

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG (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 24 được cấp ngày 26 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) trong 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 Hiền	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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Tài sản / Nguồn vốn	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		14.151.946.815.730	12.572.384.292.638
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.394.122.558.987	1.261.496.901.895
111	1. Tiền		214.006.478.987	227.055.411.473
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.180.116.080.000	1.034.441.490.422
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		651.751.361.776	602.516.550.046
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (i)	5	651.751.361.776	602.516.550.046
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.773.604.940.552	3.200.073.182.795
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	1.403.005.829.601	1.645.774.223.736
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.869.632.889.457	1.211.699.575.823
135	3. Phải thu ngắn hạn khác (i)	7	509.015.205.509	350.648.367.251
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(8.048.984.015)	(8.048.984.015)
140	IV. Hàng tồn kho	9	8.043.604.486.951	7.305.549.458.960
141	1. Hàng tồn kho		8.043.604.486.951	7.305.549.458.960
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		288.863.467.464	202.748.198.942
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	165.103.002.373	118.742.803.781
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		85.202.330.362	77.743.363.852
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		9.916.065.697	6.262.031.309
165	4. Tài sản ngắn hạn khác	11	28.642.069.032	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.785.275.859.679	2.740.662.838.689
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		419.879.286.476	419.865.286.476
215	1. Phải thu dài hạn khác		434.170.440.276	434.156.440.276
216	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
220	II. Tài sản cố định		835.931.541.102	835.751.658.935
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	560.260.284.056	557.661.989.683
222	Nguyên giá		698.830.418.120	687.037.550.234
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(138.570.134.064)	(129.375.560.551)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	275.671.257.046	278.089.669.252
228	Nguyên giá		300.577.894.416	300.532.894.417
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(24.906.637.370)	(22.443.225.165)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Tài sản / Nguồn vốn	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
240	III. Bất động sản đầu tư	14	303.182.580.196	306.333.116.790
241	Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
242	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(89.441.256.990)	(86.290.720.396)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.070.165.658.045	1.016.788.208.097
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.070.165.658.045	1.016.788.208.097
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	17	14.129.536.144	14.228.967.255
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.346.395.594	3.445.826.705
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.074.050.000	17.074.050.000
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)		(6.290.909.450)	(6.290.909.450)
270	VI. Tài sản dài hạn khác		141.987.257.716	147.695.601.136
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn		52.864.457.765	55.499.269.151
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		58.020.182.570	59.579.468.696
269	3. Lợi thế thương mại	18	31.102.617.381	32.616.863.289
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		16.937.222.675.409	15.313.047.131.327

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Tài sản / Nguồn vốn	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		10.266.539.099.101	8.798.996.738.433
310	I. Nợ ngắn hạn		6.390.852.228.297	5.249.365.601.395
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	388.285.161.990	444.685.042.132
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	3.304.076.658.859	2.446.202.540.649
313	3. Phải trả cổ tức lợi nhuận (i)		2.234.700.854	2.247.346.379
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	410.827.724.957	397.840.330.894
315	5. Phải trả người lao động		16.650.666.212	38.094.144.164
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	888.884.023.352	525.625.710.567
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	22	8.712.587.260	9.525.520.666
320	8. Phải trả ngắn hạn khác (i)	23	287.396.271.968	245.066.321.549
321	9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	1.042.198.800.794	1.103.530.145.372
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		15.064.133.028	-
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	26.521.499.023	36.548.499.023
330	II. Nợ dài hạn		3.875.686.870.804	3.549.631.137.038
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	22	21.412.507.083	22.304.694.879
338	2. Phải trả dài hạn khác	23	152.666.970.189	142.415.172.416
339	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	3.557.898.428.529	3.223.829.307.652
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		140.003.868.760	140.667.119.663
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn		3.705.096.243	20.414.842.428

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Tài sản / Nguồn vốn	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 03 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
400	D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	26	6.670.683.576.308	6.514.050.392.894
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.600.000.000.000	3.600.000.000.000
411a	Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		3.600.000.000.000	3.600.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.120.161.905.000	1.120.161.905.000
419	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26	953.990.495.377	801.852.860.907
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		801.852.861.301	172.411.129.029
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		152.137.634.076	629.441.731.878
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		990.216.167.615	985.720.618.671
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		16.937.222.675.409	15.313.047.131.327

(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 25 tháng 4 năm 2026


 Vũ Thị Khánh Hà
 Người lập


 Nguyễn Thị Kim Ngân
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Trần Tùng
 Tổng Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	692.799.616.918	375.861.641.330	692.799.616.918	375.861.641.330
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		692.799.616.918	375.861.641.330	692.799.616.918	375.861.641.330
11	4. Giá vốn hàng bán	28	416.670.902.841	245.937.630.015	416.670.902.841	245.937.630.015
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		276.128.714.077	129.924.011.315	276.128.714.077	129.924.011.315
21	6. Lãi lỗ hoạt động bán thanh lý bất động sản đầu tư					
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	27	17.045.752.154	5.972.304.155	17.045.752.154	5.972.304.155
23	8. Chi phí tài chính	29	32.245.699.406	42.688.648.917	32.245.699.406	42.688.648.917
24	- Trong đó: Lãi vay phải trả		26.591.081.022	38.976.936.774	26.591.081.022	38.976.936.774
25	9. Chi phí bán hàng	30	4.492.235.382	11.466.694.566	4.492.235.382	11.466.694.566
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	56.191.410.200	45.547.422.058	56.191.410.200	45.547.422.058
27	- Lãi lỗ trong công ty liên kết		80.568.889	79.934.525	80.568.889	79.934.525
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		200.325.690.137	36.273.484.454	200.325.690.137	36.273.484.454

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
31	12. Thu nhập khác	31	7.643.140.332	218.902.243	7.643.140.332	218.902.243
32	13. Chi phí khác	31	3.799.211.303	1.145.759.106	3.799.211.303	1.145.759.106
40	14. Lợi nhuận khác		3.843.929.029	(926.856.863)	3.843.929.029	(926.856.863)
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		204.169.619.166	35.346.627.591	204.169.619.166	35.346.627.591
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		46.640.400.533	12.977.665.896	46.640.400.533	12.977.665.896
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		896.035.223	58.553.289	896.035.223	58.553.289
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	32	156.633.183.410	22.310.408.406	156.633.183.410	22.310.408.406
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		152.137.634.072	20.244.821.009	152.137.634.072	20.244.821.009
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.495.549.338	2.065.587.397	4.495.549.338	2.065.587.397
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	34	423	67	423	67
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	34	423	67	423	67

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Phê duyệt,
Ngày 25 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Thuyết minh	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
01	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
	Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		204.169.619.166	35.346.627.591
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định (bao gồm cả phân bổ LTTM)		16.322.768.216	15.507.696.720
03	Tăng/(giảm) các khoản dự phòng		15.064.133.028	1.937.495.455
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(17.045.752.110)	(6.131.272.414)
06	Chi phí lãi vay		26.591.081.022	38.976.936.774
08	Lợi nhuận (lỗ) hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		245.101.849.322	85.637.484.126
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(615.737.141.081)	(113.559.833.104)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(689.044.536.111)	110.539.212.055
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		1.249.826.020.282	1.157.341.351
12	(Tăng) giảm chi phí chờ phân bổ		(43.725.387.206)	(10.388.950.189)
14	Tiền lãi vay đã trả		(71.406.995.296)	(68.632.665.544)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.430.003.300)	(44.080.050.321)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(10.027.000.000)	(8.895.222.222)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh		50.556.806.610	(48.222.683.848)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(161.678.861.609)	(100.520.747.223)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	30.000.000
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(80.098.219.178)	(44.587.698.959)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		39.488.438.356	1.580.000.000
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	23.000.550.000
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		11.619.716.614	3.618.790.445
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(190.668.925.817)	(116.879.105.737)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
31	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	147.966.310.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		474.708.667.827	339.243.006.624
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(201.970.891.528)	(239.953.533.647)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(15.556.756.550)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		272.737.776.299	231.699.026.427
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/năm		132.625.657.092	66.597.236.842
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ/năm	4	1.261.496.901.895	459.707.110.301
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ/năm	4	1.394.122.558.987	526.304.347.143

Phê duyệt,
Ngày 25 tháng 4 năm 2026

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tung
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 679 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 651).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Công ty có 16 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	31 tháng 3 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 Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4") (ii)	68,68	68,68	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 Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư, dịch vụ quản lý bất động sản.
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00	99,00	99,00	99,00	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
6	Công ty Cổ phần ALC Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00	99,00	99,00	99,00	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Hoạt động tư vấn quản lý (Quản lý khách sạn).
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	84,00	84,00	84,00	84,00	Số 748 Cù Chính Lan, tổ 1, phường Hòa Bình, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	31 tháng 3 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 Đề 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")	97,56	97,56	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")	75,00	75,00	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	Số nhà SH3.2, TTTM Vạn Hải Lý, đường Lê Chân, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

- (i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.
- (ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 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 đang trong quá trình làm thủ tục giải thể công ty.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026.

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

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

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

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

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

2.6 Quy định kế toán mới ban hành

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 công ty mẹ và các công ty con và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026. 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 và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu (tiếp theo)

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 *Xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

Tiền thuê đất trả trước

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.15 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát

Trong trường hợp Nhóm Công ty được chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát BCC với các bên tham gia BCC. Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu, chi phí như được quy định trong Thông tư 99/2025/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025. Theo đó, trong trường hợp này, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

3.17 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

3.19 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.20 Người mua trả tiền trước

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

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

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

3.22 Hợp đồng xây dựng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

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

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

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

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

3.24 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.24 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

3.25 Trái phiếu thường

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.26 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.27 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.28 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	10.413.628.169	2.123.698.241
Tiền gửi ngân hàng	203.546.616.939	224.875.696.439
Tiền đang chuyển	46.233.879	56.016.793
Các khoản tương đương tiền (*)	1.180.116.080.000	1.034.441.490.422
TỔNG CỘNG	1.394.122.558.987	1.261.496.901.895

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 3 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 và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,0%/năm đến 4,75%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (i)	242.564.167.123	276.352.167.123
Các khoản cho vay (ii)	379.760.000.000	300.560.000.000
Phải thu về lãi cho vay		
	29.427.194.653	25.604.382.923
TỔNG CỘNG	651.751.361.776	602.516.550.046

- (i) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn tại ngày 31 tháng 03 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 4,0%/năm đến 7,9%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4,0%/năm đến 7,9%/năm).
- (ii) Đây là khoản cho vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất từ 5%/năm đến 7%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn với tài sản đảm bảo là quy định trong từng hợp đồng vay.

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.230.827.037.626	1.449.241.170.595
Phải thu từ hoạt động xây lắp (i)	155.678.074.155	182.225.862.741
Phải thu từ các hoạt động khác	16.500.717.820	14.307.190.400
TỔNG CỘNG	1.403.005.829.601	1.645.774.223.736
Dự phòng phải thu khó đòi	(8.048.984.015)	(8.048.984.015)
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>	<i>1.389.559.030.988</i>	<i>1.632.582.303.666</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>13.446.798.613</i>	<i>13.191.920.070</i>
<i>Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:</i>		
<i>Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Đồng Văn</i>	<i>187.304.390.150</i>	<i>337.308.780.301</i>
<i>Chi nhánh Công ty TNHH Sông Hồng Việt</i>	<i>323.322.876.751</i>	<i>-</i>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Mê Linh		
(i)	251.000.000.000	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	120.531.494.372	138.108.689.089
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	235.186.605.818	194.321.061.959
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Fecon	53.956.554.578	62.476.350.646
Trả trước cho các đối tượng khác	1.208.958.234.689	566.793.474.129
TỔNG CỘNG	1.869.632.889.457	1.211.699.575.823

(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 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
Ngắn hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	398.368.036.400	228.368.036.400
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	10.780.000.000	55.352.000.000
Tạm ứng	50.041.756.585	20.727.180.608
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.580.326.446	13.580.326.446
Phải thu ngắn hạn khác	36.245.086.078	32.620.823.788
TỔNG CỘNG	509.015.205.509	350.648.367.251
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>505.043.748.388</i>	<i>346.782.217.142</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 33)</i>	<i>3.971.457.121</i>	<i>3.866.150.109</i>

(i) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Nhóm Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu là 91,2 tỷ VND, các Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh phường Nam Triệu thành phố Hải Phòng cho Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Thủy Nguyên thành phố Hải Phòng là 76,8 tỷ VND, các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cho Dự án Khu đô thị mới phía nam trung tâm Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam ("Dự án Duy Tiên – Hà Nam") là 48,3 tỷ VND, và các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) cho Dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu là 12 tỷ VND, Quyết định của Ủy 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 Kỵ và phường Hương Mạc, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh ("Dự án Tam Sơn") là 120 tỷ VND, Quyết định của Ủy ban nhân dân phường Phù Khê cho 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") là 50 tỷ VND và sẽ được bù trừ với tiền sử dụng đất của dự án khi có quyết định của các cơ quan có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dài hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (ii)	412.856.903.000	412.856.903.000
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng	19.304.870.700	19.290.870.700
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	2.008.666.576	2.008.666.576
TỔNG CỘNG	434.170.440.276	434.156.440.276
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
Trong đó:		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên khác</i>	434.170.440.276	434.156.440.276
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 33)</i>	-	-

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Nhóm Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III ("Dự án Đồng Văn III") và sẽ được bù trừ với tiền thuê đất của dự án khi có quyết định của các cơ quan có thẩm quyền.

8. NỢ XẤU

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
Đối tượng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty Cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam	17.305.362.557	-	17.305.362.557	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ Tầng Incico	2.753.206.302	-	2.753.206.302	-
Các đối tượng khác	2.281.568.956	-	2.281.568.956	-
TỔNG CỘNG	22.340.137.815	-	22.340.137.815	-

9. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 31 tháng 3 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)	7.033.926.496.897	-	6.250.486.749.623	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	949.810.825.520	-	1.026.317.535.047	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - hoạt động xây lắp	56.967.056.931	-	25.817.614.666	-
Hàng tồn kho khác	2.900.107.603	-	2.927.559.624	-
TỔNG CỘNG	8.043.604.486.951	-	7.305.549.458.960	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay và phát triển cho Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên ("Dự án Duy Tiên – Hà Nam"); Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên ("Dự án phố đi bộ Thái Nguyên"); Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên ("Dự án Long Biên"); Dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa ("Dự án Hải Yến"); Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên ("Dự án Nam Thái"); Dự án Đồng Văn III, Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu và các Dự án khác
- (ii) Bao gồm các bất động sản để bán đã hoàn thành việc xây dựng tại Dự án số 4 Thanh Hóa và Dự án Alacarte Hạ Long.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, một số hàng tồn kho tại Dự án Đồng Văn III, Dự án phố đi bộ Thái Nguyên và Dự án Duy Tiên – Hà Nam có giá trị ghi sổ khoảng 4.360,6 tỷ VND và một số hàng tồn kho của Dự án Nam Thái đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	162.250.207.510	115.803.515.280
Công cụ, dụng cụ	582.623.672	667.954.843
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.270.171.191	2.271.333.658
TỔNG CỘNG	165.103.002.373	118.742.803.781
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	33.953.670.000	34.193.250.000
Công cụ, dụng cụ	11.053.339.788	12.845.725.853
Chi phí trả trước dài hạn khác	7.857.447.977	8.460.293.298
TỔNG CỘNG	52.864.457.765	55.499.269.151

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

11. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Số dư tại 31 tháng 3 năm 2026 bao gồm các khoản tiền và tương đương tiền được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của nhóm công ty tại ngân hàng thương mại và bảo lãnh cho dự án bất động của nhóm công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	522.160.452.335	94.174.500.067	60.848.898.769	9.853.699.063	687.037.550.234
- Mua trong năm	-	1.515.261.000	3.403.215.259	88.711.111	5.007.187.370
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	6.785.680.515	-	-	-	6.785.680.515
Số cuối kỳ	528.946.132.850	95.689.761.067	64.252.114.028	9.942.410.174	698.830.418.119
Trong đó:					
<i>Đã khấu hao hết</i>	15.123.680.680	13.417.337.882	12.746.921.648	10.843.150.307	52.131.090.517
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	70.953.044.891	29.865.514.548	24.688.941.670	3.868.059.442	129.375.560.551
- Khấu hao trong năm	4.606.053.203	2.660.370.663	1.526.774.774	401.374.874	9.194.573.514
Số cuối kỳ	75.559.098.094	32.525.885.211	26.215.716.444	4.269.434.316	138.570.134.065
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	451.207.407.444	64.308.985.519	36.159.957.099	5.985.639.621	557.661.989.683
Số cuối kỳ	453.387.034.756	63.163.875.856	38.036.397.584	5.672.975.858	560.260.284.054

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Quyền phát triển dự án (*)	Khác	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	12.639.555.571	278.499.061.611	9.394.277.235	300.532.894.417
- Mua trong kỳ	-	-	45.000.000	45.000.000
Số cuối kỳ	12.639.555.571	278.499.061.611	9.439.277.235	300.577.894.416
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	-	2.744.660.180	2.744.660.180
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	376.576.115	18.084.354.651	3.982.294.399	22.443.225.165
- Hao mòn trong kỳ	17.478.261	2.170.122.558	275.811.386	2.463.412.205
- Phân loại lại				
Số cuối kỳ	394.054.377	20.254.477.208	4.258.105.785	24.906.637.370
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	12.262.979.456	260.414.706.960	5.411.982.836	278.089.669.252
Số cuối kỳ	12.245.501.194	258.244.584.402	5.181.171.450	275.671.257.046

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND
Quyền sử dụng đất và
nhà cửa, vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu năm	392.623.837.186
Số cuối kỳ	392.623.837.186

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	86.290.720.396
- Khấu hao trong kỳ	3.150.536.592
Số cuối kỳ	89.441.256.989

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	306.333.116.790
Số cuối kỳ	303.182.580.197

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sản thương mại và diện tích hầm thuộc sở hữu của Nhóm công ty để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc của các khu văn phòng, khu thương mại dịch vụ, tầng hầm dùng để cho thuê và cung cấp các dịch vụ có liên quan. Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án thành phần B3-CC2-B	539.017.978.965	538.951.978.965
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình (i)	278.780.418.108	273.782.078.484
Dự án Lakeview Tower	115.408.260.124	112.985.719.268
Dự án Đồng Văn III	15.131.852.341	9.513.593.619
Các dự án khác (i)	121.827.148.507	81.554.837.761
TỔNG CỘNG	1.070.165.658.045	1.016.788.208.097

(i) Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, một số quyền tài sản, lô đất thuộc các dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 49,01 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và vay chung nhằm đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Nhóm Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	3.526.395.594	3.445.826.705
Đầu tư vào đơn vị khác	17.2	17.074.050.000	17.074.050.000
TỔNG CỘNG		20.600.445.594	20.519.876.705
Dự phòng đầu tư tài chính		(6.290.909.450)	(6.290.909.450)

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	31 tháng 3 năm 2026		31 tháng 12 năm 2025	
			Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Bất động sản Trảng An ("Công ty Trảng An")	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	Tầng 12, Tòa nhà Sudico, Khu Đô Thị Mỹ Đình- Mễ Trì, phường Từ Liêm, thành phố Hà Nội	24,98	25	24,98	25
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	Số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	20,60	30	20,60	30

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

	Công ty 4.2	Công ty Tràng An	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Giá trị đầu tư:			
Số đầu năm	1.800.000.000	2.951.000.000	4.751.000.000
Số cuối kỳ	1.800.000.000	2.951.000.000	4.751.000.000
Phân lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	(1.800.000.000)	494.826.705	(1.305.173.295)
- Chia cổ tức	-	(180.000.000)	(180.000.000)
- Phân lợi nhuận từ công ty liên kết	-	80.568.889	80.568.889
Số cuối kỳ	(1.800.000.000)	395.395.594	(1.404.604.406)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	3.445.826.705	3.445.826.705
Số cuối kỳ	-	3.346.395.594	3.346.395.594

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026				Ngày 31 tháng 12 năm 2025			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (i)	15	10.957.950.000	(790.909.450)	10.167.040.550	15	10.957.950.000	(790.909.450)	10.167.040.550
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	2	446.330.000	-	446.330.000	2	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	2	169.770.000	-	169.770.000	2	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần SAHABAK	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG		17.074.050.000	(6.290.909.450)	10.783.140.550		17.074.050.000	(6.290.909.450)	10.783.140.550

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con</i>			<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Công ty Bao Bì</i>	<i>Công ty ICON4</i>	<i>Công ty Taseco Đà Nẵng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Số đầu năm	20.470.045.303	26.160.574.178	13.939.216.872	60.569.836.353
Số cuối kỳ	20.470.045.303	26.160.574.178	13.939.216.872	60.569.836.353
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	12.186.687.244	12.862.282.305	2.904.003.515	27.952.973.064
- Phân bổ trong kỳ	511.751.130	654.014.355	348.480.420	1.514.245.905
Số cuối kỳ	12.698.438.374	13.516.296.660	3.252.483.935	29.467.218.969
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	8.283.358.059	13.298.291.873	11.035.213.357	32.616.863.289
Số cuối kỳ	7.771.606.929	12.644.277.518	10.686.732.937	31.102.617.384

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả cho người bán	383.700.668.952	441.712.323.100
- Công ty Cổ phần Thịnh Vượng TVT	82.891.054.861	53.476.105.479
- Phải trả đối tượng khác	300.809.614.091	388.236.217.621
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	4.584.493.038	2.972.719.032
TỔNG CỘNG	388.285.161.990	444.685.042.132

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Người mua trả trước hoạt động kinh doanh bất động sản	3.271.917.991.326	2.422.993.900.462
Người mua trả trước hoạt động xây lắp	30.042.300.108	21.583.747.271
Người mua trả trước hoạt động khác	2.116.367.425	1.624.892.916
TỔNG CỘNG	3.304.076.658.859	2.446.202.540.649
Trong đó:		
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh 33)	37.503.428.716	32.320.228.920
Người mua trả trước khác	3.266.573.230.143	2.413.882.311.729

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Số phải nộp/cần trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND Ngày 31 tháng 3 năm 2026
Thuế giá trị gia tăng	153.243.543.690	79.743.723.193	(101.956.815.487)	131.030.451.396
Thuế thu nhập doanh nghiệp	238.589.486.675	46.721.946.480	(14.430.003.300)	270.881.429.855
Thuế thu nhập cá nhân	2.992.726.665	4.842.153.685	(1.980.753.471)	5.854.126.879
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	1.207.846.729	460.079.991	(1.207.846.731)	460.079.989
Các loại thuế và phí khác	1.806.727.135	1.535.903.021	(740.993.296)	2.601.636.860
TỔNG CỘNG	397.840.330.894	133.303.806.370	(120.316.412.285)	410.827.724.957

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

21.1 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 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 lắp	815.161.883.893	411.012.314.181
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	61.546.823.086	89.425.697.840
Trích trước chi phí lãi vay	-	14.912.247.499
Trích trước chi phí khác	12.175.316.373	10.275.451.047
TỔNG CỘNG	888.884.023.352	525.625.710.567

21.2 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dự dự phòng phải trả tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản và khoản dự phòng phải trả liên quan tới các chi phí sửa chữa tại các dự án mà Nhóm Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ xây lắp theo điều khoản bảo hành.

22. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê và quản lý bất động sản	5.143.836.076	5.956.769.482
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.568.751.184	3.568.751.184
TỔNG CỘNG	8.712.587.260	9.525.520.666
Dài hạn		
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	21.412.507.083	22.304.694.879
TỔNG CỘNG	21.412.507.083	22.304.694.879

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 31 tháng 3 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)	149.476.634.264	169.057.359.844
Phải trả cho việc chấm dứt hợp đồng	12.416.971.102	12.416.971.102
Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản	53.339.581.911	8.162.060.510
Phải trả lãi vay	21.822.740.495	6.573.240.825
Phải trả ngắn hạn khác	50.340.344.196	48.856.689.259
TỔNG CỘNG	287.396.271.968	245.066.321.549
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	162.578.598.395	123.828.830.890
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	124.817.673.573	121.237.490.659
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản (ii)	152.666.970.189	142.415.172.416
TỔNG CỘNG	152.666.970.189	142.415.172.416
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	105.128.548.630	94.876.750.857
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	47.538.421.559	47.538.421.559
(i) Số dư tại ngày 31 tháng 3 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 Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Hải Yến và Dự án Long Biên của Nhóm Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.		
(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 bao gồm các khoản nhận góp vốn từ các đối tác doanh nghiệp và các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình, Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu và các dự án khác của Nhóm Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty và cá nhân cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY

		Đơn vị tính: VND			
Thuyết minh		Số đầu năm	Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng	24.1	725.189.712.040	123.868.988.116	(155.250.332.694)	693.808.367.462
Vay các bên liên quan	33	13.500.000.000	-	(9.950.000.000)	3.550.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	24.2	364.840.433.332	16.770.558.834	(36.770.558.834)	344.840.433.332
TỔNG CỘNG		1.103.530.145.372	140.639.546.950	(201.970.891.528)	1.042.198.800.794
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	24.2	3.223.829.307.652	350.839.679.711	(16.770.558.834)	3.557.898.428.529
TỔNG CỘNG		3.223.829.307.652	350.839.679.711	(16.770.558.834)	3.557.898.428.529

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch I	322.311.888.128	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 26 tháng 9 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	17.871.141.191	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 17 tháng 6 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	253.625.338.143	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 26 tháng 9 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(ii)
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	100.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 5 tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(iii)
TỔNG CỘNG	<u>693.808.367.462</u>			

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise thuộc quyền sở hữu Bên thứ ba mà Nhóm Công ty đang thực hiện dịch vụ xây lắp.
- Một số máy móc thiết bị của Nhóm Công ty.

(ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền đòi nợ từ hợp đồng thi công xây dựng số 1505/2024/HĐTC/ICON4-IKCONS/DANT ngày 15/05/2024 ký với bên thứ ba.
- 10,5 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group và hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Sở Giao dịch	1.261.045.238.811	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 7 năm 2027 đến tháng 7 năm 2032.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	1.094.197.000.000	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ tháng 11 năm 2026 đến tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(ii)
	1.500.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(iii)
	1.727.694.489	Gốc vay trả vào ngày 8 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(iv)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	596.211.544.161	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	(v)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	140.833.333.334	Gốc vay trả theo thời gian quy định trong từng khế ước nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 21 tháng 8 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(vi)
	165.000.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 3 năm 2030.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(vii)
	400.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng khế ước nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 25 tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(viii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	768.000.000	Gốc vay trả vào ngày 25 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(ix)
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	2.605.089.166	Gốc và lãi vay trả hàng tháng với ngày thanh toán cuối cùng vào ngày 7 tháng 10 năm 2027.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(x)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

<i>Ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	238.461.686.900	Gốc vay thanh toán cuối cùng vào tháng 3 năm 2031	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(xi)
Ngân Hàng TMCP Tiên Phong – Chi Nhánh Hà Nội	389.275.000	Gốc và lãi vay trả hàng tháng với ngày thanh toán cuối cùng vào ngày 24 tháng 1 năm 2030.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(xii)
TỔNG CỘNG	<u>3.902.738.861.861</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>344.840.433.332</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>3.557.898.428.529</i>			

- (i) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Duy Tiên - Hà Nam.
- (ii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án phố đi bộ Thái Nguyên.
- (iii) Một phương tiện vận tải của Nhóm Công ty.
- (iv) Tài sản đảm bảo là một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- (v) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản và động sản hình thành thuộc Dự án Đồng Văn III.
- (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 Nhóm Công ty.
- (vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - 28 căn thương mại, dịch vụ tại Dự án Alacarte Hạ Long thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
 - 5 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

- (viii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Nam Thái, Thái Nguyên.
- (ix) Một phương tiện vận tải của Nhóm Công ty.
- (x) Một phương tiện vận tải của Nhóm Công ty.
- (xi) Quyền khai thác và quản lý dự án đầu tư Dự án khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.
- (xii) Một phương tiện vận tải của Nhóm Công ty.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Số đầu năm	36.548.499.023	28.581.440.288
Sử dụng trong kỳ	(10.027.000.000)	(8.895.222.222)
Số cuối kỳ	<u>26.521.499.023</u>	<u>19.686.218.066</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ					Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	
Năm trước:						
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	639.946.057.721	498.474.346.138	4.224.215.417.175
- Tăng vốn	148.500.000.000	-	-	-	-	148.500.000.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	20.244.821.015	2.065.587.397	22.310.408.412
Số cuối kỳ	3.118.500.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	660.190.878.736	500.539.933.513	4.395.025.825.566
Năm nay:						
Số đầu năm	3.600.000.000.000	1.120.161.905.000	6.315.008.316	801.852.861.301	985.720.618.277	6.514.050.392.894
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	152.137.634.076	4.495.549.338	156.633.183.414
Số cuối kỳ	3.600.000.000.000	1.120.161.905.000	6.315.008.316	953.990.495.376	990.216.167.615	6.670.683.576.308

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.1 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phần thưởng	Tổng số	Cổ phần thưởng
Taseco Group	2.160.000.000.000	2.160.000.000.000	2.260.673.470.000	2.260.673.470.000
Các cổ đông khác	1.440.000.000.000	1.440.000.000.000	1.339.326.530.000	1.339.326.530.000
TỔNG CỘNG	3.600.000.000.000	3.600.000.000.000	3.600.000.000.000	3.600.000.000.000

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 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 phát hành thêm cổ phần	-	148.500.000.000
Số cuối năm	3.600.000.000.000	3.118.500.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phần).

26.3 Cổ phần

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	360.000.000	3.600.000.000.000	360.000.000	3.600.000.000.000
Cổ phần phổ thông	360.000.000	3.600.000.000.000	360.000.000	3.600.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	360.000.000	3.600.000.000.000	360.000.000	3.600.000.000.000
Cổ phần phổ thông	360.000.000	3.600.000.000.000	360.000.000	3.600.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 10.000 VND/cổ phần).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Tổng doanh thu		
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	591.631.576.702	323.996.900.086
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	55.742.687.696	18.562.745.402
Doanh thu từ hoạt động khác	45.425.352.520	33.301.995.842
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	692.799.616.918	375.861.641.330
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	692.405.301.413	375.458.773.222
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	394.315.505	402.868.108

27.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Lãi tiền gửi, cho vay	17.045.752.154	5.972.304.155
TỔNG CỘNG	17.045.752.154	5.972.304.155

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	325.079.724.189	199.936.257.249
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	52.919.034.722	15.278.946.972
Giá vốn từ hoạt động khác	38.672.143.930	30.722.425.794
TỔNG CỘNG	416.670.902.841	245.937.630.015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Chi phí lãi vay	26.641.081.023	39.636.132.252
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	3.419.274.421	2.418.106.767
Chi phí tài chính khác	2.185.343.962	634.409.898
TỔNG CỘNG	32.245.699.406	42.688.648.917

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	2.976.743.171	8.440.214.949
Chi phí nhân công	763.554.077	589.246.497
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.598.821	2.155.751.378
Chi phí bán hàng khác	669.339.313	281.481.742
TỔNG CỘNG	4.492.235.382	11.466.694.566
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	18.664.098.344	17.482.143.444
Chi phí dự phòng	192.805.618	110.859.331
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	8.187.533.805	8.226.431.781
Chi phí tài trợ, ủng hộ	1.850.000.000	604.589.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.473.224.568	12.416.185.171
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	18.823.747.860	6.707.212.931
TỔNG CỘNG	56.191.410.195	45.547.422.058

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Thu nhập khác	7.643.140.332	218.902.243
Thu từ phạt bồi thường	6.515.408.121	115.534.576
Các khoản khác	1.127.732.211	103.367.667
Chi phí khác	3.799.211.303	1.145.759.106
Các khoản phạt và xử lý công nợ	1.926.228.945	145.249.498
Các khoản khác	1.872.982.358	1.000.509.608
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	3.843.929.029	(926.856.863)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	46.640.400.533	12.977.665.896
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	896.035.223	58.553.289
TỔNG CỘNG	47.536.435.756	13.036.219.185

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	204.169.619.166	35.346.627.591
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	40.833.923.833	7.069.325.519
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Nhóm Công ty	3.263.568.300	3.710.802.247
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	20.176.242	(16.573.747)
Chi phí lãi vay không được khấu trừ thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP	1.139.916.435	975.808.419
Phân bổ lợi thế thương mại	302.849.181	300.862.915
Lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	683.854.884	(512.421.354)
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.272.019.059	1.508.415.186
Lỗ năm trước chuyển sang	(15.872.178)	-
Cổ tức được nhận	36.000.000	-
Chi phí thuế TNDN	47.536.435.755	13.036.219.185

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
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	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan tới lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	15.069.664.429	15.296.449.279	(436.466.053)	58.553.289
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	5.606.289.598	10.686.632.282	5.080.342.684	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	6.955.500.925	7.933.204.770	977.703.837	-
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	29.712.728.325	24.987.183.072	(4.725.545.245)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	58.020.182.570	59.579.468.696		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(140.003.868.760)	(140.667.119.663)		
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	(140.003.868.760)	(140.667.119.663)		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			896.035.223	58.553.289

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ trực tiếp
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ sở hữu của công ty mẹ cấp 1

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
Taseco Group	Công ty mẹ	Thu tiền chào bán cổ phần	-	107.651.110.000
		Lãi cho vay	-	1.420.273.973
		Chia sẻ lợi nhuận dự án đầu tư	3.419.274.421	2.418.106.768
		Doanh thu dịch vụ	209.632.214	122.548.483
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu dịch vụ	109.090.909	109.090.909
		Lãi cho vay	-	915.539.726
		Trả gốc vay	9.950.000.000	3.030.000.000
		Thu hồi cho vay	-	1.580.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	200.000.000	4.500.000.00
		Trả gốc vay	-	17.705.579.260
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chi phí dịch vụ	5.205.736.667	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay có lãi suất) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 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 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	4.818.366.250	4.818.366.250
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	2.956.569.500	2.956.569.500
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản	3.554.026.700	3.554.026.700
		Cho thuê văn phòng	600.000.000	500.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Phải thu khác	1.250.700.000	1.181.600.000
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	267.136.163	181.357.620
			13.446.798.613	13.191.920.070

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Gốc và lãi cho vay ngắn hạn				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Cho vay và lãi cho vay ngắn hạn (i)	86.211.334.248	85.235.882.193
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay và lãi cho vay ngắn hạn (ii)	6.608.619.181	6.303.339.728
			92.819.953.429	91.539.221.921

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

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

Phải thu ngắn hạn khác				
Taseco Group	Công ty mẹ	Phải thu khác	10.000.000	1.974.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Thu chi hộ	2.806.102.749	2.806.102.749
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.155.354.372	1.058.073.360
			3.971.457.121	3.866.150.109

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả người bán ngắn hạn				
Công ty Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí cung cấp dịch vụ	1.970.815.140	1.756.182.700
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Các khoản phải thu khác	2.613.677.898	1.216.536.332
			4.584.493.038	2.972.719.032
Người mua trả tiền trước				
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám Đốc	Trả trước mua bất động sản	7.228.324.026	7.228.324.026
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 gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Trả trước mua bất động sản	12.133.905.410	12.133.905.410
			37.503.428.714	32.320.228.920
Phải trả ngắn hạn khác				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải trả khác	6.832.639.309	6.636.741.775
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	117.976.634.264	114.577.359.843
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải trả khác	8.400.000	5.400.000
			124.817.673.573	121.237.490.659
Phải trả dài hạn khác				
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	14.190.573.599	14.190.573.599
			47.538.421.559	47.538.421.559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Gốc vay ngắn hạn

Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn (i)	3.550.000.000	13.500.000.000
			3.550.000.000	13.500.000.000

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

		Đơn vị tính: VND	
Họ và tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.045.000.000	1.045.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	1.030.000.000	1.030.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.321.425.958	1.160.162.500
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.050.534.000	865.254.167
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)		647.222.222
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	811.378.500	677.468.750
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	686.533.250	525.437.500
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	1.373.913.750	694.187.500
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.230.893.000	876.833.333
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	523.870.306	324.618.056
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 21 tháng 4 năm 2025)	221.000.000	-
		9.294.548.764	7.846.084.028

Thù lao của Ban Kiểm soát:

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Thù lao của Ban Kiểm soát	33.000.000	33.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

34. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	152.137.634.072	20.244.821.009
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	152.137.634.072	20.244.821.009
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	360.000.000	302.445.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	360.000.000	302.445.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	423	67
- Lãi suy giảm	423	67

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

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

Ngoài sự kiện nêu trên, 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 hợp nhất của Nhóm Công ty.

Phê duyệt,

Ngày 25 tháng 4 năm 2026


 Vũ Thị Khánh Hà
 Người lập


 Nguyễn Thị Kim Ngân
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Trần Tùng
 Tổng Giám đốc

