

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 76



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.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2025 theo Quyết định số 516/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch	
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch	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 năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

11
NG
TN
ST
LÊ
PH

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11925146/E-68684750-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 76, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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





Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

Nguyễn Thị Hồng Uyên
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5817-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 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	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		12.572.384.292.629	6.174.093.784.146
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.261.496.901.895	459.707.110.301
111	1. Tiền		227.055.411.473	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		3.526.237.565.709	1.402.235.948.481
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.645.774.223.736	596.989.158.894
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.211.699.575.823	362.774.175.596
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	300.560.000.000	141.040.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	376.252.750.165	313.512.920.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2	(8.048.984.015)	(12.080.306.011)
140	IV. Hàng tồn kho	10	7.305.549.458.960	4.078.812.402.718
141	1. Hàng tồn kho		7.305.549.458.960	4.078.812.402.718
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		202.748.198.942	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		77.743.363.852	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	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.740.662.838.689	3.150.044.628.110
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		419.865.286.476	620.000.816.923
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	34	-	128.100.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	434.156.440.276	506.191.970.723
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
220	II. Tài sản cố định		835.751.658.935	853.862.625.852
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	557.661.989.683	566.415.963.120
222	Nguyên giá		687.037.550.234	663.182.339.138
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(129.375.560.551)	(96.766.376.018)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	278.089.669.252	287.446.662.732
228	Nguyên giá		300.532.894.417	300.044.494.417
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(22.443.225.165)	(12.597.831.685)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	306.333.116.790	318.855.158.833
231	1. Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(86.290.720.396)	(73.768.678.353)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.016.788.208.097	1.191.787.834.095
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.016.788.208.097	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	17	(6.290.909.450)	(6.290.909.450)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		147.695.601.136	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	59.579.468.696	20.990.610.302
269	3. Lợi thế thương mại	18	32.616.863.289	39.657.113.354
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		15.313.047.131.318	9.324.138.412.256

02-C
TY
H
YOU
NAM
HỒ C

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	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.798.996.738.424	5.099.922.995.081
310	I. Nợ ngắn hạn		5.249.365.601.386	2.084.244.234.237
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	444.685.042.132	426.362.526.808
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	2.446.202.540.649	132.753.661.202
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	397.840.330.894	220.796.943.909
314	4. Phải trả người lao động		38.094.144.164	32.248.158.203
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21.1	525.625.710.567	119.808.861.536
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	9.525.520.666	9.351.223.474
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	247.313.667.919	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	36.548.499.023	28.581.440.288
330	II. Nợ dài hạn		3.549.631.137.038	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	142.415.172.416	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	140.667.119.663	143.320.123.277
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	21.2	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	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.514.050.392.894	4.224.215.417.175
410	I. Vốn chủ sở hữu	26	6.514.050.392.894	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		801.852.860.907	639.946.057.721
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		172.411.129.029	2.369.436.359
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		629.441.731.878	637.576.621.362
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		985.720.618.671	498.474.346.138
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		15.313.047.131.318	9.324.138.412.256

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.730.125.315.514	1.684.453.453.400
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	27.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	27.1	3.730.125.315.514	1.684.453.453.400
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	28	(2.337.250.119.532)	(1.264.525.563.623)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.392.875.195.982	419.927.889.777
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	27.2	39.773.055.565	921.847.560.379
22	7. Chi phí tài chính	29	(178.508.255.879)	(201.173.971.651)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(159.000.219.669)	(171.884.526.348)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	384.886.798	250.417.991
25	9. Chi phí bán hàng	30	(159.413.389.449)	(56.729.376.084)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	(252.288.248.629)	(195.830.099.070)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		842.823.244.388	888.292.421.342
31	12. Thu nhập khác	31	45.353.077.318	4.493.280.051
32	13. Chi phí khác	31	(17.869.414.879)	(17.172.144.935)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	31	27.483.662.439	(12.678.864.884)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		870.306.906.827	875.613.556.458
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(238.336.504.146)	(194.701.835.609)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.1	41.264.149.606	4.188.228.993
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		673.234.552.287	685.099.949.842



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		642.756.642.161	664.816.258.791
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		30.477.910.126	20.283.691.051
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	35	1.939	2.147
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	35	1.939	2.147

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		870.306.906.827	875.613.556.458
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và phân bổ tiền thuê đất trả trước (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		64.120.453.735	59.614.186.619
03	(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng		(7.050.049.061)	15.287.229.716
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(40.244.910.166)	(922.124.186.650)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác		163.173.376.436	171.884.526.348
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.050.305.777.771	200.275.312.491
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.072.839.267.711)	89.461.413.631
10	Tăng hàng tồn kho		(2.847.155.260.524)	(497.154.472.089)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		2.827.768.760.715	(1.210.854.308.188)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(89.268.350.976)	22.983.913.589
14	Tiền lãi vay đã trả		(319.214.956.089)	(313.816.204.444)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(194.687.621.608)	(80.001.750.988)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	25	(9.065.222.222)	(5.899.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.654.156.140.644)	(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		(58.859.824.628)	(790.972.296.109)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		304.636.363	91.860.786
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(510.450.546.219)	(155.477.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		315.958.379.096	799.810.720.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.083.220.000)	(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 năm giữ)		148.490.909.503	2.217.077.531.798
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		153.598.704.260	99.671.388.695
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		46.959.038.375	2.153.374.623.413



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu		2.088.773.680.000	642.590.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu		-	(14.148.006.023)
33	Tiền thu từ đi vay		4.568.963.387.942	2.018.702.251.873
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.742.631.600.179)	(1.736.426.238.951)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(506.118.573.900)	(456.462.525.041)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		2.408.986.893.863	(187.691.928.142)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		801.789.791.594	170.677.599.273
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		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 năm	4	1.261.496.901.895	459.707.110.301



(Handwritten signatures in blue ink)



Hà Nội, Việt Nam
Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (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.

Cổ phiếu của Công ty đã được chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) kể từ ngày 1 tháng 8 năm 2025 theo Quyết định số 516/QĐ-SGDHCM do Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 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 Đình, 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") (ii)	68,68	68,68	72,50	72,50	Số 243A Đê La Thành, phường Láng, 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.
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 NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư, dịch vụ quản lý 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 Đình, 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 ALC 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	Hoạt động tư vấn quản lý (Quản lý khách sạn).
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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56	86,56	86,56	86,56	Biệt thự BT-3.1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
9	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	35,03	51,00	36,98	51,00	Tầng 7, tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở.
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 ngắn ngày.
12	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng") (vi)	97,56	97,56	50,50	50,50	Thửa số 5, lô SH.4-S2-R4, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, phường Thủy Nguyên, 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") (iii)	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, 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.
14	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên ("Công ty Nước sạch Duy Tiên") (i) (iv)	51,44	74,9	-	-	Số nhà SH3.2, TTTM Vạn Hải Lý, đường Lê Chân, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
15	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam ("Công ty Taseco Hà Nam") (v)	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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 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%.
- (iii) 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn vào công ty con này với số tiền là 450 tỷ VND.
- (iv) 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) cấp với lần thay đổi gần nhất là 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty ICON4 đã góp đủ vốn vào công ty con này với số tiền là 112,35 tỷ VND.
- (v) 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã góp đủ vốn vào công ty con này với số tiền là 576 tỷ VND.
- (vi) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty Taseco Hải Phòng ngày 12 tháng 8 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông đã quyết nghị thông qua phương án giảm vốn điều lệ của Công ty Taseco Hải Phòng từ 20 tỷ VND xuống 1,025 tỷ VND, tương ứng với số cổ phần sau thay đổi là 102.500 cổ phần. Trong đó, Công ty nắm giữ 97,56% tỷ lệ sở hữu.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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.

1180
NG T
NH
P & Y
T N
HỒ H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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.

2.6 Quy định kế toán mới ban hành và chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính công ty mẹ và các công ty con và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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.

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, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên 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 trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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 dự 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.

3.4 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

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 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.

3.7 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 năm thanh lý.

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

1180
IG TY
NH
& Y
TN
HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang các tài khoản thích hợp, phù hợp với mục đích sử dụng của từng loại tài sản.

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

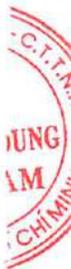
Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi năm kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của doanh nghiệp, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- ▶ 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.

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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 trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 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.

3.15 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (tiếp theo)

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.

3.16 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.

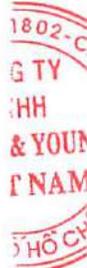
3.17 Các khoản dự phòng

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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

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.

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

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.

3.19 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.

Nhóm Công ty trích lập quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm 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.

3.20 Người mua trả tiền trước

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

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

3.21 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:



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

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.

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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.

3.22 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

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.

3.23 Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và cho thuê cơ sở hạ tầng

Giá vốn chuyển nhượng bất động sản và cho thuê cơ sở hạ tầng đất khu công nghiệp bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất hoặc các chi phí có thể phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- ▶ Toàn bộ các chi phí về đất và phát triển đất;
- ▶ Toàn bộ các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- ▶ Các chi phí bắt buộc và chi phí chung khác phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản liên quan đến các hoạt động phát triển đất và cơ sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3.24 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 hoãn 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

- ▶ 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.

3.25 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.

3118
:NG
TNH
T &
ỆT
401

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.26 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.

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.

3.27 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.28 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	2.123.698.241	2.589.872.624
Tiền gửi ngân hàng	224.875.696.439	139.719.067.961
Tiền đang chuyển	56.016.793	7.719.328
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>1.034.441.490.422</u>	<u>317.390.450.388</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.261.496.901.895</u>	<u>459.707.110.301</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm vàng với giá trị là 116.080.000 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,0%/năm đến 4,75%/năm). Trong đó, một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 74,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh của Nhóm Công ty cho một Dự án bất động sản và bảo lãnh thanh toán cho của Nhóm Công ty tại các Ngân hàng thương mại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	276.352.167.123	276.352.167.123	113.280.000.000	113.280.000.000
TỔNG CỘNG	276.352.167.123	276.352.167.123	113.280.000.000	113.280.000.000

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 7,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 5,6%/năm), trong đó:

- Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 42,04 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện dự án của Nhóm Công ty tại các dự án xây lắp và bất động sản; và
- Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 65 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 24.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.449.241.170.595	293.029.384.137
Phải thu từ hoạt động xây lắp (i)	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	14.307.190.400	8.177.358.002
TỔNG CỘNG	1.645.774.223.736	596.989.158.894
Dự phòng phải thu khó đòi	(8.048.984.015)	(12.065.306.011)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>	1.632.582.303.666	577.397.456.871
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	13.191.920.070	19.591.702.023
<i>Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:</i>		
<i>Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Đồng Văn</i>	337.308.780.301	-
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành Vietnam Investment Limited (R, R1, R2)</i>	77.608.901.115	105.586.531.344
	-	84.761.054.100

(i) Trong đó, một phần quyền tài sản phát sinh từ khoản phải thu này đang được làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ban Quản lý dự án Đầu tư - Hạ tầng xã Mê Linh (i)	250.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	138.108.689.089	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	194.321.061.959	89.099.739.789
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Fecon	62.476.350.646	61.043.256.628
Trả trước cho các đối tượng khác	566.793.474.129	212.631.179.179
TỔNG CỘNG	1.211.699.575.823	362.774.175.596
Dự phòng trả trước khó đòi	-	(15.000.000)

(i) Đây là khoản tiền trả trước cho Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Mê Linh, thành phố Hà Nội cho mục đích thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án Khu đô thị mới Mê Linh (“Dự án Mê Linh”) theo Hợp đồng số 01/2025/HĐ-GPMB.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác	95.440.000.000	65.340.000.000
<i>Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội (i)</i>	60.000.000.000	-
<i>Công ty TNHH Riverview Lương Sơn (ii)</i>	16.340.000.000	16.340.000.000
<i>Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (iii)</i>	19.000.000.000	49.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây (iv)</i>	100.000.000	-
Cho vay ngắn hạn các cá nhân (v)	120.000.000.000	-
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 34)</i>	85.120.000.000	75.700.000.000
TỔNG CỘNG	300.560.000.000	141.040.000.000

- (i) Đây là khoản cho vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất 5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 4 năm 2026 với tài sản đảm bảo là toàn bộ cổ phần của công ty này tại công ty cho vay.
- (ii) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 7%/năm đến 10,5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 8 tháng 8 năm 2026 đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.
- (iii) Đây là khoản cho vay tín chấp có thời hạn 12 tháng với lãi suất 5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 2 tháng 7 năm 2026.
- (iv) Đây là khoản cho vay tín chấp có thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2026.
- (v) Đây là khoản cho vay tín chấp có thời hạn 12 tháng với lãi suất từ 5%/năm đến 6%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 24 tháng 4 năm 2026 đến ngày 2 tháng 7 năm 2026.

8. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	228.368.036.400	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	55.352.000.000	127.000.000.000
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	25.604.382.923	130.760.726.063
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	32.620.823.788	22.065.821.098
TỔNG CỘNG	376.252.750.165	313.512.920.002
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	365.968.744.135	189.374.063.613
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	10.284.006.030	124.138.856.389

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

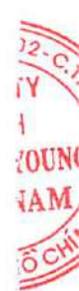
- (i) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Nhóm Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu là 91,2 tỷ VND, các Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh phường Nam Triệu thành phố Hải Phòng cho Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng là 76,8 tỷ VND, các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cho Dự án Khu đô thị mới phía nam trung tâm Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (“Dự án Duy Tiên – Hà Nam”) là 48,3 tỷ VND, và các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) cho Dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu là 12 tỷ VND và sẽ được bù trừ với tiền sử dụng đất của dự án khi có quyết định của các cơ quan có thẩm quyền.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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	19.290.870.700	19.984.653.800
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	2.008.666.576	9.860.526.966
Phải thu lãi cho vay dài hạn	-	11.358.610.957
Phải thu dài hạn khác	-	3.300.000.000
TỔNG CỘNG	434.156.440.276	506.191.970.723
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên khác</i>	<i>434.156.440.276</i>	<i>494.833.359.766</i>
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>-</i>	<i>11.358.610.957</i>

- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Nhóm Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III (“Dự án Đồng Văn III”) và sẽ được bù trừ với tiền thuê đất của dự án khi có quyết định của các cơ quan có thẩm quyền.

9. NỢ XẤU

<i>Đối tượng</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
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	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	6.250.486.749.623	-	3.932.698.797.064	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	1.026.317.535.047	-	134.000.340.827	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - hoạt động xây lắp	25.817.614.666	-	6.750.603.953	-
Hàng tồn kho khác	2.927.559.624	-	5.362.660.874	-
TỔNG CỘNG	7.305.549.458.960	-	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, chi phí lãi vay và phát triển cho Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên (“Dự án Duy Tiên – Hà Nam”); Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên (“Dự án phố đi bộ Thái Nguyên”); Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên (“Dự án Long Biên”); Dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (“Dự án Hải Yến”); Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên (“Dự án Nam Thái”); Dự án Đồng Văn III, Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tô Hữu và các Dự án khác
- (ii) Bao gồm các bất động sản để bán đã hoàn thành việc xây dựng tại Dự án số 4 Thanh Hóa và Dự án Alacarte Hạ Long.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số hàng tồn kho tại Dự án Đồng Văn III, Dự án phố đi bộ Thái Nguyên và Dự án Duy Tiên – Hà Nam có giá trị ghi sổ khoảng 3.746 tỷ VND và một số hàng tồn kho của Dự án Nam Thái đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	115.803.515.280	12.801.158.992
Công cụ, dụng cụ	667.954.843	434.287.221
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.271.333.658	4.315.757.450
TỔNG CỘNG	118.742.803.781	17.551.203.663
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	34.193.250.000	35.151.570.000
Công cụ, dụng cụ	12.845.725.853	23.402.782.783
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.460.293.298	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	518.623.560.394	86.020.720.990	51.203.655.568	7.334.402.186	663.182.339.138
- Mua trong năm	-	9.154.789.750	10.518.460.020	1.332.208.944	21.005.458.714
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.536.891.941	695.936.500	-	868.822.739	5.101.651.180
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.378.681.979)	(873.216.819)	-	(2.251.898.798)
- Phân loại lại	-	(318.265.194)	-	318.265.194	-
Số cuối năm	522.160.452.335	94.174.500.067	60.848.898.769	9.853.699.063	687.037.550.234
Trong đó:					
<i>Đã khấu hao hết</i>	14.443.360.901	4.820.554.762	13.784.238.936	1.681.135.041	34.729.289.640
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	52.951.480.142	21.334.432.469	20.318.502.166	2.161.961.241	96.766.376.018
- Khấu hao trong năm	17.752.125.381	10.010.374.675	5.493.095.691	1.387.833.007	34.643.428.754
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.161.027.402)	(873.216.819)	-	(2.034.244.221)
- Phân loại lại	249.439.368	(318.265.194)	(249.439.368)	318.265.194	-
Số cuối năm	70.953.044.891	29.865.514.548	24.688.941.670	3.868.059.442	129.375.560.551
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	465.672.080.252	64.686.288.521	30.885.153.402	5.172.440.945	566.415.963.120
Số cuối năm	451.207.407.444	64.308.985.519	36.159.957.099	5.985.639.621	557.661.989.683

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 7,9 tỷ VND, một số sản phẩm phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 10,2 tỷ VND và một số máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 10,1 tỷ thuộc sở hữu của 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

				<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Quyền phát triển dự án (*)</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	12.639.555.571	279.499.061.611	7.905.877.235	300.044.494.417
- Mua trong năm	-	-	488.400.000	488.400.000
- Phân loại lại	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-
Số cuối năm	<u>12.639.555.571</u>	<u>278.499.061.611</u>	<u>9.394.277.235</u>	<u>300.532.894.417</u>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	-	1.419.961.351	1.419.961.351
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	306.663.071	10.403.864.418	1.887.304.196	12.597.831.685
- Hao mòn trong năm	69.913.044	8.680.490.233	1.094.990.203	9.845.393.480
- Phân loại lại	-	(1.000.000.000)	1.000.000.000	-
Số cuối năm	<u>376.576.115</u>	<u>18.084.354.651</u>	<u>3.982.294.399</u>	<u>22.443.225.165</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>12.332.892.500</u>	<u>269.095.197.193</u>	<u>6.018.573.039</u>	<u>287.446.662.732</u>
Số cuối năm	<u>12.262.979.456</u>	<u>260.414.706.960</u>	<u>5.411.982.836</u>	<u>278.089.669.252</u>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm	392.623.837.186
Số cuối năm	<u>392.623.837.186</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Đã khấu hao hết</i>	20.281.307.520
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	73.768.678.353
- Khấu hao trong năm	12.522.042.043
Số cuối năm	<u>86.290.720.396</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	318.855.158.833
Số cuối năm	<u>306.333.116.790</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sàn thương mại và diện tích hầm với giá trị còn lại là 90,42 tỷ VND thuộc sở hữu của 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.

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc của các khu văn phòng, khu thương mại dịch vụ, tầng hầm dùng để cho thuê và cung cấp các dịch vụ có liên quan. 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 DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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 (i)	273.782.078.484	265.713.787.016
Dự án Lakeview Tower	112.985.719.268	110.129.412.085
Dự án Đồng Văn III (ii)	9.513.593.619	195.785.644.439
Các dự án khác (i)	81.554.837.761	82.833.955.035
TỔNG CỘNG	<u>1.016.788.208.097</u>	<u>1.191.787.834.095</u>

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số quyền tài sản, lô đất thuộc các dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

(ii) Trong năm, Nhóm Công ty đã chuyển một phần chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án này sang khoản mục hàng tồn kho.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 160,3 tỷ VND (năm 2024: 109,7 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.

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 6,5%/năm trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Nhóm Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong năm của Nhóm Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
		<i>Đơn vị tính: VND</i>	
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	31 tháng 12 năm 2025		31 tháng 12 năm 2024	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Bất động sản Trảng An ("Công ty Trảng An")	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Tầng 12, Tòa nhà Sudico, Khu Đô Thị Mỹ Đình- Mễ Trì, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	24,98	25	19,98	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	20,60	30	21,75	30



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

	<i>Công ty 4.2</i>		<i>Công ty Tràng An</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
				<i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	1.800.000.000		2.496.000.000	4.296.000.000
- Tăng trong năm	-		725.000.000	725.000.000
Số cuối năm	1.800.000.000		3.221.000.000	5.021.000.000
Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	(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
- Cổ tức được chia trong năm	-		(270.000.000)	(270.000.000)
Số cuối năm	(1.800.000.000)		224.826.705	(1.575.173.295)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-		2.605.939.907	2.605.939.907
Số cuối năm	-		3.445.826.705	3.445.826.705



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>				<i>Số đầu năm</i>			
	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Giá gốc (VND)</i>	<i>Dự phòng (VND)</i>	<i>Giá trị ghi sổ (VND)</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Giá gốc (VND)</i>	<i>Dự phòng (VND)</i>	<i>Giá trị ghi sổ (VND)</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (i)	15	10.957.950.000	(790.909.450)	10.167.040.550	15	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	2	446.330.000	-	446.330.000	2	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	2	169.770.000	-	169.770.000	2	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần SAHABAK	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG		17.074.050.000	(6.290.909.450)	10.783.140.550		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 năm, 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con</i>			<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Công ty Bao Bi</i>	<i>Công ty ICON4</i>	<i>Công ty Taseco Đà Nẵng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	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	-	(1.616.328.380)	-	(1.616.328.380)
Số cuối năm	20.470.045.303	26.160.574.178	13.939.216.872	60.569.836.353
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	(10.139.682.714)	(10.879.286.837)	(1.510.081.828)	(22.529.051.379)
- Phân bổ trong năm	(2.047.004.530)	(2.710.343.240)	(1.393.921.687)	(6.151.269.457)
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không mất quyền kiểm soát	-	727.347.772	-	727.347.772
Số cuối năm	(12.186.687.244)	(12.862.282.305)	(2.904.003.515)	(27.952.973.064)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	10.330.362.589	16.897.615.721	12.429.135.044	39.657.113.354
Số cuối năm	8.283.358.059	13.298.291.873	11.035.213.357	32.616.863.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải trả cho người bán	441.712.323.100	426.270.317.808
- Công ty Cổ phần Thịnh Vượng TVT	53.476.105.479	30.827.768.837
- Phải trả đối tượng khác	388.236.217.621	395.442.548.971
Phải trả cho các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 34</i>)	2.972.719.032	92.209.000
TỔNG CỘNG	444.685.042.132	426.362.526.808

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả trước hoạt động kinh doanh bất động sản	2.422.993.900.462	130.792.195.390
Người mua trả trước hoạt động xây lắp	21.583.747.271	1.472.634.391
Người mua trả trước hoạt động khác	1.624.892.916	488.831.421
TỔNG CỘNG	2.446.202.540.649	132.753.661.202
<i>Trong đó:</i>		
Các bên liên quan trả tiền trước (<i>Thuyết minh 34</i>)	32.320.228.920	-
Người mua trả trước khác	2.413.882.311.729	132.753.661.202



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số phải nộp/cần trừ trong năm</i>	<i>Số đã nộp trong năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Thuế giá trị gia tăng	19.893.741.583	330.951.445.370	(197.601.643.263)	153.243.543.690
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.825.548.009	238.451.560.274	(194.687.621.608)	238.589.486.675
Thuế thu nhập cá nhân	2.838.756.551	17.611.570.884	(17.457.600.770)	2.992.726.665
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	2.729.482.823.080	(2.728.274.976.351)	1.207.846.729
Các loại thuế và phí khác	3.238.897.766	8.259.559.197	(9.691.729.828)	1.806.727.135
TỔNG CỘNG	220.796.943.909	3.324.756.958.805	(3.147.713.571.820)	397.840.330.894



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

21.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí phát triển dự án cho bất động sản đã bàn giao và chi phí xây lắp	411.012.314.181	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	14.912.247.499	11.195.700.605
Trích trước chi phí khác	10.275.451.047	6.860.510.795
TỔNG CỘNG	525.625.710.567	119.808.861.536

21.2 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dư dự phòng phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản và khoản dự phòng phải trả liên quan tới các chi phí sửa chữa tại các dự án mà Nhóm Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ xây lắp theo điều khoản bảo hành.

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê và quản lý bất động sản	5.956.769.482	5.782.472.290
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.568.751.184	3.568.751.184
TỔNG CỘNG	9.525.520.666	9.351.223.474
Dài hạn		
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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (i)	169.057.359.844	100.069.653.211
Phải trả cho việc chấm dứt hợp đồng	12.416.971.102	12.418.765.069
Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản	8.162.060.510	57.793.315.510
Chi phí lãi vay phải trả	6.573.240.825	10.199.687.546
Phải trả cổ tức	2.247.346.379	17.663.925.279
Kinh phí bảo trì	-	65.752.293.196
Phải trả ngắn hạn khác	48.856.689.259	45.402.011.593
TỔNG CỘNG	247.313.667.919	309.299.651.404
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>126.052.166.301</i>	<i>204.222.892.406</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>121.261.501.618</i>	<i>105.076.758.998</i>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản (ii)	142.415.172.416	126.547.516.360
Phải trả dài hạn khác	-	1.339.160.000
TỔNG CỘNG	142.415.172.416	127.886.676.360
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>94.876.750.857</i>	<i>80.348.254.801</i>
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)</i>	<i>47.538.421.559</i>	<i>47.538.421.559</i>

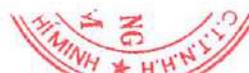
- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả (nếu có) cho các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Hải Yến và Dự án Long Biên của Nhóm Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.
- (ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các khoản nhận góp vốn từ các đối tác doanh nghiệp và các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình, Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu và các dự án khác của Nhóm Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty và cá nhân cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	24	439.501.401.748	1.115.662.462.881	(829.974.152.589)		725.189.712.040
Vay các đối tượng khác	24	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	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	2.694.714.741.084	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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch I	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 26 tháng 9 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	7,5	(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 ngày 17 tháng 6 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	6,9	Tín chấp
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 26 tháng 9 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	7,5	(ii)
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	100.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 5 tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	6,5	(iii)
TỔNG CỘNG	<u>725.189.712.040</u>			

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số sản văn phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 100,62 tỷ VND 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.
- Một số máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 10,1 tỷ VND của Nhóm Công ty.

(ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền đòi nợ từ hợp đồng thi công xây dựng số 1505/2024/HĐTC/ICON4-IKCONS/DANT ngày 15/05/2024 ký với bên thứ ba.
- 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 10 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(iii) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là khoản tiền gửi giá trị 5 tỷ VND của Nhóm Công ty tại ngân hàng này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
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 cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 6,5%/năm.	(i)
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 cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 6,5%/năm.	(ii)
	1.625.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 7,4%/năm.	(iii)
	2.227.694.489	Gốc vay trả vào ngày 8 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 8,5%/năm.	(iv)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	616.211.544.161	Gốc vay trả hàng quý bắt đầu từ ngày 30 tháng 11 năm 2025 tới ngày 31 tháng 5 năm 2029. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi cho vay thả nổi. Lãi suất trong năm là 7 – 8,2%/năm.	(v)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	151.666.666.667	Gốc vay trả theo thời gian quy định trong từng khế ước nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 21 tháng 8 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay thả nổi trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 8,5%/năm.	(vi)
	170.000.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 3 năm 2030.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 8,4%/năm.	(vii)
	400.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng khế ước nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 25 tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 7,8%/năm.	(viii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	852.000.000	Gốc vay trả vào ngày 25 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 6,7%/năm.	(ix)
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 7 tháng 10 năm 2027.	Lãi cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 8,5 - 11,2%/năm.	(x)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

- (viii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Nam Thái, Thái Nguyên.
- (ix) Một phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1,2 tỷ VND của Nhóm Công ty.
- (x) Một phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 743 triệu VND của Nhóm Công ty.
- (xi) Một phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 462 triệu VND của Nhóm Công ty.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	28.581.440.288	7.323.339.252
Tăng trong năm (<i>Thuyết minh số 26</i>)	17.032.280.957	27.157.101.036
Sử dụng trong năm	<u>(9.065.222.222)</u>	<u>(5.899.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>36.548.499.023</u>	<u>28.581.440.288</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ				Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	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		
Năm trước:						
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	447.780.350.052	543.690.840.986	4.077.266.204.354
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	1.235.680.000	1.235.680.000
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	6.549.914	(12.324.549.914)	(12.318.000.000)
- Chia cổ tức	-	-	-	(445.500.000.000)	(26.292.926.126)	(471.792.926.126)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	664.816.258.791	20.283.691.051	685.099.949.842
- Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(10.518.389.859)	(10.518.389.859)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(27.157.101.036)	-	(27.157.101.036)
- Giảm vốn điều lệ trong công ty con	-	-	-	-	(17.600.000.000)	(17.600.000.000)
Số cuối năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	639.946.057.721	498.474.346.138	4.224.215.417.175
Năm nay:						
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	639.946.057.721	498.474.346.138	4.224.215.417.175
- Tăng vốn (*)	630.000.000.000	1.010.681.900.000	-	-	-	1.640.681.900.000
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	448.091.780.000	448.091.780.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	642.756.642.161	30.477.910.126	673.234.552.287
- Thay đổi tỷ lệ sở hữu trong công ty con không mất quyền kiểm soát	-	-	-	3.717.370.674	31.603.577.407	35.320.948.081
- Chia cổ tức (**)	-	-	-	(467.775.000.000)	(22.926.995.000)	(490.701.995.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (***)	-	-	-	(17.032.280.957)	-	(17.032.280.957)
- Điều chỉnh khác	-	-	-	240.071.308	-	240.071.308
Số cuối năm	3.600.000.000.000	1.120.161.905.000	6.315.008.316	801.852.860.907	985.720.618.671	6.514.050.392.894



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Theo các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị, trong năm 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 (giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu), tương ứng với số tiền là 148,5 tỷ VND; 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 (giá chào bán 31.000 VND/cổ phiếu), tương ứng với số tiền là 481,5 tỷ VND.

(**) 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.

(***) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ về ngày 21 tháng 4 năm 2025 và các Nghị quyết Hội đồng Quản trị của các công ty con trong Nhóm Công ty.

26.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phần thưởng	Tổng số	Cổ phần thưởng
Taseco Group	2.260.673.470.000	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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần	630.000.000.000	-
Số cuối năm	3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
Cổ tức đã chia	467.775.000.000	445.500.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.4 Cổ phần

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	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).

26.5 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
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 cho năm 2024: 1.500 VND/cổ phiếu (Thuyết minh số 26.1)	467.775.000.000	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2023: 1.500 VND/cổ phiếu	-	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	-	-

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
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	3.686.269.052.875	1.472.238.004.435
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	43.856.262.639	212.215.448.965



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu được ghi nhận trong năm từ hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	19.311.783.353	2.394.149.585
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	<u>281.630.867.446</u>	<u>336.941.675.660</u>
TỔNG CỘNG	<u>300.942.650.799</u>	<u>339.335.825.245</u>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	713.824.733.113	846.894.509.594

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	36.813.750.163	35.583.682.073
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	2.959.305.402	883.955.927.064
Doanh thu tài chính khác	-	2.307.951.242
TỔNG CỘNG	<u>39.773.055.565</u>	<u>921.847.560.379</u>

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.890.965.922.686	746.504.966.461
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	281.777.139.511	304.514.897.027
Giá vốn từ hoạt động khác	<u>164.507.057.335</u>	<u>213.505.700.135</u>
TỔNG CỘNG	<u>2.337.250.119.532</u>	<u>1.264.525.563.623</u>

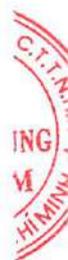
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	159.000.219.669	171.884.526.348
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	15.202.700.147	6.658.885.092
Chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan tới khoản vay	4.173.156.767	1.680.086.940
Lỗi chênh lệch tỷ giá	16.541.896	21.364.353.985
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(620.073.344)
Lỗi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	65.652.506
Chi phí tài chính khác	115.637.400	140.540.124
TỔNG CỘNG	178.508.255.879	201.173.971.651

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	139.627.308.365	44.958.159.586
Chi phí nhân công	2.910.677.340	3.405.963.296
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.626.506.872	6.059.604.204
Chi phí bán hàng khác	10.248.896.872	2.305.648.998
TỔNG CỘNG	159.413.389.449	56.729.376.084
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	80.155.776.913	72.394.681.702
Chi phí dự phòng	(1.136.261.409)	2.275.390.271
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	28.546.141.845	28.987.477.510
Chi phí tài trợ, ủng hộ	28.775.659.150	3.600.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	47.664.713.419	30.030.724.664
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	68.282.218.711	58.541.824.923
TỔNG CỘNG	252.288.248.629	195.830.099.070



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	45.353.077.318	4.493.280.051
Thu từ xử lý công nợ	30.362.224.132	-
Thu nhập từ tiền hỗ trợ	5.460.884.745	6.303.000
Thu từ phạt bồi thường	4.572.742.595	121.432.231
Các khoản khác	4.957.225.846	4.365.544.820
Chi phí khác	17.869.414.879	17.172.144.935
Các khoản phạt và xử lý công nợ	6.130.232.201	6.713.660.100
Chi phí khấu hao trong thời gian không hoạt động	3.948.693.173	3.950.472.037
Các khoản khác	7.790.489.505	6.508.012.798
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	27.483.662.439	(12.678.864.884)

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	4.541.211.260.099	736.896.638.557
Chi phí dịch vụ xây lắp	267.748.687.468	251.924.893.813
Chi phí nhân công	149.514.592.235	139.578.187.640
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	36.975.108.976	28.225.006.616
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	60.171.760.562	55.663.714.582
Chi phí dự phòng	44.097.559	16.443.316.333
Chi phí tài trợ, ủng hộ	28.575.659.150	3.600.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	240.338.206.031	93.608.624.103
Chi phí bằng tiền khác	95.516.628.898	85.647.500.502
TỔNG CỘNG	5.420.096.000.978	1.411.587.882.146

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	238.336.504.146	194.701.835.609
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(41.264.149.606)	(4.188.228.993)
TỔNG CỘNG	197.072.354.540	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	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	870.306.906.827	875.613.556.458
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	174.061.462.549	175.122.711.292
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Nhóm Công ty	8.692.003.991	13.765.103.256
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	(5.925.234.468)	(564.453.579)
Chi phí lãi vay không được khấu trừ thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP	4.364.120.023	6.595.237.266
Phân bổ lợi thế thương mại	1.230.253.891	1.242.799.137
Lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.040.540.030	1.331.777.016
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	11.680.546.727	5.479.902.184
Lỗ năm trước chuyển sang	(71.338.203)	(12.459.469.956)
Chi phí thuế TNDN	197.072.354.540	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế TNDN 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	15.296.449.279	12.881.612.582	2.414.836.697	816.936.180
Chi phí bán hàng trích trước nhưng chưa thanh toán tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	10.686.632.282	2.805.579.033	7.903.340.847	754.733.278
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	7.933.204.770	3.298.044.424	4.635.160.346	(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 TNDN hoãn lại	59.579.468.696	20.990.610.302		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(140.667.119.663)	(143.320.123.277)	2.653.003.614	2.797.678.451
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(140.667.119.663)	(143.320.123.277)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			41.264.149.606	4.188.228.993

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Chi phí lãi vay vượt trần theo quy định của Nghị định 20/2025/NĐ-CP

Theo quy định của Nghị định 20/2025/NĐ-CP, Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 76,1 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 54,3 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

Lỗ thuế chuyển sang từ kỳ trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị khoảng 138,7 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 100,7 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

802
TY
IH
YOU
NA
HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

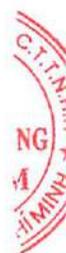
34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
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
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 năm hiện hành và năm trước bao gồm:

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Taseco Group	Công ty mẹ	Trả cổ tức bằng tiền	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	-
		Trả 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	15.487.706.630	8.198.496.207
		Chi phí lãi vay	4.079.726.028	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
		Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay
Cho vay	16.200.000.000			77.000.000.000
Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-			67.526.507.300
Lãi cho vay	3.792.936.988			2.676.684.930
Chi phí lãi vay	1.704.861.099			3.741.165.206
Trả gốc vay	12.780.000.000			204.020.000.000
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
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	42.126.344.950	49.422.613.800
		Đi vay	-	30.000.000.000
		Trả gốc vay	-	30.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	602.202.739
		Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	36.450.000.000	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Trả lãi vay	-	16.608.082.192
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay Trả gốc vay	6.000.000.000 17.705.579.260	- 100.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chi phí dịch vụ	5.609.893.738	3.307.179.879
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	39.336.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	- 13.171.191.480	63.557.706.939 72.149.732.300
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	3.308.447.500	6.011.552.500
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	5.375.558.382
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.782.937.500



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	2.100.000.000	52.199.000.000
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
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	19.983.500.000
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
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	11.718.467.000
Bà Đào Văn Trang	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	4.717.585.683
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	2.180.085.000	2.000.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.440.370.200
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.973.927.500
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	6.932.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.511.832.500



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm, Nhóm Công ty đã đi vay và cho vay các bên liên quan theo từng thỏa thuận vay và cho vay. Các khoản vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền. Nhóm 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 vào 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.

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)</i>				
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 BĐS	-	2.100.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	2.956.569.500	2.956.569.500
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản Cho thuê văn phòng	3.554.026.700 500.000.000	3.554.026.700 -
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Phải thu khác	1.181.600.000	-
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	181.357.620	2.891.383.123
			13.191.920.070	19.591.702.023

11802
NG TY
NH
& YO
T NA
Ổ HỒ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
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 từ ngày 2 tháng 3 năm 2026 đến 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.

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu về cho vay dài hạn (Mã số 215)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Cho vay dài hạn	-	128.100.000.000
			-	128.100.000.000
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	118.544.988.755
		Phải thu khác	1.974.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Thu chi hộ	2.806.102.749	2.806.102.749
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Tiền lãi cho vay	6.115.882.193	2.322.945.205
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.360.047.088	464.819.680
			10.284.006.030	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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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	Số cuối năm	Số đầu năm
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	1.216.536.332	68.225.000
			2.972.719.032	92.209.000
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 19.2)				
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám Đốc	Đặt cọc mua bất động sản	7.228.324.026	-
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập	Đặt cọc mua bất động sản	12.957.999.484	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Đặt cọc mua bất động sản	12.133.905.410	-
			32.320.228.920	-
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 Phải trả khác	5.373.212.087 1.263.529.688	3.842.885.754 99.252.023
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
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải trả khác	47.400.000	-
			121.261.501.618	105.076.758.998
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 23)				
Ông Đoàn Duy Chính	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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

Họ và tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
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	2.099.173.722	1.666.400.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.640.411.723	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	1.368.159.806	1.106.993.056
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	1.155.107.056	1.001.618.056
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	1.425.484.306	1.034.508.306
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.659.067.889	1.293.055.556
Ông Khuất Trung Thăng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 11 năm 2024)	-	854.770.833
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	903.877.056	414.055.556
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 21 tháng 4 năm 2025)	56.000.000	-
		13.299.503.780	11.454.929.141

Thù lao của Ban Kiểm soát:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thù lao của Ban Kiểm soát	132.000.000	132.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	642.756.642.161	664.816.258.791
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	<u>(17.032.280.957)</u>	<u>(27.157.101.036)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>625.724.361.204</u>	<u>637.659.157.755</u>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>322.722.740</u>	<u>297.000.000</u>
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	<u>322.722.740</u>	<u>297.000.000</u>
Lãi trên cổ phiếu		
- <i>Lãi cơ bản</i>	1.939	2.147
- <i>Lãi suy giảm</i>	1.939	2.147

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị các công ty con.

Ngoài giao dịch được trình bày ở trên, không có giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Để phục vụ mục đích quản lý, Nhóm Công ty được tổ chức thành các bộ phận kinh doanh dựa trên loại hình sản phẩm và dịch vụ cung cấp, và bao gồm các bộ phận kinh doanh như sau:

- ▶ Kinh doanh bất động sản: bao gồm hoạt động chuyển nhượng đất (kèm theo phần hạ tầng kỹ thuật) và các hạng mục xây dựng để bán tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty cũng như các hoạt động đầu tư bất động sản khác;
- ▶ Hoạt động xây lắp: bao gồm hoạt động thi công các công trình hạ tầng và xây dựng các công trình dân dụng; và
- ▶ Các hoạt động khác: bao gồm hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng, sàn thương mại,... tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và các dịch vụ liên quan.

Nhóm Công ty theo dõi kết quả hoạt động một cách riêng biệt cho từng bộ phận kinh doanh cho mục đích ra quyết định phân bổ nguồn lực và đánh giá kết quả hoạt động. Kết quả hoạt động của từng bộ phận được đánh giá dựa trên lãi lỗ và được xác định một cách nhất quán với lãi lỗ của Nhóm Công ty trên báo cáo tài chính hợp nhất. Tuy nhiên, hoạt động tài chính của Nhóm Công ty (bao gồm chi phí tài chính và doanh thu tài chính) được theo dõi trên cơ sở tập trung và không phân bổ cho từng lĩnh vực kinh doanh.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

1802
G TY
HH
& YOU
: NAI
HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Kinh doanh hoạt động xây lắp</i>	<i>Kinh doanh các hoạt động khác</i>	<i>Điều chỉnh và loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	3.213.396.545.601	300.942.650.799	215.786.119.114	-	3.730.125.315.514
<i>Doanh thu bán hàng cho các bộ phận</i>	-	1.136.266.655.591	-	(1.136.266.655.591)	-
Tổng doanh thu	3.213.396.545.601	1.437.209.306.390	215.786.119.114	(1.136.266.655.591)	3.730.125.315.514
Kết quả					
<i>Lợi nhuận thuần của bộ phận</i>	1.141.492.709.182	63.157.277.600	41.133.588.043	(12.321.768.292)	1.233.461.806.533
<i>Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)</i>					(363.154.899.706)
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế</i>					870.306.906.827
<i>Chi phí thuế TNDN</i>					(197.072.354.540)
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					673.234.552.287
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	11.226.648.229.623	806.610.446.000	2.405.179.864.822	(1.259.878.652.581)	13.178.559.887.864
<i>Tài sản không phân bổ (ii)</i>					2.134.487.243.454
Tổng tài sản					15.313.047.131.318
<i>Công nợ bộ phận</i>	4.274.133.413.946	719.827.350.268	80.020.210.355	(1.265.211.804.716)	3.808.769.169.853
<i>Công nợ không phân bổ (iii)</i>					4.990.227.568.571
Tổng công nợ					8.798.996.738.424

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Kinh doanh hoạt động xây lắp</i>	<i>Kinh doanh các hoạt động khác</i>	<i>Điều chỉnh và loại trừ</i>	<i>Tổng cộng</i>
Doanh thu					
<i>Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài</i>	1.117.795.727.409	339.335.825.245	227.321.900.746	-	1.684.453.453.400
<i>Doanh thu bán hàng nội bộ</i>	1.320.570.000.000	524.863.531.084	-	(1.845.433.531.084)	-
Tổng doanh thu	2.438.365.727.409	864.199.356.329	227.321.900.746	(1.845.433.531.084)	1.684.453.453.400
Kết quả					
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận</i>	866.602.500.492	53.785.561.962	(12.219.293.031)	(544.970.255.730)	363.198.513.693
<i>Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)</i>					512.415.042.765
<i>Lợi nhuận thuần trước thuế Chi phí thuế TNDN</i>					875.613.556.458
<i>Lợi nhuận thuần sau thuế</i>					(190.513.606.616)
					685.099.949.842
Tài sản và công nợ					
<i>Tài sản bộ phận</i>	5.417.333.912.865	575.380.151.533	2.671.576.618.179	(585.109.766.990)	8.079.180.915.587
<i>Tài sản không phân bổ (ii)</i>					1.244.957.496.669
Tổng tài sản					9.324.138.412.256
<i>Công nợ bộ phận</i>	1.152.448.650.967	463.380.259.106	127.369.853.593	(689.797.910.306)	1.053.400.853.360
<i>Công nợ không phân bổ (iii)</i>					4.046.522.141.721
Tổng công nợ					5.099.922.995.081



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm chi phí quản lý doanh nghiệp, doanh thu tài chính, chi phí tài chính, thu nhập khác và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, phải trả khác, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 3.503 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 818,8 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc Dự án Alacarte Hạ Long theo chương trình cho thuê căn hộ với các Chủ sở hữu căn hộ, cụ thể:

- Thời gian thuê của các căn hộ Khu A theo các hợp đồng thuê là 10 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 42% của doanh thu phòng phân chia nhân với tỷ lệ giữa giá bán căn hộ và tổng giá bán của tất cả các căn hộ tham gia chương trình cho thuê.
- Thời gian thuê của các căn hộ Khu B theo các hợp đồng thuê là 3 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 10% lợi nhuận phòng.

Nhóm Công ty cũng ký kết các hợp đồng thuê đất trong vòng 50 năm để phát triển dự án Tổ hợp khách sạn cao cấp, Khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại Landmark 55 và dự án Lakeview Tower Giải Phóng. Đơn giá thuê và tổng số tiền thuê phải trả hàng năm và đến hết thời hạn thuê đất sẽ được thông báo bởi các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	8.021.449.877	8.853.960.144
Từ 1 - 5 năm	25.351.438.234	4.430.917.184
TỔNG CỘNG	33.372.888.111	13.284.877.328



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Dự án số 4 Thanh Hóa

- ▶ Theo Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 9 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án số 4 Thanh Hóa và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HĐ ĐTDA với Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa. Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 75/QĐ/UBND ngày 05/01/2019. Đối với các khu đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng khu đất tái định cư, giáo dục sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhóm Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

Dự án Hải Yến

- ▶ Theo Quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Hải Yến và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2022/ĐPHĐ-DASĐĐ với UBND thị xã Nghi Sơn, Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 2586/QĐ/UBND ngày 09/05/2018. Đối với các khu đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhóm Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

Dự án Dự án Duy Tiên – Hà Nam

- ▶ Theo Quyết định số 1707/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên và quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án số 616/QĐ-UBND Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình hạ tầng xã hội, công cộng, hạ tầng khác. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, Nhóm Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

Dự án Đồng Văn III

- ▶ Theo Quyết định số 999/QĐ-UBND và Quyết định số 1544/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình), Nhóm Công ty đã nhận được Quyết định cho thuê đất đến năm 2073 với diện tích lần lượt là 1.280.525 m² và 898.122 m² để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Ngày 19 tháng 2 năm 2025, Công ty đã nhận công văn số 373/CTHNA-HKDCN của Cục Thuế tỉnh Hà Nam liên quan tới thời gian được miễn tiền thuê đất tại Dự án Đồng Văn III bao gồm 3 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất và 11 năm (trừ đất thương mại, dịch vụ) sau thời gian xây dựng cơ bản.

Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Nhóm Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan chức năng để xác định đơn giá đất phải nộp cho nghĩa vụ trả tiền thuê đất hàng năm.

1802
G TY
HH
& YOU
NAI
HỒ C

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, quyền sử dụng đất tại các Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Hải Yến, Dự án Nam Thái, Dự án Long Biên và một số ngân hàng. Theo các thỏa thuận này, các ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, đất tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và Nhóm Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán các khoản lãi vay cho ngân hàng theo lãi suất và thời hạn được thỏa thuận giữa các bên.

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

Nhóm Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với khách hàng mua căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long của Nhóm Công ty, theo đó, các khách hàng sẽ được hưởng chính sách ưu đãi miễn phí quản lý căn hộ trong vòng 10 năm kể từ ngày bàn giao.

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với khách hàng mua nhà ở tại Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên của Công ty, theo đó, các khách hàng sẽ được hưởng chính sách ưu đãi miễn phí dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà trong vòng 24 tháng kể từ ngày tòa nhà đủ điều kiện nghiệm thu và đưa vào sử dụng theo quy định của Pháp luật.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 42/2025/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 12 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco Miền Nam với vốn điều lệ là 100 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 80% tỷ lệ sở hữu. Sau kỳ, Công ty đã hoàn tất việc thành lập công ty con này.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

