Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Shape the future
with confidence

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 84

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ 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 Hiến	Thành viên
Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Nguyễn Trần Tùng

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

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 11925146/69482291/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 84, bao gồm báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Bùi Anh Tuấn
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 1067-2023-004-1

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(trình bày lại)*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**18.296.504.405.630**	**12.572.384.292.629**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***4***	***2.192.700.910.116***	***1.184.409.084.746***
1. Tiền	111		295.064.723.952	224.718.897.891
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.897.636.186.164	959.690.186.855
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***		***555.793.609.435***	***602.516.550.046***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	555.793.609.435	602.516.550.046
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***3.405.942.735.739***	***3.200.073.182.786***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	939.305.669.568	1.645.774.223.736
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	1.503.568.147.200	1.211.699.575.823
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	971.117.902.986	350.648.367.242
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8	(8.048.984.015)	(8.048.984.015)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***10***	***11.765.077.423.962***	***7.305.549.458.960***
1. Hàng tồn kho	141		11.765.077.423.962	7.305.549.458.960
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***376.989.726.378***	***279.836.016.091***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	236.562.416.547	118.742.803.781
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	21	100.198.401.866	77.743.363.852
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	21	11.524.598.124	6.262.031.309
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	9	28.704.309.841	77.087.817.149

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**3.430.420.671.440**	**2.740.662.838.689**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***1.091.095.162.859***	***419.865.286.476***
1. Phải thu dài hạn khác	215	7	1.105.386.316.659	434.156.440.276
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	8	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
II. Tài sản cố định	***220***		***832.557.608.334***	***835.751.658.935***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	558.524.566.728	557.661.989.683
Nguyên giá	222		706.628.176.638	687.037.550.234
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(148.103.609.910)	(129.375.560.551)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	274.033.041.606	278.089.669.252
Nguyên giá	228		300.693.394.416	300.532.894.417
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(26.660.352.810)	(22.443.225.165)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***14***	***309.096.842.239***	***306.333.116.790***
1. Nguyên giá	241		401.730.309.913	392.623.837.186
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(92.633.467.674)	(86.290.720.396)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***1.022.724.438.147***	***1.016.788.208.097***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	1.022.724.438.147	1.016.788.208.097
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***17***	***14.235.485.703***	***14.228.967.255***
1. Đầu tư vào công ty liên kết	262	17.1	3.452.345.153	3.445.826.705
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	17.2	17.074.050.000	17.074.050.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	264		(6.290.909.450)	(6.290.909.450)
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***160.711.134.158***	***147.695.601.136***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	56.732.594.776	55.499.269.151
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	33.3	74.390.167.906	59.579.468.696
3. Lợi thế thương mại	279	18	29.588.371.476	32.616.863.289
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**21.726.925.077.070**	**15.313.047.131.318**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ *(trình bày lại)*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**15.172.729.900.308**	**8.798.996.738.424**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***11.346.652.126.825***	***5.249.365.601.386***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	19.1	560.023.817.070	444.685.042.132
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	19.2	4.582.535.722.606	2.446.202.540.649
3. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	313	20	21.253.233.154	2.247.346.379
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	21	3.835.560.737.396	397.840.330.894
5. Phải trả người lao động	315		23.412.177.580	38.094.144.164
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	22.1	641.040.928.622	525.625.710.567
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	23	8.423.290.278	9.525.520.666
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	24	284.278.307.391	245.066.321.540
9. Vay ngắn hạn	321	25	1.363.602.413.705	1.103.530.145.372
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	26	26.521.499.023	36.548.499.023
II. Nợ dài hạn	***330***		***3.826.077.773.483***	***3.549.631.137.038***
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	23	20.520.319.287	22.304.694.879
2. Phải trả dài hạn khác	338	24	303.356.581.098	142.415.172.416
3. Vay dài hạn	339	25	3.343.567.564.131	3.223.829.307.652
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	33.3	139.485.292.694	140.667.119.663
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	22.2	19.148.016.273	20.414.842.428

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**27**	**6.554.195.176.762**	**6.514.050.392.894**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.039.997.080.000	3.600.000.000.000
- *Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*5.039.997.080.000*	*3.600.000.000.000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		40.163.465.000	1.120.161.905.000
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		6.315.008.316	6.315.008.316
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		525.475.634.289	801.852.860.907
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*261.913.125.733*	*172.411.129.029*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế kỳ này*	*420b*		*263.562.508.556*	*629.441.731.878*
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	28	942.243.989.157	985.720.618.671
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**21.726.925.077.070**	**15.313.047.131.318**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Vũ Thị Khánh Hà	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29.1	1.578.537.717.679	932.787.753.488
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	29.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)	10	29.1	1.578.537.717.679	932.787.753.488
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	1.023.925.708.449	615.505.969.204
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 – 11)	20		554.612.009.230	317.281.784.284
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	29.3	45.346.315.090	17.146.065.795
7. Chi phí tài chính	23	31	62.492.061.546	93.784.529.862
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*54.896.509.196*	*85.167.100.980*
8. Chi phí bán hàng	25	32	38.255.399.119	45.780.257.226
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	32	110.304.456.998	97.668.000.112
10. Phần lãi trong công ty liên kết	27	17.1	186.518.448	152.138.388
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+22–(23+25+26)}	30		389.092.925.105	97.347.201.267
12. Thu nhập khác	31		14.183.011.682	4.798.582.690
13. Chi phí khác	32		8.133.126.388	5.035.179.684
14. Lãi/(lỗ) khác (40 = 31 – 32)	40		6.049.885.294	(236.596.994)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		395.142.810.399	97.110.604.273
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	34.1	105.070.153.676	42.491.536.367
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	34.1	(15.992.526.179)	(5.995.923.389)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 – 51 – 52)	60		306.065.182.902	60.614.991.295

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước *(Trình bày lại)*
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		**291.596.874.485**	**55.146.962.872**
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		**14.468.308.417**	**5.468.028.423**
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**36**	**579**	**122**
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**36**	**579**	**122**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Vũ Thị Khánh Hà	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		**395.142.810.399**	**97.110.604.273**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)	02		32.316.416.095	31.869.864.319
Hoàn nhập dự phòng	03		(1.266.826.155)	(1.428.403.714)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(45.530.022.610)	(17.343.658.728)
Chi phí đi vay	06		54.896.509.196	85.801.508.882
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**435.558.886.925**	**196.009.915.032**
Tăng các khoản phải thu	09		(855.644.434.312)	(82.748.646.269)
Tăng hàng tồn kho	10		(4.226.355.977.283)	(2.968.354.440.196)
Tăng các khoản phải trả	11		5.954.877.158.701	1.401.484.230.993
Tăng chi phí chờ phân bổ	12		(119.052.938.391)	(7.321.063.861)
Chi phí đi vay đã trả	14		(159.949.927.487)	(143.350.388.371)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	21	(199.529.595.648)	(193.558.821.608)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(10.027.000.000)	(8.895.222.222)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**819.876.172.505**	**(1.806.734.436.502)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác	21		(35.476.005.220)	(18.205.395.837)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	50.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(245.100.000.000)	(375.272.329.643)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		297.114.000.000	178.580.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	25		(90.090.090.090)	(725.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	26		-	23.120.550.000
7. Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	27		39.124.536.588	140.055.558.396
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(34.427.558.722)**	**(52.396.617.084)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		20.000.000.000	479.781.900.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		835.889.941.253	2.157.061.883.806
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(456.079.416.441)	(851.664.493.509)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(176.967.313.225)	(18.014.819.675)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**222.843.211.587**	**1.767.164.470.622**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**1.008.291.825.370**	**(91.966.582.964)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**1.184.409.084.746**	**459.707.110.301**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**4**	**2.192.700.910.116**	**367.740.527.337**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Vũ Thị Khánh Hà	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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.

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

Hoạt động chính trong kỳ 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 bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Theo đó, 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 6 năm 2026 là 705 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 651).

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 15 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*	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	68,68%	68,68%	68,68%	68,68%	Số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	45,52%	66,27%	45,52%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
4	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, hoạt động quản lý vận hành tòa nhà chung cư, dịch vụ quản lý bất động sản.
5	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đỉnh, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
6	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.
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.
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.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 15 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: (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*Số cuối kỳ*		*Số đầu kỳ*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
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	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
10	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà Alacarte 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.
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, nhà hàng, ăn uống.
12	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng ("Công ty KCN Taseco Hải Phòng") (ii)	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.
13	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.
14	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên ("Công ty Nước sạch Duy Tiên") (i)	51,44%	74,90%	51,44%	74,90%	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 Cổ phần Bất động sản Taseco Miền Nam (iii)	80,00%	80,00%	-	-	Số 34 Phan Đình Giót, phường Tân Sơn Hòa, thành phố Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
16	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng") (iv)	-	-	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.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (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 số 10/2026/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 4 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án nhận chuyển nhượng 6.000.000 cổ phần của Công ty KCN Taseco Hải Phòng từ cổ đông cá nhân với tổng giá phí 90.090.090.090 VND, qua đó tăng tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết tại công ty này từ 75,00% lên 85,00%.

(iii) Theo Nghị quyết 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 con này là công ty cổ phần, được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp 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.

(iv) Theo Nghị quyết số 07/2026/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 3 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt phương án giải thể Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng. Trong kỳ, công ty con này đã hoàn thành thủ tục giải thể công ty.

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 giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 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 báo cáo

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 kỳ kế toán từ ngày 1 tháng 1 đến 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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 nhất quán.

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ 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 Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC.

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào 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

Nhóm Công ty áp dụng một số thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Nhóm Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 40.

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

3.1.2 Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Nhóm Công ty trên cơ sở phi hồi tố tùy vào khoản mục cụ thể theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Nhóm Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 40.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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.

Thành phẩm và hàng hóa 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 hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

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

Hàng tồn kho bất động sản khu công nghiệp

Bất động sản khu công nghiệp được mua hoặc được xây dựng nhằm chuyển giao quyền sử dụng đất/quyền thuê đất và quyền khai thác hạ tầng kỹ thuật trên đất cho khách hàng trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, được ghi nhận là hàng hóa 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Nhóm Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản của Công ty.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.6 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 vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.7 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 giữa niên độ 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)

3.7 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.8 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 - 20 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

3.9 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

3.10 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 tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

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

3.11 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 kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ:

- Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán.

Tiền thuê đất chờ phân bổ

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 chờ phân bổ dài hạn và được phân bổ vào vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

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

3.13 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 được 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 giữa niên độ. 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 công ty mẹ 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 theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ 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 tạm thời.

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 giữa niên độ 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.

3.14 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

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

3.14 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại 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 giữa niên độ.

3.15 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Nhóm Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ

3.16 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

3.17 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 hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Nhóm Công ty phát sinh thì Nhóm Công ty sử dụng một loại tiền tệ trung gian để quy đổi sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của đơn vị nhưng phải áp dụng nhất quán.

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

Tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Nhóm Công ty.

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

3.18 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 giữa niên độ 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)

3.18 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.

3.19 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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.20 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt 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 các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo phê duyệt của các cổ đông 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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.21 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 kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

3.22 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:

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản.

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. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

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

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 giữa niên độ 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.

3.23 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.24 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Nhóm Công ty.

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

3.25 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 giữa niên độ bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án được khách hàng xác nhận. 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.

3.26 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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)

3.26 *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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại tại 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 kế toán 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 tại 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 giữa niên độ 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.27 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 việc 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.

3.28 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 kỳ.

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 kỳ 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.

3.29 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.

3.30 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền mặt	6.399.918.236	2.123.698.241
Tiền gửi ngân hàng	277.237.699.344	222.539.182.857
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Sở Giao dịch 1*	*181.455.573.309*	*5.648.296.286*
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Hà Nội*	*41.623.688.192*	*84.322.182.897*
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân*	*23.141.585.991*	*26.225.758.127*
- *Ngân hàng Agribank, chi nhánh Sở Giao dịch*	*9.735.186.680*	*38.642.340.374*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, chi nhánh Hà Nội*	*9.118.920.758*	*26.385.346.052*
- *Ngân hàng Quốc tế Việt Nam, chi nhánh Sở giao dịch*	*7.264.456.843*	*34.352.279.316*
- *Các khoản tiền gửi khác*	*4.898.287.571*	*6.962.979.805*
Tiền đang chuyển	11.427.106.372	56.016.793
Các khoản tương đương tiền (*)	1.897.636.186.164	959.690.186.855
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Sở Giao dịch 1*	*1.150.000.000.000*	*152.114.979.430*
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Hà Nội*	*705.000.000.000*	*190.000.000.000*
- *Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, chi nhánh Sở Giao dịch*	*24.014.054.794*	*297.574.106.855*
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân*	*16.000.000.000*	*223.503.865.753*
- *Các khoản tương đương tiền khác*	*2.622.131.370*	*96.497.234.817*
TỔNG CỘNG	**2.192.700.910.116**	**1.184.409.084.746**

(*) 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 TMCP, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng với lãi suất 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4%/năm đến 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	330.238.167.123	330.238.167.123	-	277.875.217.366	277.875.217.366	-
- *Ngân hàng TMCP Công thương, chi nhánh Thanh Xuân*	*246.891.167.123*	*246.891.167.123*	-	*48.679.167.123*	*48.679.167.123*	-
- *Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, chi nhánh Sở giao dịch*	*59.000.000.000*	*59.000.000.000*	-	*187.000.000.000*	*187.000.000.000*	-
- *Các khoản tiền gửi có kỳ hạn khác*	*24.347.000.000*	*24.347.000.000*	-	*42.196.050.243*	*42.196.050.243*	-
Cho vay (ii)	225.555.442.312	225.555.442.312	-	324.641.332.680	324.641.332.680	-
- *Phạm Trung Kiên*	*31.495.890.408*	*31.495.890.408*	-	*30.752.054.793*	*30.752.054.793*	-
- *Công ty TNHH Riverview Lương Sơn*	*21.295.365.888*	*21.295.365.888*	-	*20.507.544.792*	*20.507.544.792*	-
- *Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội*	*23.402.739.723*	*23.402.739.723*	-	*62.112.328.764*	*62.112.328.764*	-
- *Các khoản cho vay khác*	*26.303.002.455*	*26.303.002.455*	-	*26.545.250.903*	*26.545.250.903*	-
- *Các khoản cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 35)*	*123.058.443.838*	*123.058.443.838*	-	*184.724.153.428*	*184.724.153.428*	-
TỔNG CỘNG	**555.793.609.435**	**555.793.609.435**	**-**	**602.516.550.046**	**602.516.550.046**	**-**

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN (tiếp theo)

(i) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 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%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 4%/năm đến 7,9%/năm). Trong đó, một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 97,05 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh vay vốn lưu động và thực hiện hợp đồng tại một số dự án bất động sản của Công ty.

(ii) Các khoản cho vay tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, hưởng lãi suất từ 5%/năm đến 8,8%/năm và có thời gian đáo hạn từ tháng 7 năm 2026 đến tháng 4 năm 2027.

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	693.825.090.323	(1.091.495.542)	1.449.241.170.595	(1.091.495.542)
Phải thu từ hoạt động kinh doanh xây lắp	228.297.841.908	(6.957.488.473)	182.225.862.741	(6.957.488.473)
Phải thu khác	17.182.737.337	-	14.307.190.400	-
TỔNG CỘNG	**939.305.669.568**	**(8.048.984.015)**	**1.645.774.223.736**	**(8.048.984.015)**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*925.251.276.707*	*(8.048.984.015)*	*1.632.582.303.666*	*(8.048.984.015)*
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*14.054.392.861*	-	*13.191.920.070*	-
Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:				
Chi nhánh Công ty TNHH Sông Hồng Việt	*251.473.348.584*	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	*98.015.323.586*	-	*77.605.427.985*	-
Công ty TNHH Phát triển Công nghiệp BW Đồng Văn	*18.730.439.015*	-	*337.308.780.301*	-

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ban Quản lý Dự án đầu tư - hạ tầng xã Mê Linh	286.935.094.450	251.000.000.000
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 Phục Hưng Holdings	180.478.782.210	138.108.689.089
Trả trước cho các bên khác	828.585.755.148	628.269.824.775
TỔNG CỘNG	**1.503.568.147.200**	**1.211.699.575.823**

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	632.977.161.658	228.368.036.400
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	193.484.106.418	20.727.180.608
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	95.000.000.000	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	-	55.352.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	49.656.634.910	46.201.150.234
TỔNG CỘNG	**971.117.902.986**	**350.648.367.242**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*967.018.847.352*	*346.783.583.133*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*4.099.055.634*	*3.864.784.109*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã thực hiện chi trả theo các quyết định về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất và sẽ được bù trừ với tiền sử dụng đất của dự án khi có quyết định của các cơ quan có thẩm quyền. Chi tiết các dự án có tạm ứng này như sau:

- Dự án khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - tiểu khu 65.1 Tam Sơn: 261 tỷ VND;
- Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu: 160 tỷ VND;
- Dự án khu đô thi mới phường Hương Mạc: 97 tỷ VND;
- Dự án khu đô thị mới Lương Ninh là 23 tỷ VND;
- Dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu là 12 tỷ VND;
- Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Sinh thái bốn mùa cao cấp phường Ninh Hải là 23 tỷ VND; và
- Dự án Khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên là 55 tỷ VND.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là các khoản tạm ứng cho nhân viên của Nhóm Công ty để thực hiện các hoạt động kinh doanh, trong đó chủ yếu bao gồm khoản tạm ứng giải phóng mặt bằng cho các dự án tiểu khu 65.1 Tam Sơn, khu đô thị mới phường Hương Mạc, khu đô thị Duy Tiên với số tiền là 121 tỷ VND.

7. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoản tạm ứng cho đối tác góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty cổ phần đầu tư Minh Trí Thuận An theo hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên.

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dài hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	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 thực hiện dự án bất động sản	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)

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng mà Nhóm Công ty đã thực hiện chi trả theo các quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho các dự án:

- Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III ("Dự án Đồng Văn III"), khoản phải thu này sẽ được bù trừ với tiền thuê đất của dự án khi phát sinh với số tiền là 411 tỷ VND;
- Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Thuỷ Nguyên với số tiền là 673 tỷ.

8. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
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. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Khoản tương đương tiền doanh nghiệp bị hạn chế sử dụng trong ngắn hạn (*)	28.704.309.841	77.087.817.149
TỔNG CỘNG	**28.704.309.841**	**77.087.817.149**

(*) Chủ yếu bao gồm khoản tiền gửi đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh dự thầu của Công ty cho một dự án bất động sản.

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Bất động sản để bán đang xây dựng (i)	10.846.822.176.023	-	6.250.486.749.623	-
Bất động sản để bán đã xây dựng hoàn thành (ii)	874.144.675.534	-	1.026.317.535.047	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - hoạt động xây lắp	39.928.772.675	-	25.817.614.666	-
Hàng tồn kho khác	4.181.799.730	-	2.927.559.624	-
TỔNG CỘNG	**11.765.077.423.962**	**-**	**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 và phát triển cho các dự án sau:
- Dự án Trung Văn là 3.920 tỷ VND;
- Dự án KĐT mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam là 2.000 tỷ VND;
- Dự án nghiên cứu khu Đô thị mới trung tâm thành phố Thái Nguyên là 1.716 tỷ VND;
- Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên là 1.288 tỷ VND;
- Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên là 619 tỷ VND; và
- Các dự án khác là 1.301 tỷ VND.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các bất động sản đã sẵn sàng để bán tại Dự án số 4 Thanh Hóa và Dự án ALC Hạ Long, chi tiết như sau:
- Dự án số 4 Thanh Hóa là 832 tỷ VND; và
- Dự án Alarcate Hạ Long là 41 tỷ VND.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 4.923 tỷ VND 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 25.

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
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 chờ phân bổ 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	11.931.652.575	12.845.725.853
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	11.086.852.201	8.460.293.298
TỔNG CỘNG	**56.732.594.776**	**55.499.269.151**

(*) Đây là tiền thuê đất trả trước cho 50 năm (từ năm 2006 đến năm 2056) của Dự án Pulchra Resort Đà Nẵng theo Hợp đồng thuê đất.

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 kỳ	522.160.452.335	94.174.500.067	60.848.898.769	9.853.699.063	687.037.550.234
- Mua trong kỳ	-	3.139.028.850	6.347.081.173	3.318.835.866	12.804.945.889
- 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	13.172.534.929	706.628.176.638
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 kỳ	70.953.044.891	29.865.514.548	24.688.941.670	3.868.059.442	129.375.560.551
- Khấu hao trong kỳ	9.347.223.802	5.375.896.994	3.061.761.123	943.167.440	18.728.049.359
Số cuối kỳ	80.300.268.693	35.241.411.542	27.750.702.793	4.811.226.882	148.103.609.910
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	451.207.407.444	64.308.985.519	36.159.957.099	5.985.639.621	557.661.989.683
Số cuối kỳ	448.645.864.157	62.072.117.375	39.445.277.149	8.361.308.047	558.524.566.728

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 9,2 tỷ VND và một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 10,5 tỷ VND để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Chi tiết các TSCĐ hữu hình đang hiện hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị TSCĐ hữu hình trở lên:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
	Nguyên giá	*Nguyên giá*
Khối Đế khu Thương mại dịch vụ À La Carte Hạ Long	257.563.278.633	257.563.278.633

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 kỳ	12.639.555.571	278.499.061.611	9.394.277.235	300.532.894.417
- Mua trong kỳ	-	-	160.499.999	160.499.999
Số cuối kỳ	12.639.555.571	278.499.061.611	9.554.777.234	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 kỳ	376.576.115	18.084.354.651	3.982.294.399	22.443.225.165
- Hao mòn trong kỳ	34.956.522	3.616.870.931	565.300.192	4.217.127.645
Số cuối kỳ	411.532.637	21.701.225.582	4.547.594.591	26.660.352.810
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	12.262.979.456	260.414.706.960	5.411.982.836	278.089.669.252
Số cuối kỳ	12.228.022.934	256.797.836.029	5.007.182.643	274.033.041.606

(*) 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 kỳ	392.623.837.186
Tăng trong kỳ	9.106.472.727
Số cuối kỳ	401.730.309.913
Trong đó:	
Đã khấu hao hết	*829.095.720*
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu kỳ	86.290.720.396
- Khấu hao trong kỳ	6.342.747.278
Số cuối kỳ	92.633.467.674
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	306.333.116.790
Số cuối kỳ	309.096.842.239

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sàn thương mại và diện tích hầm với giá trị còn lại là 145,7 tỷ VND để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

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.

Chi tiết các bất động sản đầu tư đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

Đơn vị tính:VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
	Nguyên giá	*Nguyên giá*
3 tầng hầm toà nhà ICON4	80.879.185.768	80.879.185.768

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Dự án thành phần B3-CC2-B Starlake	548.327.387.343	548.327.387.343	538.951.978.965	538.951.978.965
Khu du lịch và dịch vụ Sun Rise Bảo Ninh, Quảng Bình (i)	279.924.347.664	279.924.347.664	273.782.078.484	273.782.078.484
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu	116.059.225.541	116.059.225.541	27.979.018.098	27.979.018.098
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III (ii)	17.299.455.514	17.299.455.514	9.513.593.619	9.513.593.619
Các dự án khác	61.114.022.085	61.114.022.085	166.561.538.931	166.561.538.931
TỔNG CỘNG	**1.022.724.438.147**	**1.022.724.438.147**	**1.016.788.208.097**	**1.016.788.208.097**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, quyền sử dụng đất số CX924355 với giá trị ghi sổ là 32,7 tỷ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) thuộc 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 25.

(ii) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một tài sản thuộc dự án dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III với giá trị ghi sổ là 16,8 tỷ 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 25.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với với giá trị 108,6 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 62,5 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Nhóm Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Đầu tư vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 17.1)*	3.452.345.153	3.452.345.153	-	3.445.826.705	3.445.826.705	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An ("Công ty Tràng An")	*3.452.345.153*	*3.452.345.153*	-	*3.445.826.705*	*3.445.826.705*	-
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 17.2)*	17.074.050.000	10.783.140.550	(6.290.909.450)	17.074.050.000	10.783.140.550	(6.290.909.450)
TỔNG CỘNG	**20.526.395.153**	**14.235.485.703**	**(6.290.909.450)**	**20.519.876.705**	**14.228.967.255**	**(6.290.909.450)**

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

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 2 công ty liên kết như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 2):

Công ty	*Địa chỉ*	*Hoạt động chính*	*Tỷ lệ lợi ích đồng thời là tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	
			Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An ("Công ty Tràng An")	Tầng 1, nhà B3, làng quốc tế Thăng Long, phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở	25	25
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	30	30

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 kỳ	1.800.000.000	3.221.000.000	5.021.000.000
Số cuối kỳ	1.800.000.000	3.221.000.000	5.021.000.000
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu kỳ	(1.800.000.000)	224.826.705	(1.575.173.295)
- Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	186.518.448	186.518.448
- Cổ tức được chia trong kỳ	-	(180.000.000)	(180.000.000)
Số cuối kỳ	(1.800.000.000)	231.345.153	(1.568.654.847)
Giá trị còn lại			
Số đầu kỳ	-	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

	Số cuối kỳ				*Số đầu kỳ*			
	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")	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 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 kỳ	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 kỳ	(12.186.687.244)	(12.862.282.305)	(2.904.003.515)	(27.952.973.064)
- Phân bổ trong kỳ	(1.023.502.265)	(1.308.028.704)	(696.960.844)	(3.028.491.813)
Số cuối kỳ	(13.210.189.509)	(14.170.311.009)	(3.600.964.359)	(30.981.464.877)
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	8.283.358.059	13.298.291.873	11.035.213.357	32.616.863.289
Số cuối kỳ	7.259.855.794	11.990.263.169	10.338.252.513	29.588.371.476

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

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả cho người bán	557.944.626.943	441.712.323.100
- Công ty TNHH Xây dựng Công trình Tân Mai	*68.835.124.264*	*8.414.940.668*
- Công ty Cổ phần Thịnh Vượng TVT	*55.302.705.089*	*81.478.626.260*
- Phải trả đối tượng khác	*433.806.797.590*	*351.818.756.172*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	2.079.190.127	2.972.719.032
TỔNG CỘNG	**560.023.817.070**	**444.685.042.132**

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Người mua trả trước bất động sản	4.530.494.875.612	2.422.993.900.462
Người mua trả trước xây lắp	46.579.649.420	21.583.747.271
Người mua trả trước khác	5.461.197.574	1.624.892.916
TỔNG CỘNG	**4.582.535.722.606**	**2.446.202.540.649**
Trong đó:		
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh 35)	*54.354.401.346*	*32.320.228.920*
Người mua trả trước khác	*4.528.181.321.260*	*2.413.882.311.729*

20. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Đơn vị tính: VND

Lợi nhuận thuộc năm tài chính	*Thời hạn chi trả*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
2025	Tháng 10 năm 2026	21.253.233.154	2.247.346.379
TỔNG CỘNG		**21.253.233.154**	**2.247.346.379**
Trong đó:			
Trong thời hạn chi trả		*19.005.886.775*	*35.913.775*
Quá thời hạn chi trả		*2.247.346.379*	*2.211.432.604*

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

Phải thu	*Số đầu kỳ*	*Số phải thu trong kỳ*	*Số đã cấn trừ trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Thuế giá trị gia tăng	77.743.363.852	159.458.890.231	(137.003.852.217)	100.198.401.866
Các loại thuế và phí khác	6.262.031.309	11.328.322.038	(6.065.755.223)	11.524.598.124
TỔNG CỘNG	**84.005.395.161**	**170.787.212.269**	**(143.069.607.440)**	**111.722.999.990**

Phải trả	*Số đầu kỳ*	*Số phải nộp/cấn trừ trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Thuế giá trị gia tăng	153.243.543.690	185.977.503.299	(200.156.425.494)	139.064.621.495
Thuế thu nhập doanh nghiệp	238.589.486.675	105.216.156.947	(199.529.595.648)	144.276.047.974
Thuế thu nhập cá nhân	2.992.726.665	8.152.914.674	(8.713.499.145)	2.432.142.194
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	2.462.262.961	(2.886.970.455)	1.382.019.641
TỔNG CỘNG	**397.840.330.894**	**3.867.144.699.954**	**(429.424.293.452)**	**3.835.560.737.396**

(*) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất chưa đến hạn nộp của Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

22.1 *Chi phí phải trả ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trích trước chi phí phát triển dự án cho bất động sản đã bàn giao và chi phí xây dựng	533.523.030.094	407.209.250.295
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	68.582.996.655	89.425.697.840
Trích trước chi phí lãi vay	19.682.471.305	14.912.247.499
Trích trước chi phí khác	19.252.430.568	14.078.514.933
TỔNG CỘNG	**641.040.928.622**	**525.625.710.567**

22.2 *Dự phòng phải trả dài hạn*

Số dư dự phòng phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm khoản dự phòng bảo hành phải trả liên quan đến các dự án mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư theo 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 hợp đồng xây lắp.

23. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê và quản lý bất động sản	4.854.539.094	5.956.769.482
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.568.751.184	3.568.751.184
TỔNG CỘNG	**8.423.290.278**	**9.525.520.666**
Dài hạn		
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	20.520.319.287	22.304.694.879
TỔNG CỘNG	**20.520.319.287**	**22.304.694.879**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (i)	157.255.071.678	138.171.200.000
Lợi nhuận phân chia phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh thực hiện dự án bất động sản (ii)	36.726.398.539	30.886.159.843
Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản	23.615.062.878	8.162.060.510
Phải trả cho việc chấm dứt hợp đồng	12.416.971.102	12.416.971.103
Chi phí lãi vay phải trả	4.077.334.440	6.573.240.825
Phải trả ngắn hạn khác	50.187.468.754	48.856.689.259
TỔNG CỘNG	**284.278.307.391**	**245.066.321.540**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*122.072.799.911*	*121.219.501.618*
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*162.205.507.480*	*123.846.819.922*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản (iii)	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 35)	*145.538.421.559*	*47.538.421.559*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 chủ yếu bao gồm khoản nhận góp vốn từ đối tác doanh nghiệp theo hợp đồng thực hiện dự án đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án Trung Văn, Dự án số 4 Thanh Hóa và Dự án Hải Yến của Nhóm Công ty. Theo 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 chủ yếu bao gồm các khoản lợi nhuận phân chia phải trả cho các đối tác doanh nghiệp theo các thỏa thuận liên danh và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án số 4 Thanh Hóa và Dự án Hải Yến 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.

(iii) 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 thỏa thuận liên danh và hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án Khu đô thị mới, thương mại dịch vụ - Tiểu khu 65.1 Tam Sơn, Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình, Dự án Khu nhà ở cao tầng 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.

25. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số đầu kỳ*	*Số phát sinh trong kỳ*		*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	25.1	725.189.712.040	299.368.765.102	(363.038.298.773)	661.520.178.369
Vay các bên liên quan	34	13.500.000.000	-	(13.500.000.000)	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	25.2	364.840.433.332	416.782.919.672	(79.541.117.668)	702.082.235.336
TỔNG CỘNG		**1.103.530.145.372**	**716.151.684.774**	**(456.079.416.441)**	**1.363.602.413.705**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	25.2	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**

25. VAY (tiếp theo)

25.1 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 1	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.	6,2 - 8,6	(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 02 tháng 3 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	7,5 – 9,6	(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.	6,9	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.	7,5	(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.	7,5 – 8,0	(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 05 tháng 12 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	7,0	(iii)
TỔNG CỘNG	**661.520.178.369**			

25. VAY (tiếp theo)

25.1 Vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 79,5 tỷ VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise thuộc quyền sở hữu Bên thứ ba mà Nhóm Công ty đang thực hiện dịch vụ xây lắp.
- Một số máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 8,6 tỷ VND của Nhóm Công ty.

(ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền đòi nợ từ hợp đồng thi công xây dựng số: 1505/2024/HĐTC/ICON4-IKCONS/DANT ngày 15/05/2024.
- Quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận số CX 924355 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Nhóm Công ty.
- 10 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(iii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị là 5 tỷ VND của Nhóm Công ty.

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Vay dài hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối 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	1.375.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029.	Lãi suất cho vay thả nổi. Lãi suất trong kỳ này 7,4% – 7,9%/năm.	(*)
	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 cho vay thả nổi. Lãi suất trong kỳ này 6,5% – 9,4%/năm.	(iv)
	1.727.694.489	Gốc vay trả vào ngày 8 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2026. Lãi suất trong kỳ là 9,4%/năm.	(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 cho vay thả nổi. Lãi suất trong năm 8,5% – 9,55%/năm	(vi)
	400.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng khế ước nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 25 tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2026 là 7,8%/năm.	(vii)
	160.000.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 3 năm 2030.	Lãi suất cho vay thả nổi. Lãi suất trong năm 8,4% - 9,25%/năm	(viii)
Ngân hàng Viecombank - Chi nhánh Hà Nội	314.609.958.196	Gốc vay thanh toán cuối cùng vào tháng 7 năm 2032	Lãi suất cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2026. Lãi suất trong kỳ là 8,5%/năm	(ix)
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 cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2026. Lãi suất trong kỳ là 7,6%/năm.	(*)

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *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 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 cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2026. Lãi suất trong kỳ là 9%/năm.	(*)
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 cho vay thả nổi. Lãi suất trong kỳ là 7,9%/năm.	(*)
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 cho vay thả nổi. Lãi suất trong kỳ này là 7,3% – 9,4%/năm	(x)
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch	1.370.578.463.955	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 7 năm 2027 đến tháng 7 năm 2032	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2026. Lãi suất trong kỳ là 6,5%/năm.	(xi)
TỔNG CỘNG	**4.045.649.799.467**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*702.082.235.336*			
Vay dài hạn	*3.343.567.564.131*			

25. VAY (tiếp theo)

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

(iv) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.

(v) Tài sản đảm bảo là một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

(vi) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là Bất động sản theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CX924355 tại thôn cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Nhóm Công ty.

(vii) Tài sản đảm bảo của khoản vay là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Nam Thái, Thái Nguyên.

(viii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- 28 căn thương mại, dịch vụ tại Dự án Alacarte Hạ Long thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- 5 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(ix) Quyền khai thác và quản lý dự án đầu tư Dự án khu công nghiệp Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

(x) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản và động sản hình thành thuộc dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.

(xi) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản phát sinh từ Dự án Duy Tiên – Hà Nam.

(*) Tài sản đảm bảo cho các khoản vay này là một số xe ô tô của Nhóm Công ty.

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 *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*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:						
Số đầu kỳ	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	(368.100.000)	-	-	-	148.131.900.000
Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	331.650.000.000	331.650.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	55.146.962.872	5.468.028.423	60.614.991.295
Chia cổ tức	-	-	-	(467.775.000.000)	(2.450.000.000)	(470.225.000.000)
Số cuối kỳ	3.118.500.000.000	109.111.905.000	6.315.008.316	227.318.020.593	833.142.374.561	4.294.387.308.470
Cho giai kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026:						
Số đầu kỳ	3.600.000.000.000	1.120.161.905.000	6.315.008.316	801.852.860.907	985.720.618.671	6.514.050.392.894
Tăng vốn (*)	1.079.998.440.000	(1.079.998.440.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	291.596.874.485	14.468.308.417	306.065.182.902
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(180.000.000.000)	(15.973.200.000)	(195.973.200.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	359.998.640.000	-	-	(359.998.640.000)	-	-
Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	(28.083.251.752)	(62.006.838.338)	(90.090.090.090)
Thành lập công ty con mới	-	-	-	-	20.000.000.000	20.000.000.000
Các khoản khác	-	-	-	107.790.649	35.100.407	142.891.056
Số cuối kỳ	5.039.997.080.000	40.163.465.000	6.315.008.316	525.475.634.289	942.243.989.157	6.554.195.176.762

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2026, Công ty đã hoàn tất các giao dịch sau:

- Phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần với tỷ lệ phát hành 30% trên vốn điều lệ 3.600 tỷ VND, tương ứng phát hành thêm 107.999.844 cổ phiếu.

- Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10% trên vốn điều lệ 3.600 tỷ VND, tương ứng phát hành thêm 35.999.864 cổ phiếu.

Công ty cũng chi trả cổ tức bằng tiền mặt từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 với tỷ lệ 5% trên vốn điều lệ 3.600 tỷ VND đồng, tương đương 180 tỷ VND.

27.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Tổng số	*Cổ phần thường*	*Tổng số*	*Cổ phần thường*
Vốn góp của cổ đông	5.039.997.080.000	5.039.997.080.000	3.600.000.000.000	3.600.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	40.163.465.000	40.163.465.000	1.120.161.905.000	1.120.161.905.000
TỔNG CỘNG	**5.080.160.545.000**	**5.080.160.545.000**	**4.720.161.905.000**	**4.720.161.905.000**

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.600.000.000.000	2.970.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phiếu	-	148.500.000.000
Phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư	1.079.998.440.000	-
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	359.998.640.000	-
Số cuối kỳ	5.039.997.080.000	3.118.500.000.000
Cổ tức đã chia *(Thuyết minh số 27.1)*	***539.998.640.000***	***467.775.000.000***

27.4 *Cổ phần*

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	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).

27.5 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Cổ tức đã công bố và ghi nhận	**539.998.640.000**	**467.775.000.000**
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2025: 500 VND/cổ phiếu (năm 2024: 1.500 VND/cổ phiếu)	180.000.000.000	467.775.000.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu cho năm 2025: 1 cổ phần/10 cổ phiếu hiện hữu	359.998.640.000	-
Cổ tức đã công bố và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6	-	-

28. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính:VND

	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong các công ty con				
	Công ty ICON4	*Công ty Taseco Hà Nam*	*Công ty Taseco Đà Nẵng*	*Các công ty con khác*	*Tổng cộng*
Số cuối kỳ					
Vốn điều lệ đã góp	319.464.000.000	144.000.000.000	115.600.000.000	371.696.483.376	950.760.483.376
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	45.660.822.216	(3.070.695.058)	9.368.776.978	40.051.846.645	92.010.750.781
Cổ tức đã chia lũy kế	(34.923.200.000)	-	-	(65.604.045.000)	(100.527.245.000)
	330.201.622.216	**140.929.304.942**	**124.968.776.978**	**346.144.285.021**	**942.243.989.157**
Kỳ này					
Phần lợi nhuận/(lỗ) sau khi mua cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026	4.809.017.649	(508.518.962)	(1.604.640.416)	11.772.450.146	14.468.308.417
	4.809.017.649	**(508.518.962)**	**(1.604.640.416)**	**11.772.450.146**	**14.468.308.417**

29. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**1.578.537.717.679**	**932.787.753.488**
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	119.783.442.368	103.704.229.098
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**1.578.537.717.679**	**932.787.753.488**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*1.577.948.465.634*	*889.976.228.378*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*589.252.045*	*42.811.525.110*

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	228.080.815.331	55.860.083.529
Doanh thu được ghi nhận trong năm từ hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	1.720.962.669	5.876.650.562
TỔNG CỘNG	**229.801.778.000**	**61.736.734.091**
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	1.347.061.946.054	975.191.634.916

29.2 *Doanh thu và chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập cho thuê bất động sản đầu tư	3.899.876.333	4.367.544.564
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	(2.427.293.498)	(1.401.219.435)
Thu nhập kinh doanh bất động sản đầu tư	1.472.582.835	2.966.325.129

29. DOANH THU (tiếp theo)

29.3 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi tiền gửi, cho vay	45.343.504.162	14.186.760.393
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư và doanh thu tài chính khác	2.810.928	2.959.305.402
TỔNG CỘNG	**45.346.315.090**	**17.146.065.795**

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	717.948.789.320	477.362.101.386
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	214.433.060.386	56.765.521.169
Giá vốn từ hoạt động khác	91.543.858.743	81.378.346.649
TỔNG CỘNG	**1.023.925.708.449**	**615.505.969.204**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay	54.896.509.196	85.801.508.882
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.840.238.696	7.083.962.577
Chi phí tài chính khác	1.755.313.654	899.058.403
TỔNG CỘNG	**62.492.061.546**	**93.784.529.862**

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
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	1.416.140.262
Chi phí dịch vụ mua ngoài	89.290.528	1.774.387.287
Chi phí bán hàng khác	416.493.656	1.381.286.848
TỔNG CỘNG	**38.255.399.119**	**45.780.257.226**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	40.227.066.825	37.372.619.294
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	15.037.459.698	14.392.240.019
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.083.478.943	15.312.588.759
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	37.956.451.532	30.590.552.040
TỔNG CỘNG	**110.304.456.998**	**97.668.000.112**

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	4.878.296.624.544	3.449.882.679.494
Chi phí dịch vụ xây lắp	245.918.119.752	103.847.949.116
Chi phí nhân công	77.655.897.811	70.922.036.220
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.426.811.610	17.091.457.693
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	32.316.416.095	31.869.864.319
Chi phí dự phòng	1.180.358.968	(306.698.140)
Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.070.000.000	1.391.589.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	83.205.370.002	57.065.407.330
Chi phí bằng tiền khác	43.055.791.516	60.262.082.172
TỔNG CỘNG	**5.381.125.390.298**	**3.792.026.367.604**

34. 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.

34.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	105.070.153.676	42.491.536.367
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(15.992.526.179)	(5.995.923.389)
TỔNG CỘNG	**89.077.627.497**	**36.495.612.978**

34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	395.142.810.399	97.110.604.273
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	79.028.562.080	19.422.120.855
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Nhóm Công ty	3.209.035.196	5.334.480.990
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	(396.024.291)	(118.684.078)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP	2.376.152.010	7.563.929.327
Phân bổ lợi thế thương mại	605.698.364	621.861.647
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.168.047.740	1.416.792.515
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.115.020.891	2.255.111.722
Lỗ năm trước chuyển sang	(28.864.493)	-
Chi phí thuế TNDN	**89.077.627.497**	**36.495.612.978**

34.2 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 giữa niên độ.

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 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 kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay đã phát sinh nhưng chưa được trừ thuế tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	-	675.999.293	(675.999.293)	-
Chênh lệch tạm thời liên quan tới lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	15.602.677.873	15.296.449.279	306.228.594	1.649.999.360
Chi phí bán hàng trích trước nhưng chưa thanh toán tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	6.088.764.999	10.686.632.282	(4.597.867.283)	(824.173.055)
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	7.627.834.331	7.933.204.770	(305.370.439)	1.815.372.225
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	45.070.890.703	24.987.183.072	20.083.707.631	2.028.223.052
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***74.390.167.906***	***59.579.468.696***		
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	1.326.501.807
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***(139.485.292.694)***	***(140.667.119.663)***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***15.992.526.179***	***5.995.923.389***

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Theo quy định của Nghị định 20/2025/NĐ-CP, Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 87,7 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 76,1 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

Lỗ thuế chuyển sang từ kỳ trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị khoảng 166,7 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 138,7 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên có quan hệ kiểm soát với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 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 25, những giao dịch trọng yếu khác của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Taseco Group	Công ty mẹ	Cổ tức công bố	324.000.000.000	339.101.020.500
		Thu tiền cho vay	-	128.000.000.000
		Thu tiền chào bán cổ phần	-	107.651.110.000
		Hoàn vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	1.000.000.000
		Tăng vốn từ nguồn thặng dư	648.000.000.000	-
		Tăng vốn do chia cổ tức	216.000.000.000	-
		Cổ tức trả bằng tiền	108.000.000.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận dự án đầu tư	5.840.238.696	7.363.671.600
		Lãi vay phải thu	-	2.682.739.727
		Thu tiền trả lãi vay	-	118.533.708.755
		Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh thực hiện dự án	98.000.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	253.270.395	-
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu cung cấp dịch vụ	218.181.818	218.181.818
		Thu tiền cho vay	20.000.000.000	1.780.000.000
		Trả gốc vay	17.565.464.663	4.180.000.000
		Cho vay	43.700.000.000	200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	41.242.493.789
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	13.303.056.300
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

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

Ngoài những giao dịch đảm bảo bởi bên liên quan như trình bày tại Thuyết minh số 25, những giao dịch trọng yếu khác của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm: (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu cung cấp dịch vụ	21.250.538	-
		Chi phí mua hàng hoá	5.231.103.667	-

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

Các giao dịch với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Trong kỳ, 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.

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 kỳ kế toán sáu tháng 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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty mẹ là Taseco Group bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay của Công ty. Tổng nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh ngày tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 199,7 tỷ VND.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Cho vay** (Thuyết minh số 5)*				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (i)	111.234.523.287	85.235.882.193
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (ii)	6.917.071.237	6.303.339.728
Ông Đoàn Ngọc Ly	Chủ tịch HĐQT Công ty KCN Taseco Hải Phòng	Lãi cho vay ngắn hạn	4.906.849.314	93.184.931.507
			123.058.443.838	**184.724.153.428**

(i) Số dư cuối kỳ là khoản gốc và lãi cho vay với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5,0% - 8,8%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 6 năm 2027.

(ii) Số dư cuối kỳ là khoản gốc và lãi cho vay với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5,5% - 7,0%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 6 năm 2027.

***Phải thu ngắn hạn của khách hàng** (Thuyết minh số 6.1)*				
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. cho 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	665.630.411	181.357.620
			14.054.392.861	**13.191.920.070**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 7)*				
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 ngắn hạn khác	1.282.952.885	1.056.707.360
			4.099.055.634	**3.864.784.109**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 19.1)*				
Công ty Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	2.005.604.140	1.756.182.700
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	73.585.987	1.216.536.332
			2.079.190.127	**2.972.719.032**
Người mua trả tiền trước hạn ngắn hạn *(Thuyết minh số 19.2)*				
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
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước mua bất động sản	10.230.559.541	7.228.324.026
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc	Trả trước mua bất động sản	7.037.774.056	-
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	-
			54.354.401.346	**32.320.228.920**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 24)*				
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 theo hợp đồng hợp tác kinh doanh 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	17.644.961	5.400.000
			122.072.799.911	**121.219.501.618**
***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 24)*				
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	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 theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	14.190.573.599	14.190.573.599
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	98.000.000.000	-
			145.538.421.559	**47.538.421.559**

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Kỳ này	*Kỳ trước*
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	242.000.000	14.000.000
		11.000.104.320	**9.589.639.584**

Thù lao của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thù lao của Ban Kiểm soát	66.000.000	69.333.333

36. 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

	Kỳ này	*Kỳ trước (Trình bày lại)*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	291.596.874.485	55.146.962.872
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**291.596.874.485**	**55.146.962.872**
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
Ảnh hưởng từ chia cổ tức bằng cổ phiếu và tăng vốn từ nguồn thặng dư	-	143.999.708
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**	**451.173.189**
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản*	*579*	*122*
- *Lãi suy giảm*	*579*	*122*

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 giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh hoạt động xây lắp*	*Kinh doanh các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*1.228.952.497.311*	*229.801.778.000*	*119.783.442.368*	-	*1.578.537.717.679*
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	*577.051.889.236*	*27.693.490.782*	*(604.745.380.018)*	-
Tổng doanh thu	1.228.952.497.311	806.853.667.236	147.476.933.150	(604.745.380.018)	1.578.537.717.679
Kết quả					
Lợi nhuận thuần của bộ phận	*456.376.881.701*	*35.248.957.882*	*54.059.337.327*	*(29.328.566.799)*	*516.356.610.111*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					*(121.213.799.712)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*395.142.810.399*
Chi phí thuế TNDN					*(89.077.627.497)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*306.065.182.902*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	16.332.013.058.431	993.320.341.876	2.409.496.973.402	(986.336.841.265)	18.748.493.532.444
Tài sản không phân bổ (ii)					2.978.431.544.626
Tổng tài sản					21.726.925.077.070
Công nợ bộ phận	10.085.017.304.192	643.722.754.046	94.001.893.276	(1.169.964.999.552)	9.652.776.951.962
Công nợ không phân bổ (iii)					5.519.952.948.346
Tổng công nợ					15.172.729.900.308

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh hoạt động xây lắp*	*Kinh doanh các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*767.346.790.299*	*61.736.734.091*	*103.704.229.098*	*-*	*932.787.753.488*
Doanh thu bán hàng nội bộ	*-*	*373.404.054.191*	*18.723.501.228*	*(392.127.555.419)*	*-*
Tổng doanh thu	*767.346.790.299*	*435.140.788.282*	*122.427.730.326*	*(392.127.555.419)*	*932.787.753.488*
Kết quả					
Lợi nhuận thuần của bộ phận	*281.762.894.936*	*21.595.414.709*	*29.910.113.214*	*(15.986.638.575)*	*317.281.784.284*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					*(220.171.180.011)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*97.110.604.273*
Chi phí thuế TNDN					*(36.495.612.978)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*60.614.991.295*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*11.226.648.229.623*	*806.610.446.000*	*2.405.179.864.822*	*(1.259.878.652.581)*	*13.178.559.887.864*
Tài sản không phân bổ (ii)					*2.134.487.243.454*
Tổng tài sản					*15.313.047.131.318*
Công nợ bộ phận	*4.274.133.413.946*	*719.827.350.268*	*80.020.210.355*	*(1.265.211.804.716)*	*3.808.769.169.853*
Công nợ không phân bổ (iii)					*4.990.227.568.571*
Tổng công nợ					*8.798.996.738.424*

37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, thu nhập khác và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, phải trả khác, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

38. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 3.454 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 3.503 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ Khu A thuộc Dự án A la carte Hạ Long từ các chủ sở hữu căn hộ theo các hợp đồng thuê có thời hạn là 10 năm và có cam kết chi trả chi phí thuê căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ. Chi phí thuê này được tính bằng 42% của doanh thu phòng được phân chia cho từng căn hộ theo tỷ lệ quy định trong hợp đồng.

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

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	8.873.690.627	8.021.449.877
Từ 1 - 5 năm	9.176.586.063	25.351.438.234
TỔNG CỘNG	**18.050.276.690**	**33.372.888.111**

38. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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

Dự án số 4 Thanh Hóa

Theo Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 9 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án số 4 Thanh Hóa, Công ty có cam kết bàn giao lại cho nhà nước các khu đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng khu đất tái định cư, giáo dục sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Dự án Hải Yến

Theo Quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Hải Yến Công ty có cam kết bàn giao lại cho nhà nước các khu đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Dự án Duy Tiên

Theo Quyết định số 616/QĐ-UBND ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Duy Tiên, Công ty có cam kết bàn giao lại cho nhà nước các công trình dịch vụ công cộng, sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Dự án Đồng Văn III

Theo các văn bản liên quan đến tiền thuê đất tại Dự án Đồng Văn III, Công ty được miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản (tối đa bao gồm 3 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất) và 11 năm tiếp theo sau thời gian xây dựng cơ bản (trừ đất thương mại, dịch vụ). Sau khi hết thời gian được miễn, Sau thời gian được miễn tiền thuê đất, Công ty có nghĩa vụ nộp tiền thuê đất hàng năm tại dự án này theo thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Các cam kết liên quan đến các dự án liên danh phát triển bất động sản

Nhóm Công ty đã tham gia một số liên danh với các đối tác để trở thành nhà đầu tư thực hiện một số dự án bất động sản. Theo đó, Nhóm Công ty và các đối tác sẽ thực hiện góp vốn theo tỷ lệ được quy định tại các văn bản liên quan được ban hành bởi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

38. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết liên quan đến các hợp đồng hợp tác kinh doanh chia sẻ lợi nhuận cho đối tác và cam kết khác liên quan đến các dự án bất động sản

Nhóm Công ty đã ký kết các hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng hợp tác đầu tư với các đối tác. Theo đó, Nhóm Công ty cam kết chia sẻ lợi nhuận, hoàn trả vốn góp và các cam kết khác theo thời hạn quy định trong hợp đồng.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

39. GIÁ TRỊ DỰ KIẾN SẼ ĐƯỢC THU HỒI CỦA HÀNG TỒN KHO

Số dư hàng tồn kho bất động sản của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, như trình bày tại Thuyết minh số 10, bao gồm hàng tồn kho có thể sẽ được thu hồi trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Do số lượng, quy mô của các dự án phức hợp đang được Nhóm Công ty triển khai tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty chưa thu thập được đầy đủ các thông tin cần thiết để có thể đưa ra ước tính hợp lý về giá trị hàng tồn kho sẽ được thu hồi trong và trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán. Do đó, Nhóm Công ty chưa trình bày các thông tin này trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

40. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng trong kỳ hiện tại (Thuyết minh số 3.1.1). Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tiền	227.055.411.473	(2.336.513.582)	224.718.897.891
Các khoản tương đương tiền	1.034.441.490.422	(74.751.303.567)	959.690.186.855
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	276.352.167.123	326.164.382.923	602.516.550.046
Phải thu về cho vay ngắn hạn	300.560.000.000	(300.560.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	376.252.750.165	(25.604.382.923)	350.648.367.242
Tài sản ngắn hạn khác	-	77.087.817.149	77.087.817.149
Phải trả cổ tức lợi, nhuận	-	2.247.346.379	2.247.346.379
Phải trả ngắn hạn khác	247.313.667.919	(2.247.346.379)	245.066.321.540

41. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Ngày 28 tháng 7 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt phương án nhận chuyển nhượng 2.625.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Hạ tầng Plaschem, tương đương 75% vốn điều lệ của công ty này. Cùng ngày, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần với bên chuyển nhượng để thực hiện giao dịch nêu trên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2026, Hội đồng Quản trị của Công ty đã phê duyệt chủ trương góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Khu công nghiệp Kim Bảng với số vốn góp là 220.000.000.000 đồng, tương đương 55% vốn điều lệ. Ngày 4 tháng 8 năm 2026, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Khu công nghiệp Kim Bảng được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu với vốn điều lệ là 400.000.000.000 đồng.

Theo Nghị quyết số 09/2026/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 04 năm 2026, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Phúc An với vốn điều lệ dự kiến là 250.000.000.000 đồng, trong đó phần vốn góp của Công ty là 125.000.000.000 đồng, tương đương 50% vốn điều lệ. Ngày 04 tháng 08 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn và được ghi nhận sở hữu 12.500.000 cổ phần phổ thông, tương đương 50% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Phúc An.

41. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Vũ Thị Khánh Hà	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng

EY | Building a better working world

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn