

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 - 6
Bảng cân đối kế toán riêng	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	13 - 62

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 là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

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

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phần ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đến ngày 30 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

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

Số tham chiếu: 11925146/E-68684750

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty"), được lập ngày 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

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 riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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.

0081
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI
CHUYÊN
CHÁNH
VIỆT
4 PH



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

802
TY
HH
YO
NA
HỒ

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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		9.600.477.953.204	5.237.170.883.595
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.029.221.221.414	348.281.981.799
111	1. Tiền		130.398.576.175	91.325.901.799
112	2. Các khoản tương đương tiền		898.822.645.239	256.956.080.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		159.494.167.123	66.730.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	159.494.167.123	66.730.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.103.309.314.781	947.392.117.582
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.485.036.212.174	402.566.716.102
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.111.686.744.535	65.540.647.753
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	223.340.000.000	281.590.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	284.337.853.614	198.801.249.269
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2	(1.091.495.542)	(1.106.495.542)
140	IV. Hàng tồn kho	9	5.166.410.768.813	3.801.818.732.837
141	1. Hàng tồn kho		5.166.410.768.813	3.801.818.732.837
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		142.042.481.073	72.948.051.377
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	116.490.430.014	16.018.116.979
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		25.431.435.084	56.924.601.065
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		120.615.975	5.333.333



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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.847.908.590.534	3.821.916.882.780
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		415.344.286.476	472.671.205.966
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	415.344.286.476	472.671.205.966
220	II. Tài sản cố định		24.031.795.872	23.005.236.536
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	23.745.058.889	22.959.611.165
222	Nguyên giá		45.797.556.212	43.584.428.080
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(22.052.497.323)	(20.624.816.915)
227	2. Tài sản cố định vô hình		286.736.983	45.625.371
228	Nguyên giá		633.560.000	302.560.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(346.823.017)	(256.934.629)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	48.701.493.330
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(48.701.493.330)	(48.701.493.330)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		306.905.507.600	493.263.446.163
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	306.905.507.600	493.263.446.163
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	4.052.460.688.891	2.820.215.818.891
251	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	4.042.293.648.341	2.786.928.228.341
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	10.957.950.000	34.078.500.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	14	(790.909.450)	(790.909.450)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		49.166.311.695	12.761.175.224
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.883.292.278	4.652.177.504
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	28.3	44.283.019.417	8.108.997.720
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.448.386.543.738	9.059.087.766.375

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.723.185.754.391	5.146.088.749.086
310	I. Nợ ngắn hạn		6.681.471.586.397	2.103.000.333.893
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	587.720.811.773	320.713.277.620
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	2.422.993.900.462	130.792.195.390
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	355.677.411.374	60.897.940.816
314	4. Phải trả người lao động		18.937.992.619	14.957.060.454
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17.1	513.525.181.314	100.806.739.052
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	392.867.770.425	368.006.378.203
320	7. Vay ngắn hạn	19	2.356.505.368.370	1.080.849.641.322
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	33.243.150.060	25.977.101.036
330	II. Nợ dài hạn		2.041.714.167.994	3.043.088.415.193
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	100.496.581.098	103.786.581.098
338	2. Vay dài hạn	19	1.935.866.877.496	2.929.301.834.095
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	17.2	5.350.709.400	10.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.725.200.789.347	3.912.999.017.289
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	5.725.200.789.347	3.912.999.017.289
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.120.161.905.000	109.480.005.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.005.038.884.347	833.519.012.289
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		365.744.012.289	84.482.551.040
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		639.294.872.058	749.036.461.249
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.448.386.543.738	9.059.087.766.375

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	22.1	3.227.110.047.428	1.122.451.917.777
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	3.227.110.047.428	1.122.451.917.777
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(1.928.415.555.932)	(765.382.442.598)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.298.694.491.496	357.069.475.179
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	47.519.565.012	796.278.704.174
22 23	7. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	24	(234.644.979.562) (199.987.881.838)	(169.415.663.462) (154.897.339.558)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(149.267.915.713)	(47.188.897.425)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(161.877.284.494)	(107.651.811.043)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		800.423.876.739	829.091.807.423
31	11. Thu nhập khác	26	30.757.348.972	2.164.808.425
32	12. Chi phí khác		(2.289.072.908)	(8.381.806.061)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		28.468.276.064	(6.216.997.636)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		828.892.152.803	822.874.809.787
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(210.293.318.794)	(48.481.508.665)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	28.3	36.196.309.295	620.261.163
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		654.795.143.304	775.013.562.285

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 RIÊNG
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	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		828.892.152.803	822.874.809.787
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		4.295.082.390	4.061.542.231
03	Hoàn nhập dự phòng		(4.664.290.600)	(620.073.344)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(47.562.364.980)	(796.278.704.174)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác	24	204.011.038.602	156.577.426.498
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		984.971.618.215	186.615.000.998
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(2.166.635.916.329)	351.776.201.545
10	Tăng hàng tồn kho		(1.054.326.572.744)	(549.925.134.041)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		3.093.126.129.407	(856.481.201.250)
12	Tăng chi phí trả trước		(100.703.427.809)	(313.429.630)
14	Tiền lãi vay đã trả		(278.099.399.464)	(278.851.640.595)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(48.834.719.588)	(57.560.977.179)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	20	(8.234.222.222)	(4.830.000.000)
20	Lưu chuyển tiền từ/(sử dụng) vào hoạt động kinh doanh		421.263.489.466	(1.209.571.180.152)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(52.216.832.260)	(661.201.957.130)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		260.454.545	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(330.142.546.219)	(301.452.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		295.628.379.096	228.530.200.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(1.289.558.220.000)	(104.431.581.757)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		147.290.909.503	862.249.486.900
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		40.318.771.499	574.604.827.128
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(1.188.419.083.836)	598.298.975.141

1802.1
3 TY
HH
& YOU
NAN
HỒ C

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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		1.640.681.900.000	532.590.000
33	Tiền thu từ đi vay		4.277.879.702.506	2.838.524.080.891
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.996.930.088.821)	(1.611.383.326.127)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(473.536.679.700)	(439.895.898.915)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.448.094.833.985	787.777.445.849
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		680.939.239.615	176.505.240.838
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		348.281.981.799	171.776.740.961
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	1.029.221.221.414	348.281.981.799

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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 là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

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

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

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

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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")	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 Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	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 RIÊNG (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 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.
- (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 đã 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 Công ty ICON4 và gián tiếp trở thành công ty con của Công ty. Công ty Nước sạch Duy Tiên là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0700895564 do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cấp với lần thay đổi gần nhất là lần thứ nhất ngày 17 tháng 11 năm 2025 với vốn điều lệ đã đăng ký là 150 tỷ VND, trong đó Công ty ICON4 nắm giữ 74,9% tỷ lệ sở hữu.
- (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 đã 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để ngày 30 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

0081
CỘNG
HÒA
XÃ HỘI CHỦ NGHĨA
VIỆT NAM
H. PHC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

2.6 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 riêng 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.

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

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

802-
TY
HH
YOU
NAT
HOC

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa và quyền sử dụng đất	50 năm
------------------------------	--------

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

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.10 *Chi phí đi vay* (tiếp theo)

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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát

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

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.16 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chung (tiếp theo)

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.17 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông 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.

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.19 Người mua trả tiền trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

3.21 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;
- 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 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 riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.23 Trái phiếu thường

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.25 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	133.715.567	1.031.122.052
Tiền gửi ngân hàng	130.264.860.608	90.294.779.747
Các khoản tương đương tiền (*)	898.822.645.239	256.956.080.000
TỔNG CỘNG	1.029.221.221.414	348.281.981.799

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm vàng với giá trị là 116.080.000 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất là 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 4,0%/năm đến 4,75%/năm). Trong đó, một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 21,1 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh dự thầu của Công ty cho một số dự án bất động sản.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	159.494.167.123	159.494.167.123	66.730.000.000	66.730.000.000
TỔNG CỘNG	159.494.167.123	159.494.167.123	66.730.000.000	66.730.000.000

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 41,9 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh vay vốn lưu động và thực hiện hợp đồng tại Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa ("Dự án số 4 Thanh Hóa"), 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") và Dự án Khu đô thị Tam Sơn Bắc Ninh tại phường Tam Sơn, Đồng Nguyên, Hương Mạc, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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	1.462.500.550.531	305.884.023.936
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	84.761.054.100
Phải thu từ các hoạt động khác	22.535.661.643	11.921.638.066
TỔNG CỘNG	1.485.036.212.174	402.566.716.102
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>1.438.096.806.460</i>	<i>358.398.692.956</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 29)</i>	<i>46.939.405.714</i>	<i>44.168.023.146</i>
Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:		
<i>Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW</i>		
<i>Đồng Văn</i>	337.308.780.301	-
<i>Vietnam Investment Limited (R, R1, R2)</i>	-	84.761.054.100

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán ngắn hạn	684.203.617.954	65.540.647.753
- 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	111.992.582.411	97.255.772
- Trả trước cho các đối tượng khác	184.102.346.454	65.443.391.981
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	427.483.126.581	-
TỔNG CỘNG	1.111.686.744.535	65.540.647.753
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.

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên khác (i)	16.340.000.000	16.340.000.000
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	207.000.000.000	265.250.000.000
TỔNG CỘNG	223.340.000.000	281.590.000.000

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

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

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	103.189.483.233	-	-	-
Thu hộ, chi hộ	68.605.629.151	-	25.181.443.680	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	55.352.000.000	-	127.000.000.000	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	27.431.610.241	-	16.034.617.089	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.580.326.446	-	13.090.911.418	-
Tạm ứng	13.322.471.303	-	8.733.743.306	-
Phải thu cổ tức	-	-	8.336.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.856.333.240	-	424.533.776	-
TỔNG CỘNG	284.337.853.614	-	198.801.249.269	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>219.424.342.736</i>	<i>-</i>	<i>174.765.285.983</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>64.913.510.878</i>	<i>-</i>	<i>24.035.963.286</i>	<i>-</i>
Dài hạn				
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (ii)	412.856.903.000	-	461.688.179.000	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	2.008.666.576	-	9.860.526.966	-
Phải thu dài hạn khác	478.716.900	-	1.122.500.000	-
TỔNG CỘNG	415.344.286.476	-	472.671.205.966	-

- (i) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu là 91,2 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.
- (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 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.

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

9. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	4.110.011.483.589	-	3.667.055.909.716	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	1.055.651.682.831	-	133.933.952.494	-
Hàng tồn kho khác	747.602.393	-	828.870.627	-
TỔNG CỘNG	5.166.410.768.813	-	3.801.818.732.837	-

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay và phát triển cho 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 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 và các Dự án khác.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm các bất động sản để bán đã hoàn thành việc xây dựng tại Dự án số 4 Thanh Hóa và Dự án ALC Hạ Long.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số hàng tồn kho tại Dự án Đồng Văn III và Dự án phố đi bộ Thái Nguyên có giá trị ghi sổ khoảng 1.934,2 tỷ VND và một số hàng tồn kho của Dự án Nam Thái đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	115.803.515.280	12.801.158.992
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	686.914.734	3.216.957.987
TỔNG CỘNG	116.490.430.014	16.018.116.979

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					Tổng cộng
Số đầu năm	2.252.441.676	3.699.065.867	36.382.714.385	1.250.206.152	43.584.428.080
- Mua trong năm	-	321.116.667	4.359.179.636	528.000.000	5.208.296.303
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.378.681.979)	(1.616.486.192)	-	(2.995.168.171)
Số cuối năm	2.252.441.676	2.641.500.555	39.125.407.829	1.778.206.152	45.797.556.212
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	2.252.441.676	1.496.049.059	9.613.198.193	1.175.306.152	14.536.995.080
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	2.252.441.676	2.815.373.687	14.375.453.732	1.181.547.820	20.624.816.915
- Khấu hao trong năm	-	358.813.387	3.701.655.608	144.725.007	4.205.194.002
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.161.027.402)	(1.616.486.192)	-	(2.777.513.594)
Số cuối năm	2.252.441.676	2.013.159.672	16.460.623.148	1.326.272.827	22.052.497.323
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	883.692.180	22.007.260.653	68.658.332	22.959.611.165
Số cuối năm	-	628.340.883	22.664.784.681	451.933.325	23.745.058.889

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 3,8 tỷ VND để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

12. 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 Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình (i)	274.639.571.642	266.571.280.174
Dự án Đồng Văn III (ii)	9.513.593.619	191.952.447.896
Các dự án khác	22.752.342.339	34.739.718.093
TỔNG CỘNG	306.905.507.600	493.263.446.163

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, một số lô đất thuộc dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với với giá trị 136,4 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 111,2 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 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 Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong năm của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	4.042.293.648.341	-	4.042.293.648.341	2.786.928.228.341
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	10.957.950.000	(790.909.450)	10.167.040.550	34.078.500.000
TỔNG CỘNG	4.053.251.598.341	(790.909.450)	4.052.460.688.891	2.821.006.728.341
			(790.909.450)	2.820.215.818.891

14.1 Đầu tư vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Taseco Invest	1.282.800.000.000	(i)	1.282.800.000.000	(i)
Công ty ICON4 (*) (ii)	816.968.335.205	(i)	587.602.915.205	774.880.000.000
Công ty Quản lý BĐS	147.160.016.113	(i)	147.160.016.113	(i)
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(i)	118.800.000.000	(i)
Công ty ALC Hạ Long	297.000.000.000	(i)	297.000.000.000	(i)
Công ty Yên Bình	8.718.000.000	(i)	8.718.000.000	(i)
Công ty Du lịch Quốc tế	132.000.000.000	(i)	132.000.000.000	(i)
Công ty Taseco Đà Nẵng	211.847.297.023	(i)	211.847.297.023	(i)
Công ty Taseco Hải Phòng	1.000.000.000	(i)	1.000.000.000	(i)
Công ty KCN Taseco Hải Phòng (Thuyết minh số 1)				
(iii)	450.000.000.000	(i)	-	(i)
Công ty Taseco Hà Nam (Thuyết minh số 1)	576.000.000.000	(i)	-	(i)
TỔNG CỘNG	4.042.293.648.341		2.786.928.228.341	

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

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

14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

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

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- (ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào Công ty ICON4 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, công ty con này không còn là công ty đại chúng theo công văn số 1643/UBCK-GSĐC ngày 14 tháng 5 năm 2025 của Ủy ban Chứng khoán nhà nước.

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	10.957.950.000	(790.909.450)	15,00%	15,00%	34.078.500.000	(790.909.450)

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 tương ứng theo tỷ lệ sở hữu.

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

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

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán ngắn hạn	101.723.825.403	122.113.273.675
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện</i>		
<i>lạnh R.E.E</i>	1.000.726.834	37.000.000.000
<i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	100.723.098.569	85.113.273.675
Phải trả cho các bên liên quan		
<i>(Thuyết minh số 29)</i>	485.996.986.370	198.600.003.945
TỔNG CỘNG	587.720.811.773	320.713.277.620

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản và hợp đồng cho thuê dài hạn lại quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật tại các dự án bất động sản của Công ty.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	16.581.718.501	321.049.425.783	(187.791.890.861)	149.839.253.423
Thuế thu nhập doanh nghiệp	43.961.557.308	210.389.915.448	(48.834.719.588)	205.516.753.168
Thuế thu nhập cá nhân	354.665.007	13.025.524.009	(13.058.784.233)	321.404.783
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	1.100.889.613.186	(1.100.889.613.186)	-
Các loại thuế và phí khác	-	3.566.695.334	(3.566.695.334)	-
TỔNG CỘNG	60.897.940.816	1.648.921.173.760	(1.354.141.703.202)	355.677.411.374

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

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

17.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	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 dựng	407.209.250.295	65.112.471.524
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi bán hàng khác	89.425.697.840	24.498.566.923
Trích trước chi phí lãi vay	14.638.384.485	11.195.700.605
Trích trước chi phí khác	2.251.848.694	-
TỔNG CỘNG	513.525.181.314	100.806.739.052

17.2 Các khoản dự phòng phải trả dài hạn

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (i)	282.925.751.354	198.599.691.311
Chi phí lãi vay phải trả	91.366.307.715	36.510.564.535
Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản	8.162.060.510	57.793.315.510
Kinh phí bảo trì	-	65.752.293.196
Phải trả ngắn hạn khác	10.413.650.846	9.350.513.651
TỔNG CỘNG	392.867.770.425	368.006.378.203
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>72.700.358.352</i>	<i>138.018.256.134</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>320.167.412.073</i>	<i>229.988.122.069</i>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản (ii)	100.496.581.098	103.786.581.098
TỔNG CỘNG	100.496.581.098	103.786.581.098
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>52.958.159.539</i>	<i>56.248.159.539</i>
<i>Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 29)</i>	<i>47.538.421.559</i>	<i>47.538.421.559</i>

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

19. VAY

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	246.493.389.293		350.446.488.112	(266.117.842.367)	330.822.035.038	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	496.538.800.000		2.167.800.000.000	(966.488.800.000)	1.697.850.000.000	
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 29)	17.705.579.260		237.150.000.000	(254.855.579.260)	-	
Vay các đối tượng khác	2.000.000.000		67.000.000.000	(69.000.000.000)	-	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1)	39.383.029.533		375.166.666.665	(86.716.362.866)	327.833.333.332	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	278.728.843.236		1.271.156.764	(280.000.000.000)	-	
TỔNG CỘNG	1.080.849.641.322		3.198.834.311.541	(1.923.178.584.493)	2.356.505.368.370	
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	2.692.151.834.095		2.000.633.214.394	(2.756.918.170.993)	1.935.866.877.496	
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	237.150.000.000		-	(237.150.000.000)	-	
TỔNG CỘNG	2.929.301.834.095		2.000.633.214.394	(2.994.068.170.993)	1.935.866.877.496	

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	31.356.348.732	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ 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	199.465.686.306	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 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	(ii)
TỔNG CỘNG		330.822.035.038		

- (i) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là Bất động sản theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CX924353 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Công ty và 10 triệu cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.
- (ii) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là khoản tiền gửi giá trị 5 tỷ VND của Công ty tại ngân hàng này.



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
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	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	1.094.197.000.000	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý	Lãi suất cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 6,5%/năm	(iv)
	1.625.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029	Lãi suất cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 7,4%/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 25 tháng 8 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất cho vay thả nổi. Lãi suất trong năm là 8,5%/năm	(vi)
	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 27 tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất cho vay cố định trong năm 2025. Lãi suất trong năm là 7,8%/năm.	(vii)

TỔNG CỘNG

2.263.700.210.828

Trong đó:

Vay dài hạn đến

hạn trả 327.833.333.332

Vay dài hạn

1.935.866.877.496

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (iii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản và động sản hình thành thuộc Dự án Đồng Văn III.
- (iv) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khách sạn B3CC2-B Landmark 55 (Tài sản hình thành từ dự án của Công ty Con của Công ty).
- (v) Một phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 3,8 tỷ VND của Công ty.
- (vi) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là lô Bất động sản theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CX924355 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Công ty.
- (vii) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Nam Thái, Thái Nguyên.

20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	25.977.101.036	4.830.000.000
Tăng trong năm (Thuyết minh số 21)	15.500.271.246	25.977.101.036
Sử dụng trong năm	(8.234.222.222)	(4.830.000.000)
Số cuối năm	33.243.150.060	25.977.101.036

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:				
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	529.982.551.040	3.609.462.556.040
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	775.013.562.285	775.013.562.285
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(25.977.101.036)	(25.977.101.036)
- Chia cổ tức	-	-	(445.500.000.000)	(445.500.000.000)
Số cuối năm	<u>2.970.000.000.000</u>	<u>109.480.005.000</u>	<u>833.519.012.289</u>	<u>3.912.999.017.289</u>
Năm nay:				
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	833.519.012.289	3.912.999.017.289
- Tăng vốn (*)	630.000.000.000	1.010.681.900.000	-	1.640.681.900.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	654.795.143.304	654.795.143.304
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	(15.500.271.246)	(15.500.271.246)
- Chia cổ tức (Thuyết minh số 21.5)	-	-	(467.775.000.000)	(467.775.000.000)
Số cuối năm	<u>3.600.000.000.000</u>	<u>1.120.161.905.000</u>	<u>1.005.038.884.347</u>	<u>5.725.200.789.347</u>

(*) Theo các Nghị quyết của 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 để bổ sung nguồn vốn đầu tư cho Dự án với số lượng cổ phiếu đã chào bán thành công là 14.850.000 cổ phiếu (giá chào bán: 10.000 VND/cổ phiếu); và
- Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước để nâng cao năng lực tài chính và cơ cấu lại các khoản nợ vay của Công ty với số lượng cổ phiếu đã chào bán thành công là 48.150.000 cổ phiếu (giá chào bán: 31.000 VND/cổ phiếu).

(**) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 03/2026/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 2 năm 2026.



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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 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

21.3 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

21.4 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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.5 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
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>		
<i>Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: 1.500 VND/cổ phiếu (i)</i>	467.775.000.000	-
<i>Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2023: 1.500 VND/cổ phiếu</i>	-	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	-	-

(i) 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).

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	3.227.110.047.428	1.122.451.917.777
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	3.213.396.545.601	1.117.795.727.409
<i>Doanh thu từ hoạt động khác</i>	13.713.501.827	4.656.190.368
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	3.227.110.047.428	1.122.451.917.777
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	3.175.675.783.954	906.888.729.080
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh 29)</i>	51.434.263.474	215.563.188.697

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	20.453.059.610	10.083.144.232
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	5.216.505.402	223.945.394.872
Cổ tức được chia	21.850.000.000	562.250.165.070
TỔNG CỘNG	47.519.565.012	796.278.704.174

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

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.921.971.503.564	760.389.543.077
Giá vốn từ hoạt động khác	6.444.052.368	4.992.899.521
TỔNG CỘNG	1.928.415.555.932	765.382.442.598

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	199.987.881.838	154.897.339.558
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	30.541.053.560	13.317.770.184
Chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí liên quan tới khoản vay	4.023.156.764	1.680.086.940
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(620.073.344)
Chi phí tài chính khác	92.887.400	140.540.124
TỔNG CỘNG	234.644.979.562	169.415.663.462

25. 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 bán hàng khác	9.640.607.348	2.230.737.839
TỔNG CỘNG	149.267.915.713	47.188.897.425
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	37.721.069.260	28.179.004.699
Chi phí tài trợ, ủng hộ	28.575.659.150	3.600.000.000
Chi phí khấu hao	4.069.964.726	3.952.714.915
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.610.171.475	30.591.596.203
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	47.900.419.883	41.328.495.226
TỔNG CỘNG	161.877.284.494	107.651.811.043

02-C.T.
Y
I
OUNG
AM
CHÍNH

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	210.293.318.794	48.481.508.665
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(36.196.309.295)	(620.261.163)
TỔNG CỘNG	174.097.009.499	47.861.247.502

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	828.892.152.803	822.874.809.787
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	165.778.430.561	164.574.961.957
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	6.108.210.712	2.663.554.037
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	6.580.368.226	5.552.015.012
Cổ tức được chia	(4.370.000.000)	(112.450.033.014)
Lỗi năm trước chuyển sang	-	(12.479.250.490)
Chi phí thuế TNDN	174.097.009.499	47.861.247.502

28.2 Thuế TNDN hiện hành

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

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng		Đơn vị tính: VND	
	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 Chi phí bán hàng trích trước nhưng chưa thanh toán tương ứng với phần diện tích đã bàn giao Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước Chi phí khác	675.999.293	675.999.293	-	(129.625.282)
	10.686.632.282	2.805.579.033	7.903.340.847	801.198.079
	24.987.183.072	1.329.374.970	23.657.808.102	1.016.289.120
	7.933.204.770	3.298.044.424	4.635.160.346	(850.152.644)
	-	-	-	(217.448.110)
	44.283.019.417	8.108.997.720		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			36.196.309.295	620.261.163

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

29. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh Ông Phạm Ngọc Thanh	Công ty mẹ cấp 1 Chủ sở hữu của công ty mẹ cấp 1
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ trực tiếp
Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì")	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS")	Công ty con gián tiếp
Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC")	Công ty con gián tiếp
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng")	Công ty con
Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng")	Công ty con
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải phòng ("Công ty KCN Taseco Hải phòng")	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam ("Công ty Taseco Hà Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên ("Công ty Nước sạch Duy Tiên")	Công ty con gián tiếp

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Taseco Group	Công ty mẹ	Trả cổ tức bằng tiền	339.101.020.500	322.953.354.000
		Trả vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án	1.000.000.000	197.183.677.157
		Thu tiền chào bán cổ phần	107.651.110.000	-
		Trả gốc vay	245.000.000.000	20.000.000.000
		Đi vay	245.000.000.000	20.000.000.000
		Chia sẻ lợi nhuận từ dự án đầu tư	15.487.706.630	8.198.496.207
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	-	3.671.200.000
		Chi phí lãi vay	4.086.532.159	568.107.285
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí quản lý tòa nhà, thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ	21.012.053.771	17.773.618.894
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	3.096.900.000
		Cổ tức được chia	-	3.096.900.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Đi vay	12.000.000.000	118.500.000.000
		Chi phí lãi vay	6.722.568.496	1.981.698.631
		Trả gốc vay	1.500.000.000	-
		Cổ tức được chia	-	2.640.080.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	2.640.000.000
Công ty Yên Bình	Công ty con	Thu hồi tiền góp vốn	-	92.400.000.000
		Đi vay	13.000.000.000	79.100.000.000
		Trả gốc vay	-	79.100.000.000
		Cổ tức được chia	-	3.552.000.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	3.552.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	-	186.600.000.000
		Cho vay	200.000.000	-
		Trả gốc vay	1.580.000.000	185.020.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	66.664.767.780
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	67.526.507.300
		Thu tiền cho vay	200.000.000	29.500.000.000
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Đi vay	-	48.928.800.000
		Trả gốc vay	6.458.800.000	42.470.000.000
		Chi phí lãi vay	46.636.392	2.000.316.875
		Cổ tức được chia	-	8.316.000.000
		Chia sẻ lợi nhuận từ dự án đầu tư	15.338.353.413	6.658.885.092
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	-	3.671.200.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	8.316.000.000	-
		Cho vay	23.700.000.000	-
Công ty IKCONS	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây lắp	36.933.911.525	268.387.495.025
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 mua hàng hóa	4.990.055.556	3.636.978.200
Công ty KCN Taseco Hải phòng	Công ty con	Chi phí lãi vay	15.644.780.822	-
		Trả gốc vay	85.400.000.000	-
		Đi vay	449.800.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ tư vấn quản lý	1.296.296.296	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay	11.050.000.000	2.050.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.835.930.432	-
Công ty ICON4	Công ty con	Chi phí dịch vụ	865.272.054.517	215.114.914.654
		Nhận tiền đi vay	980.000.000.000	-
		Cổ tức được chia	-	23.200.000.000
		Trả gốc vay	30.000.000.000	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	21.850.000.000	23.200.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	15.201.249.891	2.276.285.595
		Chuyển tiền dịch vụ xây dựng	947.672.747.005	379.923.740.617
		Mua cổ phần	263.558.220.000	-
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Cho vay	51.000.000.000	224.450.000.000
		Góp vốn	-	89.100.000.000
		Lãi cho vay	8.473.030.140	6.593.823.272
		Chi phí dịch vụ	6.132.554.744	5.057.681.718
		Thu tiền cho vay	200.000.000.000	750.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Đi vay	150.000.000.000	1.009.000.000.000
		Trả gốc vay	515.700.000.000	401.850.000.000
		Chi phí lãi vay	30.639.665.755	12.641.188.218
		Cổ tức được chia	-	509.490.000.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	509.490.000.000
		Thu tiền cho vay	-	20.700.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.570.909.092	2.770.909.092
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Chi phí lãi vay	4.593.698.631	-
		Cho vay	50.000.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.777.777.778	-
		Đi vay	318.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	41.242.493.789	49.087.041.420
		Đi vay	-	30.000.000.000
		Trả gốc vay	-	30.000.000.000
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	42.126.344.950	49.422.613.800
		Thu tiền từ chuyển nhượng cổ phần	36.450.000.000	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	63.557.706.939
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	13.171.191.480	72.150.541.300
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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.511.832.500
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	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 chuyển nhượng bất động sản	2.100.000.000	52.199.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban Kiểm soát	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	6.932.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.973.927.500
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	3.440.370.200
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 chuyển nhượng bất động sản	-	19.983.500.000
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Đi 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 chuyển nhượng bất động sản	2.180.085.000	2.000.000.000

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6.1)				
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng BĐS	18.568.038.396	18.568.038.396
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án, cho thuê văn phòng	7.788.000.000	6.060.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho thuê văn phòng	500.000.000	-
		Chuyển nhượng BĐS	3.554.026.700	3.554.026.700
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	3.082.804.868	-
Công ty KCN Taseco Hải phòng	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	1.400.000.000	-
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	-	3.308.447.500
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	2.956.569.500	2.956.569.500
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	4.818.366.250	2.601.190.200
Bà Đào Văn Trang	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	-	2.180.085.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	-	2.100.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	-	1.247.509.700
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	3.000.000.000	-
Các bên liên quan khác			1.271.600.000	1.592.156.150
			46.939.405.714	44.168.023.146

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

29. 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
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty ICON4	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ xây lắp	330.300.903.072	-
Công ty IKCONS	Công ty con gián tiếp	Trả trước phí dịch vụ xây lắp	97.182.223.509	-
			427.483.126.581	-
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi hộ tiền điện, nước	3.162.772.118	2.930.887.769
		Kinh phí bảo trì	-	6.689.739
		Phải thu lãi vay	15.568.031.492	7.095.001.352
		Chi hộ dịch vụ	-	134.312.671
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức	-	8.316.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Phải thu chi hộ	2.806.102.749	2.806.102.749
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Phải thu chi hộ	1.946.263.048	1.331.315.236
		Phải thu lãi vay	406.210.960	40.552.054
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi hộ dịch vụ	2.110.594.480	890.282.036
		Đặt cọc sửa chữa	30.000.000	-
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Thu hộ, chi hộ	36.837.224.565	-
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	2.046.311.466	484.819.680
			64.913.510.878	24.035.963.286

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

29. 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 15.1)				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	435.255.352.778	118.221.234.032
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	6.235.767.766	-
Công ty IKCONS	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	16.490.778.375	69.303.526.075
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	25.079.051.501	10.573.390.320
Các bên liên quan khác		Phải trả phí dịch vụ	2.936.035.950	501.853.518
			485.996.986.370	198.600.003.945

Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 15.2)

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 18)

Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án Lãi vay phải trả	113.868.391.510	98.530.038.097
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án Lãi vay phải trả	114.577.359.843	100.069.653.213
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Lãi vay phải trả	43.280.853.973	12.667.188.218
Công ty IKCONS	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	-	6.043.552.470
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	-	5.857.957.823
		Lãi vay phải trả	21.010.207.714	-
Công ty KCN Taseco Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả	15.644.780.822	-
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Lãi vay phải trả	8.704.602.743	-
Các bên liên quan khác		Các khoản phải trả khác	3.081.215.468	4.819.415.373
			320.167.412.073	229.988.122.069

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

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

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

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18)					
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	33.347.847.960	33.347.847.960	
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	14.190.573.599	14.190.573.599	
			47.538.421.559	47.538.421.559	
Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 7)					
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Cho vay (i)	114.200.000.000	263.200.000.000	
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Cho vay (ii)	50.000.000.000	-	
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Cho vay (iii)	23.700.000.000	-	
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay (iv)	13.100.000.000	2.050.000.000	
Công ty Vinconstec	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay (v)	6.000.000.000	-	
			207.000.000.000	265.250.000.000	

- (i) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 7,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 16 tháng 1 năm 2026 và ngày 25 tháng 12 năm 2026.
- (ii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 8,8%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 31 tháng 12 năm 2026.
- (iii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 7,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 8 tháng 2 năm 2026 đến ngày 28 tháng 11 năm 2026.
- (iv) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất 7,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 5 tháng 3 năm 2026 đến ngày 2 tháng 12 năm 2026.
- (v) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Vay ngắn hạn (i)	241.450.000.000	370.000.000.000
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Vay ngắn hạn (ii)	129.000.000.000	118.500.000.000
Công ty ICON4	Công ty con	Vay ngắn hạn (iii)	950.000.000.000	-
Công ty Taseco Hải Phòng	Công ty con	Vay ngắn hạn (iv)	364.400.000.000	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	6.458.800.000
Công ty Yên Bình	Công ty con	Vay ngắn hạn (v)	13.000.000.000	-
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn	-	1.580.000.000
			1.697.850.000.000	496.538.800.000

- (i) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 5,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 27 tháng 3 năm 2026 đến ngày 20 tháng 12 năm 2026.
- (ii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất từ 5% đến 5,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 30 tháng 7 năm 2026 đến ngày 12 tháng 9 năm 2026.
- (iii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất từ 5% đến 8,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 28 tháng 1 năm 2026 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026.
- (iv) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 5,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 4 năm 2026 đến ngày 23 tháng 4 năm 2026.
- (v) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 5,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 17 tháng 6 năm 2026.

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

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Vay dài hạn đến hạn trả	-	237.150.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay dài hạn đến hạn trả	-	17.705.579.260
			-	254.855.579.260

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

29. 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 Thắng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 11 năm 2024)	-	854.770.833
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 3 tháng 6 năm 2024)	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 RIÊNG (tiếp theo)

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

30. CÁC CAM KẾT

Các 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 3.032 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.311 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	10.303.272.000	10.303.272.000
TỔNG CỘNG	10.303.272.000	10.303.272.000

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.007.272.736	2.007.272.736
TỔNG CỘNG	2.007.272.736	2.007.272.736

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. Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 75/QĐ/UBND ngày 05/01/2019. Đối với các khu đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng khu đất tái định cư, giáo dục sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

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

30. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản (tiếp theo)

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, Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 2586/QĐ/UBND ngày 09/05/2018. Đối với các khu đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

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 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 riêng này, 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.

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 Công ty và 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

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với khách hàng mua căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long của 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.

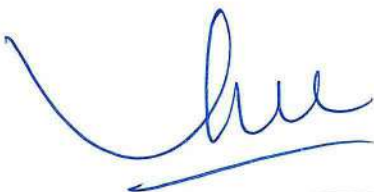
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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 riêng của 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

T.N.H.H
H.V.

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn