Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Cơ quan: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Thời gian ký: 03.09.2025 09:39:24 +07:00

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Shape the future with confidence

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



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
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 74

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 23 được cấp ngày 24 tháng 7 năm 2025.

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 Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch	
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên	
Ông Lê Đức Long	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban	
Ông Đặng Xuân Hiển	Thành viên	
Bà Lưu Thị Quỳnh Giang	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2025

Shape the future
with confidence

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

Số tham chiếu: 11925146/E-68684750/LR-HN

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

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 74, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 28 tháng 8 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**10.122.182.383.571**	**6.174.093.784.146**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***367.740.527.337***	***459.707.110.301***
111	1. Tiền		287.371.999.673	142.316.659.913
112	2. Các khoản tương đương tiền		80.368.527.664	317.390.450.388
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***334.052.329.643***	***113.280.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	334.052.329.643	113.280.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.543.127.332.571***	***1.402.235.948.481***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	423.545.829.669	596.989.158.894
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	519.480.553.839	362.774.175.596
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	244.960.000.000	141.040.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	365.634.789.098	313.512.920.002
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6.1, 6.2	(10.493.840.035)	(12.080.306.011)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***7.736.389.170.647***	***4.078.812.402.718***
141	1. Hàng tồn kho		7.736.389.170.647	4.078.812.402.718
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***140.873.023.373***	***120.058.322.646***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	31.090.254.284	17.551.203.663
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		106.623.364.678	102.435.631.604
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		3.159.404.411	71.487.379

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.300.805.360.568**	**3.150.044.628.110**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***12.164.965.916***	***620.000.816.923***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn		100.000.000	128.100.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	26.356.119.716	506.191.970.723
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	8	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
220	***II. Tài sản cố định***		***842.276.849.855***	***853.862.625.852***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	559.295.378.324	566.415.963.120
222	Nguyên giá		673.132.396.505	663.182.339.138
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(113.837.018.181)	(96.766.376.018)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	282.981.471.531	287.446.662.732
228	Nguyên giá		300.487.894.417	300.044.494.417
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(17.506.422.886)	(12.597.831.685)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***312.607.541.569***	***318.855.158.833***
231	1. Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(80.016.295.617)	(73.768.678.353)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***995.708.560.259***	***1.191.787.834.095***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	995.708.560.259	1.191.787.834.095
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***14.146.218.845***	***36.509.630.457***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	3.363.078.295	2.605.939.907
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	17.074.050.000	40.194.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(6.290.909.450)	(6.290.909.450)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***123.901.224.124***	***129.028.561.950***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	61.683.691.533	68.380.838.294
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	33.3	25.669.727.472	20.990.610.302
269	3. Lợi thế thương mại	18	36.547.805.119	39.657.113.354
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**12.422.987.744.139**	**9.324.138.412.256**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**8.128.600.435.669**	**5.099.922.995.081**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***4.106.784.008.360***	***2.084.244.234.237***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	372.397.224.752	426.362.526.808
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	307.696.054.173	132.753.661.202
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	1.315.460.868.687	220.796.943.909
314	4. Phải trả người lao động		22.148.874.696	32.248.158.203
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21.1	145.022.903.697	119.808.861.536
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	9.469.640.802	9.351.223.474
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	809.191.331.171	309.299.651.404
320	8. Vay ngắn hạn	24	1.105.710.892.316	805.041.767.413
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	25	19.686.218.066	28.581.440.288
330	***II. Nợ dài hạn***		***4.021.816.427.309***	***3.015.678.760.844***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	24.089.070.471	25.873.446.063
337	2. Phải trả dài hạn khác	23	131.614.484.666	127.886.676.360
338	3. Vay dài hạn	24	3.700.077.414.380	2.694.714.741.084
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	141.993.621.470	143.320.123.277
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	21.2	24.041.836.322	23.883.774.060

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**4.294.387.308.470**	**4.224.215.417.175**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***26***	***4.294.387.308.470***	***4.224.215.417.175***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		3.118.500.000.000	2.970.000.000.000
411a	*- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.118.500.000.000*	*2.970.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.111.905.000	109.480.005.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		227.318.020.593	639.946.057.721
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*172.171.057.721*	*2.369.436.359*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay*		*55.146.962.872*	*637.576.621.362*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		833.142.374.561	498.474.346.138
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**12.422.987.744.139**	**9.324.138.412.256**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27.1**	**932.787.753.488**	**938.599.287.446**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**27.1**	-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**27.1**	**932.787.753.488**	**938.599.287.446**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**28**	**(615.505.969.204)**	**(710.656.371.403)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**317.281.784.284**	**227.942.916.043**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**27.2**	**17.146.065.795**	**23.725.120.016**
22	**7. Chi phí tài chính**	**29**	**(93.784.529.862)**	**(96.778.834.232)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(85.167.100.980)*	*(66.012.849.689)*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên kết**	**17.1**	**152.138.388**	**161.192.167**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**30**	**(45.780.257.226)**	**(13.408.433.345)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**30**	**(97.668.000.112)**	**(93.071.426.871)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**97.347.201.267**	**48.570.533.778**
31	**12. Thu nhập khác**	**31**	**4.798.582.690**	**665.655.185**
32	**13. Chi phí khác**	**31**	**(5.035.179.684)**	**(4.066.660.813)**
40	**14. Lỗ khác**		**(236.596.994)**	**(3.401.005.628)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**97.110.604.273**	**45.169.528.150**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**33.1**	**(42.491.536.367)**	**(27.992.340.671)**
52	**17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**33.1**	**5.995.923.389**	**(52.202.747)**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**60.614.991.295**	**17.124.984.732**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**55.146.962.872**	**3.398.243.756**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**5.468.028.423**	**13.726.740.976**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**35**	**180**	**11**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**35**	**180**	**11**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**97.110.604.273**	**45.169.528.150**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		31.869.864.319	31.780.511.763
03	(Hoàn nhập)/trích lập dự phòng		(1.428.403.714)	9.515.361.888
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.343.658.728)	(23.770.338.089)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác		85.801.508.882	71.883.852.339
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**196.009.915.032**	**134.578.916.051**
09	Tăng các khoản phải thu		(82.748.646.269)	(293.454.077.562)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(2.968.354.440.196)	145.829.464.504
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		1.401.484.230.993	(353.819.322.230)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(7.321.063.861)	11.778.194.362
14	Tiền lãi vay đã trả		(143.350.388.371)	(158.610.261.240)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(193.558.821.608)	(28.059.570.424)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	25	(8.895.222.222)	(5.550.000.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(1.806.734.436.502)**	**(547.306.656.539)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(18.205.395.837)	(44.629.083.535)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		50.000.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(375.272.329.643)	(78.100.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		178.580.000.000	565.261.120.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(725.000.000)	(2.640.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		23.120.550.000	(5.325.262.945)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		140.055.558.396	32.241.098.561
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư**		**(52.396.617.084)**	**466.807.872.081**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu		479.781.900.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.157.061.883.806	985.549.303.345
34	Tiền trả nợ gốc vay		(851.664.493.509)	(1.046.754.517.290)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(18.014.819.675)	(962.823.516)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**1.767.164.470.622**	**(62.168.037.461)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(91.966.582.964)**	**(142.666.821.919)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**459.707.110.301**	**289.029.511.028**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**367.740.527.337**	**146.362.689.109**

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính thành phố Hà Nội) cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 23 được cấp ngày 24 tháng 7 năm 2025.

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 Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ký ngày 27 tháng 6 năm 2025.

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

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Theo đó, chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty thông thường là trên 12 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 634 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 630).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 15 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*30 tháng 6 năm 2025*		*31 tháng 12 năm 2024*		*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")	72,50	72,50	72,50	72,50	Số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng, đầu tư kinh doanh bất động sản.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	48,05	66,27	48,05	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	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh 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.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 15 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 12 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*	*30 tháng 6 năm 2025*		*31 tháng 12 năm 2024*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích (%)	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56	86,56	86,56	86,56	Biệt thự BT-3.1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
9	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	36,98	51,00	36,98	51,00	Tầng 7, tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
10	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà Alacarte Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00	100,00	99,00	100,00	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Khai thác quản lý vận hành tòa 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, nhà hàng, ăn uống.
12	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng")	50,50	50,50	50,50	50,50	Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hãn, phường An Biên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
13	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng ("Công ty KCN Taseco Hải Phòng") (ii)	75,00	75,00	-	-	Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hãn, phường An Biên, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
14	Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam ("Công ty Taseco Hà Nam") (iii)	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.
15	Công ty Cổ phần Nước sạch Duy Tiên ("Công ty Nước sạch Duy Tiên") (i) (iv)	54,3	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.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

(ii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định tham gia góp vốn thành lập Công ty KCN Taseco Hải Phòng. Công ty KCN Taseco Hải Phòng 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 0202279876 do Sở Tài chính thành phố Hải Phòng cấp với lần thay đổi gần nhất là lần thứ 2 ngày 28 tháng 7 năm 2025 với vốn điều lệ đăng ký là 600 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 75% tỷ lệ sở hữu. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã góp vốn vào công ty con này với số tiền là 450 tỷ VND.

(iii) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2025/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 5 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Taseco Hà Nam. Công ty Taseco Hà Nam là một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0700896582 do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cấp với lần thay đổi gần nhất là lần thứ nhất ngày 23 tháng 7 năm 2025 với vốn điều lệ đăng ký là 720 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 80% tỷ lệ sở hữu. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đã góp vào công ty con này với số tiền là 256 tỷ VND.

(iv) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 12/2025/NQ-HĐQT ngày 16 tháng 4 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty ICON4, một công ty con của Công ty, đã thông qua quyết định tham gia góp vốn thành lập Công ty Nước sạch Duy Tiên. Theo đó, Công ty Nước sạch Duy Tiên trở thành công ty con của Nhóm Công ty. Công ty Nước sạch Duy Tiên 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 0700895564 do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cấp ngày 24 tháng 4 năm 2025 với vốn điều lệ đăng ký là 150 tỷ VND, trong đó Công ty ICON4 nắm giữ 74,9% tỷ lệ sở hữu.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 17.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

3.9 *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.

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

3.9 Xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

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.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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.

3.11 Chi phí trả trước

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

Tiền thuê đất trả trước

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

3.13 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.14 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

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

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

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát

Trong trường hợp Nhóm Công ty được chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát BCC với các bên tham gia BCC. Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu, chi phí như được quy định trong Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Theo đó, trong trường hợp này, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

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

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

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 Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành.

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

3.18 *Vốn góp của chủ sở hữu* (tiếp theo)

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 liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

3.19 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hợp đồng bán nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

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

3.21 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Nếu một giao dịch chưa đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 và được xác nhận bởi khách hàng. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu từ tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

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

3.22 *Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

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

3.23 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.23 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.24 *Trái phiếu thường*

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

3.25 *Thông tin theo bộ phận*

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

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

3.26 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.26 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

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

3.27 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	1.506.367.851	2.589.872.624
Tiền gửi ngân hàng	285.836.275.722	139.719.067.961
Tiền đang chuyển	29.356.100	7.719.328
Các khoản tương đương tiền (*)	80.368.527.664	317.390.450.388
TỔNG CỘNG	**367.740.527.337**	**459.707.110.301**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm vàng với giá trị là 116.080.000 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 4,0%/năm đến 4,75%/năm).

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 9,04 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là khoản kinh phí bảo trì của Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long ("Dự án ALC Hạ Long"). Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Chứng chỉ tiền gửi (i)	173.000.995.726	173.000.995.726	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn (ii)	161.051.333.917	161.051.333.917	113.280.000.000	113.280.000.000
	334.052.329.643	**334.052.329.643**	**113.280.000.000**	**113.280.000.000**

(i) Chứng chỉ tiền gửi tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các các khoản chứng chỉ tiền gửi bằng VND tại các công ty chứng khoán, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3%/năm đến 5%/năm.

(ii) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,7%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: từ 2,9%/năm đến 5,6%/năm), trong đó:

- Một số khoản tiền gửi với giá trị là 7,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa ("Dự án số 4 Thanh Hóa") và Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa ("Dự án Hải Yến").

- Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 42,75 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Ngoài ra, bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là khoản kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

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

6.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	271.458.090.004	293.029.384.137
Phải thu từ hoạt động xây lắp (i)	136.167.716.526	152.295.743.121
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	4.159.305.402	143.486.673.634
Phải thu từ các hoạt động khác	11.760.717.737	8.177.358.002
TỔNG CỘNG	**423.545.829.669**	**596.989.158.894**
Dự phòng phải thu khó đòi	(10.478.840.035)	(12.065.306.011)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	*375.644.357.895*	*577.397.456.871*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*47.901.471.774*	*19.591.702.023*
Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	*77.954.830.000*	*105.586.531.344*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	*37.596.069.000*	*37.504.830.600*
Vietnam Investment Limited (R, R1, R2)	*4.159.305.402*	*84.761.054.100*

6.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho người bán ngắn hạn	517.348.605.992	362.774.175.596
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam*	*94.063.015.585*	*89.099.739.789*
- *Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Fecon*	*53.983.788.450*	*61.043.256.628*
- *Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội*	*57.234.254.297*	*57.234.254.297*
- *Trả trước cho các đối tượng khác*	*312.067.547.660*	*155.396.924.882*
Trả trước cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	2.131.947.847	-
TỔNG CỘNG	**519.480.553.839**	**362.774.175.596**
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác	76.340.000.000	65.340.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội (i)	*60.000.000.000*	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn (ii)	*16.340.000.000*	*16.340.000.000*
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện	-	*49.000.000.000*
Cho vay ngắn hạn các cá nhân (iii)	90.000.000.000	-
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	78.620.000.000	75.700.000.000
TỔNG CỘNG	**244.960.000.000**	**141.040.000.000**

(i) Đây là khoản cho vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất 5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 4 năm 2026 với tài sản đảm bảo là toàn bộ cổ phần của công ty này tại công ty cho vay.

(ii) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 7%/năm đến 10,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 8 tháng 8 năm 2025 đến ngày 31 tháng 12 năm 2025.

(iii) Đây là khoản cho vay có thời hạn 12 tháng, lãi suất 5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 4 năm 2026 với tài sản đảm bảo là toàn bộ cổ phần của các cá nhân này tại công ty cho vay.

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	127.000.000.000	127.000.000.000
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	99.444.695.250	-
Tạm ứng (ii)	83.746.507.148	20.595.461.423
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	16.311.145.636	130.760.726.063
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.527.830.170	13.090.911.418
Phải thu ngắn hạn khác	25.604.610.894	22.065.821.098
TỔNG CỘNG	**365.634.789.098**	**313.512.920.002**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*358.042.023.381*	*189.374.063.613*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*7.592.765.717*	*124.138.856.389*

(i) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) cho Dự án Khu đô thị mới phía nam trung tâm Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam ("Dự án Duy Tiên – Hà Nam") là 86,9 tỷ VND và các Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) cho Dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu là 12,5 tỷ VND, Quảng Ninh và sẽ được bù trừ với tiền sử dụng đất của dự án khi có quyết định của các cơ quan có thẩm quyền.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu là các khoản tạm ứng cho nhân viên nhằm mục đích thực hiện các dự án đầu tư của Nhóm Công ty.

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dài hạn		
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng	19.762.653.800	19.984.653.800
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	3.293.465.916	9.860.526.966
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	-	461.688.179.000
Phải thu lãi cho vay dài hạn	-	11.358.610.957
Phải thu dài hạn khác	3.300.000.000	3.300.000.000
TỔNG CỘNG	**26.356.119.716**	**506.191.970.723**
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên khác	*26.356.119.716*	*494.833.359.766*
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	-	*11.358.610.957*

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
Đối tượng	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Công Nghiệp Than - Khoáng Sản Việt Nam	17.305.362.557	-	17.305.362.557	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ Tầng Incico	2.753.206.302	-	2.753.206.302	-
Các đối tượng khác	4.726.424.976	-	6.312.890.952	-
TỔNG CỘNG	**24.784.993.835**	**-**	**26.371.459.811**	**-**

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - hoạt động kinh doanh bất động sản (i)	7.590.690.824.680	-	3.932.698.797.064	-
Thành phẩm bất động sản (ii)	87.984.499.404	-	134.000.340.827	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - hoạt động xây lắp	54.088.222.330	-	6.750.603.953	-
Hàng tồn kho khác	3.625.624.233	-	5.362.660.874	-
TỔNG CỘNG	**7.736.389.170.647**	**-**	**4.078.812.402.718**	**-**

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển cho Dự án nghiên cứu khu Đô thị mới trung tâm thành phố Thái Nguyên; Dự án số 4 Thanh Hóa; Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên; Dự án Hải Yến; Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên; Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III; Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu và các Dự án khác.

(ii) Bao gồm các hàng tồn kho đã hoàn thành việc xây dựng tại Dự án ALC Hạ Long.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, hàng tồn kho có giá trị ghi sổ khoảng 5.614 tỷ VND đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	27.254.379.075	12.808.158.992
Công cụ, dụng cụ	805.826.910	530.261.792
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.030.048.299	4.212.782.879
TỔNG CỘNG	**31.090.254.284**	**17.551.203.663**
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	34.672.410.000	35.151.570.000
Công cụ, dụng cụ	18.277.668.105	23.402.782.783
Chi phí trả trước dài hạn khác	8.733.613.428	9.826.485.511
TỔNG CỘNG	**61.683.691.533**	**68.380.838.294**

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	518.623.560.394	86.020.720.990	51.203.655.568	7.334.402.186	663.182.339.138
- Mua trong kỳ	-	2.562.037.037	2.571.993.792	912.596.802	6.046.627.631
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.409.664.691	548.310.500	-	-	3.957.975.191
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(54.545.455)	-	(54.545.455)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	522.033.225.085	89.131.068.527	53.721.103.905	8.246.998.988	673.132.396.505
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*12.746.961.559*	*5.388.939.506*	*8.871.780.748*	*1.216.106.152*	*28.223.787.965*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	52.951.480.142	21.334.432.469	20.318.502.166	2.161.961.241	96.766.376.018
- Khấu hao trong kỳ	8.941.958.232	4.896.468.000	2.643.448.184	643.313.202	17.125.187.618
- Phân loại lại	249.439.363	-	(249.439.363)	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(54.545.455)	-	(54.545.455)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	62.142.877.737	26.230.900.469	22.657.965.532	2.805.274.443	113.837.018.181
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	465.672.080.252	64.686.288.521	30.885.153.402	5.172.440.945	566.415.963.120
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	459.890.347.348	62.900.168.058	31.063.138.373	5.441.724.545	559.295.378.324

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 9,2 tỷ VND và một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 10,5 tỷ VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	*Quyền phát triển dự án (*)*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	12.639.555.571	279.499.061.611	7.905.877.235	300.044.494.417
- Mua trong kỳ	-	-	443.400.000	443.400.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	12.639.555.571	279.499.061.611	8.349.277.235	300.487.894.417
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	*2.134.660.180*	*419.961.351*	*2.554.621.531*
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	306.663.071	10.403.864.418	1.887.304.196	12.597.831.685
- Hao mòn trong kỳ	35.069.287	4.340.245.116	533.276.798	4.908.591.201
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	341.732.358	14.744.109.534	2.420.580.994	17.506.422.886
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	12.332.892.500	269.095.197.193	6.018.573.039	287.446.662.732
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	12.297.823.213	264.754.952.077	5.928.696.241	282.981.471.531

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất và nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	392.623.837.186
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	392.623.837.186
Trong đó:	
Đã khấu hao hết	*20.281.307.520*
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	73.768.678.353
- Khấu hao trong kỳ	6.247.617.264
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	80.016.295.617
Giá trị còn lại:	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	318.855.158.833
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	312.607.541.569

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sàn thương mại và diện tích hầm với giá trị còn lại là 145,7 tỷ VND thuộc sở hữu của Nhóm công ty để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

Bất động sản đầu tư của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm quyền sử dụng đất, nhà cửa, vật kiến trúc của các khu văn phòng, khu thương mại dịch vụ, tầng hầm dùng để cho thuê và cung cấp các dịch vụ có liên quan. Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án thành phần B3-CC2-B Starlake	541.754.772.045	537.325.035.520
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình (i)	268.649.091.922	265.713.787.016
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III	-	195.785.644.439
Các dự án khác	75.175.284.207	82.833.955.035
TỔNG CỘNG	**995.708.560.259**	**1.191.787.834.095**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số lô đất thuộc dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 62,5 tỷ VND (cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 72,9 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này chủ yếu liên quan đến các khoản vay trực tiếp và vay chung nhằm đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Nhóm Công ty.

16. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA (tiếp theo)

Chi phí đi vay liên quan đến các khoản vay chung được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa là 6,5%/năm trên chi phí lũy kế bình quân phát sinh cho việc đầu tư các dự án xây dựng cơ bản của Nhóm Công ty. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong kỳ của Nhóm Công ty.

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	3.363.078.295	2.605.939.907
Đầu tư vào đơn vị khác	17.2	17.074.050.000	40.194.600.000
TỔNG CỘNG		**20.437.128.295**	**42.800.539.907**
Dự phòng đầu tư tài chính		(6.290.909.450)	(6.290.909.450)

17.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	*Hoạt động chính*	*Địa chỉ*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ đồng thời là tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An ("Công ty Tràng An")	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở	Tầng 1, nhà B3, làng quốc tế Thăng Long, phường Nghĩa Đô, thành phố Hà Nội	25	20
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	Số 243A Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam	30	30

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

Đơn vị tính: VND

	Công ty 4.2	*Công ty Tràng An*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.800.000.000	2.496.000.000	4.296.000.000
- Tăng trong kỳ	-	725.000.000	725.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.800.000.000	3.221.000.000	5.021.000.000
Phần lợi nhuận lũy kế sau khi mua công ty liên kết:			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(1.800.000.000)	109.939.907	(1.690.060.093)
- Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	152.138.388	152.138.388
- Cổ tức được chia trong kỳ	-	(120.000.000)	(120.000.000)
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	(1.800.000.000)	142.078.295	(1.657.921.705)
Giá trị còn lại			
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	-	2.605.939.907	2.605.939.907
Ngày 30 tháng 6 năm 2025	-	3.363.078.295	3.363.078.295

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

17.2 *Đầu tư vào đơn vị khác*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025				*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (i)	15	10.957.950.000	(790.909.450)	10.167.040.550	15	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	2,3	446.330.000	-	446.330.000	2,3	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	2,3	169.770.000	-	169.770.000	2,3	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần SAHABAK	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG		**17.074.050.000**	**(6.290.909.450)**	**10.783.140.550**		**40.194.600.000**	**(6.290.909.450)**	**33.903.690.550**

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 2 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Vinconstec đã thông qua phương án giảm vốn điều lệ của Công ty Vinconstec từ 300 tỷ VND xuống còn 68 tỷ VND. Trong kỳ, Công ty Vinconstec đã hoàn tất việc giảm vốn này, theo đó, giá trị đầu tư của Công ty vào công ty này cũng giảm theo tỷ lệ sở hữu.

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

18. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Lợi thế thương mại từ hợp nhất các công ty con:			
	Công ty Bao Bì	*Công ty ICON4*	*Công ty Taseco Đà Nẵng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	20.470.045.303	27.776.902.558	13.939.216.872	62.186.164.733
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	20.470.045.303	27.776.902.558	13.939.216.872	62.186.164.733
Phân bổ lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(10.139.682.714)	(10.879.286.837)	(1.510.081.828)	(22.529.051.379)
- Phân bổ trong kỳ	(1.023.502.264)	(1.388.845.127)	(696.960.844)	(3.109.308.235)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(11.163.184.978)	(12.268.131.964)	(2.207.042.672)	(25.638.359.614)
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	10.330.362.589	16.897.615.721	12.429.135.044	39.657.113.354
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	9.306.860.325	15.508.770.594	11.732.174.200	36.547.805.119

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

19.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả cho người bán	370.219.717.737	426.270.317.808
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 34)*	2.177.507.015	92.209.000
TỔNG CỘNG	**372.397.224.752**	**426.362.526.808**

19.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Người mua trả trước bất động sản	272.976.854.687	131.644.125.550
Người mua trả trước xây lắp	30.831.928.710	620.704.231
Người mua trả trước khác	3.887.270.776	488.831.421
TỔNG CỘNG	**307.696.054.173**	**132.753.661.202**

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Số phải nộp/cấn trừ trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Thuế giá trị gia tăng	19.893.741.583	30.562.271.066	(14.312.547.325)	36.143.465.324
Thuế thu nhập doanh nghiệp	194.825.548.009	42.618.791.842	(193.558.821.608)	43.885.518.243
Thuế thu nhập cá nhân	2.838.756.551	6.399.628.133	(7.245.361.443)	1.993.023.241
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	2.731.186.355.573	(1.500.848.717.777)	1.230.337.637.796
Các loại thuế và phí khác	3.238.897.766	4.513.004.733	(4.650.678.416)	3.101.224.083
TỔNG CỘNG	**220.796.943.909**	**2.815.280.051.347**	**(1.720.616.126.569)**	**1.315.460.868.687**

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

21.1 *Chi phí phải trả ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trích trước chi phí phát triển dự án cho bất động sản đã bàn giao và chi phí xây dựng	73.060.209.964	77.254.083.213
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	30.424.123.205	24.498.566.923
Trích trước chi phí lãi vay	20.822.094.437	11.195.700.605
Trích trước chi phí khác	20.716.476.091	6.860.510.795
TỔNG CỘNG	**145.022.903.697**	**119.808.861.536**

21.2 *Dự phòng phải trả dài hạn*

Số dư dự phòng phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản và khoản dự phòng phải trả liên quan tới các chi phí sửa chữa tại các dự án mà Nhóm Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ xây lắp theo điều khoản bảo hành.

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê và quản lý bất động sản	5.900.889.618	5.782.472.290
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.568.751.184	3.568.751.184
TỔNG CỘNG	**9.469.640.802**	**9.351.223.474**
Dài hạn		
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	24.089.070.471	25.873.446.063
TỔNG CỘNG	**24.089.070.471**	**25.873.446.063**

23. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn		
Phải trả cổ tức	469.874.105.604	17.663.925.279
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (i)	106.433.324.813	100.069.653.211
Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản	100.822.087.692	57.793.315.510
Kinh phí bảo trì (iii)	66.458.488.423	65.752.293.196
Phải trả cho việc chấm dứt hợp đồng	12.420.765.069	12.418.765.069
Chi phí lãi vay phải trả	4.842.552.359	10.199.687.546
Phải trả ngắn hạn khác	48.340.007.211	45.402.011.593
TỔNG CỘNG	**809.191.331.171**	**309.299.651.404**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*450.202.590.220*	*105.076.758.998*
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*358.988.740.951*	*204.222.892.406*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (ii)	130.275.324.666	126.547.516.360
Phải trả dài hạn khác	1.339.160.000	1.339.160.000
TỔNG CỘNG	**131.614.484.666**	**127.886.676.360**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*84.076.063.107*	*80.348.254.801*
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 34)	*47.538.421.559*	*47.538.421.559*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả (nếu có) cho các đối tác doanh nghiệp theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án số 4 Thanh Hóa và Dự án Hải Yến của Nhóm Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả (nếu có) cho các đối tác doanh nghiệp và các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình và các dự án khác của Nhóm Công ty. Theo các hợp đồng này, các các công ty và cá nhân cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

(iii) Đây là phần kinh phí bảo trì Nhóm Công ty thu từ khách hàng mua căn hộ của Dự án ALC Hạ Long và sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị Tòa nhà.

24. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024* *Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*	*Số phát sinh trong kỳ* *Tăng*	*Giảm*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025* *Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng	24.1	439.501.401.748	422.043.919.412	(469.738.774.581)	391.806.546.579
Vay các đối tượng khác		2.000.000.000	-	(2.000.000.000)	-
Vay các bên liên quan	34	26.280.000.000	-	(4.180.000.000)	22.100.000.000
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả	34	17.705.579.260	-	(17.705.579.260)	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	24.2	40.825.943.169	553.309.632.099	(51.694.480.669)	542.441.094.599
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	24.3	278.728.843.236	634.407.902	(130.000.000.000)	149.363.251.138
TỔNG CỘNG		**805.041.767.413**	**975.987.959.413**	**(675.318.834.510)**	**1.105.710.892.316**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	24.2	2.694.714.741.084	1.737.160.964.394	(731.798.291.098)	3.700.077.414.380
TỔNG CỘNG		**2.694.714.741.084**	**1.737.160.964.394**	**(731.798.291.098)**	**3.700.077.414.380**

24. VAY (tiếp theo)

24.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	277.836.602.240	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	6,0 - 6,5	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	39.664.794.160	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 12 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	6,5 - 7,0	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	74.305.150.179	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 11 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	7,0 - 7,5	(ii)
TỔNG CỘNG	**391.806.546.579**			

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 79,5 tỷ VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise thuộc quyền sở hữu Bên thứ ba mà Nhóm Công ty đang thực hiện dịch vụ xây lắp.
- Một số máy móc thiết bị với giá trị còn lại là 11,2 tỷ VND của Nhóm Công ty.
- Khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị là 21,75 tỷ VND của Nhóm Công ty.

(ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị là 5 tỷ VND của Nhóm Công ty.
- Quyền đòi nợ từ hợp đồng thi công xây dựng số: 1505/2024/HĐTC/ICON4-IKCONS/DANT ngày 15/05/2024.
- Quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận số CX 924353 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Nhóm Công ty.
- 10 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

24. VAY (tiếp theo)

24.2 *Vay dài hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Quân đội - Chi nhánh Thăng Long	763.284.311.468	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ 31 tháng 3 năm 2025 tới ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 9%/năm.	(iii)
	430.987.500	Gốc và lãi vay trả hàng tháng với ngày thanh toán cuối cùng vào ngày 7 tháng 10 năm 2027.	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 11,5%/năm.	(iv)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	493.398.136.641	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ 31 tháng 3 năm 2025 tới ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay thả nổi. Lãi suất trong kỳ là 10% - 8,8%/năm.	(v)
	271.308.801.272	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ 31 tháng 3 năm 2025 tới ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.		(v)
	1.020.000.000	Gốc vay trả vào ngày 25 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 6,7%/năm.	(vi)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	616.211.544.161	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ 30 tháng 11 năm 2025 tới ngày 31 tháng 5 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay thả nổi. Lãi suất trong kỳ là 8,2% - 7%/năm.	(vii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	695.271.595.948	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng từ thời điểm phát sinh dòng tiền thu từ dự án tới ngày 30 tháng 7 năm 2027. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 6%/năm.	(viii)

24. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	1.875.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029.	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 7,4%/năm.	(ix)
	328.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 12 năm 2025.	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 7,9%/năm.	(ix)
	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 cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 6,5%/năm.	(x)
	2.727.694.489	Gốc vay trả vào ngày 8 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 8,5%/năm.	(xi)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	104.000.000.000	Gốc vay trả theo thời gian quy định trong từng khế ước nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 29 tháng 4 năm 2028. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 8,5%/năm.	(xii)
	198.000.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 6 năm 2025 đến tháng 3 năm 2030.	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 8,4%/năm.	(xiii)
Ngân Hàng TMCP Tiên Phong - Chi Nhánh Hà Nội	465.437.500	Gốc và lãi vay trả hàng tháng với ngày thanh toán cuối cùng vào ngày 24 tháng 1 năm 2030.	Lãi cho vay cố định trong 6 tháng đầu năm 2025. Lãi suất trong kỳ là 7,6%/năm.	(xiv)
TỔNG CỘNG	**4.242.518.508.979**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*542.441.094.599*			
Vay dài hạn	*3.700.077.414.380*			

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

(iii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 Thanh Hóa.

(iv) Một phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 792 triệu VND của Nhóm Công ty.

(v) Tài sản sản đảm bảo bao gồm:
- Dự án Hải Yến và quyền tài sản gắn liền với dự án.
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên.

(vi) Một phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 1,3 tỷ VND của Nhóm Công ty.

(vii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản và động sản hình thành thuộc dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III, các quyền, lợi ích của bên thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm đối với tài sản nêu trên.

(viii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền khai thác, quản lý Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng.

(ix) Một số phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 6,5 tỷ VND của Nhóm Công ty.

(x) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu đô thị trung tâm Phố đi bộ Thái Nguyên.

(xi) Tài sản đảm bảo là một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 79,5 tỷ VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

(xii) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là khoản tiền gửi ngân hàng của Nhóm Công ty với giá trị là 25,04 tỷ VND, quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận số CX 924355 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, Quảng Bình (nay là tỉnh Quảng Trị) của Nhóm Công ty. Sau kỳ, tài sản đảm bảo là khoản tiền gửi ngân hàng của Nhóm Công ty đã được giải chấp.

(xiii) Tài sản sản đảm bảo bao gồm:
- 28 căn thương mại, dịch vụ tại Dự án Alacarte Hạ Long thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- 5 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group, loại trừ quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt.
- Bảo lãnh thanh toán của Nhóm Công ty cho toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của Công ty ALC Hạ Long tại Ngân hàng.
- Vốn góp của Công ty tại Công ty ALC Hạ Long.

(xiv) Một phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 631 triệu VND của Nhóm Công ty.

24. VAY (tiếp theo)

24.3 *Trái phiếu*

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội	149.363.251.138	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi suất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 12,3%/năm.	(xv)
TỔNG CỘNG	**149.363.251.138**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	*150.000.000.000*			
Chi phí phát hành trái phiếu	*(636.748.862)*			

(xv) Tài sản đảm bảo là 4 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs") thuộc sở hữu của Taseco Group, công ty mẹ, và 9 triệu cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo, bên liên quan của Nhóm Công ty.

25. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Số đầu kỳ	28.581.440.288	7.323.339.252
Sử dụng trong kỳ	(8.895.222.222)	(5.550.000.000)
Số cuối kỳ	19.686.218.066	1.773.339.252

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

26.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ					
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	447.780.350.052	454.571.141.247	3.988.146.504.615
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	6.549.914	(12.324.549.914)	(12.318.000.000)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.195.100.000)	(4.195.100.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	3.398.243.756	13.726.740.976	17.124.984.732
- Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(8.589.482.552)	(8.589.482.552)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(10.820.296)	(10.831)	(10.831.127)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	451.174.323.426	443.188.738.926	3.980.158.075.668
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	639.946.057.721	498.474.346.138	4.224.215.417.175
- Tăng vốn (*)	148.500.000.000	(368.100.000)	-	-	-	148.131.900.000
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	331.650.000.000	331.650.000.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	55.146.962.872	5.468.028.423	60.614.991.295
- Chia cổ tức (**)	-	-	-	(467.775.000.000)	(2.450.000.000)	(470.225.000.000)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	3.118.500.000.000	109.111.905.000	6.315.008.316	227.318.020.593	833.142.374.561	4.294.387.308.470

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2025/NQ-HHĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với số lượng cổ phiếu đã chào bán thành công là 14.850.000 cổ phiếu (giá chào bán 10.000 VND/cổ phiếu), tương ứng với số tiền là 148,5 tỷ VND. Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm này theo văn bản chấp thuận số 09/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 11 tháng 3 năm 2025.

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 ngày 4 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2025/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2025, Đại hội cổ đông đã phê duyệt và Hội đồng Quản trị Công ty đã quyết định thực hiện việc chia cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ (1 cổ phần được nhận 1.500 VND). Ngoài ra, một công ty con đã thực hiện chia cổ tức bằng tiền từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông của công ty con này.

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Tổng số	*Cổ phần thường*	*Tổng số*	*Cổ phần thường*
Taseco Group	2.260.673.470.000	2.260.673.470.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	857.826.530.000	857.826.530.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	**3.118.500.000.000**	**3.118.500.000.000**	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần	148.500.000.000	-
Số cuối kỳ	**3.118.500.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ tức đã chia	***467.775.000.000***	-

26.4 *Cổ phần*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Số lượng	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	**311.850.000**	**3.118.500.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	311.850.000	3.118.500.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	**311.850.000**	**3.118.500.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	311.850.000	3.118.500.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 10.000 VND/cổ phần).

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

26.5 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Cổ tức đã công bố và ghi nhận	**467.775.000.000**	-
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông		
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2024: VND 1.500/cổ phiếu (Thuyết minh số 26.1)	*467.775.000.000*	-
Cổ tức đã công bố và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6	-	-

27. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng doanh thu	**932.787.753.488**	**938.599.287.446**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*767.346.790.299*	*569.244.548.923*
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	*61.736.734.091*	*229.373.139.289*
Doanh thu từ hoạt động khác	*103.704.229.098*	*139.981.599.234*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**932.787.753.488**	**938.599.287.446**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*889.976.228.378*	*730.342.212.044*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*42.811.525.110*	*208.257.075.402*

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Doanh thu được ghi nhận trong năm từ hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	5.876.650.562	-
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	55.860.083.529	229.373.139.289
TỔNG CỘNG	**61.736.734.091**	**229.373.139.289**
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	975.191.634.916	759.889.772.324

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)

27.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lãi tiền gửi, cho vay	14.186.760.393	23.674.798.428
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư và doanh thu tài chính khác	2.959.305.402	50.321.588
TỔNG CỘNG	**17.146.065.795**	**23.725.120.016**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	477.362.101.386	374.086.472.982
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	56.765.521.169	205.766.892.317
Giá vốn từ hoạt động khác	81.378.346.649	130.803.006.104
TỔNG CỘNG	**615.505.969.204**	**710.656.371.403**

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí lãi vay	85.167.100.980	66.012.849.689
Lỗ chênh lệch tỷ giá	5.620.803	24.492.084.465
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	7.083.962.577	5.871.002.650
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	65.652.506
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	-	(620.073.344)
Chi phí tài chính khác	1.527.845.502	957.318.266
TỔNG CỘNG	**93.784.529.862**	**96.778.834.232**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	41.208.442.829	6.673.460.618
Chi phí nhân công	1.416.140.262	2.001.160.137
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.774.387.287	1.953.410.173
Chi phí bán hàng khác	1.381.286.848	2.780.402.417
TỔNG CỘNG	**45.780.257.226**	**13.408.433.345**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	37.372.619.294	37.339.043.641
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(306.698.140)	-
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	14.392.240.019	17.709.241.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.312.588.759	13.714.639.183
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	30.897.250.180	24.308.502.686
TỔNG CỘNG	**97.668.000.112**	**93.071.426.871**

31. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thu nhập khác	**4.798.582.690**	**665.655.185**
Thu từ phạt hợp đồng hợp đồng và bồi thường	2.859.807.941	-
Các khoản khác	1.938.774.749	665.655.185
Chi phí khác	**5.035.179.684**	**4.066.660.813**
Các khoản phạt và xử lý công nợ	2.911.123.407	1.388.959.102
Chi phí khấu hao trong thời gian không hoạt động	1.975.123.827	1.975.669.344
Các khoản khác	148.932.450	702.032.367
LỖ KHÁC THUẦN	**(236.596.994)**	**(3.401.005.628)**

32. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.449.882.679.494	367.563.592.897
Chi phí dịch vụ xây lắp	103.847.949.116	130.199.722.357
Chi phí nhân công	70.922.036.220	70.096.392.260
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17.091.457.693	57.676.420.851
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	31.869.864.319	31.780.511.763
Chi phí dự phòng	(306.698.140)	10.225.435.232
Chi phí tài trợ, ủng hộ	1.391.589.400	80.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	57.065.407.330	41.796.857.126
Chi phí bằng tiền khác	60.262.082.172	44.750.106.496
TỔNG CỘNG	**3.792.026.367.604**	**754.169.038.982**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	42.491.536.367	27.992.340.671
(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(5.995.923.389)	52.202.747
TỔNG CỘNG	**36.495.612.978**	**28.044.543.418**

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	97.110.604.273	45.169.528.150
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	19.422.120.855	9.033.905.628
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Nhóm Công ty	5.334.480.990	10.731.214.877
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	(118.684.078)	(714.153.157)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 20/2025/NĐ-CP	7.563.929.327	3.990.845.861
Phân bổ lợi thế thương mại	621.861.647	2.181.196.633
Lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.443.923.169	1.174.200.531
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.227.981.068	1.655.637.088
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(8.304.043)
Chi phí thuế TNDN	**36.495.612.978**	**28.044.543.418**

33.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay đã phát sinh nhưng chưa được trừ thuế tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	675.999.293	675.999.293	-	-
Chênh lệch tạm thời liên quan tới lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	14.541.307.539	12.881.612.582	1.649.999.360	20.324.523
Chi phí bán hàng trích trước nhưng chưa thanh toán tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	1.981.405.969	2.805.579.033	(824.173.055)	432.654.250
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	5.113.416.649	3.298.044.424	1.815.372.225	(936.667.550)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	3.357.598.022	1.329.374.970	2.028.223.052	(26.966.750)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***25.669.727.472***	***20.990.610.302***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(141.993.621.470)	(143.320.123.277)	1.326.501.807	458.452.780
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***(141.993.621.470)***	***(143.320.123.277)***		
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***5.995.923.389***	***(52.202.747)***

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

Theo quy định của Nghị định 20/2025/NĐ-CP, Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 92,1 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 54,3 tỷ VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

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

Lỗ thuế chuyển sang từ kỳ trước

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị khoảng 127,4 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 100,7 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

34. 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 2025 như sau:

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Taseco Group	Công ty mẹ	Cổ tức công bố (*)	339.101.020.500	-
		Thu tiền cho vay	128.000.000.000	518.825.120.000
		Thu tiền chào bán cổ phần	107.651.110.000	-
		Hoàn vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án	1.000.000.000	197.183.677.157
		Chia sẻ lợi nhuận dự án đầu tư	7.363.671.600	6.759.861.620
		Lãi vay phải thu	2.682.739.727	16.423.126.376
		Thu tiền trả lãi vay	118.533.708.755	-
		Đi vay	-	11.000.000.000
		Trả gốc vay	-	11.000.000.000
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	-	3.671.200.000
		Mua công ty liên kết	-	2.640.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	-	178.600.000.000
		Thu tiền cho vay	1.780.000.000	29.500.000.000
		Trả gốc vay	4.180.000.000	73.500.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	66.882.949.598
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	67.526.507.300
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	49.087.041.420
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	13.303.056.300	15.607.141.200
		Đi vay	-	30.000.000.000
		Trả gốc vay	-	30.000.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	4.500.000.000	-
		Trả gốc vay	17.705.579.260	-

(*) Theo thông báo số 818/2025/TB-TAL ngày 19 tháng 6 năm 2025 về việc chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2024 bằng tiền, ngày đăng ký cuối cùng lập danh sách sở hữu chứng khoán là ngày 8 tháng 7 năm 2025.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1	Chi phí dịch vụ	-	3.307.179.879
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	13.096.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua hàng hóa	2.131.902.847	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	63.557.706.939
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	71.379.541.300
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Đi vay	-	14.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.000.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	7.715.300.775
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.990.354.027
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	19.983.500.000
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.763.908.373
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-	10.944.717.000

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay có lãi suất) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng *(Thuyết minh số 6.1)*				
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	33.641.654.900	2.601.190.200
Bà Đào Vân Trang	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	2.180.085.000	2.180.085.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	2.100.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	2.958.756.674	2.956.569.500
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản	3.554.026.700	3.554.026.700
		Phí tư vấn quản lý dự án	240.000.000	-
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.308.447.500	3.308.447.500
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	2.018.501.000	2.891.383.123
			47.901.471.774	**19.591.702.023**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Trả trước cho người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 6.2)*				
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Trả trước tiền mua hàng hóa	2.131.902.847	-
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Trả trước khác	45.000	-
			2.131.947.847	**-**
Phải thu ngắn hạn khác *(Thuyết minh số 8)*				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	118.544.988.755
		Phải thu khác	11.280.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Thu chi hộ	2.806.102.749	2.806.102.749
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Tiền lãi cho vay	4.182.446.575	2.322.945.205
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu ngắn hạn khác	592.936.393	464.819.680
			7.592.765.717	**124.138.856.389**
Phải thu dài hạn khác *(Thuyết minh số 8)*				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	11.358.610.957
			-	**11.358.610.957**
Phải trả người bán ngắn hạn *(Thuyết minh số 19.1)*				
Taseco Group	Công ty mẹ	Chi phí dịch vụ	1.019.417.868	-
Công ty Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	927.382.300	23.984.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	230.706.847	68.225.000
			2.177.507.015	**92.209.000**

34. 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*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
***Phải trả ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 23)*				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	4.569.149.619	3.842.885.754
		Phải trả khác	99.095.288	99.252.023
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	106.433.324.813	100.069.653.213
		Phải trả cổ tức (i)	339.101.020.500	-
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	-	1.064.968.008
			450.202.590.220	**105.076.758.998**

(i) Theo thông báo số 818/2025/TB-TAL ngày 19 tháng 6 năm 2025 về việc chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2024 bằng tiền, ngày đăng ký cuối cùng lập danh sách sở hữu chứng khoán là ngày 8 tháng 7 năm 2025.

***Phải trả dài hạn khác** (Thuyết minh số 23)*				
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	14.190.573.599	14.190.573.599
			47.538.421.559	**47.538.421.559**
***Vay ngắn hạn** (Thuyết minh số 24)*				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn (i)	22.100.000.000	26.280.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay dài hạn đến hạn trả	-	17.705.579.260
			22.100.000.000	**43.985.579.260**
***Vay dài hạn** (Thuyết minh số 24)*				
Taseco Group	Công ty mẹ	Vay dài hạn	-	17.805.579.260
			-	**17.805.579.260**

(i) Đây là khoản đi vay tín chấp với lãi suất là 7,8%/năm. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 8 tháng 9 năm 2025.

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

Chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau *(Thuyết minh số 7)*:

Đơn vị tính: VND

Bên nhận vay	*Mối liên hệ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên HĐQT	74.120.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025.	5	Tín chấp
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	4.500.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 26 tháng 2 năm 2026.	5	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**78.620.000.000**			

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau *(Thuyết minh số 7)*:

Đơn vị tính: VND

Bên nhận vay	*Mối liên hệ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	75.700.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025.	5	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**75.700.000.000**			

34. 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*	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	1.090.000.000	790.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	1.060.000.000	660.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.449.562.500	1.153.700.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.108.254.167	885.690.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT (đến ngày 21 tháng 4 năm 2025)	692.222.222	717.462.222
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	893.968.750	750.357.500
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	723.437.500	634.152.500
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	927.743.056	638.328.306
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.123.833.333	861.500.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 1 tháng 11 năm 2024)	-	635.927.500
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 3 tháng 6 năm 2024)	506.618.056	54.214.545
Ông Lê Đức Long	Thành viên HĐQT độc lập (từ ngày 21 tháng 4 năm 2025)	14.000.000	-
		9.589.639.584	**7.781.332.573**

Thù lao của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thù lao của Ban Kiểm soát	69.333.333	66.000.000

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	55.146.962.872	3.398.243.756
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**55.146.962.872**	**3.398.243.756**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	307.173.481	297.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	**307.173.481**	**297.000.000**
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản*	*180*	*11*
- *Lãi suy giảm*	*180*	*11*

Không có giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh hoạt động xây lắp*	*Kinh doanh các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*767.346.790.299*	*61.736.734.091*	*103.704.229.098*	-	*932.787.753.488*
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	*373.404.054.191*	*18.723.501.228*	*(392.127.555.419)*	-
Tổng doanh thu	767.346.790.299	435.140.788.282	122.427.730.326	(392.127.555.419)	932.787.753.488
Kết quả					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*281.762.894.936*	*21.595.414.709*	*29.910.113.214*	*(15.986.638.575)*	*317.281.784.284*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					*(220.171.180.011)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*97.110.604.273*
Chi phí thuế TNDN					*(36.495.612.978)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*60.614.991.295*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*9.783.442.414.541*	*600.331.982.184*	*184.225.873.193*	*(864.542.833.441)*	*9.703.457.436.477*
Tài sản không phân bổ (ii)					*2.719.530.307.662*
Tổng tài sản					12.422.987.744.139
Công nợ bộ phận	*1.249.462.576.567*	*590.289.908.881*	*81.024.769.527*	*(871.204.359.250)*	*1.049.572.895.725*
Công nợ không phân bổ (iii)					*7.079.027.539.944*
Tổng công nợ					8.128.600.435.669

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh hoạt động xây lắp*	*Kinh doanh các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*569.244.548.923*	*229.373.139.289*	*139.981.599.234*	*-*	*938.599.287.446*
Doanh thu bán hàng nội bộ	*-*	*221.144.685.858*	*16.936.398.070*	*(238.081.083.928)*	*-*
Tổng doanh thu	569.244.548.923	450.517.825.147	156.917.997.304	(238.081.083.928)	938.599.287.446
Kết quả					
Lợi nhuận gộp của bộ phận	*195.158.075.941*	*34.034.849.845*	*8.434.213.452*	*(9.684.223.195)*	*227.942.916.043*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					*(182.773.387.893)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*45.169.528.150*
Chi phí thuế TNDN					*(28.044.543.418)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*17.124.984.732*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*5.806.465.573.630*	*562.922.785.869*	*305.957.079.692*	*(432.735.232.723)*	*6.242.610.206.468*
Tài sản không phân bổ (ii)	*-*	*-*	*-*	*-*	*3.081.528.205.788*
Tổng tài sản					9.324.138.412.256
Công nợ bộ phận	*882.106.820.064*	*463.552.582.779*	*78.682.068.916*	*(542.567.972.206)*	*881.773.499.553*
Công nợ không phân bổ (iii)	*-*	*-*	*-*	*-*	*4.218.149.495.528*
Tổng công nợ					5.099.922.995.081

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

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

37. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1.846 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 818,8 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc Dự án Alacarte Hạ Long theo chương trình cho thuê căn hộ với các Chủ sở hữu căn hộ, cụ thể:

- Thời gian thuê của các căn hộ Khu A theo các hợp đồng thuê là 10 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 42% của doanh thu phòng phân chia nhân với tỷ lệ giữa giá bán căn hộ và tổng giá bán của tất cả các căn hộ tham gia chương trình cho thuê.

- Thời gian thuê của các căn hộ Khu B theo các hợp đồng thuê là 3 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 10% lợi nhuận phòng.

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

Cam kết cho thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. 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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Đến 1 năm	14.854.627.815	8.853.960.144
Từ 1 - 5 năm	18.448.006.732	4.430.917.184
Trên 5 năm	3.313.680.078	-
TỔNG CỘNG	**36.616.314.625**	**13.284.877.328**

37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

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

Dự án số 4 Thanh Hóa

- Theo Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 9 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án số 4 Thanh Hóa và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HĐ ĐTDA với Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa. Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 75/QĐ/UBND ngày 05/01/2019. Đối với 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, Nhóm Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

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 và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2022/ĐPHĐ-DASDĐ với UBND thị xã Nghi Sơn, Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 2586/QĐ/UBND ngày 09/05/2018. Đối với các khu đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Nhóm Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

Dự án Duy Tiên

- Theo Quyết định số 1707/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên và quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án số 616/QĐ-UBND Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư xây dựng hoàn chỉnh công trình hạ tầng xã hội, công cộng, hạ tầng khác. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, Nhóm Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

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 các Dự án Alacarte Hạ Long, Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Nguyên Bình, Dự án Nam Thái 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.

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

Nhóm Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với khách hàng mua căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long của Nhóm Công ty, theo đó, các khách hàng sẽ được hưởng chính sách ưu đãi miễn phí quản lý căn hộ trong vòng 10 năm kể từ ngày bàn giao.

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

Theo Nghị quyết số 26/2025/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án chuyển nhượng 4,22% tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty ICON4 cho Công ty Cổ phần Đầu tư TLI, với tổng giá phí là 36,45 tỷ VND. Theo Nghị quyết số 30/2025/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 7 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt phương án mua cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty ICON4 với số tiền là 262,2 tỷ VND. Cũng trong đợt phát hành này, Công ty đã mua thêm 0,4% tỷ lệ sở hữu của Công ty ICON4 do các cổ đông hiện hữu khác không thực hiện quyền mua. Sau các giao dịch nêu trên, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty ICON4 giảm từ 72,50% xuống còn 68,68%.

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

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 27 tháng 8 năm 2025

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

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.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn