Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch
Ông Đỗ 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 Hiển	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 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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 7 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*Tài sản / Nguồn vốn*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
100	**A.TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**18.165.045.899.566**	**12.572.384.292.638**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**4**	**2.207.313.262.336**	**1.261.496.901.895**
111	1. Tiền		295.064.723.952	227.055.411.473
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.912.248.538.384	1.034.441.490.422
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	5	**563.084.930.165**	**602.516.550.046**
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (*)		563.084.930.165	602.516.550.046
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**3.390.432.781.927**	**3.200.073.182.795**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	927.038.546.465	1.645.774.223.736
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	1.530.156.489.601	1.211.699.575.823
135	5. Phải thu ngắn hạn khác (*)	7	941.286.729.876	350.648.367.251
136	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	8	(8.048.984.015)	(8.048.984.015)
140	**IV. Hàng tồn kho**	9	**11.648.217.094.612**	**7.305.549.458.960**
141	1. Hàng tồn kho		11.648.217.094.612	7.305.549.458.960
160	**VI. Tài sản ngắn hạn khác**		**355.997.830.526**	**202.748.198.942**
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	236.562.416.547	118.742.803.781
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		100.198.401.866	77.743.363.852
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		11.665.160.656	6.262.031.309
165	5. Tài sản ngắn hạn khác	11	7.571.851.457	-
200	**B TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.558.754.141.594**	**2.740.662.838.689**
210	**I Các khoản phải thu dài hạn**		**1.091.095.162.859**	**419.865.286.476**
215	5. Phải thu dài hạn khác	7	1.105.386.316.659	434.156.440.276
216	6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
220	**II. Tài sản cố định**	12	**831.744.360.414**	**835.751.658.935**
221	**1. Tài sản cố định hữu hình**		557.805.241.536	**557.661.989.683**
222	Nguyên giá		706.628.176.638	687.037.550.234
223	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(148.822.935.102)	(129.375.560.551)
227	**3. Tài sản cố định vô hình**	13	**273.939.118.878**	**278.089.669.252**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mã số	Tài sản / Nguồn vốn	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
228	Nguyên giá		300.693.394.416	300.532.894.417
229	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(26.754.275.538)	(22.443.225.165)
240	**IV. Bất động sản đầu tư**	14	**309.408.002.521**	**306.333.116.790**
241	Nguyên giá		401.730.309.913	392.623.837.186
242	Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(92.322.307.392)	(86.290.720.396)
250	**V. Tài sản dở dang dài hạn**		**1.154.567.561.038**	**1.016.788.208.097**
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	1.154.567.561.038	1.016.788.208.097
260	**VI. Đầu tư tài chính dài hạn**	17	**14.235.485.703**	**14.228.967.255**
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		3.452.345.153	3.445.826.705
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		17.074.050.000	17.074.050.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)		(6.290.909.450)	(6.290.909.450)
270	**VII. Tài sản dài hạn khác**		**157.703.569.059**	**147.695.601.136**
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn		56.732.594.776	55.499.269.151
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32	71.382.602.807	59.579.468.696
279	5. Lợi thế thương mại	18	29.588.371.476	32.616.863.289
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**21.723.800.041.160**	**15.313.047.131.327**
				-
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**15.145.038.763.884**	**8.798.996.738.433**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**11.334.961.957.306**	**5.249.365.601.395**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19	558.910.339.271	444.685.042.132
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	4.572.896.441.216	2.446.202.540.649
313	3. Phải trả cổ tức lợi nhuận (*)	19	5.280.033.154	2.247.346.379
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	20	3.835.701.162.611	397.840.330.894
315	4. Phải trả người lao động		21.470.139.609	38.094.144.164
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	642.374.416.372	525.625.710.567
319	8. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	22	8.423.290.278	9.525.520.666
320	9. Phải trả ngắn hạn khác (*)	23	284.339.302.037	245.066.321.549
321	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	1.363.602.413.705	1.103.530.145.372

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Mã số	Tài sản / Nguồn vốn	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
322	11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		15.442.920.030	-
323	12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	26.521.499.023	36.548.499.023
330	**II. Nợ dài hạn**		**3.810.076.806.578**	**3.549.631.137.038**
337	6. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		19.962.272.412	22.304.694.879
338	7. Phải trả dài hạn khác	23	303.356.581.098	142.415.172.416
339	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	3.343.567.564.131	3.223.829.307.652
342	11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32	139.485.292.694	140.667.119.663
343	12. Dự phòng phải trả dài hạn		3.705.096.243	20.414.842.428
400	**D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU**	26	**6.578.761.277.276**	**6.514.050.392.894**
411	**1. Vốn góp của chủ sở hữu**		**5.039.997.080.000**	**3.600.000.000.000**
411a	Cổ phiếu cổ đông có quyền biểu quyết		5.039.997.080.000	3.600.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		40.163.465.000	1.120.161.905.000
419	9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
420	**10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối**		**527.546.493.176**	**801.852.860.907**
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		233.829.874.381	172.411.129.029
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		293.716.618.795	629.441.731.878
429	1. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		964.739.230.784	985.720.618.671
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**21.723.800.041.160**	**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 29 tháng 7 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Thuyết minh*	*Quý 2 năm 2026*	*Quý 2 năm 2025*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27**	**886.296.147.636**	**556.926.112.155**	**1.579.095.764.554**	**932.787.753.485**
02	2. Các khoản giảm trừ					
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**886.296.147.636**	**556.926.112.155**	**1.579.095.764.554**	**932.787.753.485**
11	4. Giá vốn hàng bán	28	592.774.099.705	371.773.731.022	1.009.445.002.546	617.711.361.037
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**293.522.047.931**	**185.152.381.133**	**569.650.762.008**	**315.076.392.448**
21	6. Lãi lỗ hoạt động bán thanh lý bất động sản đầu tư					
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	27	28.300.562.936	12.499.221.915	45.346.315.090	18.471.526.070
23	8. Chi phí tài chính	29	30.246.362.140	51.221.341.220	62.492.061.546	93.909.990.137
24	- Trong đó: Lãi vay phải trả		27.420.085.706	46.315.624.481	54.011.166.728	85.292.561.255
25	9. Chi phí bán hàng	30	33.763.163.737	34.313.562.660	38.255.399.119	45.780.257.226
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	54.113.046.803	51.847.875.922	110.304.456.998	97.395.297.980
27	- Lãi lỗ trong công ty liên kết		105.949.559	72.203.863	186.518.448	152.138.388
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**203.805.987.746**	**60.341.027.109**	**404.131.677.883**	**96.614.511.563**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Thuyết minh*	*Quý 2 năm 2026*	*Quý 2 năm 2025*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
31	12. Thu nhập khác	31	3.101.446.865	4.115.511.625	10.744.587.197	4.334.413.868
32	13. Chi phí khác	31	4.333.915.085	3.790.982.349	8.133.126.388	4.936.741.455
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(1.232.468.220)**	**324.529.276**	**2.611.460.809**	**(602.327.587)**
50	**15. Tổng lợi nhuận trước thuế**		**202.573.519.526**	**60.665.556.385**	**406.743.138.692**	**96.012.183.976**
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành		58.429.615.826	29.146.158.723	105.070.016.359	42.123.824.619
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(13.880.996.303)	(6.054.476.662)	(12.984.961.080)	(5.995.923.373)
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**32**	**158.024.900.003**	**37.573.874.324**	**314.658.083.413**	**59.884.282.730**
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		141.530.098.903	35.098.463.000	293.667.732.975	55.343.284.009
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		16.494.801.100	2.475.411.324	20.990.350.438	4.540.998.721
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)**	**34**	**281**	**122**	**583**	**180**
80	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**		**281**	**122**	**583**	**180**

Phê duyệt,
Ngày 29 tháng 7 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Thuyết minh*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
01	**Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế**		406.743.138.692	96.012.183.976
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định (bao gồm cả phân bổ LTTM)		32.818.503.729	31.283.229.562
03	Tăng/(giảm) các khoản dự phòng		15.442.920.030	801.234.046
05	(Lãi) lỗ từ hoạt động đầu tư		(45.343.504.162)	(18.623.664.457)
06	Chi phí lãi vay		54.011.166.728	85.292.561.255
08	**Lợi nhuận (lỗ) hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		463.672.225.017	194.765.544.382
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(901.456.023.012)	(256.207.790.026)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(4.241.269.396.285)	(3.014.398.637.472)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		5.885.138.255.123	1.477.320.056.196
12	(Tăng) giảm chi phí chờ phân bổ		(119.052.938.391)	(9.652.584.232)
14	Tiền lãi vay đã trả		(152.731.339.817)	(143.440.063.743)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(199.529.595.648)	(193.558.821.609)
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**		724.744.186.987	(1.954.067.518.726)
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(2.067.909.290)	(26.983.337.465)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(250.998.219.178)	(217.827.698.959)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		303.907.452.055	188.780.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(90.090.090.090)	(12.404.450.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	23.120.549.999
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		37.477.728.370	139.883.301.560
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		(1.771.038.133)	94.568.365.135

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Mã số	*Chỉ tiêu*	*Thuyết minh*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		20.000.000.000	480.150.000.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		835.890.540.709	2.159.204.883.811
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(456.080.015.897)	(853.807.493.509)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(176.967.313.225)	(18.014.819.675)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		222.843.211.587	1.767.532.570.627
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ/năm**		945.816.360.441	(91.966.582.964)
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**	2.207.313.262.336	367.740.527.337

Phê duyệt,
Ngày 29 tháng 7 năm 2026

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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 Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 705 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 651).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 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*	*30 tháng 6 năm 2026*		*31 tháng 12 năm 2025*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích (%)	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90	99,90	99,90	99,90	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4") (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 Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư, dịch vụ quản lý bất động sản.
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00	99,00	99,00	99,00	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
6	Công ty Cổ phần 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.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*30 tháng 6 năm 2026*		*31 tháng 12 năm 2025*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích (%)	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56	86,56	86,56	86,56	Biệt thự BT-3.1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
9	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	35,03	51,00	35,03	51,00	Tầng 7, tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà để ở.
10	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00	100,00	99,00	100,00	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Khai thác quản lý vận hành tòa nhà.
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng")	60,00	60,00	60,00	60,00	Số 29 đường Trường Sa, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.
12	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng") (iii)	-	-	97,56	97,56	Thửa số 5, lô SH.4-S2-R4, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
13	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng ("Công ty KCN Taseco Hải Phòng") (iv)	85,00	85,00	75,00	75,00	Thửa số 5, lô SH.4-S2-R4, Khu đô thị, công nghiệp và dịch vụ VSIP Hải Phòng, phường Thuỷ Nguyên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
14	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên ("Công ty Nước sạch Duy Tiên") (i)	51,44	74,9	51,44	74,9	Số nhà SH3.2, TTTM Vạn Hải Lý, đường Lê Chân, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
15	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam ("Công ty Taseco Hà Nam")	80,00	80,00	80,00	80,00	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.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*30 tháng 6 năm 2026*		*31 tháng 12 năm 2025*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích (%)	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*		
17	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng công nghiệp Phúc An ("Công ty Phúc An") (v)	*50,00*	*50,00*	-	-	Lô SH11 - Khu đô thị HH3 thuộc khu đô thị phía Nam, phường Tân Tiến, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

(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. Trong kỳ Công ty Taseco Hải Phòng đã hoàn thiện thủ tục giải thể công ty.

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

(v) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/2026/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 04 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp Phúc An. Công ty Phúc An là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 2401072291 cấp bởi Sở Tài chính Tỉnh Bắc Ninh ngày 05 tháng 5 năm 2026 với vốn điều lệ là 250 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 50,00% tỷ lệ sở hữu.

Tại ngày 30 tháng 6 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.

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.

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 30 tháng 6 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, vàng tiền tệ và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 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.

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.

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 luỹ kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm của doanh nghiệp, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán 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.

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.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 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.

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.

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:

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.

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

3.24 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 hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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.

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 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Tiền mặt	6.399.918.236	2.123.698.241
Tiền gửi ngân hàng	277.237.699.344	224.875.696.439
Tiền đang chuyển	11.427.106.372	56.016.793
Các khoản tương đương tiền (*)	1.912.248.538.384	1.034.441.490.422
TỔNG CỘNG	**2.207.313.262.336**	**1.261.496.901.895**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 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 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,0%/năm đến 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Các khoản tiền gửi có kỳ hạn (i)	336.738.167.123	276.352.167.123
Các khoản cho vay (ii)	194.660.000.000	300.560.000.000
Phải thu về lãi cho vay (ii)	31.686.763.042	25.604.382.923
TỔNG CỘNG	**563.084.930.165**	**602.516.550.046**

(i) Tiền gửi có kỳ hạn ngắn hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 bao gồm các các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,5%/năm đến 8,0%/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 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	692.825.090.323	1.449.241.170.595
Phải thu từ hoạt động xây lắp (i)	216.030.718.805	182.225.862.741
Phải thu từ các hoạt động khác	18.182.737.337	14.307.190.400
TỔNG CỘNG	**927.038.546.465**	**1.645.774.223.736**
Dự phòng phải thu khó đòi	(8.048.984.015)	(8.048.984.015)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	*912.984.153.604*	*1.632.582.303.666*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*14.054.392.861*	*13.191.920.070*
Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:		
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Đồng Văn	*18.730.439.015*	*337.308.780.301*
Chi nhánh Công ty Sông Hồng Việt	*251.473.348.584*	-

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

6. 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 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Mê Linh (i)	286.935.094.450	250.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings	180.478.782.210	138.108.689.089
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	207.568.515.392	194.321.061.959
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Fecon	43.134.834.247	62.476.350.646
Trả trước cho các đối tượng khác	812.039.263.302	566.793.474.129
TỔNG CỘNG	**1.530.156.489.601**	**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 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	605.235.321.458	228.368.036.400
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	-	55.352.000.000
Tạm ứng	192.432.272.252	20.727.180.608
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.580.326.446	13.580.326.446
Tạm ứng lợi nhuận hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án bất động sản	95.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	35.038.809.720	32.620.823.788
TỔNG CỘNG	**941.286.729.876**	**350.648.367.251**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*937.187.674.242*	*346.782.217.142*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*4.099.055.634*	*3.866.150.109*

(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 Quyết định của Uỷ ban nhân dân phường Tam Sơn cho dự án Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1 tại phường Tam Sơn, phường Đồng Kỵ và phường Hương Mạc, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh ("Dự án Tam Sơn") là 261,2 tỷ VND, các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Thái Nguyên cho Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu là 160,4 tỷ VND, Quyết định của Uỷ 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 97,3 tỷ VND, 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 50,8 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 35,4 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.

7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dài hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (ii)	1.084.072.779.383	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	**1.105.386.316.659**	**434.156.440.276**
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên khác	*1.105.386.316.659*	*434.156.440.276*
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)		-

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 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") là 411,2 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 672,9 tỷ VND 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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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)	10.722.298.577.411	-	6.250.486.749.623	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	882.099.751.018	-	1.026.317.535.047	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - hoạt động xây lắp	33.086.002.335	-	25.817.614.666	-
Hàng tồn kho khác	10.732.763.847	-	2.927.559.624	-

TỔNG CỘNG	**11.648.217.094.612**	**-**	**7.305.549.458.960**	**-**

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 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") là 2.001 tỷ VND; Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên ("Dự án phố đi bộ Thái Nguyên") là 1.716 tỷ VND; Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên ("Dự án Long Biên") là 1.288 tỷ VND; 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") là 528 tỷ VND; Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên ("Dự án Nam Thái") là 620 tỷ VND; Dự án Đồng Văn III là 553 tỷ VND, Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu là 3.927 tỷ VND 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 30 tháng 6 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 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 BỔ

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	233.958.484.669	115.803.515.280
Công cụ, dụng cụ	383.945.730	667.954.843
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.219.986.148	2.271.333.658
TỔNG CỘNG	**236.562.416.547**	**118.742.803.781**
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	33.714.090.000	34.193.250.000
Công cụ, dụng cụ	11.950.730.507	12.845.725.853
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.067.774.269	8.460.293.298
TỔNG CỘNG	**56.732.594.776**	**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 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản tiền gửi không kỳ hạn và tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng 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.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
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	-	3.139.028.850	6.347.081.173	3.318.835.865	12.804.945.888
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	6.785.680.515	-	-	-	6.785.680.515
Số cuối kỳ	528.946.132.850	97.313.528.917	67.195.979.942	13.172.534.919	706.628.176.628
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*15.123.680.680*	*13.484.565.155*	*12.746.921.648*	*10.843.150.307*	*52.198.317.790*
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	10.066.548.814	5.437.139.156	3.061.761.123	881.925.459	19.447.374.552
Số cuối kỳ	81.019.593.705	35.302.653.704	27.750.702.793	4.749.984.901	148.822.935.103
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	447.926.539.144	62.010.875.213	39.445.277.149	8.422.550.018	557.805.241.524

Tại ngày 30 tháng 6 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.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Quyền phát triển dự án (*)*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	12.639.555.571	278.499.061.611	9.394.277.235	300.532.894.417
- Mua trong kỳ	-	-	160.500.000	160.500.000
Số cuối kỳ	12.639.555.571	278.499.061.610	9.554.777.235	300.693.394.416
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	128.879.250	3.616.870.930	565.300.193	4.311.050.373
- Phân loại lại				
Số cuối kỳ	505.455.366	21.701.225.580	4.547.594.592	26.754.275.538
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	12.134.100.205	256.797.836.030	5.007.182.643	273.939.118.878

(*) 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.

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
Tăng trong kỳ	9.106.472.727
Số cuối kỳ	401.730.309.913
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	86.290.720.396
- Khấu hao trong kỳ	6.031.586.994
Số cuối kỳ	92.322.307.391
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	306.333.116.790
Số cuối kỳ	309.408.002.522

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sàn 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. Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Nhóm Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án thành phần B3-CC2-B	548.327.387.343	538.951.978.965
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình (i)	279.924.347.664	273.782.078.484
Dự án Lakeview Tower	121.298.240.227	112.985.719.268
Dự án Đồng Văn III	17.299.455.514	9.513.593.619
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu	110.401.164.892	27.979.018.101
Các dự án khác (i)	77.316.965.398	53.575.819.660
TỔNG CỘNG	**1.154.567.561.038**	**1.016.788.208.097**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 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.

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 101,4 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và vay chung nhằm đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Nhóm Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	3.452.345.153	3.445.826.705
Đầu tư vào đơn vị khác	17.2	17.074.050.000	17.074.050.000
TỔNG CỘNG		**20.526.395.153**	**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

			30 tháng 6 năm 2026		*31 tháng 12 năm 2025*	
Tên đơn vị	*Hoạt động chính*	*Địa chỉ*	*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 Tràng An ("Công ty Tràng An")	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dung 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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Công ty 4.2	*Công ty Tràng An*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:			
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
Phần 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)
- Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	186.518.448	186.518.448
Số cuối kỳ	(1.800.000.000)	501.345.153	(1.404.604.406)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	3.445.826.705	3.445.826.705
Số cuối kỳ	-	3.452.345.153	3.452.345.153

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

17.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 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.

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con			
	Công ty Bao Bì	*Công ty ICON4*	*Công ty Taseco Đà Nẵng*	*Tổng cộng*
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	1.023.502.260	1.308.028.710	696.960.840	3.028.491.810
Số cuối kỳ	13.210.189.504	14.170.311.015	3.600.964.355	30.981.464.874
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	7.259.855.799	11.990.263.163	10.338.252.517	29.588.371.476

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN, NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN, CỔ TỨC PHẢI TRẢ

19.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải trả cho người bán	556.831.149.144	441.712.323.100
- *Công ty Cổ phần Thịnh Vượng TVT*	*55.302.705.089*	*53.476.105.479*
- *Công ty TNHH Công Trình Xây Dựng Tân Mai*	*68.835.124.264*	*8.414.940.668*
- *Phải trả đối tượng khác*	*432.693.319.791*	*379.821.276.953*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 33)*	2.079.190.127	2.972.719.032
TỔNG CỘNG	**558.910.339.271**	**444.685.042.132**

19.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Người mua trả trước hoạt động kinh doanh bất động sản	4.532.771.271.680	2.422.993.900.462
Người mua trả trước hoạt động xây lắp	36.333.268.643	21.583.747.271
Người mua trả trước hoạt động khác	3.791.900.892	1.624.892.916
TỔNG CỘNG	**4.572.896.441.215**	**2.446.202.540.649**
Trong đó:		
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh 33)	*54.354.401.346*	*32.320.228.920*
Người mua trả trước khác	*4.518.542.039.869*	*2.413.882.311.729*

19.3 *Cổ tức phải trả*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải trả cổ tức	5.280.033.154	2.247.346.379
TỔNG CỘNG	**5.280.033.154**	**2.247.346.379**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Số phải nộp/cấn trừ trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2026*
Thuế giá trị gia tăng	153.243.543.690	185.982.176.733	(200.193.603.427)	139.032.116.996
Thuế thu nhập doanh nghiệp	238.589.486.675	105.297.565.578	(199.529.595.648)	144.357.456.605
Thuế thu nhập cá nhân	2.992.726.665	8.038.009.260	(8.678.876.781)	2.351.859.144
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	1.207.846.729	3.565.335.862.073	(18.137.802.710)	3.548.405.906.092
Các loại thuế và phí khác	1.806.727.135	2.636.481.769	(2.889.385.108)	1.553.823.796
TỔNG CỘNG	**397.840.330.894**	**3.867.290.095.413**	**(429.429.263.674)**	**3.835.701.162.633**

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 30 tháng 6 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	533.523.030.095	411.012.314.181
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	68.582.996.654	89.425.697.840
Trích trước chi phí lãi vay	19.077.921.085	14.912.247.499
Trích trước chi phí khác	21.190.468.538	10.275.451.047
TỔNG CỘNG	**642.374.416.372**	**525.625.710.567**

21.2 Dự phòng phải trả dài hạn

Số dư dự phòng phải trả tại ngày 30 tháng 6 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 BỔ

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê và quản lý bất động sản	3.568.751.184	3.568.751.185
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	4.854.539.094	5.956.769.483
TỔNG CỘNG	**8.423.290.278**	**9.525.520.666**
Dài hạn		
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	19.962.272.412	22.304.694.879
TỔNG CỘNG	**19.962.272.412**	**22.304.694.879**

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 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)	193.981.470.217	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	23.615.062.878	8.162.060.510
Phải trả lãi vay	4.681.884.660	6.573.240.825
Phải trả ngắn hạn khác	49.643.913.180	48.856.689.259
TỔNG CỘNG	**284.339.302.037**	**245.066.321.549**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*162.266.502.126*	*123.828.830.890*
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*122.072.799.911*	*121.237.490.659*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản (ii)	303.356.581.098	142.415.172.416
TỔNG CỘNG	**303.356.581.098**	**142.415.172.416**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*157.818.159.539*	*94.876.750.857*
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*145.538.421.559*	*47.538.421.559*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 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, Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, 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 30 tháng 6 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 Tam Sơn, Dự án Long Biên và các dự án khác của Nhóm Công ty. Theo các hợp đồng này, các 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.

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*	299.369.364.558	(363.038.898.229)	661.520.178.369
Vay các bên liên quan	*33*	13.500.000.000	-	(13.500.000.000)	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	*24.2*	364.840.433.332	416.782.919.672	(79.541.117.668)	702.082.235.336
TỔNG CỘNG		**1.103.530.145.372**	**716.152.284.230**	**(456.080.015.897)**	**1.363.602.413.705**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	*24.2*	3.223.829.307.652	536.521.176.151	(416.782.919.672)	3.343.567.564.131
TỔNG CỘNG		**3.223.829.307.652**	**536.521.176.151**	**(416.782.919.672)**	**3.343.567.564.131**

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch I	219.625.898.609	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 18 tháng 3 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(i)
	90.610.673.548	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 2 tháng 3 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	4.873.394.506	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 17 tháng 7 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	199.744.143.525	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 16 tháng 10 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(ii)
	46.666.068.181	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 09 tháng 11 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	**661.520.178.369**			

(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.

24. VAY (tiếp theo)

(ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- 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.

24.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn – Chi nhánh Sở Giao dịch	1.370.578.463.954	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)
	1.375.000.000	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	576.211.544.161	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	123.500.000.001	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)
	160.000.000.000	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	684.000.000	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	2.402.251.165	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)

24. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	314.609.958.196	Gốc vay thanh toán cuối cùng vào tháng 7 năm 2032	Lãi suất thay đổi từng thời kỳ	(xi)
Ngân Hàng TMCP Tiên Phong – Chi Nhánh Hà Nội	363.887.500	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	**4.045.649.799.466**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*702.082.235.336*			
Vay dài hạn	*3.343.567.564.130*			

(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 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.

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 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 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	26.521.499.023	19.686.218.066

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					
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
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	-	-	-	331.650.000.000	480.150.000.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	55.343.284.013	4.540.998.721	59.884.282.734
- Chia cổ tức	-	-	-	(467.775.000.000)	(2.450.000.000)	(470.225.000.000)
- Khác	-	-	-	28.800.000	-	28.800.000
Số cuối kỳ	**3.118.500.000.000**	**109.480.005.000**	**6.315.008.316**	**227.543.142.104**	**832.215.344.466**	**4.294.053.499.886**
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
- Tăng vốn	-	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
- Tăng vốn từ nguồn thặng dư cổ phần (*)	1.079.998.440.000	(1.079.998.440.000)	-	-	-	-
- Mua thêm vốn góp từ cổ đông không kiểm soát	-	-		(28.083.251.752)	(62.006.838.338)	(90.090.090.090)
- Giải thể công ty con	-	-	-	107.790.649	35.100.407	142.891.056
- Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	293.667.732.978	20.990.350.438	314.658.083.416
- Chia cổ tức bằng tiền (*)				(180.000.000.000)		(180.000.000.000)
- Chia cổ tức bằng cổ phần (*)	359.998.640.000	-	-	(359.998.640.000)	-	-
Số cuối kỳ	**5.039.997.080.000**	**40.163.465.000**	**6.315.008.316**	**527.546.493.175**	**964.739.230.784**	**6.578.761.277.276**

(*) Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2026 ngày 25 tháng 4 năm 2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục tăng vốn như sau:
- Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn thặng dư, tỷ lệ phát hành 30% trên vốn điều lệ 3.600 tỷ đồng, số lượng cổ phiếu tăng thêm: 107.999.844 cổ phiếu.
- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025, tỷ lệ phát hành 10% trên vốn điều lệ 3.600 tỷ đồng, số lượng cổ phiếu tăng thêm: 35.999.864 cổ phiếu.
- Chia cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025, tỷ lệ chia: 5% trên vốn điều lệ 3.600 tỷ đồng tương ứng giá trị 180 tỷ đồng.

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 thường*	*Tổng số*	*Cổ phần thường*
Taseco Group	3.024.000.000.000	3.024.000.000.000	2.260.673.470.000	2.260.673.470.000
Các cổ đông khác	2.015.997.080.000	2.015.997.080.000	1.339.326.530.000	1.339.326.530.000
TỔNG CỘNG	**5.039.997.080.000**	**5.039.997.080.000**	**3.600.000.000.000**	**3.600.000.000.000**

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 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
Phát hành cổ phần tăng vốn	-	148.500.000.000
Phát hành cổ phần từ nguồn thặng dư	1.079.998.440.000	-
Phát hành cổ phần từ chia cổ tức	359.998.640.000	-
Số cuối năm	**5.039.997.080.000**	**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	**503.999.708**	**5.039.997.080.000**	**360.000.000**	**3.600.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	503.999.708	5.039.997.080.000	360.000.000	3.600.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	**503.999.708**	**5.039.997.080.000**	**360.000.000**	**3.600.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	503.999.708	5.039.997.080.000	360.000.000	3.600.000.000.000

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

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 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Tổng doanh thu		
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.228.952.497.311	767.346.790.299
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	229.801.778.000	61.736.734.091
Doanh thu từ hoạt động khác	120.341.489.244	103.704.229.098
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	**1.579.095.764.555**	**932.787.753.488**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*1.578.506.512.510*	*890.108.452.788*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*589.252.045*	*42.679.300.700*

27.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Lãi tiền gửi, cho vay	45.343.504.162	14.312.220.667
Lãi từ thanh lý công ty con	-	4.159.305.402
Khác	2.810.928	
TỔNG CỘNG	**45.346.315.090**	**18.471.526.069**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	702.965.995.688	478.557.038.423
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	214.433.060.386	57.410.748.510
Giá vốn từ hoạt động khác	92.045.946.473	81.743.574.104
TỔNG CỘNG	**1.009.445.002.547**	**617.711.361.036**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Chi phí lãi vay	54.011.166.728	85.292.561.255
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.840.238.696	7.454.542.155
Chi phí tài chính khác	2.640.656.122	1.162.886.727
TỔNG CỘNG	**62.492.061.546**	**93.909.990.137**

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

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	36.381.662.039	41.208.442.829
Chi phí nhân công	1.367.952.896	1.364.133.107
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.290.528	1.774.387.287
Chi phí bán hàng khác	416.493.656	1.433.294.003
TỔNG CỘNG	**38.255.399.119**	**45.780.257.226**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	40.227.066.825	36.413.899.792
Chi phí dự phòng	827.426.133	(306.698.140)
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	15.037.459.698	16.434.648.514
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.083.478.943	24.416.083.237
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	37.129.025.399	20.437.364.577
TỔNG CỘNG	**110.304.456.998**	**97.395.297.980**

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Thu nhập khác		
Thu từ phạt bồi thường	8.490.736.967	941.854.139
Các khoản khác	2.253.850.230	3.392.559.737
Chi phí khác		
Các khoản phạt và xử lý công nợ	5.193.747.005	2.909.517.589
Các khoản khác	2.939.379.383	2.027.223.866
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	**2.611.460.809**	**(602.327.579)**

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 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	105.070.016.359	42.123.824.619
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(12.984.961.080)	(5.995.923.373)
TỔNG CỘNG	**92.085.055.279**	**36.127.901.246**

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

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	406.743.138.692	96.012.183.979
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	81.348.627.739	19.202.436.796
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Nhóm Công ty	3.625.349.086	4.750.572.954
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	291.625.488	568.756.382
Chi phí lãi vay không được khấu trừ thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP	2.356.152.009	7.563.929.327
Phân bổ lợi thế thương mại	605.698.362	601.725.830
Lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.168.047.739	1.443.923.169
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.718.419.352	1.997.281.048
Lỗ năm trước chuyển sang	(28.864.493)	(724.260)
Cổ tức được nhận		
Chi phí thuế TNDN	**92.085.055.282**	**36.127.901.246**

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.

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:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí lãi vay đã phát sinh nhưng chưa được trừ thuế tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	-	675.999.293	675.999.293	-
Chênh lệch tạm thời liên quan tới lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	12.595.112.774	15.296.449.279	2.701.336.507	(2.986.196.756)
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	6.088.764.999	10.686.632.282	4.597.867.283	833.868.669
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	7.627.834.331	7.933.204.770	305.370.431	(1.815.372.233)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	45.070.890.704	24.987.183.072	(20.083.707.624)	(2.028.223.052)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	***71.382.602.808***	***59.579.468.696***	***(11.803.134.118)***	***(5.995.923.372)***
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	(139.485.292.694)	(140.667.119.663)	(1.181.826.969)	-
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	***(139.485.292.694)***	***(140.667.119.663)***	***(1.181.826.969)***	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			**(12.984.961.081)**	**(5.995.923.372)**

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ trực tiếp
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1
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:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Taseco Group	Công ty mẹ	Tăng vốn từ nguồn thặng dư	648.000.000.000	-
		Tăng vốn chia cổ tức	216.000.000.000	-
		Cổ tức trả bằng tiền	108.000.000.000	-
		Tăng vốn góp cổ phần		107.651.110.000
		Lãi cho vay		
		Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh	98.000.000.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận dự án đầu tư	5.840.238.696	7.219.615.844
		Thu hồi cho vay	-	128.000.000.000
		Doanh thu dịch vụ	253.270.395	116.877.271
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu dịch vụ	218.181.818	218.181.818
		Trả gốc vay	17.565.464.663	4.180.000.000
		Thu hồi cho vay	20.000.000.000	1.780.000.000
		Cho vay	43.700.000.000	200.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	400.000.000	4.500.000.000
		Trả gốc vay	-	17.705.579.260
Công ty TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	-	41.242.493.789
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	5.231.103.667	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.250.538	-

Taseco Media	Trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	763.227.286	1.134.554.913
Công ty TasecoAir	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu dịch vụ	96.549.294	961.099.673
		Chi phí dịch vụ	198.168.771	-

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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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 30 tháng 6 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, thuê văn phòng	4.274.026.700	4.054.026.700
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Phải thu khác	1.339.800.000	1.181.600.000
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	665.630.412	181.357.620
			14.054.392.861	**13.191.920.070**

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 30 tháng 6 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)	111.234.523.287	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)	6.917.071.237	6.303.339.728
			118.151.594.524	**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	1.282.952.885	1.058.073.360
			4.099.055.634	**3.866.150.109**

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 30 tháng 6 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	2.005.604.140	1.756.182.700
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Các khoản phải thu khác	73.585.988	1.216.536.332
			2.079.190.127	**2.972.719.032**
Người mua trả tiền trước				
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám Đốc	Trả trước mua bất động sản	10.230.559.541	7.228.324.026
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng giám đốc	Trả trước mua bất động sản	3.802.188.088	
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám Đốc	Trả trước mua bất động sản	3.008.774.973	
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám Đốc	Trả trước mua bất động sản	7.037.774.056	
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập	Trả trước mua bất động sản	18.141.199.278	12.957.999.484
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Trả trước mua bất động sản	12.133.905.410	12.133.905.410
			54.354.401.346	**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	1.644.956.411	6.636.741.775
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	120.410.198.539	114.577.359.843
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải trả khác	17.644.962	5.400.000
			122.072.799.911	**121.237.490.659**

Phải trả dài hạn khác

Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án	98.000.000.000	-
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
			145.538.421.559	**47.538.421.559**

Gốc vay ngắn hạn

Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn (i)	-	13.500.000.000
			-	**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 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.090.000.000	1.090.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	1.060.000.000	1.060.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.608.425.958	1.449.562.500
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.295.534.000	1.108.254.167
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)	-	692.222.222
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	1.026.378.500	893.968.750
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	886.533.250	723.437.500
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	1.609.469.306	927.743.056
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.475.893.000	1.123.833.333
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	705.870.306	506.618.056
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 21 tháng 4 năm 2025)	242.000.000	14.000.000
		11.000.104.320	**9.589.639.584**

Thù lao của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Thù lao của Ban Kiểm soát	66.000.000	69.333.333

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 30 tháng 6 năm 2026	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	293.667.732.975	55.343.284.009
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**293.667.732.975**	**55.343.284.009**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	503.999.708	307.173.481
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	**503.999.708**	**307.173.481**
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản*	*583*	*180*
- *Lãi suy giảm*	*583*	*180*

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 29 tháng 7 năm 2026

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