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 18:06:23 +07:00

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV/2025

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 61

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong 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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0104079036 - 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 HỢP NHẤT
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**		**12.568.794.425.176**	**6.174.093.784.146**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***1.261.499.267.745***	***459.707.110.301***
111	1. Tiền		227.057.777.323	142.316.659.913
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.034.441.490.422	317.390.450.388
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***276.352.167.123***	***113.280.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	276.352.167.123	113.280.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***3.522.828.435.118***	***1.402.235.948.481***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.645.774.223.737	596.989.158.894
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	961.699.575.823	362.774.175.596
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	300.460.000.000	141.040.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	622.943.619.573	313.512.920.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.048.984.015)	(12.080.306.011)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***7.305.373.625.519***	***4.078.812.402.718***
141	1. Hàng tồn kho		7.305.373.625.519	4.078.812.402.718
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***202.740.929.671***	***120.058.322.646***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	118.742.803.781	17.551.203.663
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		77.736.094.581	102.435.631.604
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		6.262.031.309	71.487.379

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**2.743.314.089.484**	**3.150.044.628.110**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***423.265.286.476***	***620.000.816.923***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	100.000.000	128.100.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	437.456.440.276	506.191.970.723
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
220	***II. Tài sản cố định***		***835.028.284.748***	***853.862.625.852***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	557.661.989.683	566.415.963.120
222	Nguyên giá		687.037.550.235	663.182.339.138
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(129.375.560.552)	(96.766.376.018)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	277.366.295.065	287.446.662.732
228	Nguyên giá		300.532.894.416	300.044.494.417
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(23.166.599.351)	(12.597.831.685)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***306.333.116.806***	***318.855.158.833***
231	1. Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(86.290.720.380)	(73.768.678.353)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.016.762.833.069***	***1.191.787.834.095***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.016.762.833.069	1.191.787.834.095
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***14.228.967.255***	***36.509.630.457***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	3.445.826.705	2.605.939.907
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	17.074.050.000	40.194.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(6.290.909.450)	(6.290.909.450)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***147.695.601.130***	***129.028.561.950***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	55.499.269.151	68.380.838.294
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	59.579.468.698	20.990.610.302
269	3. Lợi thế thương mại	18	32.616.863.281	39.657.113.354
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**15.312.108.514.660**	**9.324.138.412.256**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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**		**8.783.617.527.769**	**5.099.922.995.081**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***5.232.791.905.569***	***2.084.244.234.237***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	444.685.042.131	426.362.526.808
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	2.446.202.540.653	132.753.661.202
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	398.116.307.372	220.796.943.909
314	4. Phải trả người lao động		34.241.232.635	32.248.158.203
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	530.685.650.197	119.808.861.536
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		9.525.520.665	9.351.223.474
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	246.289.248.478	309.299.651.404
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.103.530.145.372	805.041.767.413
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	19.516.218.066	28.581.440.288
330	***II. Nợ dài hạn***		***3.550.825.622.200***	***3.015.678.760.844***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	22.304.694.879	25.873.446.063
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	143.754.332.416	127.886.676.360
338	3. Vay dài hạn	24	3.223.829.307.652	2.694.714.741.084
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	140.522.444.825	143.320.123.277
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	20.414.842.428	23.883.774.060

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**6.528.490.986.891**	**4.224.215.417.175**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27***	***6.528.490.986.891***	***4.224.215.417.175***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	*- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.600.000.000.000*	*2.970.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.120.161.905.000	109.480.005.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		829.093.271.726	639.946.057.721
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*187.411.129.401*	*2.369.436.359*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay*		*641.682.142.325*	*637.576.621.362*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		972.920.801.849	498.474.346.138
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**15.312.108.514.660**	**9.324.138.412.256**

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 HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý IV năm 2025*	*Quý IV năm 2024*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28.1**	**1.559.161.717.001**	**435.141.830.460**	**3.730.125.315.511**	**1.684.453.453.400**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**28.1**	**-**	**(130.013.344)**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**1.559.161.717.001**	**435.271.843.804**	**3.730.125.315.511**	**1.684.453.453.400**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**29**	**920.525.751.739**	**311.502.258.030**	**2.337.533.871.341**	**1.264.525.563.623**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**638.635.965.262**	**123.769.585.774**	**1.392.591.444.170**	**419.927.889.777**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**28.2**	**10.664.148.916**	**640.018.258.905**	**44.720.700.083**	**921.847.560.379**
22	**7. Chi phí tài chính**	**30**	**41.042.235.331**	**68.011.126.308**	**177.871.507.017**	**201.173.971.651**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*34.234.785.638*	*54.729.371.606*	*159.150.219.672*	*171.884.526.348*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên kết**	**17.1**	**144.579.246**	**71.982.548**	**384.886.798**	**250.417.991**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**31**	**58.866.183.301**	**25.752.956.873**	**159.413.389.449**	**56.729.376.084**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**31**	**84.036.227.877**	**52.211.676.187**	**255.378.645.786**	**195.830.099.070**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**465.500.046.915**	**617.884.067.859**	**845.033.488.799**	**888.292.421.342**
31	**12. Thu nhập khác**	**32**	**56.994.127.597**	**3.669.520.668**	**66.998.154.951**	**4.493.280.051**
32	**13. Chi phí khác**		**31.601.265.769**	**5.385.152.890**	**39.514.492.512**	**17.172.144.935**
40	**14. Lợi nhuận/(lỗ) khác**		**25.392.861.828**	**(1.715.632.222)**	**27.483.662.439**	**(12.678.864.884)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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*	*Quý IV năm 2025*	*Quý IV năm 2024*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024*
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**490.892.908.743**	**616.168.435.637**	**872.517.151.238**	**875.613.556.458**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**33.1**	**128.826.331.698**	**29.476.682.499**	**239.087.422.672**	**194.701.835.609**
52	**17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**33.1**	**(29.409.159.715)**	**103.772.811.040**	**(41.408.824.446)**	**(4.188.228.993)**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**391.475.736.760**	**482.918.942.098**	**674.838.553.012**	**685.099.949.842**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**389.480.160.461**	**480.039.255.606**	**657.160.459.314**	**664.816.258.791**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**1.995.576.299**	**2.879.686.492**	**17.678.093.698**	**20.283.691.051**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**35**	**1.207**	**1.525**	**2.036**	**2.147**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**35**	**1.207**	**1.525**	**2.036**	**2.147**

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 HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		***872.517.151.238***	***875.613.556.458***
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**			
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		67.755.050.213	59.614.186.619
03	(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng		(7.500.253.628)	15.287.229.716
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(45.384.209.261)	(922.124.186.650)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác		160.421.376.436	171.884.526.348
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.047.809.114.998**	**200.275.312.491**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.003.138.346.855)	89.461.413.631
10	Tăng hàng tồn kho		(2.871.221.593.226)	(497.154.472.089)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2.862.263.806.890	(1.210.854.308.188)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(92.506.055.225)	22.983.913.589
14	Tiền lãi vay đã trả		(306.860.864.765)	(313.816.204.444)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(194.687.621.608)	(80.001.750.988)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(9.065.222.222)	(5.899.000.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(1.567.406.782.013)**	**(1.795.005.095.998)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(58.950.733.719)	(790.972.296.109)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		335.100.000	91.860.786
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(518.862.107.071)	(155.477.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		324.369.939.948	799.810.720.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(725.000.000)	(16.827.581.757)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		59.570.550.000	2.217.077.531.798
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		154.284.946.211	99.671.388.695
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(39.977.304.631)**	**2.153.374.623.413**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.088.773.680.000	642.590.000
32	Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(14.148.006.023)
33	Tiền thu từ đi vay		4.780.963.387.942	2.018.702.251.873
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.954.631.600.179)	(1.736.426.238.951)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(505.929.223.675)	(456.462.525.041)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**2.409.176.244.088**	**(187.691.928.142)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**801.792.157.444**	**170.677.599.273**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**459.707.110.301**	**289.029.511.028**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**1.261.499.267.745**	**459.707.110.301**

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 ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ thứ 24 được cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 651 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 630).

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 202*		*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") (iv)	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) (iii)	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 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 Nhóm Công ty. Công ty Nước sạch Duy Tiên là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0700895564 do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) với lần thay đổi gần nhất lần thứ nhất ngày 17 tháng 11 năm 2025 với vốn điều lệ đăng ký là 150 tỷ VND, trong đó Công ty ICON4 nắm giữ 74,9% tỷ lệ sở hữu.

(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 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%.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, 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 hợp nhất theo phương pháp thực tế đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 10 năm
Tài sản cố định khác	3 - 25 năm
Phần mềm máy tính	2 - 20 năm
Quyền sử dụng đất	2 - 20 năm
Quyền phát triển dự án	32 năm 1 tháng

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

3.09 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

3.10 Chi phí trả trước

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

Tiền thuê đất trả trước

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát

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

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

Trong trường hợp các bên tham gia BCC được chia lợi nhuận sau thuế phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty là bên kiểm soát BCC, Nhóm Công ty sẽ hạch toán toàn bộ tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí của BCC trên báo cáo tài chính hợp nhất và ghi nhận phần lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho các bên còn lại tham gia BCC vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

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

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu (tiếp theo)

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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 hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hợp đồng bán nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong 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 hợp nhất.

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

3.21 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.22 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.22 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

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

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

3.23 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.

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.24 *Thông tin theo bộ phận* (tiếp theo)

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

3.25 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.26 *Các bên liên quan*

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

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	2.123.698.241	2.589.872.624
Tiền gửi ngân hàng	224.878.062.289	139.719.067.961
Tiền đang chuyển	56.016.793	7.719.328
Các khoản tương đương tiền (*)	1.034.441.490.422	317.390.450.388
TỔNG CỘNG	**1.261.499.267.745**	**459.707.110.301**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,75%/năm.

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*
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	276.352.167.123	276.352.167.123	113.280.000.000	113.280.000.000
			-	-
	276.352.167.123	**276.352.167.123**	**113.280.000.000**	**113.280.000.000**

(ii) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 7,9%/năm

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	1.448.241.170.595	293.029.384.137
Phải thu từ hoạt động xây lắp	182.225.862.741	152.295.743.121
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	143.486.673.634
Phải thu từ các hoạt động khác	15.307.190.582	8.177.358.002
TỔNG CỘNG	**1.645.774.223.737**	**596.989.158.894**
Dự phòng phải thu khó đòi	(8.048.984.015)	(12.065.306.011)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	*1.632.706.080.168*	*577.397.456.871*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*13.068.143.750*	*19.591.702.023*

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*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	111.992.582.411	89.099.739.789
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Fecon	62.476.350.646	61.043.256.628
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	138.108.689.089	-
Trung tâm quỹ đất tỉnh Thanh Hóa	-	27.840.441.794
Trả trước cho các đối tượng khác	649.121.953.677	184.790.737.385
TỔNG CỘNG	**961.699.575.823**	**362.774.175.596**
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*
Ngắn hạn		
Cho vay ngắn hạn các bên khác (i)	215.340.000.000	65.340.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	85.120.000.000	75.700.000.000
TỔNG CỘNG	**300.460.000.000**	**141.040.000.000**
Dài hạn		
Cho vay dài hạn các bên khác	100.000.000	100.000.000
Cho vay dài hạn các bên liên quan	-	128.000.000.000
TỔNG CỘNG	**100.000.000**	**128.100.000.000**

(i) Số dư tại 31/12/2025 bao gồm các khoản cho vay hưởng lãi suất từ 5,0%-10,5% thời hạn theo từng hợp đồng vay.

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	478.368.036.400	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	25.519.818.539	130.760.726.063
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	55.356.700.000	127.000.000.000
Tạm ứng	20.727.180.608	20.595.461.423
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.580.326.446	13.090.911.418
Phải thu ngắn hạn khác	29.391.557.679	22.065.821.098
TỔNG CỘNG	**622.943.619.573**	**313.512.920.002**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*612.638.247.641*	*189.374.063.613*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*10.305.372.031*	*124.138.856.389*

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dài hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (ii)	412.856.903.000	461.688.179.000
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng	19.310.870.700	19.984.653.800
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	-	9.860.526.966
Phải thu lãi cho vay dài hạn	2.008.666.576	11.358.610.957
Phải thu dài hạn khác	3.280.000.000	3.300.000.000
TỔNG CỘNG	**437.456.440.276**	**506.191.970.723**
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên khác	*437.456.440.276*	*494.833.359.766*
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	*11.358.610.957*

(i) Đây là 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) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Hà Nam cho Dự án Khu Công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III.

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
Đối tượng	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam	17.305.362.557	-	17.305.362.557	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ Tầng Incico	2.753.206.302	-	2.753.206.302	-
Các đối tượng khác	2.281.568.956	-	6.312.890.952	-
TỔNG CỘNG	**22.340.137.815**	**-**	**26.371.459.811**	**-**

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	7.227.906.105.829	-	3.932.698.797.064	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	49.055.140.755	-	134.000.340.827	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - hoạt động xây lắp	24.016.886.767	-	6.750.603.953	-
Hàng tồn kho khác	4.395.492.168	-	5.362.660.874	-
TỔNG CỘNG	**7.305.373.625.519**	**-**	**4.078.812.402.718**	**-**

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển cho Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên; 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; Dự án Khu đô thị mới phía nam trung tâm thị xã Duy Tiên Hà Nam; Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên; Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III; Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa; Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến 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.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

Ngắn hạn	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí bán hàng của các bất động sản chưa bàn giao trong năm	115.803.515.280	12.808.158.992
Công cụ, dụng cụ	667.954.843	538.807.247
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.271.333.658	4.204.237.424
TỔNG CỘNG	**118.742.803.781**	**17.551.203.663**

Dài hạn	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền thuê đất trả trước (*)	36.992.266.787	35.151.570.000
Công cụ, dụng cụ	12.845.725.853	23.402.782.783
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.661.276.511	9.826.485.511
TỔNG CỘNG	**55.499.269.151**	**68.380.838.294**

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	518.623.560.394	86.020.720.990	51.203.655.568	7.334.402.186	663.182.339.138
- Mua trong kỳ	127.227.250	9.302.415.750	10.518.460.020	1.309.435.732	21.257.538.752
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.409.664.691	548.310.500	-	891.595.951	4.849.571.142
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.378.681.979)	(873.216.819)	-	(2.251.898.798)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	522.160.452.336	94.492.765.261	60.848.898.769	9.535.433.869	687.037.550.235
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	52.951.480.142	21.334.432.469	20.318.502.166	2.161.961.241	96.766.376.018
- Khấu hao trong kỳ	17.752.125.200	10.010.374.675	5.493.095.691	1.387.833.190	34.643.428.756
- Phân loại lại	249.439.363	-	(249.439.363)	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.161.027.402)	(873.216.819)	-	(2.034.244.221)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	70.953.044.705	30.183.779.742	24.688.941.675	3.549.794.431	129.375.560.553
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	465.672.080.252	64.686.288.521	30.885.153.402	5.172.440.945	566.415.963.120
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	451.207.407.630	64.308.985.519	36.159.957.094	5.985.639.438	557.661.989.681

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Quyền phát triển dự án*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	12.639.555.571	279.499.061.611	7.905.877.235	300.044.494.417
- Mua trong kỳ	-	-	488.400.000	488.400.000
- Phân loại lại	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	12.639.555.571	278.499.061.611	9.394.277.235	300.532.894.417
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	306.663.071	10.403.864.418	1.887.304.196	12.597.831.685
- Hao mòn trong kỳ	69.913.044	9.403.864.418	1.094.990.203	10.568.767.665
- Phân loại lại	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	376.576.116	18.807.728.836	3.982.294.399	23.166.599.351
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	12.332.892.500	269.095.197.193	6.018.573.039	287.446.662.732
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	12.262.979.455	259.691.332.774	5.411.982.836	277.366.295.065

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	392.623.837.186
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	392.623.837.186
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	73.768.678.353
- Khấu hao trong kỳ	12.522.042.026
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	86.290.720.379
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	318.855.158.833
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	306.333.116.807

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm công ty để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án thành phần B3-CC2-B Starlake	538.951.978.965	537.325.035.520
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình	273.782.078.484	265.713.787.016
Dự án Lakeview Tower	112.985.719.268	110.129.412.085
Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III	-	195.785.644.439
Các dự án khác	91.043.056.353	82.833.955.035
TỔNG CỘNG	**1.016.762.833.069**	**1.191.787.834.095**

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 160,3 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và vay chung nhằm đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Nhóm Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	3.445.826.705	2.605.939.907
Đầu tư vào đơn vị khác	17.2	17.074.050.000	40.194.600.000
TỔNG CỘNG		**20.519.876.705**	**42.800.539.907**
Dự phòng đầu tư tài chính		(6.290.909.450)	(6.290.909.450)

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	*Hoạt động chính*	*Địa chỉ*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ đồng thời là tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	
			Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An ("Công ty Tràng An")	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở	Tầng 12, tòa nhà Sudico, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì, phường Từ Liêm, Hà Nội	25	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	Số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	30	30

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Công ty 4.2	*Công ty Tràng An*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.800.000.000	2.496.000.000	4.296.000.000
- Cổ tức được chia	-	(270.000.000)	(270.000.000)
- Tăng trong kỳ	-	725.000.000	725.000.000
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.800.000.000	2.951.000.000	4.751.000.000
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.800.000.000)	109.939.907	(1.690.060.093)
- Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	384.886.798	384.886.798
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(1.800.000.000)	494.826.705	(1.305.173.295)
Giá trị còn lại			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	2.605.939.907	2.605.939.907
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	3.445.826.705	3.445.826.705

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

17.2 *Đầu tư vào đơn vị khác*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025					*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*				
	Số lượng cổ phần	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Số lượng cổ phần*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (i)	1,020,000	15	10.957.950.000	(790.909.450)	10.167.040.550	3,332,055	15	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	44,633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	44,633	2,3	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	16,977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	16,977	2,3	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần SAHABAK	550,000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	550,000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**1,631,610**		**17.074.050.000**	**(6.290.909.450)**	**10.783.140.550**	**3,943,665**		**40.194.600.000**	**(6.290.909.450)**	**33.903.690.550**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 2 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Vinconstec đã thông qua phương án giảm vốn điều lệ của Công ty Vinconstec từ 300 tỷ VND xuống còn 68 tỷ VND. Trong 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 theo tỷ lệ sở hữu.

Nhóm Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác nêu trên do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại			
	Công ty Bao Bì	*Công ty ICON4*	*Công ty Taseco Đà Nẵng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	20.470.045.303	27.776.902.558	13.939.216.872	62.186.164.733
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không mất quyền kiểm soát	-	(888.980.608)	-	(888.980.608)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	20.470.045.303	26.887.921.950	13.939.216.872	61.297.184.125
Phân bổ lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(10.139.682.714)	(10.879.286.837)	(1.510.081.828)	(22.529.051.379)
- Phân bổ trong kỳ	(2.047.004.532)	(2.710.343.240)	(1.393.921.692)	(6.151.269.464)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	(12.186.687.245)	(13.589.630.076)	(2.904.003.520)	(28.680.320.841)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.330.362.589	16.897.615.721	12.429.135.044	39.657.113.354
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	8.283.358.057	13.298.291.872	11.035.213.353	32.616.863.281

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

19.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả cho người bán	441.711.768.370	426.270.317.808
- Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	*1.000.726.834*	*37.000.000.000*
- Công ty Cổ phần Thịnh Vượng TVT	*53.476.105.479*	-
- Phải trả đối tượng khác	*387.234.936.057*	*389.270.317.808*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	2.973.273.761	92.209.000
TỔNG CỘNG	**444.685.042.131**	**426.362.526.808**

19.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Các khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn là khoản tiền trả tiền trước để mua bất động sản của Nhóm Công ty và số dư từ hoạt động xây lắp.

20. 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	19.893.741.583	330.982.267.322	(197.576.345.881)	153.299.663.024
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.825.548.009	239.202.470.675	(194.687.621.608)	239.340.397.076
Thuế thu nhập cá nhân	2.838.756.551	17.214.437.784	(17.457.600.770)	2.595.593.565
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	2.729.455.746.250	(2.728.381.819.680)	1.073.926.570
Các loại thuế và phí khác	3.238.897.766	8.259.559.197	(9.691.729.828)	1.806.727.140
TỔNG CỘNG	**220.796.943.909**	**3.325.114.481.228**	**(3.147.795.117.767)**	**398.116.307.372**

21. 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 tài sản	407.209.250.295	77.254.083.213
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	89.425.697.840	24.498.566.923
Trích trước chi phí lãi vay	14.638.384.485	11.195.700.605
Trích trước chi phí khác	19.412.317.577	6.860.510.795
TỔNG CỘNG	**530.685.650.197**	**119.808.861.536**

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	22.304.694.879	25.873.446.063
TỔNG CỘNG	**22.304.694.879**	**25.873.446.063**

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì	-	65.752.293.196
Chi phí lãi vay phải trả	6.573.240.825	10.199.687.546
Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản	8.162.060.510	57.793.315.510
Phải trả cho việc chấm dứt hợp đồng	12.416.971.102	12.418.765.069
Phải trả cổ tức	2.247.346.379	17.663.925.279
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả	169.057.359.843	100.069.653.211
Phải trả ngắn hạn khác	47.832.269.918	45.402.011.593
TỔNG CỘNG	**246.289.248.478**	**309.299.651.404**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*121.284.145.659*	*105.076.758.998*
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*125.005.102.918*	*204.222.892.406*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản	142.415.172.416	126.547.516.360
Phải trả dài hạn khác	1.339.160.000	1.339.160.000
TỔNG CỘNG	**143.754.332.416**	**127.886.676.360**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*96.215.910.857*	*80.348.254.801*
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*47.538.421.559*	*47.538.421.559*

24. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024* *Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*	*Số phát sinh trong kỳ* *Tăng*	*Giảm*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025* *Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng	24.1	439.501.401.748	1.115.662.462.881	(829.974.152.589)	725.189.712.040
Vay các đối tượng khác	24.3	2.000.000.000	67.000.000.000	(69.000.000.000)	
Vay các bên liên quan	34	26.280.000.000	245.000.000.000	(257.780.000.000)	13.500.000.000
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả	34	17.705.579.260	-	(17.705.579.260)	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	24.2	40.825.943.169	442.434.854.165	(118.420.364.002)	364.840.433.332
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả		278.728.843.236	1.271.156.764	(280.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG		**805.041.767.413**	**1.871.368.473.810**	**(1.572.880.095.851)**	**1.103.530.145.372**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	24.2	2.694.714.741.084	3.353.300.925.061	(2.824.186.358.493)	3.223.829.307.652
TỔNG CỘNG		**2.694.714.741.084**	**3.353.300.925.061**	**(2.824.186.358.493)**	**3.223.829.307.652**

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Vay ngắn hạn 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*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	342.188.391.908	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày tháng 9 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Tùy từng thời kỳ	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	31.356.348.732	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 6 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Tùy từng thời kỳ	(ii)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	251.644.971.400	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày tháng 9 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Tùy từng thời kỳ	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương việt nam – chi nhánh Hà Nội	100.000.000.000	Gốc vay trả vào tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Tùy từng thời kỳ	(ix)
TỔNG CỘNG	**725.189.712.040**			

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise thuộc quyền sở hữu Bên thứ ba mà Nhóm Công ty đang thực hiện dịch vụ xây lắp và một số tài sản khác.

(ii) Tín chấp

(iii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng
- Quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận số CX 924353 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Nhóm Công ty và một số tài sản khác.

(iv) Các tài sản đảm bảo bao gồm: hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng

24. VAY (tiếp theo)

24.2 *Vay dài hạn ngân hàng*

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*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Sở Giao dịch	1.149.634.454.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 7 năm 2027 đến tháng 7 năm 2032.	Lãi suất tùy từng thời kỳ.	(v)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	1.094.197.000.000	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi suất tùy từng thời kỳ.	(vi)
	1.625.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029.	Lãi suất tùy từng thời kỳ.	(vii)
	2.227.694.489	Gốc vay trả vào tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tùy từng thời kỳ.	(viii)
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 bắt đầu từ tháng 11 năm 2025 tới tháng 5 năm 2029. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi suất tùy từng thời kỳ.	(ix)
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 tháng 8 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tùy từng thời kỳ.	(x)
	170.000.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 3 năm 2030.	Lãi suất tùy từng thời kỳ.	(xi)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	852.000.000	Gốc vay trả vào tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tùy từng thời kỳ.	(vii)
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	1.840.719.167	Gốc và lãi vay trả hàng tháng với ngày thanh toán cuối cùng vào ngày tháng 7 năm 2027.	Lãi suất tùy từng thời kỳ.	(vii)

24. VAY (tiếp theo)

24.2 *Vay dài hạn ngân hàng* (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân Hàng TMCP Tiên Phong – Chi Nhánh Hà Nội	414.662.500	Gốc và lãi vay trả hàng tháng với ngày thanh toán cuối cùng vào tháng 1 năm 2030.	Lãi suất tùy từng thời kỳ.	(vii)
TỔNG CỘNG	**3.588.669.740.984**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*364.840.433.332*			
Vay dài hạn	*3.223.829.307.652*			

(v) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Duy Tiên - Hà Nam.

(vi) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu đô thị trung tâm Phố đi bộ Thái Nguyên và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khách sạn B3CC2-B Landmark 55.

(vii) Một số phương tiện vận tải của Nhóm Công ty.

(viii) Tài sản đảm bảo là một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

(ix) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản và động sản hình thành từ Dự án Đồng Văn III.

(x) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là lô Bất động sản theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CX924355, CY108500 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Công ty và một số tài sản khác.

(xi) Tài sản sản đảm bảo bao gồm:

- 28 căn thương mại, dịch vụ tại Dự án Alacarte Hạ Long thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- 5 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group, loại trừ quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt.
- Bảo lãnh thanh toán của Nhóm Công ty cho toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của Công ty ALC Hạ Long tại Ngân hàng.
- Vốn góp của Công ty tại Công ty ALC Hạ Long.

25. DỰ PHÒNG DÀI HẠN

Các khoản dự phòng dài hạn tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản dự phòng liên quan đến các dự án mà Nhóm Công ty cung cấp dịch vụ xây dựng và lắp đặt theo các điều khoản bảo hành trong hợp đồng mua bán bất động sản và các khoản dự phòng liên quan đến chi phí sửa chữa trong các dự án mà Nhóm Công ty cung cấp dịch vụ xây dựng và lắp đặt theo các điều khoản bảo hành.

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024*
Số đầu kỳ	28.581.440.288	7.323.339.252
Tăng trong kỳ	-	27.157.101.036
Sử dụng trong kỳ	(9.065.222.222)	(5.899.000.000)
Số cuối kỳ	19.516.218.066	28.581.440.288

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ					
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	447.780.350.052	543.690.840.986	4.077.266.204.354
- Góp vốn trong năm	-	-	-	-	1.235.680.000	1.235.680.000
- Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	(17.600.000.000)	(17.600.000.000)
- Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(10.518.389.859)	(10.518.389.859)
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	6.549.914	(12.324.549.914)	(12.318.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	664.816.258.791	20.283.691.051	685.099.949.842
- Chia cổ tức	-	-	-	(445.500.000.000)	(26.292.926.126)	(471.792.926.126)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(27.157.101.036)	-	(27.157.101.036)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	639.946.057.721	498.474.346.138	4.224.215.417.175
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	639.946.058.093	498.474.345.744	4.224.215.417.153
- Tăng vốn (i)	630.000.000.000	1.010.681.900.000	-	-	448.091.780.000	2.088.325.680.000
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không mất quyền kiểm soát	-	-	-	-	31.813.331.722	31.813.331.722
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	209.754.315	(209.754.315)	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	657.160.459.315	25.242.113.698	682.402.573.013
- Chia cổ tức (ii)	-	-	-	(467.775.000.000)	(30.491.015.000)	(498.266.015.000)
- Khác	-	-	-	(448.000.000)	-	(448.000.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.600.000.000.000	1.120.161.905.000	6.315.008.316	829.093.271.723	972.920.801.849	6.528.490.986.888

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

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

- Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với số lượng cổ phiếu đã chào bán thành công là 14.850.000 cổ phiếu (mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu, giá chào bán: 10.000 VND/cổ phiếu); và

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

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ về ngày 21 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2025/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2025, Công ty đã thực hiện việc chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ chi trả là 15%/ vốn điều lệ (tương đương 1 cổ phần được nhận 1.500 VND). Ngoài ra, một số công ty con đã thực hiện chia cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của các công ty con này.

27.2 *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**

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

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024*
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***

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.4 *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).

27.5 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
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 (Thuyết minh số 26.1)	*467.775.000.000*	*445.500.000.000*
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	-

28. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
Tổng doanh thu	**3.730.125.315.514**	**1.684.453.453.400**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*3.213.396.545.601*	*1.117.795.727.409*
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	*300.942.650.799*	*339.335.825.245*
Doanh thu từ hoạt động khác	*215.786.119.114*	*227.321.900.746*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**3.730.125.315.514**	**1.684.453.453.400**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*3.687.121.376.691*	*1.472.238.004.435*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*43.003.938.823*	*212.215.448.965*

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
Lãi tiền gửi, cho vay	7.906.993.070	883.955.927.064
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	36.813.693.030	35.583.682.073
Doanh thu tài chính khác	13.982	2.307.951.242
TỔNG CỘNG	**44.720.700.083**	**921.847.560.379**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.903.313.191.503	746.504.966.461
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	269.239.805.142	304.514.897.027
Giá vốn từ hoạt động khác	164.980.874.699	213.505.700.135
TỔNG CỘNG	**2.337.533.871.341**	**1.264.525.563.623**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
Chi phí lãi vay	159.150.219.672	171.884.526.348
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	15.270.526.780	6.658.885.092
Chi phí tài chính khác	3.450.760.565	22.630.560.211
TỔNG CỘNG	**177.871.507.017**	**201.173.971.651**

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

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	144.031.917.723	44.958.159.586
Chi phí nhân công	2.910.677.340	3.405.963.296
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.280.643.397	6.059.604.204
Chi phí bán hàng khác	9.190.150.989	2.305.648.998
TỔNG CỘNG	**159.413.389.449**	**56.729.376.084**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	80.734.658.425	72.394.681.702
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	33.585.578.411	28.987.477.510
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.768.621.108	30.030.724.664
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	104.289.787.842	64.417.215.194
TỔNG CỘNG	**255.378.645.786**	**195.830.099.070**

32. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
Thu nhập khác		
Thu từ phạt hợp đồng hợp đồng và bồi thường	4.579.503.373	1.215.975.279
Thu từ thanh lý tài sản	553.687.080	69.284.820
Các khoản khác	38.683.111.073	3.208.019.920
TỔNG CỘNG	**66.998.154.951**	**4.493.280.051**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	239.087.422.672	194.701.835.609
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(41.408.824.446)	(4.188.228.993)
TỔNG CỘNG	**197.678.598.226**	**190.513.606.616**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	872.517.151.240	875.613.556.458
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	174.503.430.248	175.122.711.292
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Nhóm Công ty	7.632.004.913	13.765.103.256
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	(5.444.518.109)	678.345.558
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP	4.364.120.019	6.595.237.266
Lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.040.540.029	1.331.777.016
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	13.654.359.331	5.479.902.184
Lỗ năm trước chuyển sang	(71.338.203)	(12.459.469.956)
Chi phí thuế TNDN	**197.678.598.228**	**190.513.606.616**

33.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
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	-	129.625.280
Chênh lệch tạm thời liên quan tới lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	15.296.449.281	12.881.612.582	(5.212.515.151)	(3.614.614.631)
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)	(754.733.278)
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	7.933.204.762	3.298.044.424	(4.635.160.338)	850.152.644
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	24.987.183.072	1.329.374.970	(23.657.808.102)	(1.016.289.118)
Chi phí khác	-	-	-	217.630.110
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***59.579.468.690***	***20.990.610.302***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(140.522.444.825)	(143.320.123.277)		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	**(80.942.976.135)**	**(122.329.512.975)**		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			***(41.408.824.446)***	***(4.188.228.993)***

34. 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 Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ trực tiếp
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ sở hữu của công ty mẹ cấp 1

Ngoài những giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như trình bày tại Thuyết minh số 24, những giao dịch trọng yếu khác của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
Taseco Group	Công ty mẹ	Cổ tức công bố	339.101.020.500	322.953.354.000
		Thu tiền cho vay	128.000.000.000	564.757.120.000
		Thu tiền chào bán cổ phần	107.651.110.000	-
		Hoàn vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án	1.000.000.000	197.183.677.157
		Chia sẻ lợi nhuận dự án đầu tư	15.338.353.414	8.198.496.207
		Lãi vay phải thu	-	21.656.390.043
		Đi vay	245.000.000.000	31.000.000.000
		Trả gốc vay	245.000.000.000	31.000.000.000
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	-	3.671.200.000
Taseco Air	Cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ	979.366.946	-
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	-	219.100.000.000
		Trả gốc vay	12.780.000.000	204.020.000.000
		Cho vay	16.200.000.000	77.000.000.000
		Thu hồi cho vay	12.780.000.000	30.800.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	66.664.767.780
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
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	6.000.000.000	-
		Trả gốc vay	17.705.579.260	100.000.000
		Doanh thu dịch vụ	-	330.000.000

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

Ngoài những giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như trình bày tại Thuyết minh số 24, những giao dịch trọng yếu khác của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	63.557.706.939
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Đi vay	-	14.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.000.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	7.715.300.775
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	Vay	-	3.000.000.000
		Trả gốc vay	-	3.000.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.763.908.373
Bà Đào Vân Trang	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tich HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	4.717.585.683

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

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, Nhóm Công ty đã đi vay và cho vay các bên liên quan theo từng thỏa thuận vay và cho vay. Các khoản vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền. Công ty đã phát sinh các giao dịch trả cổ tức, mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ và giao dịch chuyển nhượng cổ phần với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa các bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay có lãi suất) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại 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 của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản	4.054.026.700	3.554.026.700
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	2.956.569.500	2.956.569.500
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	4.818.366.250	2.601.190.200
Bà Đào Vân Trang	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	2.180.085.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	2.100.000.000
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	3.308.447.500
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.239.181.300	2.891.383.123
			13.068.143.750	**19.591.702.023**

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

Tại 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 thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Cho vay ngắn hạn (i)	79.120.000.000	75.700.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay ngắn hạn (ii)	6.000.000.000	-
			85.120.000.000	**75.700.000.000**

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất là 5%/năm. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2026.

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

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	118.544.988.755
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Tiền lãi cho vay	6.115.882.193	2.322.945.205
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
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.383.387.089	464.819.680
			10.305.372.031	**124.138.856.389**
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	11.358.610.957
			-	**11.358.610.957**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 19.1)				
Công ty Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí cung cấp dịch vụ	1.756.182.700	23.984.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Các khoản phải thu khác	1.217.091.061	68.225.000
			2.973.273.761	**92.209.000**

34. 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 23)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả và khác	6.636.741.775	3.942.137.777
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	114.577.359.843	100.069.653.213
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	-	1.064.968.008
Khác	Bên liên quan khác		70.044.041	-
			121.284.145.659	**105.076.758.998**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	14.190.573.599	14.190.573.599
			47.538.421.559	**47.538.421.559**
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 24)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn (i)	13.500.000.000	26.280.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Vay dài hạn đến hạn trả	-	17.705.579.260
			13.500.000.000	**43.985.579.260**

(i) Đây là khoản đi vay tín chấp với lãi suất là 7,8%/năm. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 8 năm 2026.

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
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**

Thù lao của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/2/2024*
Thù lao của Ban Kiểm soát	132.000.000	132.000.000

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2025*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	657.160.459.314	664.816.258.791
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(27.157.101.036)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**657.160.459.314**	**637.659.157.755**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	322.722.740	297.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	**322.722.740**	**297.000.000**
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản*	*2.036*	*2.147*
- *Lãi suy giảm*	*2.036*	*2.147*

Không có giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

36. 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 Bất động sản Taseco Miền Nam với tỷ lệ sở hữu 80% cổ phần tại công ty này. Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco Miền Nam thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0319338393 do Sở tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 06 tháng 1 năm 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