.410.768.813**	**-**	**3.801.818.732.837**	**-**

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển cho các Dự án: Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên; Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa; Dự án nhà ở cao tầng đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc quy hoạch C12, C13 tại Long Biên, Hà Nội; Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến; Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên; Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III và các Dự án khác.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: Bao gồm các hàng tồn kho đã hoàn thành việc xây dựng tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số hàng tồn kho đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	115.803.515.280	12.801.158.992
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	686.914.734	3.216.957.987
TỔNG CỘNG	**116.490.430.014**	**16.018.116.979**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Vật kiến trúc	*Máy móc. thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.252.441.676	3.699.065.867	36.382.714.385	1.250.206.152	43.584.428.080
- Mua trong kỳ	-	321.116.667	4.359.179.636	528.000.000	5.208.296.303
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.378.681.979)	(1.616.486.192)	-	(2.995.168.171)
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.252.441.676	2.641.500.555	39.125.407.829	1.778.206.152	45.797.556.212
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.252.441.676	2.815.373.687	14.375.453.732	1.181.547.820	20.624.816.915
- Khấu hao trong kỳ	-	358.813.387	3.701.655.608	144.725.007	4.205.194.002
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.161.027.402)	(1.616.486.192)	-	(2.777.513.594)
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.252.441.676	2.013.159.672	16.460.623.148	1.326.272.827	22.052.497.323
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	883.692.180	22.007.260.653	68.658.332	22.959.611.165
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	628.340.883	22.664.784.681	451.933.325	23.745.058.889

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty sử dụng một tài sản là phương tiện vận tải làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình	274.639.571.642	266.571.280.174
Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III	-	191.952.447.896
Các dự án khác	32.265.935.959	34.739.718.093
TỔNG CỘNG	**306.905.507.601**	**493.263.446.163**

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị 136,4 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Công ty.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
Công ty	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị còn lại*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị còn lại*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 14.1)*	4.042.293.648.341	-	4.042.293.648.341	2.786.928.228.341	-	2.786.928.228.341
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 14.2)*	10.957.950.000	(790.909.450)	10.167.040.550	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550
TỔNG CỘNG	**4.053.251.598.341**	**(790.909.450)**	**4.052.460.688.891**	**2.821.006.728.341**	**(790.909.450)**	**2.820.215.818.891**

14.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá trị (VND)	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Giá trị (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*
Công ty Taseco Invest	1.282.800.000.000	(i)	1.282.800.000.000	(i)
Công ty ICON4 (ii)	816.968.335.205	(i)	587.602.915.205	774.880.000.000
Công ty Quản lý BĐS	147.160.016.113	(i)	147.160.016.113	(i)
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(i)	118.800.000.000	(i)
Công ty ALC Hạ Long	297.000.000.000	(i)	297.000.000.000	(i)
Công ty Yên Bình	8.718.000.000	(i)	8.718.000.000	(i)
Công ty Du lịch Quốc tế	132.000.000.000	(i)	132.000.000.000	(i)
Công ty Taseco Đà Nẵng	211.847.297.023	(i)	211.847.297.023	(i)
Công ty Taseco Hải Phòng	1.000.000.000	(i)	1.000.000.000	(i)
Công ty KCN Taseco Hải Phòng	450.000.000.000	(i)	-	
Công ty Taseco Hà Nam	576.000.000.000	(i)	-	
TỔNG CỘNG	**4.042.293.648.341**		**2.786.928.228.341**	

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

14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

Thông tin về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 1.

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty ICON4 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty này không còn là công ty đại chúng theo công văn số 1643/UBCK-GSĐC ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban Chứng khoán nhà nước.

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025				*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*			
	Giá gốc (VND)	*Dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	10.957.950.000	(790.909.450)	15.00%	15.00%	34.078.500.000	(790.909.450)	15.00%	15.00%

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 2 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Vinconstec đã thông qua phương án giảm vốn điều lệ của Công ty Vinconstec từ 300 tỷ VND xuống còn 68 tỷ VND. Trong kỳ, Công ty Vinconstec đã hoàn tất việc giảm vốn này, theo đó, giá trị đầu tư của Công ty vào công ty này cũng giảm tương ứng theo tỷ lệ sở hữu.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

15.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả cho người bán ngắn hạn	102.768.824.843	122.113.273.675
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	*1.000.726.834*	*37.000.000.000*
Phải trả người bán ngắn hạn khác	*101.768.098.009*	*85.113.273.675*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	484.951.986.930	198.600.003.945
TỔNG CỘNG	**587.720.811.773**	**320.713.277.620**

15.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đây chủ yếu là 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 Công ty.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải nộp/cấn trừ trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Thuế giá trị gia tăng	16.581.718.501	321.049.425.783	(187.791.890.861)	149.839.253.423
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.961.557.308	210.389.915.449	(48.834.719.588)	205.516.753.169
Thuế thu nhập cá nhân	354.665.007	13.025.524.009	(13.058.784.233)	321.404.783
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	1.101.010.229.161	(1.101.010.229.161)	-
Các loại thuế và phí khác	-	3.566.695.334	(3.566.695.334)	-
TỔNG CỘNG	**60.897.940.816**	**1.649.041.789.736**	**(1.354.262.319.177)**	**355.677.411.375**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

17.1 *Chi phí phải trả ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trích trước chi phí phát triển dự án cho bất động sản đã bàn giao và chi phí xây dựng	407.209.250.295	65.112.471.524
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi bán hàng khác	89.425.697.840	24.498.566.923
Trích trước chi phí lãi vay	14.638.384.485	11.195.700.605
Chi phí phải trả khác	2.251.848.694	-
TỔNG CỘNG	**513.525.181.314**	**100.806.739.052**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Các khoản dự phòng phải trả dài hạn

Số dư dự phòng phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

18. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Phải trả cổ tức	35.913.775	5.797.593.475
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (i)	282.925.751.353	198.599.691.311
Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản	8.162.060.510	57.793.315.510
Kinh phí bảo trì	-	65.752.293.196
Chi phí lãi vay phải trả	91.366.307.715	36.510.564.535
Phải trả ngắn hạn khác	10.377.737.072	3.552.920.176
TỔNG CỘNG	**392.867.770.425**	**368.006.378.203**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*72.700.358.352*	*138.018.256.134*
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*320.167.412.073*	*229.988.122.069*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (ii)	100.496.581.098	103.786.581.098
TỔNG CỘNG	**100.496.581.098**	**103.786.581.098**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*52.958.159.539*	*56.248.159.539*
Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*47.538.421.559*	*47.538.421.559*

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả cho các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa; Dự án nhà ở cao tầng đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật các ô đất thuộc quy hoạch C12, C13 tại Long Biên, Hà Nội; Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến của Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản nhận góp vốn 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 Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình và Dự án khác của Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty và cá nhân cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

19. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phát sinh trong kỳ*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19.1)*	246.493.389.293	350.446.488.112	(266.117.842.367)	330.822.035.038
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	496.538.800.000	2.167.800.000.000	(1.116.488.800.000)	1.547.850.000.000
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 28)*	17.705.579.260	237.150.000.000	(104.855.579.260)	150.000.000.000
Vay các đối tượng khác	2.000.000.000	67.000.000.000	(69.000.000.000)	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 19.1)*	39.383.029.533	375.166.666.665	(86.716.362.866)	327.833.333.332
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	278.728.843.236	1.271.156.764	(280.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**1.080.849.641.322**	**3.198.834.311.541**	**(1.923.178.584.493)**	**2.356.505.368.370**
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19.1)*	2.692.151.834.095	2.000.633.214.394	(2.756.918.170.993)	1.935.866.877.496
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	237.150.000.000	-	(237.150.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**2.929.301.834.095**	**2.000.633.214.394**	**(2.994.068.170.993)**	**1.935.866.877.496**

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	31.356.348.732	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất theo từng thời kỳ	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	199.465.686.306	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất theo từng thời kỳ	(i)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	100.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất theo từng thời kỳ	(ii)
TỔNG CỘNG	**330.822.035.038**			

(i) Tài sản đảm của khoản vay này là Quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận số CX 924353 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Công ty và 10 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.
(ii) Tài sảm đảm bảo là một khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại ngân hàng thương mại

19. VAY (tiếp theo)

19.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	616.211.544.161	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng từ 30 tháng 11 năm 2025 đến 31 tháng 5 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất theo từng thời kỳ	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	1.625.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029.	Lãi suất theo từng thời kỳ	(iv)
	1.094.197.000.000	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi suất theo từng thời kỳ	(v)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	551.666.666.667	Gốc vay trả theo thời gian quy định trong từng khế ước nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 27 tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất theo từng thời kỳ	(vi)
TỔNG CỘNG	**2.263.700.210.828**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*327.833.333.332*			
Vay dài hạn	*1.935.866.877.496*			

(iii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản và động sản hình thành thuộc dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.

(iv) Một phương tiện vận tải của Công ty.

(v) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.

(vi) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là Quyền sử dụng đất của Công ty theo Giấy Chứng nhận số CX 924355 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Công ty và một số tài sản khác.

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Số đầu kỳ	25.977.101.036	4.830.000.000
Tăng trong năm *(Thuyết minh số 21)*	-	25.977.101.036
Sử dụng trong kỳ	(8.234.222.222)	(4.830.000.000)
Số cuối kỳ	**17.742.878.814**	**25.977.101.036**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.970.000.000.000	109.480.005.000	529.982.551.040	3.609.462.556.040
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	775.013.562.285	775.013.562.285
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(25.977.101.036)	(25.977.101.036)
- Chia cổ tức	-	-	(445.500.000.000)	(445.500.000.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	**2.970.000.000.000**	**109.480.005.000**	**833.519.012.289**	**3.912.999.017.289**
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.970.000.000.000	109.480.005.000	833.519.012.289	3.912.999.017.289
- Tăng vốn (*)	630.000.000.000	1.010.681.900.000	-	1.640.681.900.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	654.795.143.303	654.795.143.303
- Chia cổ tức *(Thuyết minh số 21.5)*	-	-	(467.775.000.000)	(467.775.000.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	**3.600.000.000.000**	**1.120.161.905.000**	**1.020.539.155.591**	**5.740.701.060.591**

(*) 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.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 38/2025/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 9 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 02/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 03 tháng 9 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 33.1/2025/NQ-HĐQT ngày 04 tháng 9 năm 2025. Theo đó, tổng số cổ phiếu chào bán là 48.150.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu, tương đương với số tiền là 481,5 tỷ đồng. Sau đợt chào bán này, tổng vốn điều lệ của Công ty đã tăng lên 3.600 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 24 ngày 26 tháng 9 năm 2025.

21.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Tổng số	*Cổ phần thường*	*Tổng số*	*Cổ phần thường*
Taseco Group	2.260.673.470.000	2.260.673.470.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	1.339.326.530.000	1.339.326.530.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	**3.600.000.000.000**	**3.600.000.000.000**	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**

21.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần	630.000.000.000	-
Số cuối kỳ	**3.600.000.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ tức đã chia	***467.775.000.000***	***445.500.000.000***

21.4 *Cổ phần*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Số lượng	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	**360.000.000**	**3.600.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	360.000.000	3.600.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	**360.000.000**	**3.600.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	360.000.000	3.600.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phần).

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cổ tức đã công bố và ghi nhận	**467.775.000.000**	**445.500.000.000**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền: 1.500 VND/cổ phiếu (i)	*467.775.000.000*	*445.500.000.000*

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2025/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ chi trả là 15%/ vốn điều lệ (tương đương 1 cổ phần được nhận 1.500 VND).

22. DOANH THU

22.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tổng doanh thu	**3.227.110.047.428**	**1.122.451.917.777**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*3.213.396.545.601*	*1.117.795.727.409*
Doanh thu từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	*13.713.501.827*	*4.656.190.368*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**-**
Doanh thu thuần	**3.227.110.047.428**	**1.122.451.917.777**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*3.175.675.783.954*	*906.888.729.080*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*51.434.263.474*	*215.563.188.697*

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Lãi tiền gửi, cho vay	20.453.059.610	10.083.144.232
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	6.416.505.402	223.945.394.872
Cổ tức được chia	21.850.000.000	562.250.165.070
TỔNG CỘNG	**48.719.565.012**	**796.278.704.174**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.921.971.503.564	760.389.543.077
Giá vốn từ hoạt động khác	6.444.052.368	4.992.899.521
TỔNG CỘNG	**1.928.415.555.932**	**765.382.442.598**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí lãi vay	199.987.881.838	154.897.339.558
Chi phí tài chính khác	34.020.348.862	14.518.323.904
TỔNG CỘNG	**234.008.230.700**	**169.415.663.462**

25. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	139.627.308.365	47.188.897.425
Chi phí bán hàng khác	9.640.607.348	-
TỔNG CỘNG	**149.267.915.713**	**47.188.897.425**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	37.721.069.260	28.179.004.699
Chi phí tài trợ, ủng hộ	21.259.384.286	3.600.000.000
Chi phí khấu hao	4.069.964.726	3.952.714.915
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.045.400.411	30.591.596.203
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	62.618.214.673	41.328.495.226
TỔNG CỘNG	**163.714.033.356**	**107.651.811.043**

26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.717.313.050.304	1.460.890.433.672
Chi phí dịch vụ mua ngoài	179.320.290.625	82.737.837.593
Chi phí tài trợ, ủng hộ	21.259.384.286	3.600.000.000
Chi phí nhân công	37.721.069.260	28.214.560.255
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.069.964.726	3.952.714.915
Chi phí bằng tiền khác	77.055.292.540	41.328.495.226
TỔNG CỘNG	**3.036.739.051.741**	**1.620.724.041.661**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	210.293.318.795	48.481.508.665
(Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại	(36.196.309.295)	(620.261.163)
TỔNG CỘNG	**174.097.009.500**	**47.861.247.502**

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

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	828.892.152.803	822.874.809.787
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	165.778.430.561	164.574.961.957
Các khoản điều chỉnh:		
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.108.210.712	2.663.554.037
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	6.580.368.227	5.552.015.012
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(12.479.250.490)
Cổ tức được chia	(4.370.000.000)	(112.450.033.014)
Chi phí thuế TNDN	**174.097.009.500**	**47.861.247.502**

27.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
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	675.999.293	-	129.625.282
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	10.686.632.282	2.805.579.033	(7.903.340.855)	(801.198.079)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	24.987.183.072	1.329.374.970	(23.657.808.102)	(1.016.289.120)
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	7.933.204.762	3.298.044.424	(4.635.160.338)	850.152.644
Chi phí khác	-	-	-	217.448.110
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**44.283.019.409**	**8.108.997.720**		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			**(36.196.309.295)**	**(620.261.163)**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên có quan hệ kiểm soát với Công ty trong kỳ và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ trực tiếp
Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì")	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS")	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC")	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng")	Công ty con
Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng")	Công ty con
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Taseco Hải phòng ("Công ty KCN Taseco Hải phòng")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam ("Công ty Taseco Hà Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên ("Công ty Nước sạch Duy Tiên")	Công ty con gián tiếp

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Taseco Group	Công ty mẹ	Hoàn vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án	1.000.000.000	197.183.677.157
		Nhận vốn góp thực hiện dự án	-	3.671.200.000
		Chi phí mua dịch vụ	1.015.654.501	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	108.979.488	-
		Trả gốc vay	245.000.000.000	20.000.000.000
		Nhận tiền vay	245.000.000.000	20.000.000.000
		Cổ tức công bố	339.101.020.500	322.953.354.000
		Thu tiền chào bán cổ phần	107.651.110.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận dự án đầu tư	15.487.706.630	8.198.496.207
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	21.012.053.771	17.773.618.894
		Cổ tức công bố	-	3.096.900.000
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Chi phí lãi vay	6.722.568.496	1.981.698.631
		Nhận tiền vay	12.000.000.000	118.500.000.000
		Trả gốc vay	1.500.000.000	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	2.640.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	66.664.767.780
		Chi phí lãi vay	2.121.096	1.637.496.711
		Nhận tiền vay	-	186.600.000.000
		Trả gốc vay	1.580.000.000	185.020.000.000
		Doanh thu cho vay	2.263.014	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	436.363.636	-
		Thu hồi cho vay	200.000.000	29.500.000.000
		Cho vay	200.000.000	-
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.570.909.092	2.770.909.092
		Đi vay	150.000.000.000	1.009.000.000.000
		Thu hồi cho vay		20.700.000.000
		Trả gốc vay	515.700.000.000	401.850.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	30.639.665.755	12.641.188.218
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	509.490.000.000
Công ty ICON4	Công ty con	Chi phí dịch vụ	865.272.054.517	215.114.914.654
		Nhận tiền đi vay	980.000.000.000	-
		Trả gốc vay	30.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	15.201.249.891	2.276.285.595
		Nhận cổ tức bằng tiền	21.850.000.000	23.200.000.000

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Thu tiền cho vay	200.000.000.000	750.000.000
		Cho vay	51.000.000.000	224.450.000.000
		Chi phí dịch vụ	6.132.554.744	5.057.681.718
		Lãi cho vay	8.473.030.140	6.593.823.272
Công ty Yên Bình	Công ty con	Đi vay	13.000.000.000	79.100.000.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	3.552.000.000
		Chi phí lãi vay	352.602.739	-
		Trả gốc vay	-	79.100.000.000
Công ty Cổ phần xây dựng IKCONS	Công ty con gián tiếp	Chi phí dịch vụ	28.782.366.404	268.387.495.025
Công ty TAH	Công ty con (đến ngày 20 tháng 8 năm 2024)	Cho vay	-	18.225.000.000
		Thu tiền cho vay	-	170.082.200.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	10.820.294.088
		Cổ tức được chia	-	10.820.294.088
		Lãi cho vay	-	43.684.949
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Đi vay	-	48.928.800.000
		Trả gốc vay	6.458.800.000	42.470.000.000
		Cho vay	23.700.000.000	-
		Doanh thu cho vay	666.264.378	-
		Chi phí lãi vay	46.636.392	2.000.316.875
		Cổ tức được chia	-	8.316.000.000
		Chia sẻ lợi nhuận từ thực hiện Dự án	15.338.353.413	6.658.885.092
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	-	3.671.200.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	6.000.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	330.000.000	-
		Doanh thu cho vay	303.339.728	-
		Chi phí lãi vay	148.351.189	981.794.001
		Trả tiền vay	17.705.579.260	100.000.000
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay	11.050.000.000	2.050.000.000
		Doanh thu cho vay	365.658.906	40.552.054
		Doanh thu cung cấp hàng hóa dịch vụ	2.835.930.432	-
Công ty KCN Taseco Hải Phòng	Công ty con (từ ngày 18 tháng 3 năm 2025)	Đi vay	449.800.000.000	-
		Trả gốc vay	85.400.000.000	-
		Chi phí lãi vay	15.644.780.822	-
		Doanh thu cung cấp hàng hóa dịch vụ	1.296.296.296	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	41.242.493.789	49.087.041.420
		Đi vay	-	30.000.000.000
		Trả gốc vay	-	30.000.000.000
Taseco Hà Nam	Công ty con	Đi vay	318.000.000.000	-
		Trả gốc vay	318.000.000.000	-
		Lãi vay phải trả	4.592.698.631	-
		Cho vay	50.000.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	2.777.777.778	-

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	7.715.300.775
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	63.557.706.939
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.990.354.027
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.763.908.373

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ chuyển nhượng tài sản, cung cấp và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Trong kỳ, Công ty đã đi vay và cho vay các bên liên quan theo từng thỏa thuận vay và cho vay. Công ty đã phát sinh các giao dịch trả cổ tức, mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ và giao dịch chuyển nhượng cổ phần với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa các bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 6.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	4.818.366.250	2.601.190.200
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	2.956.569.500	2.956.569.500
Bà Đào Vân Trang	Thành viên mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	2.180.085.000
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng bất động sản	18.568.038.396	18.568.038.396
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	3.308.447.500
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	-	2.100.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	7.788.000.000	6.060.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản, tư vấn quản lý	4.054.026.700	3.554.026.700
Các bên liên quan khác			8.754.404.868	2.839.665.850
			46.939.405.714	**44.168.023.146**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán. 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*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty ICON4	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ xây lắp	330.300.903.072	-
Công ty IKCONS	Công ty con gián tiếp	Trả trước phí dịch vụ xây lắp	97.182.223.509	-
			427.483.126.581	**-**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức	-	8.316.000.000
		Phải thu lãi vay	666.264.378	-
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi hộ, chi khác	3.162.772.118	3.071.890.179
		Phải thu lãi vay	15.568.031.492	7.095.001.352
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi hộ dịch vụ	2.140.594.480	890.282.036
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Thu chi hộ	2.806.102.749	2.806.102.749
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Phải thu chi hộ	1.946.263.048	1.331.315.236
		Phải thu lãi vay	406.210.960	40.552.054
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Phải thu chi hộ	36.837.224.565	-
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	1.380.047.088	484.819.680
			64.913.510.878	**24.035.963.286**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	435.255.352.778	118.221.234.032
Công ty IKCONS	Công ty con gián tiếp	Phải trả dịch vụ xây lắp	16.490.778.375	69.303.526.075
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	25.079.051.501	10.573.390.320
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	6.235.767.766	-
Truyền thông Taseco		Chi phí cung cấp dịch vụ	1.741.282.700	-
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	149.753.810	501.853.518
			484.951.986.930	**198.600.003.945**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	114.557.359.843	100.069.653.213
		Các khoản phải trả khác	20.000.000	-
Công ty Taseco Hải Phòng	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	15.644.780.822	-
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	8.704.602.743	1.981.698.631
Công ty IKCONS	Công ty con gián tiếp	Lãi chậm thanh toán	-	6.043.552.470
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi chậm thanh toán, lãi vay phải trả	21.010.207.714	5.857.957.823
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Lãi vay phải trả	43.280.853.973	12.667.188.218
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	2.000.316.875
		Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	113.868.391.510	98.530.038.097
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	1.465.083.041	1.637.496.711
		Phải trả khác	1.263.529.688	99.252.023
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Các khoản phải trả khác	352.602.739	1.100.968.008
			320.167.412.073	**229.988.122.069**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Ông Đoàn Duy Chinh	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	**47.538.421.559**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản cho vay với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Cho vay (i)	114.200.000.000	263.200.000.000
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Cho vay (ii)	23.700.000.000	-
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay (iii)	6.000.000.000	-
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay (iv)	13.100.000.000	2.050.000.000
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Cho vay (v)	50.000.000.000	-
			207.000.000.000	**265.250.000.000**

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 7,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 16 tháng 1 năm 2026 và ngày 20 tháng 12 năm 2026.

(ii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 7,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 8 tháng 2 năm 2026 đến ngày 28 tháng 11 năm 2026.

(iii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 7,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 6 tháng 8 năm 2026.

(iv) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 7,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 5 tháng 3 năm 2026 đến ngày 4 tháng 11 năm 2026.

(v) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 5,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn ngày 27 tháng 12 năm 2026.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải vay ngắn hạn với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Vay ngắn hạn (i)	241.450.000.000	370.000.000.000
Công ty KCN Taseco Hải Phòng	Công ty con	Vay ngắn hạn (ii)	364.400.000.000	-
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Vay ngắn hạn (iii)	129.000.000.000	118.500.000.000
Công ty ICON4	Công ty con	Vay ngắn hạn (iv)	950.000.000.000	-
Công ty Yên Bình	Công ty con	Vay ngắn hạn (v)	13.000.000.000	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	6.458.800.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn	-	1.580.000.000
			1.697.850.000.000	**496.538.800.000**

(i) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 5,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 16 tháng 6 năm 2026 đến ngày 19 tháng 12 năm 2026.

(ii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 5,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 4 năm 2026 đến ngày 23 tháng 4 năm 2026. Tài sản đảm bảo của khoản vay này là toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty KCN Taseco Hải Phòng.

(iii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất từ 5,0%/năm đến 5,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 30 tháng 7 năm 2026 đến ngày 12 tháng 9 năm 2026.

(iv) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất từ 5,0%/năm đến 5,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 23 tháng 6 năm 2026 đến ngày 25 tháng 8 năm 2026.

(v) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 5,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 17 tháng 6 năm 2026.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản vay dài hạn với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Vay dài hạn đến hạn trả	-	237.150.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay dài hạn đến hạn trả	-	17.705.579.260
			-	**254.855.579.260**

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên HĐQT và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.180.000.000	880.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	1.120.000.000	720.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.897.523.722	1.666.400.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.474.981.723	1.331.305.556
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)	692.222.222	1.152.222.222
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	1.212.610.806	1.106.993.056
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	1.019.471.056	1.001.618.056
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	1.253.765.206	1.034.508.306
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.470.823.889	1.293.055.556
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 11 năm 2024)	-	854.770.833
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	784.444.056	414.055.556
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 21 tháng 4 năm 2025)	56.000.000	-
		12.161.842.680	**11.454.929.141**

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)

Thù lao của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Thù lao của Ban Kiểm soát	132.000.000	132.000.000

29. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	10.303.272.000	10.303.272.000
TỔNG CỘNG	**10.303.272.000**	**10.303.272.000**

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	2.007.272.736	2.007.272.736
TỔNG CỘNG	**2.007.272.736**	**2.007.272.736**

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nghị quyết số 42/2025/NQ-HĐQT ngày 24/12/2025 của Hội đồng quản trị Công ty về việc phê duyệt chủ trương thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco Miền Nam với tỷ lệ sở hữu 80% cổ phần tại công ty này. Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco Miền Nam thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0319338393 do Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06/1/2026.

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 1 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc