Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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

Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3 - 4
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	7 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	13 - 65

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và tại 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 riêng giữa niên độ của 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đề ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 và các công ty con.

Ngày 28 tháng 8 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

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

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 7 đến trang 65, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của 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 riêng 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 RIÊNG 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**		**11.299.003.169.032**	**9.600.477.953.204**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***4***	***1.987.793.440.573***	***1.008.088.763.030***
1. Tiền	111		116.677.360.573	130.398.576.175
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.871.116.080.000	877.690.186.855
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***		***382.766.076.591***	***410.265.777.364***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	382.766.076.591	410.265.777.364
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***2.962.176.821.042***	***2.852.537.704.540***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	738.652.549.677	1.485.036.212.174
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	1.322.870.250.790	1.111.686.744.535
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	901.745.516.117	256.906.243.373
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6.1	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***8***	***5.686.648.708.118***	***5.166.410.768.813***
1. Hàng tồn kho	141		5.686.648.708.118	5.166.410.768.813
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***279.618.122.708***	***163.174.939.457***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	9	234.479.480.342	116.490.430.014
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		24.004.628.427	25.431.435.084
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1.555.555	120.615.975
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	10	21.132.458.384	21.132.458.384

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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**		**5.042.645.622.356**	**4.847.908.590.534**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***413.653.456.476***	***415.344.286.476***
1. Phải thu dài hạn khác	215	7	413.653.456.476	415.344.286.476
II. Tài sản cố định	***220***		***28.618.942.286***	***24.031.795.872***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	28.291.744.388	23.745.058.889
Nguyên giá	222		52.445.418.991	45.797.556.212
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(24.153.674.603)	(22.052.497.323)
2. Tài sản cố định vô hình	227		327.197.898	286.736.983
Nguyên giá	228		749.060.000	633.560.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(421.862.102)	(346.823.017)
III. Bất động sản đầu tư	***240***		-	-
1. Nguyên giá	241		48.701.493.330	48.701.493.330
2. Giá trị khấu hao lũy kế	242		(48.701.493.330)	(48.701.493.330)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***307.359.887.447***	***306.905.507.600***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	12	307.359.887.447	306.905.507.600
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***14***	***4.221.550.778.981***	***4.052.460.688.891***
1. Đầu tư vào công ty con	261		4.211.383.738.431	4.042.293.648.341
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		10.957.950.000	10.957.950.000
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(790.909.450)	(790.909.450)
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***71.462.557.166***	***49.166.311.695***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		12.675.067.133	4.883.292.278
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	27.3	58.787.490.033	44.283.019.417
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**16.341.648.791.388**	**14.448.386.543.738**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG 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**		**10.520.194.509.462**	**8.723.185.754.391**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***8.568.971.283.296***	***6.681.471.586.397***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15.1	452.673.283.603	587.720.811.773
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15.2	4.532.987.606.425	2.422.993.900.462
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		3.084.746.875	35.913.775
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	16	241.385.399.308	355.677.411.374
5. Phải trả người lao động	315		9.122.947.931	18.937.992.619
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	17.1	622.314.554.037	513.525.181.314
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	18	405.483.723.694	392.831.856.650
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	19	2.277.200.871.363	2.356.505.368.370
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	20	24.718.150.060	33.243.150.060
II. Nợ dài hạn	***330***		***1.951.223.226.166***	***2.041.714.167.994***
1. Phải trả dài hạn khác	338	18	417.067.919.093	100.496.581.098
2. Vay dài hạn	339	19	1.530.450.210.830	1.935.866.877.496
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343	17.2	3.705.096.243	5.350.709.400
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**21**	**5.821.454.281.926**	**5.725.200.789.347**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		5.039.997.080.000	3.600.000.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	411a		*5.039.997.080.000*	*3.600.000.000.000*
2. Thặng dư vốn	412		40.163.465.000	1.120.161.905.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		741.293.736.926	1.005.038.884.347
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*465.040.244.347*	*365.744.012.289*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*276.253.492.579*	*639.294.872.058*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**16.341.648.791.388**	**14.448.386.543.738**

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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG 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	22.1	1.237.822.093.381	770.849.624.285
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	22.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)	10	22.1	1.237.822.093.381	770.849.624.285
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	23	743.721.783.984	486.834.784.712
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		494.100.309.397	284.014.839.573
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22.2	34.654.879.732	12.727.819.759
7. Chi phí tài chính	23	24	88.199.594.955	111.683.180.361
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*74.765.457.246*	*95.851.756.439*
8. Chi phí bán hàng	25	25	32.865.501.776	40.596.994.834
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	61.600.294.955	54.241.670.515
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 – (23 + 25 + 26)}	30		346.089.797.443	90.220.813.622
11. Thu nhập khác	31		9.740.986.807	4.179.117.935
12. Chi phí khác	32		5.080.925.187	251.526.441
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 – 32)	40		4.660.061.620	3.927.591.494
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		350.749.859.063	94.148.405.116
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27.1	89.000.837.100	32.522.501.560
16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	27.3	(14.504.470.616)	(3.009.726.634)
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 – 51 – 52)	60		276.253.492.579	64.635.630.190

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 RIÊNG 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**		**350.749.859.063**	**94.148.405.116**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
Khấu hao tài sản cố định hữu hình ("TSCĐ") và hao mòn tài sản cố định vô hình	02		2.176.216.365	2.190.767.819
Hoàn nhập dự phòng	03		(1.645.613.157)	-
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(34.492.619.415)	(12.773.274.304)
Chi phí đi vay	06		74.765.457.246	96.486.164.341
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**391.553.300.102**	**180.052.062.972**
Tăng các khoản phải thu	09		(105.821.169.830)	(480.487.024.570)
Tăng hàng tồn kho	10		(449.918.668.216)	(1.278.352.474.231)
Tăng các khoản phải trả	11		2.333.935.340.384	365.529.174.374
Tăng chi phí chờ phân bổ	12		(125.780.825.183)	(11.350.761.397)
Chi phí đi vay đã trả	14		(89.779.637.120)	(133.750.547.103)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	16	(183.847.576.655)	(48.834.719.588)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(8.525.000.000)	(8.064.222.222)
Lưu chuyển tiền từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh	**20**		**1.761.815.763.482**	**(1.415.258.511.765)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác	21		(12.759.735.869)	(8.967.284.501)
Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		-	50.000.000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(67.380.000.000)	(82.413.333.917)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		104.114.000.000	200.000.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(170.090.090.090)	(706.000.000.000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	23.120.550.000
Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.677.070.593	11.298.010.258
Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	**30**		**(120.438.755.366)**	**(562.912.058.160)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG 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
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	148.131.900.000
Tiền thu từ đi vay	33		217.000.599.456	2.324.264.417.785
Tiền trả nợ gốc vay	34		(701.721.763.129)	(721.589.094.282)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(176.951.166.900)	(5.792.891.475)
Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính	**40**		**(661.672.330.573)**	**1.745.014.332.028**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**979.704.677.543**	**(233.156.237.897)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**1.008.088.763.030**	**348.281.981.799**
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**	**1.987.793.440.573**	**115.125.743.902**

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 vào ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 25 được cấp ngày 22 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 220 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 199).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (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. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (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 ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Khai thác quản lý vận hành tòa nhà.
11	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng")	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, 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%	74,9%	51,44%	74,9%	Số nhà SH3.2, TTTM Vạn Hải Lý, đường Lê Chân, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
15	Công ty 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. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

(ii) Theo Nghị quyết 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 14.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày để ngày 28 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về 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 và các công ty con.

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam 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 riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ báo cáo*

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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 Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, 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.

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.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới 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. 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 31.

3.2 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, 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, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

3.3 *Hàng tồn kho*

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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

3.3 *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 có tính đến chiết khấu giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, tại ngày kết thúc kỳ kế toán và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 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.

Hàng tồn kho khác

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.

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. 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng 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 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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 riêng giữa niên độ.

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 khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định 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 riêng 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 riêng 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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của 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 riêng 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 riêng giữa niên độ.

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

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 Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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:

Vật kiến trúc	5 - 6 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 6 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Tài sản cố định khác	3 năm
Phần mềm máy tính	1 - 4 năm

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

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 hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Nhà cửa và quyền sử dụng đất	50 năm

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

3.9 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.10 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 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 riêng giữa niên độ:

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

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

3.13 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

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 riêng giữa niên độ.

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của 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.

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

3.15 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)

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của 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 phát sinh nghiệp vụ 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 Công ty (VND) được hạch toán theo 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 Công ty thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Công ty phát sinh thì 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 riêng 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 Công ty.

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.19 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.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 riêng giữa niên độ.

3.20 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng 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 riêng giữa niên độ.

3.21 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

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

3.21 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 riêng 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 Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.22. 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.

3.23. 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 Công ty.

3.24. Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

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

3.24. Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính riêng 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 Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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.

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

3.24. Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.25 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.26 Các bên liên quan

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

3.27 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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	3.577.390.642	133.715.567
Tiền gửi ngân hàng	101.699.969.931	130.264.860.608
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Hà Nội*	*41.467.636.809*	*84.273.007.948*
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Sở Giao dịch 1*	*35.161.111.929*	*412.872.191*
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân*	*1.073.912.221*	*14.717.172.431*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương, chi nhánh Hà Nội*	*6.958.145.076*	*22.882.066.241*
- *Các khoản tiền gửi không kỳ hạn khác*	*17.039.163.896*	*7.979.741.797*
Tiền đang chuyển	11.400.000.000	-
Các khoản tương đương tiền (*)	1.871.116.080.000	877.690.186.855
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Hà Nội*	*705.000.000.000*	*190.000.000.000*
- *Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Sở Giao dịch 1*	*1.150.000.000.000*	*100.000.000.000*
- *Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân*	*16.000.000.000*	*180.000.000.000*
- *Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam, chi nhánh Sở Giao dịch*	-	*267.574.106.855*
- *Ngân hàng TMCP Ngoại thương, chi nhánh Đông Đô*	-	*100.000.000.000*
- *Các khoản tương đương tiền khác*	*116.080.000*	*40.116.080.000*
TỔNG CỘNG	**1.987.793.440.573**	**1.008.088.763.030**

(*) 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 là 4,75%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 4,75%/năm).

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	55.380.167.123	55.380.167.123	159.494.167.123	159.494.167.123
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Thanh Xuân	*46.891.167.123*	*46.891.167.123*	*48.679.167.123*	*48.679.167.123*
Ngân hàng Quốc tế Việt Nam, chi nhánh Sở Giao dịch	-	-	*100.000.000.000*	*100.000.000.000*
Các khoản tiền gửi khác	*8.489.000.000*	*8.489.000.000*	*10.815.000.000*	*10.815.000.000*
Cho vay	327.385.909.468	327.385.909.468	250.771.610.241	250.771.610.241
Cho vay các bên khác	*27.615.584.779*	*27.615.584.779*	*26.827.763.683*	*26.827.763.683*
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*299.770.324.689*	*299.770.324.689*	*223.943.846.558*	*223.943.846.558*
TỔNG CỘNG	**382.766.076.591**	**382.766.076.591**	**410.265.777.364**	**410.265.777.364**

(*) Các khoản tiền gửi này có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4%/năm đến 7,9%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2025: từ 3,4%/năm đến 6,5%/năm). Trong đó, một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 41,9 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh vay vốn lưu động và thực hiện hợp đồng tại một số dự án bất động sản của Công ty.

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	707.084.470.259	-	1.462.500.550.531	-
Phải thu từ các hoạt động khác	31.568.079.418	(1.091.495.542)	22.535.661.643	(1.091.495.542)
TỔNG CỘNG	**738.652.549.677**	**(1.091.495.542)**	**1.485.036.212.174**	**(1.091.495.542)**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*683.077.544.899*	*(1.091.495.542)*	*1.438.096.806.460*	*(1.091.495.542)*
Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*55.575.004.778*	-	*46.939.405.714*	-
Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:				
Chi nhánh Công ty TNHH Sông Hồng Việt	*251.473.348.584*	-	-	-

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho người bán ngắn hạn	973.034.827.111	684.203.617.954
- *Ban Quản lý dự án Đầu tư – Hạ tầng xã Mê Linh*	*286.935.094.450*	*251.000.000.000*
- *Công ty Cổ phần Xây dựng Phục Hưng Holdings*	*180.478.782.210*	*138.108.689.089*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam*	*134.992.981.157*	*111.992.582.411*
- *Trả trước cho các đối tượng khác*	*370.627.969.294*	*183.102.346.454*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	349.835.423.679	427.483.126.581
TỔNG CỘNG	**1.322.870.250.790**	**1.111.686.744.535**
Dự phòng trả trước khó đòi	-	-

7. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	554.416.658.208	-	103.189.483.233	-
Tạm ứng cho nhân viên (ii)	166.183.644.317	-	13.322.471.303	-
Tạm ứng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (iii)	95.000.000.000	-	-	-
Thu hộ, chi hộ	68.861.500.617	-	68.605.629.151	-
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	-	-	55.352.000.000	-
Cầm cố, ký quỹ, ký cược	1.420.505.000	-	1.542.505.000	
Phải thu ngắn hạn khác	15.863.207.975	-	14.894.154.686	-
TỔNG CỘNG	**901.745.516.117**	**-**	**256.906.243.373**	**-**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên khác	*854.487.032.404*	-	*208.936.579.053*	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*47.258.483.713*	-	*47.969.664.320*	-
Dài hạn				
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (iv)	411.152.073.000	-	412.856.903.000	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	2.008.666.576	-	2.008.666.576	-
Phải thu dài hạn khác	492.716.900	-	478.716.900	-
TỔNG CỘNG	**413.653.456.476**	**-**	**415.344.286.476**	**-**

(i) 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 Nhà nước 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 thị 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;

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là các khoản tạm ứng cho nhân viên 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 bất động sản của Công ty như dự án tiểu khu 65.1 Tam Sơn, khu đô thị mới phường Hương Mạc, khu đô thị Duy Tiên.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoản tạm ứng cho đối tác góp vốn hợp tác kinh doanh, là 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.

(iv) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã thực hiện chi trả theo các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III và sẽ được bù trừ với tiền thuê đất của dự án khi phát sinh.

8. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	4.786.525.066.919	-	4.110.011.483.589	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	898.743.378.038	-	1.055.651.682.831	-
Hàng tồn kho khác	1.380.263.161	-	747.602.393	-
TỔNG CỘNG	**5.686.648.708.118**	**-**	**5.166.410.768.813**	**-**

(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 bất động sản của Công ty, chi tiết như sau:
- 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 634 tỷ VND;
- Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III là 543 tỷ VND;
- Dự án Hải Yến là 532 tỷ VND; và
- Các dự án khác là 72,4 tỷ VND.

(ii) Bao gồm các bất động sản đã hoàn thành 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 857 tỷ VND; và
- Dự án Alarcate Hạ Long là 41 tỷ VND.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, một số hàng tồn kho tại Dự án Đồng Văn III, Dự án phố đi bộ Thái Nguyên và Dự án Nam Thái với giá trị ghi sổ khoảng 2.893 tỷ VND đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

9. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác của các bất động sản chưa bàn giao	233.958.484.669	115.803.515.280
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	520.995.673	686.914.734
TỔNG CỘNG	**234.479.480.342**	**116.490.430.014**

10. 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 (*)	21.132.458.384	21.132.458.384
TỔNG CỘNG	**21.132.458.384**	**21.132.458.384**

(*) Đây là 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.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	2.252.441.676	2.641.500.555	39.125.407.829	1.778.206.152	45.797.556.212
- Mua trong kỳ	-	385.161.000	2.943.865.914	3.318.835.865	6.647.862.779
Số cuối kỳ	2.252.441.676	3.026.661.555	42.069.273.743	5.097.042.017	52.445.418.991
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*(2.252.441.676)*	*(1.564.367.273)*	*(9.613.198.193)*	*(1.175.306.152)*	*(14.605.313.294)*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	2.252.441.676	2.013.159.672	16.460.623.148	1.326.272.827	22.052.497.323
- Khấu hao trong kỳ	-	161.133.118	1.751.822.904	188.221.258	2.101.177.280
Số cuối kỳ	2.252.441.676	2.174.292.790	18.212.446.052	1.514.494.085	24.153.674.603
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	-	628.340.883	22.664.784.681	451.933.325	23.745.058.889
Số cuối kỳ	-	852.368.765	23.856.827.691	3.582.547.932	28.291.744.388

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 3,5 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

	Số cuối kỳ Nguyên giá (VND)	*Số đầu kỳ Nguyên giá (VND)*
Xe ô tô	14.404.900.000	14.404.900.000

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Khu du lịch và dịch vụ Sun Rise Bảo Ninh, Quảng Bình (i)	280.781.840.822	274.639.571.642
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn, Hà Nam (ii)	17.299.455.514	9.513.593.619
Các dự án khác	9.278.591.111	22.752.342.339
TỔNG CỘNG	**307.359.887.447**	**306.905.507.600**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, quyền sử dụng đất số CX924355 với giá trị ghi sổ 32,7 tỷ VND thuộc dự án Khu du lịch và dịch vụ Sun Rise Bảo Ninh, Quảng Bình, và nhà điều hành thuộc dự án dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III với giá trị ghi sổ 16,8 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

(i) 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 19.

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với với giá trị khoảng 60,9 tỷ VND (cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: khoảng 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 bất động sản của Công ty.

14. CÁC KHOẢN 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 con (i) *(Thuyết minh số 14.1)*	4.211.383.738.431	4.211.383.738.431	-	4.042.293.648.341	4.042.293.648.341	-
Công ty Taseco Invest	*1.282.800.000.000*	*1.282.800.000.000*	-	*1.282.800.000.000*	*1.282.800.000.000*	-
Công ty ICON4	*816.968.335.205*	*816.968.335.205*	-	*816.968.335.205*	*816.968.335.205*	-
Công ty Quản lý BĐS	*147.160.016.113*	*147.160.016.113*	-	*147.160.016.113*	*147.160.016.113*	-
Công ty Phú Mỹ	*118.800.000.000*	*118.800.000.000*	-	*118.800.000.000*	*118.800.000.000*	-
Công ty ALC Hạ Long	*297.000.000.000*	*297.000.000.000*	-	*297.000.000.000*	*297.000.000.000*	-
Công ty Yên Bình	*8.718.000.000*	*8.718.000.000*	-	*8.718.000.000*	*8.718.000.000*	-
Công ty Du lịch Quốc tế	*132.000.000.000*	*132.000.000.000*	-	*132.000.000.000*	*132.000.000.000*	-
Công ty Taseco Đà Nẵng	*211.847.297.023*	*211.847.297.023*	-	*211.847.297.023*	*211.847.297.023*	-
Công ty Taseco Hải Phòng (Thuyết minh số 1)	-	-	-	*1.000.000.000*	*1.000.000.000*	-
Công ty Taseco Hà Nam	*576.000.000.000*	*576.000.000.000*	-	*576.000.000.000*	*576.000.000.000*	-
Công ty KCN Taseco Hải Phòng (Thuyết minh số 1)	*540.090.090.090*	*540.090.090.090*	-	*450.000.000.000*	*450.000.000.000*	-
Công ty Cổ phần BĐS Taseco Miền Nam (Thuyết minh số 1)	*80.000.000.000*	*80.000.000.000*	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 14.2)*	10.957.950.000	10.167.040.550	(790.909.450)	10.957.950.000	10.167.040.550	(790.909.450)
TỔNG CỘNG	**4.222.341.688.431**	**4.221.550.778.981**	**(790.909.450)**	**4.053.251.598.341**	**4.052.460.688.891**	**(790.909.450)**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư trên do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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

14.1 Đầu tư vào công ty con

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 12 công ty con trực tiếp như sau (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 11):

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty Taseco Invest	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
Công ty ICON4	68,68%	68,68%	68,68%	68,68%
Công ty Quản lý BĐS	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%
Công ty Phú Mỹ	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
Công ty ALC Hạ Long	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
Công ty Yên Bình	84,00%	84,00%	84,00%	84,00%
Công ty Du lịch Quốc tế	86,56%	86,56%	86,56%	86,56%
Công ty Taseco Đà Nẵng	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%
Công ty Taseco Hải Phòng *(Thuyết minh số 1)*	-	-	97,56%	97,56%
Công ty Taseco Hà Nam	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Công ty KCN Taseco Hải Phòng *(Thuyết minh số 1)*	85,00%	85,00%	75,00%	75,00%
Công ty Cổ phần BĐS Taseco Miền Nam *(Thuyết minh số 1)*	80,00%	80,00%	-	-

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ					*Số đầu kỳ*				
	Giá gốc (VND)	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Giá trị dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Giá trị có thể thu hồi (VND)*	*Giá trị dự phòng (VND)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	10.957.950.000	10.167.040.550	(790.909.450)	15,00	15,00	10.957.950.000	10.167.040.550	(790.909.450)	15,00	15,00

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

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

15.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả cho người bán ngắn hạn	137.170.882.981	101.723.825.403
Công ty Cổ phần Địa Ốc Mai Việt	*44.028.415.601*	*33.026.134.061*
Phải trả người bán ngắn hạn khác	*93.142.467.380*	*68.697.691.342*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	315.502.400.622	485.996.986.370
TỔNG CỘNG	**452.673.283.603**	**587.720.811.773**

15.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty.

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Người mua trả tiền trước	4.476.140.474.266	2.390.673.671.542
Các bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 28)*	56.847.132.159	32.320.228.920
TỔNG CỘNG	**4.532.987.606.425**	**2.422.993.900.462**

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	*Số phải nộp/cấn trừ trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Thuế giá trị gia tăng	149.839.253.423	175.102.891.316	(194.580.722.179)	130.361.422.560
Thuế thu nhập doanh nghiệp	205.516.753.168	89.000.837.100	(183.847.576.655)	110.670.013.613
Thuế thu nhập cá nhân	321.404.783	6.895.883.943	(6.863.325.591)	353.963.135
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	15.782.882.686	(15.782.882.686)	-
Các loại thuế và phí khác	-	1.345.738.861	(1.345.738.861)	-
TỔNG CỘNG	**355.677.411.374**	**288.128.233.906**	**(402.420.245.972)**	**241.385.399.308**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ VÀ CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

17.1 *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	532.249.386.296	407.209.250.295
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi bán hàng khác	68.582.996.655	89.425.697.840
Trích trước chi phí lãi vay	19.077.921.085	14.638.384.485
Trích trước chi phí khác	2.404.250.001	2.251.848.694
TỔNG CỘNG	**622.314.554.037**	**513.525.181.314**

17.2 *Các khoản dự phòng phải trả dài hạn*

Số dư dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm khoản dự phòng bảo hành phải trả liên quan đến các dự án mà Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

18. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Lợi nhuận phân chia phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh thực hiện dự án bất động sản (i)	240.106.228.745	282.925.751.353
Chi phí lãi vay phải trả	132.059.802.265	91.366.307.715
Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản	23.615.062.878	8.162.060.510
Phải trả ngắn hạn khác	9.702.629.806	10.377.737.072
TỔNG CỘNG	**405.483.723.694**	**392.831.856.650**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*33.059.884.048*	*72.664.444.577*
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*372.423.839.646*	*320.167.412.073*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản theo hợp đồng hợp tác kinh doanh (ii)	417.067.919.093	100.496.581.098
TỔNG CỘNG	**417.067.919.093**	**100.496.581.098**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*157.818.159.539*	*52.958.159.539*
Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*259.249.759.554*	*47.538.421.559*

(i) 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 Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện, bao gồm Dự án số 4 Thanh Hóa và Dự án Hải Yến. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 bao gồm các khoản nhận góp vốn từ các đối tác doanh nghiệp và các cá nhân theo các thỏa thuận liên danh và hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện, bao gồm 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 và các dự án khác của Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty và cá nhân cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

19. VAY

Đơn vị tính: VND

	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 *(Thuyết minh số 19.1)*	330.822.035.038	43.000.599.456	(69.205.096.463)	304.617.538.031
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	1.697.850.000.000	193.000.000.000	(583.100.000.000)	1.307.750.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 19.1)*	327.833.333.332	405.416.666.666	(68.416.666.666)	664.833.333.332
TỔNG CỘNG	**2.356.505.368.370**	**641.417.266.122**	**(720.721.763.129)**	**2.277.200.871.363**
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19.1)*	1.935.866.877.496	-	(405.416.666.666)	1.530.450.210.830
TỔNG CỘNG	**1.935.866.877.496**	**-**	**(405.416.666.666)**	**1.530.450.210.830**

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	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 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 tháng 10 năm 2026; Lãi vay trả hàng tháng.	7,5	(i)
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	100.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 11 năm 2026; Lãi vay trả hàng tháng.	7,0	(ii)
TỔNG CỘNG	**304.617.538.031**			

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

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	576.211.544.161	Gốc vay trả hàng quý bắt đầu từ tháng 11 năm 2025 tới 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	(iii)
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	(iv)
	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	(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 tháng 8 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay thả nổi. Lãi suất trong kỳ này là 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 tháng 11 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất cho vay cố định trong kỳ này là 7,8%/năm.	(vii)
TỔNG CỘNG	**2.195.283.544.162**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*664.833.333.332*			
Vay dài hạn	*1.530.450.210.830*			

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

(iv) Tài sản đảm bảo là một ô tô với giá trị còn lại là 3,5 tỷ VND của Công ty.

(v) 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.

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

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

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	33.243.150.060	25.977.101.036
Tăng trong năm	-	15.500.271.246
Sử dụng trong kỳ	(8.525.000.000)	(8.234.222.222)
Số cuối kỳ	**24.718.150.060**	**33.243.150.060**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
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	833.519.012.289	3.912.999.017.289
- Tăng vốn	148.500.000.000	(368.100.000)	-	148.131.900.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	64.635.630.190	64.635.630.190
- Chia cổ tức	-	-	(467.775.000.000)	(467.775.000.000)
Số cuối kỳ	3.118.500.000.000	109.111.905.000	430.379.642.479	3.657.991.547.479
Cho 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	1.005.038.884.347	5.725.200.789.347
- Tăng vốn (*)	1.079.998.440.000	(1.079.998.440.000)	-	-
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	276.253.492.579	276.253.492.579
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	359.998.640.000	-	(359.998.640.000)	-
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	(180.000.000.000)	(180.000.000.000)
Số cuối kỳ	5.039.997.080.000	40.163.465.000	741.293.736.926	5.821.454.281.926

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.1 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 ngày 25 tháng 4 năm 2026, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ như sau:

- Phát hành cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần với tỷ lệ phát hành 30% trên vốn điều lệ 3.600 tỷ VND, tương ứng phát hành thêm 107.999.844 cổ phiếu.
- Phát hành cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 để trả cổ tức 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.

21.2 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**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU *(tiếp theo)*

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn cổ phần 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 phần	-	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 21.1)*	***539.998.640.000***	***467.775.000.000***

21.4 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).

21.5 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Cổ tức đã công bố và đã trả trong kỳ	**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 sau ngày kết thúc kỳ kế toán và chưa được ghi nhận là nợ phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	-	-

22. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**1.237.822.093.381**	**770.849.624.285**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.228.952.497.311	767.346.790.299
Doanh thu từ hoạt động khác	8.869.596.070	3.502.833.986
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**1.237.822.093.381**	**770.849.624.285**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*1.229.724.383.811*	*726.382.074.286*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*8.097.709.570*	*44.467.549.999*

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi tiền gửi, cho vay	34.654.879.732	9.768.514.357
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	2.959.305.402
TỔNG CỘNG	**34.654.879.732**	**12.727.819.759**

23. 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	736.193.953.479	485.583.895.271
Giá vốn từ hoạt động khác	7.527.830.505	1.250.889.441
TỔNG CỘNG	**743.721.783.984**	**486.834.784.712**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí đi vay	74.765.457.246	96.486.164.341
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	11.680.477.392	14.303.578.420
Chi phí tài chính khác	1.753.660.317	893.437.600
TỔNG CỘNG	**88.199.594.955**	**111.683.180.361**

25. 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	32.784.001.776	39.106.169.487
Chi phí bán hàng khác	81.500.000	1.490.825.347
TỔNG CỘNG	**32.865.501.776**	**40.596.994.834**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	17.087.081.681	17.329.705.800
Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.070.000.000	1.391.589.400
Chi phí khấu hao	2.086.386.447	2.124.687.494
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.936.234.166	12.981.305.355
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	22.420.592.661	20.414.382.466
TỔNG CỘNG	**61.600.294.955**	**54.241.670.515**

26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.115.188.813.470	1.816.345.817.684
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.801.735.942	50.842.906.730
Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.070.000.000	1.391.589.400
Chi phí nhân công	24.614.912.186	17.009.439.788
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.086.386.447	2.124.687.494
Chi phí bằng tiền khác	22.420.592.661	24.720.931.378
TỔNG CỘNG	**1.217.182.440.706**	**1.912.435.372.474**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	89.000.837.100	32.522.501.560
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(14.504.470.616)	(3.009.726.634)
TỔNG CỘNG	**74.496.366.484**	**29.512.774.926**

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	350.749.859.063	94.148.405.116
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	70.149.971.813	18.829.681.023
Các khoản điều chỉnh:		
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.336.095.478	2.887.846.337
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.010.299.193	1.353.645.735
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	-	988.527.528
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	5.453.074.303
Chi phí thuế TNDN	**74.496.366.484**	**29.512.774.926**

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP *(tiếp theo)*

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế TNDN 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 riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Chi phí lãi vay đã phát sinh nhưng chưa được trừ thuế	-	675.999.293	(675.999.293)	-
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	6.088.764.999	10.686.632.282	(4.597.867.283)	(833.868.651)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	45.070.890.703	24.987.183.080	20.083.707.623	2.028.223.052
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	7.627.834.331	7.933.204.762	(305.370.431)	1.815.372.233
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	***58.787.490.033***	***44.283.019.417***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			***14.504.470.616***	***3.009.726.634***

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
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
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ trực tiếp
Công ty Taseco Invest	Công ty con
Công ty ICON4	Công ty con
Công ty Bao bì	Công ty con gián tiếp
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con
Công ty Phú Mỹ	Công ty con
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con
Công ty Yên Bình	Công ty con
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con
Công ty IKCONS	Công ty con gián tiếp
Công ty Quản lý ALC	Công ty con gián tiếp
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con
Công ty Taseco Hải Phòng (đến ngày 24 tháng 6 năm 2026)	Công ty con
Công ty KCN Taseco Hải phòng	Công ty con
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con
Công ty Taseco Miền Nam	Công ty con
Công ty Nước sạch Duy Tiên	Công ty con gián tiếp

Các bên liên quan khác là thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Tổng giám đốc và Uỷ ban Kiểm toán đã được trình bày tại mục Thông tin chung.

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ 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	Hoàn vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	1.000.000.000
		Cổ tức công bố (*)	324.000.000.000	339.101.020.500
		Chi trả cổ tức bằng tiền	108.000.000.000	-
		Phát hành cổ phần từ nguồn thặng dư	648.000.000.000	-
		Chia cổ tức bằng cổ phiếu cho công ty mẹ	216.000.000.000	-
		Thu tiền chào bán cổ phần	-	107.651.110.000
		Chia sẻ lợi nhuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.840.238.696	7.363.671.600
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	-	6.228.139.500
		Chi phí quản lý tòa nhà	-	2.487.098.922
		Chi phí thuê văn phòng, Chi phí quản lý	11.136.473.851	4.397.361.949
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Chi phí lãi vay	3.322.609.589	3.223.828.769
		Trả gốc vay	15.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Đi vay	-	150.000.000.000
		Trả gốc vay	-	115.700.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	5.986.636.988	15.648.377.396
Công ty ICON4	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây lắp và dịch vụ liên quan	436.408.571.791	306.713.840.525
		Chi phí lãi vay	28.215.821.918	115.068.493
		Trả gốc vay	256.000.000.000	-
		Thu tiền đi vay	69.000.000.000	100.000.000.000
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Thu tiền cho vay	-	200.000.000.000
		Cho vay	16.480.000.000	16.700.000.000
		Chi phí dịch vụ	1.218.164.643	2.093.819.205
		Lãi cho vay	4.458.211.282	5.568.643.839
Công ty Yên Bình	Công ty con	Đi vay	-	13.000.000.000
		Chi phí lãi vay	322.328.767	29.917.808
Công ty IKCONS	Công ty con gián tiếp	Chi phí dịch vụ	43.500.726.075	1.415.914.472

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ 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 Phú Mỹ	Công ty con	Trả gốc vay	-	6.458.800.000
		Cho vay	44.800.000.000	12.350.000.000
		Chia sẻ lợi nhuận từ thực hiện dự án	5.840.238.696	7.219.615.843
		Doanh thu cho vay	1.353.270.683	150.653.423
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	-	4.500.000.000
		Trả tiền vay	-	17.705.579.260
		Doanh thu cho vay	208.273.974	107.876.713
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay	6.100.000.000	2.850.000.000
Công ty KCN Taseco Hải Phòng	Công ty con	Góp vốn	-	450.000.000.000
		Nhận tiền vay	124.000.000.000	449.800.000.000
		Trả gốc vay	311.600.000.000	-
		Chi phí lãi vay	3.751.671.232	4.479.917.809
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.944.444.444	-
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 Taseco Hà Nam	Công ty con	Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.166.666.666	-
		Doanh thu cho vay	1.812.054.795	-
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1	Chi phí mua hàng hóa	4.160.138.889	-
Công ty Taseco Miền Nam	Công ty con	Góp vốn thành lập	80.000.000.000	-
Ông Đoàn Ngọc Ly	Chủ tịch HĐQT Công ty KCN Taseco Hải Phòng	Nhận chuyển nhượng cổ phần	90.090.090.090	-

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

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

Các nghiệp vụ chuyển nhượng tài sản/cổ phần, cung cấp và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan trong kỳ được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng. Trong kỳ, Công ty đã đi vay và cho vay các bên liên quan theo từng thỏa thuận vay và cho vay.

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) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty bảo lãnh nghĩa vụ thanh toán cho một số thỏa thuận vay của một số Công ty con. Tổng nghĩa vụ thanh toán được bảo lãnh ngày tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là khoảng 125 tỷ VND.

28. 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:

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 ALC Hạ Long	Công ty con	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (i)	150.706.242.774	129.768.031.492
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (ii)	70.519.535.061	24.366.264.378
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (iii)	51.812.054.795	50.000.000.000
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (iv)	20.220.878.357	13.506.210.960
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Gốc và lãi cho vay ngắn hạn (v)	6.511.613.702	6.303.339.728
			299.770.324.689	**223.943.846.558**

(i) Số dư cuối kỳ là khoản gốc và lãi cho vay tín chấp với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 7%/năm đến 8,8%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 3 năm 2027.

(ii) Số dư cuối kỳ là khoản gốc và lãi cho vay tín chấp với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 7%/năm đến 8,8%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 6 năm 2027.

(iii) Số dư cuối kỳ là khoản gốc và lãi cho vay tín chấp với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 7%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 12 năm 2026.

(iv) Số dư cuối kỳ là khoản gốc và lãi cho vay tín chấp với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 7%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 3 năm 2027.

(v) Số dư cuối kỳ là khoản gốc và lãi cho vay tín chấp với kỳ hạn 12 tháng, lãi suất từ 7%/năm đến 8,8%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 8 năm 2026.

28. 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 thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 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 ALC Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng bất động sản	18.568.038.396	18.568.038.396
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	3.828.506.085	3.082.804.868
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	7.500.000.000	3.000.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án, cho thuê văn phòng	8.652.000.000	7.788.000.000
Công ty Đầu tư và Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho thuê văn phòng	-	500.000.000
		Chuyển nhượng BĐS	4.274.026.700	3.554.026.700
Công ty KCN Taseco Hải Phòng	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	-	1.400.000.000
Các bên liên quan khác			4.977.497.847	1.271.600.000
			55.575.004.778	**46.939.405.714**
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 6.2)				
Công ty ICON4	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ xây lắp	260.695.464.383	330.300.903.072
Công ty IKCONS	Công ty con gián tiếp	Trả trước phí dịch vụ xây lắp	87.983.509.330	97.182.223.509
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Trả trước phí cải tạo, sửa chữa	607.022.950	-
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Trả trước phí cải tạo, sửa chữa	549.427.016	-
			349.835.423.679	**427.483.126.581**

28. 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 thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 7)				
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi hộ tiền điện, nước	3.162.772.118	3.162.772.118
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Phải thu chi hộ	2.806.102.749	2.806.102.749
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi hộ dịch vụ	1.058.748.837	2.110.594.480
		Đặt cọc sửa chữa	-	30.000.000
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Phải thu chi hộ	1.946.263.048	1.946.263.048
Công ty Taseco Hà Nam	Công ty con	Thu hộ, chi hộ	36.813.224.565	36.837.224.565
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	1.471.372.396	1.076.707.360
			47.258.483.713	**47.969.664.320**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	281.063.021.995	435.255.352.778
Công ty IKCONS	Công ty con gián tiếp	Phải trả dịch vụ xây lắp	9.634.493.708	16.490.778.375
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	15.694.725.772	25.079.051.501
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	7.105.437.007	6.235.767.766
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	2.004.722.140	2.936.035.950
			315.502.400.622	**485.996.986.370**
Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 15.2)				
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua bất động sản	10.230.559.541	7.228.324.026
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua bất động sản	3.802.188.088	-
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua bất động sản	3.008.774.973	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc	Đặt cọc mua bất động sản	7.037.774.056	-
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập	Đặt cọc 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	Đặt cọc mua bất động sản	12.133.905.410	12.133.905.410
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Trả trước phí dịch vụ	2.492.730.813	-
			56.847.132.159	**32.320.228.920**

28. 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 18)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	98.000.000.000	-
		Lợi nhuận phân chia phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	22.410.198.539	114.577.359.843
Công ty Taseco Hải Phòng	Công ty con	Lãi vay phải trả	19.396.452.054	15.644.780.822
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Lãi vay phải trả	12.027.212.332	8.704.602.743
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi vay phải trả	49.226.029.632	21.010.207.714
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Lãi vay phải trả	49.267.490.961	43.280.853.973
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Lợi nhuận phân chia phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	119.708.630.206	113.868.391.510
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Các khoản phải trả khác	2.387.825.922	3.081.215.468
			372.423.839.646	**320.167.412.073**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	14.190.573.599	14.190.573.599
Taseco Group	Công ty mẹ	Vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	98.000.000.000	-
Công ty ICON4	Công ty con	Vốn góp theo hợp đồng hợp tác kinh doanh phải trả	113.711.337.995	-
			259.249.759.554	**47.538.421.559**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 19)				
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Vay ngắn hạn (i)	241.450.000.000	241.450.000.000
Công ty KCN Taseco Hải Phòng	Công ty con	Vay ngắn hạn (ii)	176.800.000.000	364.400.000.000
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Vay ngắn hạn (iii)	113.500.000.000	129.000.000.000
Công ty ICON4	Công ty con	Vay ngắn hạn (iv)	763.000.000.000	950.000.000.000
Công ty Yên Bình	Công ty con	Vay ngắn hạn (v)	13.000.000.000	13.000.000.000
			1.307.750.000.000	**1.697.850.000.000**

(i) Số dư cuối kỳ là các khoản vay tín chấp với lãi suất từ 5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 12 năm 2026.

(ii) Số dư cuối kỳ là các khoản vay với lãi suất từ 5%/năm đến 8,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 5 năm 2027. Tài sản đảm bảo của khoản vay này là toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty KCN Taseco Hải Phòng.

(iii) Số dư cuối kỳ là các khoản vay tín chấp với lãi suất 5%/năm đến 5,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 12 năm 2026.

(iv) Số dư cuối kỳ là các khoản vay tín chấp với lãi suất 5%/năm đến 8,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 6 năm 2027.

(v) Số dư cuối kỳ là các khoản vay tín chấp với lãi suất 5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 12 năm 2026.

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		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
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập	242.000.000	14.000.000
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
		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

29. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 2.711 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: khoảng 2.291 tỷ VND).

Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có cam kết về việc góp vốn như sau:

		Cam kết góp vốn của Công ty	
Tên đơn vị nhận đầu tư	*Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026*
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Phúc An	250.000.000.000	50%	125.000.000.000
TỔNG CỘNG			**125.000.000.000**

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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	5.151.636.000	10.303.272.000
TỔNG CỘNG	**5.151.636.000**	**10.303.272.000**

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	2.007.272.760	2.007.272.736
TỔNG CỘNG	**2.007.272.760**	**2.007.272.736**

29. CÁC CAM KẾT (tiếp tục)

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 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.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

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

Số dư hàng tồn kho bất động sản của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, như được trình bày tại Thuyết minh số 8, 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 Công ty triển khai tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, 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, Công ty chưa trình bày các thông tin này trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính 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). 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 RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	898.822.645.239	(21.132.458.384)	877.690.186.855
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	159.494.167.123	250.771.610.241	410.265.777.364
Phải thu về cho vay ngắn hạn	223.340.000.000	(223.340.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	284.337.853.614	(27.431.610.241)	256.906.243.373
Tài sản ngắn hạn khác	-	21.132.458.384	21.132.458.384
Phải trả cổ tức lợi, nhuận	-	35.913.775	35.913.775
Phải trả ngắn hạn khác	392.867.770.425	(35.913.775)	392.831.856.650

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

Ngày 28 tháng 07 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 07 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 04 tháng 08 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.

32. 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 riêng giữa niên độ của 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