Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính riêng	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6 - 7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 – 58

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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 25 được cấp ngày 22 tháng 6 năm 2026.

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 Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên
Ông Lê Đức Long	Thành viên độc lập

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên
Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 đề Ngày 29 tháng 10 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Thay mặt Ban Tổng giám đốc:

M.S.D.N: 0104079036 C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**11.052.031.471.523**	**9.600.477.953.205**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**4**	**477.237.742.031**	**1.008.088.763.030**
111	1. Tiền		41.121.662.031	130.398.576.175
112	2. Các khoản tương đương tiền (i)		436.116.080.000	877.690.186.855
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**785.604.955.721**	**410.265.777.364**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	5	785.604.955.721	410.265.777.364
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**3.295.906.533.973**	**2.852.537.704.541**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	1.117.345.856.747	1.485.036.212.175
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	1.247.147.189.816	1.111.686.744.535
135	3. Phải thu ngắn hạn khác (i)	7	932.504.982.952	256.906.243.373
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	6.1	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**8**	**6.161.716.614.532**	**5.166.410.768.813**
141	1. Hàng tồn kho		6.161.716.614.532	5.166.410.768.813
160	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**331.565.625.266**	**163.174.939.457**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	9	256.665.213.435	116.490.430.014
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		53.767.953.447	25.431.435.084
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	120.615.975
165	4. Tài sản ngắn hạn khác (i)		21.132.458.384	21.132.458.384

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**5.824.953.681.559**	**4.847.908.590.534**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**413.653.456.476**	**415.344.286.476**
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	413.653.456.476	415.344.286.476
220	**II. Tài sản cố định**		**28.889.742.399**	**24.031.795.872**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	28.623.350.334	23.745.058.889
222	Nguyên giá		54.129.174.728	45.797.556.212
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(25.505.824.394)	(22.052.497.323)
227	2. Tài sản cố định vô hình		266.392.065	286.736.983
228	Nguyên giá		749.060.000	633.560.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(482.667.935)	(346.823.017)
240	**III. Bất động sản đầu tư**		-	-
241	Nguyên giá		48.701.493.330	48.701.493.330
242	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(48.701.493.330)	(48.701.493.330)
250	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**315.476.897.160**	**306.905.507.600**
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	315.476.897.160	306.905.507.600
260	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**		**4.994.550.403.981**	**4.052.460.688.891**
261	1. Đầu tư vào công ty con	14.1	4.859.383.363.431	4.042.293.648.341
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		125.000.000.000	-
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14.2	10.957.950.000	10.957.950.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	14.2	(790.909.450)	(790.909.450)
270	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**72.383.181.543**	**49.166.311.695**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	9	12.064.200.900	4.883.292.278
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	60.318.980.643	44.283.019.417
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**16.876.985.153.082**	**14.448.386.543.739**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026	Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**10.819.948.302.968**	**8.723.185.754.394**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**9.068.183.410.135**	**6.681.471.586.400**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	536.422.611.304	587.720.811.773
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	4.779.180.638.248	2.422.993.900.466
313	3. Phải trả cổ tức lợi nhuận (i)		2.063.425.625	35.913.775
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	16	319.297.791.263	355.677.411.375
315	5. Phải trả người lao động		11.314.576.797	18.937.992.620
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	17.1	561.190.448.852	513.525.181.314
320	7. Phải trả ngắn hạn khác (i)	18	432.324.056.883	392.831.856.650
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	19	2.401.671.711.103	2.356.505.368.370
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	24.718.150.060	33.243.150.060
330	**II. Nợ dài hạn**		**1.751.764.892.833**	**2.041.714.167.994**
338	1. Phải trả dài hạn khác	18	417.067.919.093	100.496.581.098
339	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19	1.330.991.877.497	1.935.866.877.496
343	3. Dự phòng phải trả dài hạn	17.2	3.705.096.243	5.350.709.400
400	**D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**6.057.036.850.114**	**5.725.200.789.345**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	21	5.039.997.080.000	3.600.000.000.000
411a	Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		5.039.997.080.000	3.600.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	21	40.163.465.000	1.120.161.905.000
420	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21	976.876.305.114	1.005.038.884.345
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		465.040.244.345	365.744.012.288
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		511.836.060.769	639.294.872.057
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**16.876.985.153.082**	**14.448.386.543.739**

(i): Trình bày lại số dư đầu kỳ của các chỉ tiêu này do chuyển đổi từ Thông tư 200/2014 sang Thông tư 99/2025.

Phê duyệt
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	22.1	**705.801.824.390**	**1.025.770.449.261**	**1.943.623.917.771**	**1.796.620.073.546**
02	**2. Các khoản giảm trừ**		-	-	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**705.801.824.390**	**1.025.770.449.261**	**1.943.623.917.771**	**1.796.620.073.546**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	23	**390.421.433.450**	**622.235.986.293**	**1.134.143.217.434**	**1.109.070.771.005**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**315.380.390.940**	**403.534.462.968**	**809.480.700.337**	**687.549.302.541**
22	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	22.2	**54.979.507.681**	**31.161.089.429**	**89.634.387.413**	**43.888.909.188**
23	**7. Chi phí tài chính**	24	**39.061.434.153**	**58.949.142.784**	**127.261.029.108**	**170.632.323.145**
24	- Trong đó: Lãi vay phải trả		37.056.128.803	52.947.863.330	111.036.243.583	148.799.619.769
25	**8. Chi phí bán hàng**	25	**18.308.488.200**	**52.147.056.269**	**51.173.989.976**	**92.744.051.103**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	25	**33.922.425.586**	**50.544.984.172**	**95.522.720.541**	**104.786.654.687**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**279.067.550.682**	**273.054.369.172**	**625.157.348.125**	**363.275.182.794**
31	**11. Thu nhập khác**	26	**11.183.987.285**	**4.892.036.534**	**20.924.974.092**	**9.071.154.469**
32	**12. Chi phí khác**	26	**2.000.510.230**	**126.410.973**	**7.081.435.415**	**377.937.414**
40	**13. Lợi nhuận khác**		**9.183.477.055**	**4.765.625.561**	**13.843.538.677**	**8.693.217.055**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025
50	**14. Tổng lợi nhuận trước thuế**		**288.251.027.737**	**277.819.994.733**	**639.000.886.802**	**371.968.399.849**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	27.1	**54.199.950.159**	**58.919.022.012**	**143.200.787.259**	**91.441.523.555**
52	**16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	27.2	**(1.531.490.610)**	**(4.863.806.118)**	**(16.035.961.226)**	**(7.873.532.735)**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**235.582.568.188**	**223.764.778.839**	**511.836.060.769**	**288.400.409.029**

Phê duyệt,
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025
01	**1. Lợi nhuận trước thuế**		**639.000.886.802**	**371.968.399.849**
02	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		3.589.171.989	3.174.428.551
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(89.634.387.413)	(44.149.363.733)
06	- Chi phí lãi vay		111.036.243.583	149.434.027.671
08	**3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**663.991.914.961**	**480.427.492.338**
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(435.122.480.908)	(1.184.824.405.487)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(894.986.626.229)	(1.213.624.322.543)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		2.494.492.187.859	1.626.781.607.428
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(7.180.908.622)	(66.779.482.190)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(144.977.190.380)	(224.996.132.638)
15	- Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(183.961.009.604)	(48.834.719.588)
17	- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh		(8.525.000.000)	(8.064.222.222)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**1.483.730.887.077**	**(639.914.184.902)**
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(14.334.835.714)	(32.799.369.527)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	286.500.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(574.880.000.000)	(118.620.829.734)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		215.053.788.487	288.487.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(943.089.715.090)	(1.301.237.670.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.000.000.000	71.250.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		39.349.999.657	36.782.431.685
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(1.276.900.762.660)**	**(1.055.851.937.576)**
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	1.640.681.900.000
33	2. Tiền thu từ đi vay		1.192.288.977.227	3.435.293.164.475
34	3. Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.751.997.634.493)	(3.185.839.187.034)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(177.972.488.150)	(317.042.089.425)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		(737.681.145.416)	1.573.093.788.016
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		(530.851.020.999)	(122.672.334.462)
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		1.008.088.763.030	348.281.981.799
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	4	477.237.742.031	225.609.647.337

Phê duyệt,
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp vào ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 25 được cấp ngày 22 tháng 6 năm 2026.

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 30 tháng 9 năm 2026 là 234 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 199).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 19 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 15 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*	*30 tháng 9 năm 2026*		*31 tháng 12 năm 2025*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	68,68%	68,68%	68,68%	68,68%	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%	45,52%	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 Đỉnh, 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 Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
6	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	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.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*30 tháng 9 năm 2026*		*31 tháng 12 năm 2025*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56%	86,56%	86,56%	86,56%	Biệt thự BT-3.1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
9	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	35,03%	51,00%	35,03%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở.
10	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Khai thác quản lý vận hành tòa nhà.
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng")	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
12	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng") (iii)	-	-	97,56%	97,56%	Thửa số 5, lô SH.4-S2-R4, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
13	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng ("Công ty KCN Taseco Hải Phòng") (iv)	85,00%	85,00%	75,00%	75,00%	Thửa số 5, lô SH.4-S2-R4, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
14	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên ("Công ty Nước sạch Duy Tiên") (i)	51,44%	74,9%	51,44%	74,9%	Số nhà SH3.2, TTTM Vạn Hải Lý, đường Lê Chân, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
15	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam ("Công ty Taseco Hà Nam")	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	Lô đất DV01 thuộc Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
16	Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco Miền Nam (ii)	80,00%	80,00%	-	-	34 Phan Đình Giót, phường Tân Sơn Hoà, TP Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*30 tháng 9 năm 2026*		*31 tháng 12 năm 2025*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Plaschem ("Công ty Plaschem") (v)	75,00%	75,00%	-	-	Tầng 7, Tòa nhà Plaschem, số 562 đường Nguyễn Văn Cừ, Phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
18	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Khu công nghiệp Kim Bảng ("Công ty KCN Kim Bảng") (vi)	55,00%	55,00%	-	-	Số nhà SH3.2, TTTM Vạn Hải Lý, Đường Lê Chân, Phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp.
19	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Kim Bảng ("Công ty KCN Taseco Kim Bảng") (vii)	65,00%	65,00%	-	-	Lô đất DV01 thuộc Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III (phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình), phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh bất động sản, đầu tư và phát triển hạ tầng khu công nghiệp.
20	Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Taseco ("Công ty Taseco Năng Lượng") (viii)	70,00%	70,00%	-	-	Tầng 7, tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư kinh doanh Điện năng lượng

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 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. Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco Miền Nam là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 0319338393 cấp bởi Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh ngày 6 tháng 1 năm 2026 với vốn điều lệ là 100 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 80% tỷ lệ sở hữu.

(iii) Theo nghị quyết số 07/2026/NQ-HĐQT ngày 31/03/2026 của Công ty phê duyệt phương án giải thể Công ty Công ty cổ phần Taseco Hải Phòng. Công ty Taseco Hải Phòng đã hoàn thành thủ tục giải thể công ty.

(iv) Theo nghị quyết số 10/2026/NQ-HĐQT ngày 24/04/2026 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án nhận chuyển nhượng 6.000.000 cổ phần của Công ty KCN Taseco Hải Phòng từ cổ đông cá nhân với tổng giá phí 90.090.090.090 VND, qua đó tăng tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết tại Công ty này từ 75,00% lên 85,00%.

(v) Theo nghị quyết số 17/2026/NQ-HĐQT ngày 28/07/2026 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án nhận chuyển nhượng 2.625.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh hạ tầng Plaschem từ cổ đông tổ chức với tổng giá phí 374,9 tỷ đồng tương ứng tỷ lệ sở hữu 75,00%, trong kỳ Công ty đã hoàn tất giao dịch mua và Công ty Công ty Plaschem trở thành công ty con của công ty kể từ ngày này.

(vi) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 18/2026/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2026, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua việc thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Khu công nghiệp Kim Bảng. Công ty KCN Kim Bảng là công ty cổ phần được thành lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp Việt Nam, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700926269 do Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp lần đầu ngày 04 tháng 8 năm 2026. Công ty KCN Kim Bảng có vốn điều lệ đăng ký là 400 tỷ đồng, trong đó Công ty sở hữu 55% vốn điều lệ.

(vii) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 24/2026/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 9 năm 2026, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua việc thành lập Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Kim Bảng. Công ty Taseco Kim Bảng là công ty cổ phần được thành lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp Việt Nam, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700928756 do Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp lần đầu ngày 23 tháng 9 năm 2026. Công ty Taseco Kim Bảng có vốn điều lệ đăng ký là 420 tỷ đồng, trong đó Công ty sở hữu 65% vốn điều lệ.

(viii) Theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 24/2026/NQ-HĐQT ngày 22 tháng 9 năm 2026, Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua việc thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng Taseco ("Công ty Taseco Năng Lượng"). Công ty Taseco Năng Lượng là công ty cổ phần được thành lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp Việt Nam, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0111645807 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 30 tháng 9 năm 2026. Công ty Taseco Năng Lượng có vốn điều lệ đăng ký là 200 tỷ đồng, trong đó Công ty sở hữu 70,00% vốn điều lệ.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày để ngày 29 tháng 10 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 *Quy định kế toán mới ban hành*

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 đã đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026. Công ty đã áp dụng và phân loại lại số liệu đầu kỳ phù hợp với quy định của thông tư.

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, vàng tiền tệ 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.

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 cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3. 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

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.

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 luỹ 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.

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 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025. 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.

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.

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 cở sở hạ tầng hiện tại và trong tương lai của dự án như cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung, quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng.

3. 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 lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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.

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.

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

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền mặt	2.644.913.118	133.715.567
Tiền gửi ngân hàng	38.476.748.913	130.264.860.608
Các khoản tương đương tiền (*)	436.116.080.000	877.690.186.855
TỔNG CỘNG	**477.237.742.031**	**1.008.088.763.030**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 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, hưởng lãi suất 4,75%/năm.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	414.440.378.636	414.440.378.636	159.494.167.123	159.494.167.123
Cho vay ngắn hạn	328.220.000.000	328.220.000.000	223.340.000.000	223.340.000.000
Lãi cho vay ngắn hạn	42.944.577.085	42.944.577.085	27.431.610.241	27.431.610.241
TỔNG CỘNG	**785.604.955.721**	**785.604.955.721**	**410.265.777.364**	**410.265.777.364**

Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 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 4,7%/năm đến 7,8%/năm.

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	*1.081.698.242.664*	*1.462.500.550.531*
Phải thu từ các hoạt động khác	*35.647.614.083*	*22.535.661.643*
TỔNG CỘNG	**1.117.345.856.747**	**1.485.036.212.174**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*1.056.533.275.227*	*1.438.096.806.460*
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*60.812.581.520*	*46.939.405.714*
Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:		
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Đồng Văn	*18.730.439.015*	*337.308.780.301*
Chi nhánh Công ty TNHH Sông Hồng Việt	*251.473.348.584*	-

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trả trước cho người bán ngắn hạn	926.929.693.486	684.203.617.954
- *Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Mê Linh (i)*	*286.935.094.450*	*251.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings*	*149.193.200.080*	*138.108.689.089*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Samcons Việt Nam*	*126.095.252.116*	*111.992.582.411*
- *Trả trước cho các đối tượng khác*	*364.706.146.840*	*183.102.346.454*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	320.217.496.330	427.483.126.581
TỔNG CỘNG	**1.247.147.189.816**	**1.111.686.744.535**
Dự phòng trả trước khó đòi	-	-

(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 KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	569.736.644.946	-	103.189.483.233	-
Thu hộ, chi hộ	69.986.561.574	-	69.786.482.629	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	-	-	55.352.000.000	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	16.580.326.446	-	13.580.326.446	-
Tạm ứng	144.354.428.023	-	13.322.471.303	-
Phải thu ngắn hạn khác	131.847.021.963	-	1.675.479.762	-
TỔNG CỘNG	**932.504.982.952**	**-**	**256.906.243.472**	**-**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên khác	*846.373.940.002*	-	*208.936.579.152*	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*86.131.042.950*	-	*47.969.664.320*	-
Dài hạn				
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (ii)	411.152.073.000	-	412.856.903.000	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	2.008.666.576	-	2.008.666.576	-
Phải thu dài hạn khác	492.716.900	-	478.716.900	-
TỔNG CỘNG	**413.653.456.476**	**-**	**415.344.286.476**	**-**

(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 Uỷ ban nhân dân phường Tam Sơn cho dự án Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1 tại phường Tam Sơn, phường Đồng Nguyên, phường Phù Khê thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh ("Dự án Tam Sơn") là 261,2 tỷ VND; quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu là 175,7 tỷ VND; quyết định của Ủy ban nhân dân phường Phù Khê ban hành liên quan đến Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới tại phường Hương Mạc và phường Phù Khê, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh ("Dự án Hương Mạc") có giá trị là 97,3 tỷ VND; 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; Dự án Khu đô thị mới Lương Ninh là 23 tỷ VND. Các khoản phải thu này 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 30 tháng 9 năm 2026 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.

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	5.319.648.151.328	-	4.110.011.483.589	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	841.339.452.074	-	1.055.651.682.831	-
Hàng tồn kho khác	729.011.130	-	747.602.393	-
TỔNG CỘNG	**6.161.716.614.532**	**-**	**5.166.410.768.813**	**-**

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, 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") là 1.977,9 tỷ VND; Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên ("Dự án Long Biên") là 1.669,2 tỷ VND; Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên ("Dự án Nam Thái") là 643,3 tỷ VND; Dự án Đồng Văn III là 310,4 tỷ VND; Dự án Hải Yến là 547,9 tỷ VND và các Dự án khác.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 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 30 tháng 9 năm 2026, một số hàng tồn kho tại Dự án Đồng Văn III và Dự án phố đi bộ Thái Nguyên 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.

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	256.421.494.176	115.803.515.280
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	243.719.259	686.914.734
TỔNG CỘNG	**256.665.213.435**	**116.490.430.014**
Dài hạn		
Công cụ dụng cụ	5.136.870.765	1.517.509.614
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	1.473.166.730	2.799.016.787
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.454.163.405	566.765.877
TỔNG CỘNG	**12.064.200.900**	**4.883.292.278**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	2.252.441.676	2.641.500.555	39.125.407.829	1.778.206.152	45.797.556.212
- Mua trong kỳ	831.172.732	385.161.000	2.943.865.914	4.171.418.870	8.331.618.516
Số cuối kỳ	3.083.614.408	3.026.661.555	42.069.273.743	5.949.625.022	54.129.174.728
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	2.252.441.676	2.013.159.672	16.460.623.148	1.326.272.827	22.052.497.323
- Khấu hao trong kỳ	3.001.457	246.315.361	2.700.922.134	503.088.119	3.453.327.071
Số cuối kỳ	2.255.443.133	2.259.475.033	19.161.545.282	1.829.360.946	25.505.824.394
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	-	628.340.883	22.664.784.681	451.933.325	23.745.058.889
Số cuối kỳ	828.171.275	767.186.522	22.907.728.461	4.120.264.076	28.623.350.334

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 2 tỷ VND để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình (i)	282.003.298.641	274.639.571.642
Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III	17.373.190.970	9.513.593.619
Các dự án khác	16.100.407.549	22.752.342.339
TỔNG CỘNG	**315.476.897.160**	**306.905.507.600**

(i) Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, 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.

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với với giá trị 100,3 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và vay chung nhằm đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Công ty.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá trị còn lại*	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị còn lại*
Đầu tư vào công ty con *(Thuyết minh số 14.1)*	4.859.383.363.431	-	4.859.383.363.431	4.042.293.648.341	-	4.042.293.648.341
Đầu tư vào công ty liên kết	125.000.000.000	-	125.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 14.2)*	10.957.950.000	(790.909.450)	10.167.040.550	10.957.950.000	(790.909.450)	10.167.040.550
TỔNG CỘNG	**4.995.341.313.431**	**(790.909.450)**	**4.994.550.403.981**	**4.053.251.598.341**	**(790.909.450)**	**4.052.460.688.891**

14.1 Đầu tư vào công ty con

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	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	816.968.335.205	(i)	816.968.335.205	(i)
Công ty Taseco Hà Nam	576.000.000.000	(i)	576.000.000.000	(i)
Công ty KCN Taseco Hải Phòng	540.090.090.090	(i)	450.000.000.000	(i)
Công ty ALC Hạ Long	297.000.000.000	(i)	297.000.000.000	(i)
Công ty Taseco Đà Nẵng	211.847.297.023	(i)	211.847.297.023	(i)
Công ty Quản lý Bất động sản	147.160.016.113	(i)	147.160.016.113	(i)
Công ty Du lịch Quốc tế	132.000.000.000	(i)	132.000.000.000	(i)
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(i)	118.800.000.000	(i)
Công ty Yên Bình	8.718.000.000	(i)	8.718.000.000	(i)
Công ty Taseco Hải Phòng	-		1.000.000.000	(i)
Công ty Plaschem	374.999.625.000	(i)	-	
Công ty KCN Taseco Kim Bảng	273.000.000.000	(i)	-	
Công ty Taseco Miền Nam	80.000.000.000	(i)	-	
TỔNG CỘNG	**4.859.383.363.431**		**4.042.293.648.341**	

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

14.1 Đầu tư vào công ty con (tiếp theo)

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

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026				*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*			
	Giá gốc (VND)	*Dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	10.957.950.000	(790.909.450)	15,00%	15,00%	10.957.950.000	(790.909.450)	15,00%	15,00%

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.

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

15.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải trả cho người bán ngắn hạn	251.154.942.280	101.723.825.403
Công ty Cổ phần Địa ốc Mai Việt	*949.508.874*	*33.026.134.061*
Công ty Cổ phần Hawee Cơ Điện	*69.038.853.698*	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	*72.070.331.210*	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	*109.096.248.498*	*68.697.691.342*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	285.267.669.024	485.996.986.370
TỔNG CỘNG	**536.422.611.304**	**587.720.811.773**

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Số phải nộp/cấn trừ trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*
Thuế giá trị gia tăng	149.839.253.423	198.295.909.522	(194.580.722.179)	153.554.440.766
Thuế thu nhập doanh nghiệp	205.516.753.168	143.200.787.259	(183.961.009.604)	164.756.530.824
Thuế thu nhập cá nhân	321.404.783	7.523.580.201	(7.294.727.866)	550.257.118
Thuế khác	-	18.286.090.942	(17.849.528.387)	436.562.555
TỔNG CỘNG	**355.677.411.374**	**367.306.367.924**	**(403.685.988.036)**	**319.297.791.263**

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

17.1 *Chi phí phải trả ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trích trước chi phí phát triển dự án cho bất động sản đã bàn giao và chi phí xây dựng	479.743.198.204	407.209.250.295
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi bán hàng khác	60.199.165.928	89.425.697.840
Trích trước chi phí lãi vay	19.229.772.219	14.638.384.485
Trích trước chi phí khác	2.018.312.501	2.251.848.694
TỔNG CỘNG	**561.190.448.852**	**513.525.181.314**

17.2 *Các khoản dự phòng phải trả dài hạn*

Số dư dự phòng phải trả tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

18. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (i)	242.111.534.095	282.925.751.353
Phải trả lãi vay	153.153.192.674	91.366.307.715
Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản	26.615.008.877	8.162.060.510
Phải trả ngắn hạn khác	10.444.321.239	10.377.737.172
TỔNG CỘNG	**432.324.056.885**	**392.831.856.650**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*36.795.431.943*	*72.664.444.577*
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*395.528.624.942*	*320.167.412.073*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 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 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.

18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản (ii)	417.067.919.093	100.496.581.098
TỔNG CỘNG	**417.067.919.093**	**100.496.581.098**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*157.818.159.539*	*52.958.159.539*
Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*259.249.759.554*	*47.538.421.559*

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 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, Dự án Tam Sơn, Dự án Long Biên và Dự án khác của Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty và cá nhân cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

19. VAY

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Số phát sinh trong năm*		*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn ngân hàng	330.822.035.038	78.288.977.227	(230.822.634.494)	178.288.377.771
Vay ngắn hạn các bên liên quan	1.697.850.000.000	1.114.000.000.000	(1.421.800.000.000)	1.390.050.000.000
Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	327.833.333.332	604.874.999.999	(99.374.999.999)	833.333.333.332
TỔNG CỘNG	**2.356.505.368.370**	**1.797.163.977.226**	**(1.751.997.634.493)**	**2.401.671.711.103**
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng	1.935.866.877.496	-	(604.874.999.999)	1.330.991.877.497
Vay các bên liên quan	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	**1.935.866.877.496**	**-**	**(604.874.999.999)**	**1.330.991.877.497**

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026 (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	35.288.377.771	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 3 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	43.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 16 tháng 10 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(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 30 tháng 11 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(ii)
TỔNG CỘNG	**178.288.377.771**			

(i) Tài sản đảm bảo của khoản vay: 10,5 triệu cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026 (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	556.211.544.161	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 suất thay đổi từng thời kỳ	(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 thay đổi từng thời kỳ	(iv)
	1.250.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(v)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	112.666.666.668	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 thay đổi từng thời kỳ	(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 thay đổi từng thời kỳ	(vii)
TỔNG CỘNG	**2.164.325.210.829**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*833.333.333.332*			
Vay dài hạn	*1.330.991.877.497*			

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.

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

(vi) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là 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 THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Số đầu năm	33.243.150.060	25.977.101.036
Sử dụng trong kỳ	(8.525.000.000)	(8.064.222.222)
Số cuối kỳ	24.718.150.060	17.912.878.814

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	833.519.012.288	3.912.999.017.288
- Tăng vốn	630.000.000.000	1.011.150.000.000	-	1.641.150.000.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	288.400.409.029	288.400.409.029
- Chia cổ tức			(467.775.000.000)	(467.775.000.000)
- Khác	-	(468.100.000)	-	(468.100.000)
Số cuối kỳ	3.600.000.000.000	1.120.161.905.000	654.144.421.317	5.374.306.326.317
Năm nay:				
Số đầu năm	3.600.000.000.000	1.120.161.905.000	1.005.038.884.345	5.725.200.789.345
- Tăng vốn (*)	1.079.998.440.000	(1.079.998.440.000)	-	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	511.836.060.769	511.836.060.769
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	359.998.640.000	-	(359.998.640.000)	-
- Chia cổ tức bằng tiền (*)	-	-	(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
Số cuối kỳ	5.039.997.080.000	40.163.465.000	976.876.305.114	6.057.036.850.114

(*): Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026 ngày 25 tháng 4 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ như sau:

- Phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần với tỷ lệ phát hành 30% trên vốn điều lệ 3.600.000.000.000 đồng, tương ứng phát hành thêm 107.999.844 cổ phiếu.
- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10% trên vốn điều lệ 3.600.000.000.000 đồng, tương ứng phát hành thêm 35.999.864 cổ phiếu.
- Chi trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 5% trên vốn điều lệ 3.600.000.000.000 đồng, tương đương 180 tỷ đồng.

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Tổng số	*Cổ phần thường*	*Tổng số*	*Cổ phần thường*
Taseco Group	3.024.000.000.000	3.024.000.000.000	2.260.673.470.000	2.260.673.470.000
Các cổ đông khác	2.015.997.080.000	2.015.997.080.000	1.339.326.530.000	1.339.326.530.000
TỔNG CỘNG	**5.039.997.080.000**	**5.039.997.080.000**	**3.600.000.000.000**	**3.600.000.000.000**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
Tăng vốn từ nguồn thặng dư vốn cổ phần	1.079.998.440.000	-
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	359.998.640.000	-
Tăng vốn	-	630.000.000.000
Số cuối năm	**5.039.997.080.000**	**3.600.000.000.000**

21.4 *Cổ phần*

	Ngày 30 tháng 9 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Số lượng	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	**503.999.708**	**5.039.997.080.000**	**360.000.000**	**3.600.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	503.999.708	5.039.997.080.000	360.000.000	3.600.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	**503.999.708**	**5.039.997.080.000**	**360.000.000**	**3.600.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	503.999.708	5.039.997.080.000	360.000.000	3.600.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần

22. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Tổng doanh thu	**1.943.623.917.771**	**1.796.620.073.546**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*1.930.619.525.224*	*1.791.379.012.061*
Doanh thu từ hoạt động khác	*13.004.392.547*	*5.241.061.485*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**1.943.623.917.771**	1.796.620.073.546
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*1.897.722.066.621*	*1.750.553.184.936*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh 28)	*45.901.851.150*	*46.066.888.610*

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Lãi tiền gửi, cho vay	54.606.476.413	15.622.403.786
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con	-	6.416.505.402
Cổ tức, lợi nhuận được chia	35.027.911.000	21.850.000.000
TỔNG CỘNG	**89.634.387.413**	**43.888.909.188**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.122.901.203.130	1.106.381.602.460
Giá vốn từ hoạt động khác	11.242.014.304	2.689.168.545
TỔNG CỘNG	**1.134.143.217.434**	**1.109.070.771.005**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Chi phí lãi vay	111.036.243.583	148.799.619.769
Phân chia lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.685.782.742	19.753.408.074
Chi phí tài chính khác	2.539.002.783	2.079.295.302
TỔNG CỘNG	**127.261.029.108**	**170.632.323.145**

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

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	50.699.245.287	88.814.460.289
Chi phí bán hàng khác	474.744.689	3.929.590.814
TỔNG CỘNG	**51.173.989.976**	**92.744.051.103**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí tiền lương, tiền công	28.912.526.829	26.049.710.827
Chi phí tài trợ, ủng hộ	7.145.405.573	12.721.589.400
Chi phí khấu hao	3.377.976.529	3.145.686.851
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.071.460.689	26.731.664.006
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	32.015.350.921	36.138.003.603
TỔNG CỘNG	**95.522.720.541**	**104.786.654.687**

26. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Thu nhập khác		
Thu từ phạt bồi thường	18.336.355.227	3.941.253.924
Thu nhập khác	2.588.618.865	5.129.900.545
Chi phí khác		
Các khoản chậm nộp	7.081.330.023	372.782.485
Chi phí khác	105.392	5.154.929
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	**13.843.538.677**	**8.693.217.055**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)

27.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	143.200.787.259	91.441.523.555
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(16.035.961.226)	(7.873.532.735)
TỔNG CỘNG	**127.164.826.033**	**83.567.990.820**

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

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	639.000.886.802	371.968.399.849
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	127.800.177.360	74.393.679.970
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	3.633.074.325	2.930.548.279
Lãi vay khống kế theo nghị định 68	-	-
Tài sản Thuế TNDN hoãn lại trên lỗ thuần chưa ghi nhận	-	6.620.432.446
Chi phí thuế phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.737.156.548	3.993.330.124
Cổ tức được chia	(7.005.582.200)	(4.370.000.000)
Chi phí thuế TNDN	**127.164.826.033**	**83.567.990.820**

27.2 *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.

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí lãi vay đã phát sinh nhưng chưa được trừ thuế tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	-	675.999.293	675.999.293	-
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	3.025.953.358	10.686.632.282	7.660.678.924	(3.088.328.458)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	48.279.147.459	24.987.183.072	(23.291.964.377)	(1.369.982.780)
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	6.557.489.364	7.933.204.770	1.375.715.398	(3.415.221.488)
Chi phí dịch vụ quản lý trích trước	2.456.390.462	-	(2.456.390.464)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	***60.318.980.643***	***44.283.019.417***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			***(16.035.961.226)***	***(7.873.532.726)***

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên có quan hệ kiểm soát với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	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")	Trong kỳ đã giải thể
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
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco Miền Nam ("Công ty Taseco Miền Nam")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Plaschem ("Công ty Plaschem")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Khu công nghiệp Kim Bảng ("Công ty KCN Kim Bảng")	Công ty con
Công ty Cổ phần KCN Taseco Kim Bảng ("Công ty KCN Taseco Kim Bảng")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Năng Lượng Taseco ("Công ty Taseco Năng Lượng)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng công nghiệp Phúc An ("Công ty Phúc An")	Công ty liên kết

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Taseco Group	Công ty mẹ	Chia cổ tức tăng vốn	216.000.000.000	-
		Chia cổ tức bằng tiền	108.000.000.000	-
		Tăng vốn từ thặng dư vốn	648.000.000.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận Dự án	6.842.891.371	10.088.586.427
		Doanh thu bất động sản và dịch vụ	34.273.247.329	108.979.488
		Chi phí dịch vụ	-	1.015.654.501
		Đi vay	-	100.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	953.424.658
		Hoàn trả vốn góp BCC	-	1.000.000.000

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Công ty IMCS	Công ty con	Chi phí dịch vụ	15.549.449.669	4.397.361.949
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Cho vay	49.800.000.000	13.000.000.000
		Trả gốc vay	-	6.458.800.000
		Doanh thu cho vay	2.766.596.711	377.361.641
		Chi phí lãi vay	-	46.636.392
		Chia sẻ lợi nhuận Dự án	6.842.891.371	9.944.530.670
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Đi vay	-	12.000.000.000
		Trả gốc vay	18.500.000.000	1.500.000.000
		Chi phí lãi vay	4.857.883.561	4.949.363.016
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu dịch vụ	327.272.727	327.272.727
		Cho vay	-	200.000.000
		Thu hồi cho vay	-	200.000.000
		Trả gốc vay	-	1.580.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	1.178.181.819	1.178.181.819
		Đi vay	-	150.000.000.000
		Trả gốc vay	5.200.000.000	115.700.000.000
		Chi phí lãi vay	8.970.801.373	23.885.465.069
Công ty ICON4	Công ty con	Chi phí dịch vụ	542.679.526.094	493.824.151.906
		Đi vay	168.000.000.000	635.000.000.000
		Trả gốc vay	835.500.000.000	30.000.000.000
		Chi phí lãi vay	35.035.034.245	5.624.452.056
		Cổ tức, lợi nhuận được chia	35.027.911.000	21.850.000.000

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi phí dịch vụ	3.654.978.827	4.738.697.759
		Cho vay	16.480.000.000	16.700.000.000
		Thu hồi cho vay	-	200.000.000.000
		Doanh thu cho vay	6.838.677.253	6.978.386.305
Công ty Yên Bình	Công ty con	Đi vay	-	13.000.000.000
		Chi phí lãi vay	486.164.383	188.767.123
Công ty IKCONS	Công ty con gián tiếp	Chi phí dịch vụ	60.003.373.569	1.987.195.159
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	708.982.608	2.126.947.824
		Cho vay	11.100.000.000	3.250.000.000
		Doanh thu cho vay	960.878.904	221.420.549
Công ty KCN Taseco Hải Phòng	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	2.916.666.666	-
		Đi vay	124.000.000.000	449.800.000.000
		Trả gốc vay	322.600.000.000	3.300.000.000
		Chi phí lãi vay	6.974.712.327	10.134.931.507
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	6.250.000.001	-
		Cho vay	27.500.000.000	-
		Doanh thu cho vay	3.444.416.440	-
		Đi vay	-	318.000.000.000
		Trả gốc vay	-	46.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	1.798.082.192
Công ty Taseco Miền Nam	Công ty con	Đi vay	80.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.499.178.082	-
Công ty Phúc An	Công ty liên kết	Đi vay	124.500.000.000	-
		Chi phí lãi vay	1.555.397.260	-
Công ty Plaschem	Công ty con	Đi vay	345.000.000.000	-
		Trả gốc vay	240.000.000.000	-
		Chi phí lãi vay	3.064.657.535	-
Công ty KCN Taseco Kim Bảng	Công ty con	Đi vay	272.500.000.000	-
		Chi phí lãi vay	248.630.137	-

Công ty Taseco Air	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ	-	835.512.963
		Chi phí dịch vụ	309.733.974	480.748.527
Công ty Truyền thông Taseco	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	935.333.637	1.878.454.459
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Doanh thu dịch vụ	247.500.000	247.500.000
		Cho vay	-	5.600.000.000
		Trả gốc vay	-	17.705.579.260
		Doanh thu cho vay	314.136.988	199.087.673
		Chi phí lãi vay	-	148.351.189
Công ty Suất ăn Hàng không Việt Nam	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	215.555.573	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	41.242.493.789

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

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

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

Trong kỳ, 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 30 tháng 9 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, 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 2025: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
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	9.084.000.000	7.788.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho thuê văn phòng, chuyển nhượng BĐS	4.394.026.700	4.054.026.700
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	3.828.506.085	3.062.804.868
Công ty KCN Taseco Hải Phòng	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	4.550.000.000	1.400.000.000
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	4.818.366.250
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	9.750.000.000	3.000.000.000
Các bên liên quan khác			2.863.074.589	1.291.600.000
			60.812.581.520	**46.939.405.714**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty ICON4	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ xây lắp	230.715.966.734	330.300.903.072
Công ty IKCONS	Công ty con gián tiếp	Trả trước phí dịch vụ xây lắp	88.628.268.043	97.182.223.509
Khác			873.261.553	-
			320.217.496.330	**427.483.126.581**
Phải thu ngắn hạn khác				
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi hộ tiền điện, nước	3.162.772.118	3.162.772.118
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	1.946.263.048
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi hộ dịch vụ	2.022.243.993	2.140.594.480
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Thu hộ, chi hộ	36.813.224.565	36.837.224.565
Công ty ICON4	Công ty con	Phải thu cổ tức, chi hộ	35.047.911.000	-
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	4.332.525.477	1.076.707.360
			86.131.042.950	**47.969.664.320**
Gốc và lãi cho vay				
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (i)	76.932.861.089	24.366.264.378
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (ii)	6.617.476.716	6.303.339.728
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (iii)	153.086.708.745	129.768.031.492
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (iv)	25.567.089.864	13.506.210.960
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (v)	80.944.416.440	50.000.000.000
			343.148.552.854	**223.943.846.558**

(i) Khoản gốc và lãi cho vay với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 7,0%/năm đến 8,8%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 6 năm 2027.

(ii) Khoản gốc và lãi cho vay với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 7,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 8 năm 2027.

(iii) Khoản gốc và lãi cho vay với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 7,0%/năm đến 8,8%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 3 năm 2027.

(iv) Khoản gốc và lãi cho vay với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 7,0%/năm đến 8,8%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 3 năm 2027.

(v) Khoản gốc và lãi cho vay với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 7,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 12 năm 2026.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	238.242.668.431	435.255.352.778
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	8.887.644.144	6.235.767.766
Công ty IKCONS	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	17.421.865.165	16.490.778.375
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	20.070.371.844	25.079.051.501
Các bên liên quan khác		Phải trả phí dịch vụ	645.119.440	2.936.035.950
			285.267.669.024	**485.996.986.370**
Người mua trả tiền trước				
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	2.492.730.813	-
Ông Vũ Quốc Huy	Phó tổng giám đốc	Trả trước mua bất động sản	10.230.559.541	7.228.324.026
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng giám đốc	Trả trước mua bất động sản	3.802.188.088	-
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó tổng giám đốc	Trả trước mua bất động sản	3.008.774.973	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc	Trả trước mua bất động sản	7.037.774.056	-
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập	Trả trước mua bất động sản	18.141.199.278	12.957.999.484
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên MQH mật thiết với HĐQT	Trả trước mua bất động sản	12.133.905.410	12.133.905.410
			56.847.132.159	**32.320.228.920**
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	120.711.282.881	113.868.391.510
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	121.412.851.214	114.577.359.843
Công ty Sinh Thái Quốc Tế	Công ty con	Lãi vay phải trả	13.562.486.304	8.704.602.743
Công ty Taseco Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	1.564.178.329	2.728.612.729

Công ty Taseco Invest	Công ty con	Lãi vay phải trả	52.251.655.346	43.280.853.973
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi vay phải trả	56.045.241.959	21.010.207.714
Công ty Yên Bình	Công ty con	Lãi vay phải trả	838.767.122	352.602.739
Công ty KCN Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả	22.619.493.149	15.644.780.822
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	6.522.668.638	-
			395.528.624.942	**320.167.412.073**

Phải trả dài hạn khác

Công ty ICON4	Công ty con	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	113.711.337.995	-
Công ty Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn hợp tác đầu tư	98.000.000.000	-
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
			259.249.759.554	**47.538.421.559**

Vay ngắn hạn

Công ty Du lịch quốc tế	Công ty con	Gốc đi vay (i)	110.500.000.000	129.000.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Gốc đi vay (ii)	236.250.000.000	241.450.000.000
Công ty ICON4	Công ty con	Gốc đi vay (iii)	282.500.000.000	950.000.000.000
Công ty Yên Bình	Công ty con	Gốc đi vay (iv)	13.000.000.000	13.000.000.000
Công ty KCN Taseco Hải Phòng	Công ty con	Gốc đi vay (v)	165.800.000.000	364.400.000.000
Công ty Taseco Miền Nam	Công ty con	Gốc đi vay (vi)	80.000.000.000	-
Công ty Phúc An	Công ty liên kết	Gốc đi vay (vii)	124.500.000.000	-
Công ty Plaschem	Công ty con	Gốc đi vay (viii)	105.000.000.000	-
Công ty KCN Taseco Kim Bảng	Công ty con	Gốc đi vay (ix)	272.500.000.000	-
			1.390.050.000.000	**1.697.850.000.000**

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

(ii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất từ 5%/năm, gốc thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 5 năm 2027.

(iii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 8,5%/năm, gốc thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 7 năm 2027.

(iv) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất từ 5%/năm, gốc thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 6 năm 2027.

(v) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất từ 5% đến 8,5%/năm, gốc thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 5 năm 2027.

(vi) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 9,5%/năm, gốc thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 10 năm 2026.

(vii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 8,0%/năm, gốc thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 8 năm 2027.

(viii) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 7,0%/năm, gốc thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 2 năm 2027.

(ix) Đây là khoản vay tín chấp với lãi suất 5,0%/năm, gốc thanh toán tại thời điểm đáo hạn đến tháng 3 năm 2027.

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.135.000.000	1.135.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	1.090.000.000	1.090.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.917.450.958	1.759.301.500
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.557.031.556	1.373.981.723
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)		692.222.222
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập bổ nhiệm từ 21/4/2025	263.000.000	35.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	1.260.509.056	1.129.610.806
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	1.096.495.250	933.915.500
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	1.850.657.306	1.173.765.206
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.742.488.556	1.390.823.889
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	900.220.306	704.444.056
		12.812.852.988	**11.418.064.902**

Thù lao của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/09/2025*
Thù lao của Ban Kiểm soát	99.000.000	102.333.333

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

1. Theo Nghị quyết số 07/2026/NQ-HDQT ngày 14 tháng 9 năm 2026 của hội đồng quản trị Công ty cổ phần Alacarte Hạ Long (công ty con của công ty) đã phê duyệt phương án giải thể công ty TNHH Quản lý tòa nhà Alacarte Hạ Long, tính đến thời điểm hiện tại Công ty TNHH Quản lý tòa nhà Alacarte Hạ Long đang trong quá trình làm thủ tục giải thể.
2. Theo Nghị quyết số 27.1/2026/NQ-HDQT ngày 19 tháng 10 năm 2026 của hội đồng quản trị công ty đã phê duyệt thành lập Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Bình Giang. Công ty Taseco Bình Giang là công ty cổ phần được thành lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp Việt Nam, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0202374008 do Sở Tài chính thành phố Hải phòng cấp lần đầu ngày 27 tháng 10 năm 2026. Công ty Taseco Bình Giang có vốn điều lệ đăng ký là 500 tỷ đồng, trong đó Công ty sở hữu 70% vốn điều lệ.
3. Theo Nghị quyết số 27.1/2026/NQ-HDQT ngày 19 tháng 10 năm 2026 của hội đồng quản trị công ty đã phê duyệt thành lập Công ty TNHH NUD Hà Nam. Công ty NUD Hà Nam là công ty cổ phần được thành lập theo quy định của Luật Doanh nghiệp Việt Nam, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700930106 do Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp lần đầu ngày 26 tháng 10 năm 2026. Công ty NUD Hà Nam có vốn điều lệ đăng ký là 10 tỷ đồng, trong đó Công ty sở hữu 100% vốn điều lệ.

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Phê duyệt,
Ngày 29 tháng 10 năm 2026

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