

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

| | <i>Trang</i> |
|--|--------------|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 - 3 |
| Bảng cân đối kế toán riêng | 4 - 6 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng | 7 - 8 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng | 9 - 10 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính riêng | 11 - 56 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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 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 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 7 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HDQT") 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 Lê Đức Long | Thành viên | (Bầu mới nhiệm kỳ ngày 21 tháng 4 năm 2025) |
| Ông Đỗ Tuấn Anh | Thành viên | (Hết nhiệm kỳ ngày 21 tháng 4 năm 2025) |
| Ông Đỗ Việt Thanh | Thành viên | |
| Ông Nguyễn Trần Tùng | Thành viên | |

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 | |
| Bà Lưu Thị Quỳnh Giang | Thành viên | (Bầu mới nhiệm kỳ ngày 21 tháng 4 năm 2025) |
| Bà Nguyễn Thị Hường | Thành viên | (Hết nhiệm kỳ ngày 21 tháng 4 năm 2025) |
| Ông Đặng Xuân Hiền | Thành viên | |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đề ngày 26 tháng 7 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 7 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 6.899.990.051.472 | 5.237.170.883.595 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 5 | 115.125.743.902 | 348.281.981.799 |
| 111 | 1. Tiền | | 81.274.202.539 | 91.325.901.799 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 33.851.541.363 | 256.956.080.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | | 112.743.333.917 | 66.730.000.000 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6 | 112.743.333.917 | 66.730.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 1.250.697.623.009 | 947.392.117.582 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7.1 | 304.237.579.342 | 402.566.716.102 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7.2 | 556.485.799.006 | 65.540.647.753 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 117.990.000.000 | 281.590.000.000 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 273.090.740.203 | 198.801.249.269 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (1.106.495.542) | (1.106.495.542) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 10 | 5.333.416.839.704 | 3.801.818.732.837 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 5.333.416.839.704 | 3.801.818.732.837 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 88.006.510.940 | 72.948.051.377 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 31.653.121.553 | 16.018.116.979 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 56.353.389.387 | 56.924.601.065 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | - | 5.333.333 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|------------|--------------------------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 4.351.908.091.180 | 3.821.916.882.780 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 503.982.276.166 | 472.671.205.966 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 9 | 503.982.276.166 | 472.671.205.966 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 21.673.468.717 | 23.005.236.536 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 21.322.870.068 | 22.959.611.165 |
| 222 | Nguyên giá | | 44.057.882.625 | 43.584.428.080 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (22.735.012.557) | (20.624.816.915) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | | 350.598.649 | 45.625.371 |
| 228 | Nguyên giá | | 633.560.000 | 302.560.000 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (282.961.351) | (256.934.629) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | | - | - |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 48.701.493.330 | 48.701.493.330 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (48.701.493.330) | (48.701.493.330) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | | 308.850.042.765 | 493.263.446.163 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 12 | 308.850.042.765 | 493.263.446.163 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 14 | 3.503.095.268.891 | 2.820.215.818.891 |
| 251 | 1. Đầu tư vào công ty con | | 3.492.928.228.341 | 2.786.928.228.341 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 10.957.950.000 | 34.078.500.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (790.909.450) | (790.909.450) |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 14.307.034.641 | 12.761.175.224 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 3.178.614.699 | 4.652.177.504 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 27.3 | 11.128.419.942 | 8.108.997.720 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 11.251.898.142.652 | 9.059.087.766.375 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|------------|---|-------------|---------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 7.592.538.495.174 | 5.146.088.749.086 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 3.716.014.325.858 | 2.103.000.333.893 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15.1 | 482.549.172.149 | 320.713.277.620 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15.2 | 274.935.604.899 | 130.792.195.390 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 59.854.350.164 | 60.897.940.816 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 6.910.895.228 | 14.957.060.454 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 17 | 115.544.561.336 | 100.806.739.052 |
| 319 | 6. Phải trả ngắn hạn khác | 18 | 907.583.244.664 | 368.006.378.203 |
| 320 | 7. Vay ngắn hạn | 19 | 1.850.723.618.604 | 1.080.849.641.322 |
| 322 | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 20 | 17.912.878.814 | 25.977.101.036 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 3.876.524.169.316 | 3.043.088.415.193 |
| 337 | 1. Phải trả dài hạn khác | 18 | 103.786.581.098 | 103.786.581.098 |
| 338 | 2. Vay dài hạn | 19 | 3.762.737.588.218 | 2.929.301.834.095 |
| 342 | 3. Dự phòng phải trả dài hạn | | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 3.659.359.647.478 | 3.912.999.017.289 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 21 | 3.659.359.647.478 | 3.912.999.017.289 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 3.118.500.000.000 | 2.970.000.000.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 3.118.500.000.000 | 2.970.000.000.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 109.480.005.000 | 109.480.005.000 |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 431.379.642.478 | 833.519.012.289 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 365.744.012.288 | 84.482.551.040 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay | | 65.635.630.190 | 749.036.461.249 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 11.251.898.142.652 | 9.059.087.766.375 |

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 7 năm 2025

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý II/2025 | Quý II/2024 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
|-------|--|-------------|-----------------|-----------------|---|---|
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1 | 445.420.534.521 | 443.641.581.871 | 770.849.624.285 | 571.687.991.815 |
| 02 | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 22.1 | - | - | - | - |
| 10 | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 22.1 | 445.420.534.521 | 443.641.581.871 | 770.849.624.285 | 571.687.991.815 |
| 11 | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 23 | 282.666.350.533 | 299.880.423.930 | 486.834.784.712 | 385.371.767.578 |
| 20 | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 162.754.183.988 | 143.761.157.941 | 284.014.839.573 | 186.316.224.237 |
| 21 | 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 22.2 | 7.771.549.931 | 3.798.062.682 | 13.927.819.759 | 33.440.973.468 |
| 22 | 7. Chi phí tài chính | 24 | 61.541.649.126 | 63.181.487.521 | 111.683.180.361 | 68.874.019.086 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 51.180.846.641 | 47.680.549.148 | 95.851.756.439 | 53.319.622.730 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | 25 | 30.892.492.546 | 7.294.837.877 | 40.596.994.834 | 7.706.608.445 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 25 | 30.314.776.522 | 32.913.595.370 | 54.441.670.515 | 44.233.679.288 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 47.776.815.725 | 44.169.299.855 | 91.220.813.622 | 98.942.890.886 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | | 4.044.006.851 | 345 | 4.179.117.935 | 30.653.676 |
| 32 | 12. Chi phí khác | | 251.249.550 | 25.984.880 | 251.526.441 | 26.061.780 |
| 40 | 13. (Lỗ)/lợi nhuận khác | | 3.792.757.301 | (25.984.535) | 3.927.591.494 | 4.591.896 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý II/2025 | Quý II/2024 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
|-------|---|-------------|-----------------|----------------|---|---|
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 51.569.573.026 | 44.143.315.320 | 95.148.405.116 | 98.947.482.782 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 27.1 | 22.560.552.847 | 16.373.313.143 | 32.522.501.543 | 18.876.188.758 |
| 52 | 16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại | 27.3 | (3.009.726.617) | 530.980.050 | (3.009.726.617) | 530.980.050 |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | 32.018.746.796 | 27.239.022.127 | 65.635.630.190 | 79.540.313.974 |

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 7 năm 2025



[Handwritten signature]

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
|-----------|--|-------------|---|---|
| 01 | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| | Lợi nhuận trước thuế | | 95.148.405.116 | 98.947.482.782 |
| | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình | | 2.190.767.819 | 2.041.288.987 |
| 03 | Các khoản dự phòng | | - | (620.073.344) |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | 22.2 | (13.931.821.442) | (33.440.973.468) |
| 06 | Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác | 24 | 95.851.756.439 | 65.957.218.902 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 179.259.107.932 | 132.884.943.859 |
| 09 | Giảm/(tăng) các khoản phải thu | | (487.644.658.580) | (205.792.892.087) |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (1.277.193.112.935) | 149.299.319.106 |
| 11 | (Giảm)/tăng các khoản phải trả | | 387.300.526.125 | (431.600.394.895) |
| 12 | (Tăng)/giảm chi phí trả trước | | (14.161.441.769) | 5.214.639.100 |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (133.709.334.464) | (140.021.019.906) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 16 | (48.834.719.588) | (6.418.796.615) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (8.064.222.222) | (4.830.000.000) |
| 20 | Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động kinh doanh | | (1.403.047.855.501) | (501.264.201.438) |
| | 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 | | (13.600.789.918) | (26.327.994.349) |
| 22 | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 50.000.000 | - |
| 23 | Tiền chi cho vay | | (90.824.894.769) | (52.625.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay | | 201.000.000.000 | 204.570.200.000 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (706.000.000.000) | (14.331.581.757) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 23.120.550.000 | - |
| 27 | Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 11.298.010.258 | 27.267.206.494 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư | | (574.957.124.429) | 138.552.830.388 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
|-------|---|-------------|---|---|
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu | | 147.966.310.000 | - |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 2.324.264.417.790 | 1.140.819.638.808 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (721.589.094.282) | (845.082.142.974) |
| 36 | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu | | (5.792.891.475) | (183.992.390) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 1.744.848.742.033 | 295.553.503.444 |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (233.156.237.897) | (67.157.867.606) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 348.281.981.799 | 171.776.740.961 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 5 | 115.125.743.902 | 104.618.873.355 |

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 7 năm 2025

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội 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 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 24 tháng 7 năm 2025.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Theo đó, chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của 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 Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 168 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 168).

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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 quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ quyền biểu quyết | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest") | 99,90% | 99,90% | 99,90% | 99,90% | 99,90% | 99,90% | Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê. |
| 2 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4") | 72,50% | 72,50% | 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% | 66,27% | 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% | 99,90% | 99,90% | Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam | 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% | 99,00% | 99,00% | Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê. |
| 6 | Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long") | 99,00% | 99,00% | 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% | 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. |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

| STT | Tên công ty | 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 | 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% | 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% | 51,00% | 36,98% | 51,00% | 51,00% | Tầng 7, tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đề La Thành, phường Lăng, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản. |
| 10 | Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i) | 99,00% | 100,00% | 99,00% | 100,00% | 100,00% | 99,00% | 100,00% | 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% | 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% | 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 Taseco Hải Phòng KCN") | 75,00% | 75,00% | - | - | - | - | - | - | Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 đường 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") | 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 Duy Tiên") (i) | 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 |

(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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 vào ngày 26 tháng 7 năm 2025.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 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.

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

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.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 riêng khi phát sinh.

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

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 Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

| | |
|----------------------|------------|
| Vật kiến trúc | 4 – 6 năm |
| Máy móc, thiết bị | 2 – 6 năm |
| Phương tiện vận tải | 6 – 10 năm |
| Tài sản cố định khác | 4 – 5 năm |
| Phần mềm máy tính | 3 – 4 năm |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

| | |
|------------------------------|--------|
| Nhà cửa và quyền sử dụng đất | 50 năm |
|------------------------------|--------|

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

3.10 *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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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 ghi 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 riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 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 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 các bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát

Trong trường hợp Công ty được chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Công ty có quyền đồng kiểm soát BCC với các bên tham gia BCC. 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, Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

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

Trong trường hợp Công ty được chia lợi nhuận sau thuế phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Công ty là bên kiểm soát BCC, Công ty sẽ ghi nhận phần lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho các bên tham gia BCC vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế 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 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 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 Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng 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 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 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 riêng.

3.15 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

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, trong đó, chi phí phát hành cổ phiếu là các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.17 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 HĐQT 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 riêng.

3.18 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. 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 khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.21 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Thành lập Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải phòng

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 phê duyệt chủ trương tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng. Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp 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 ngày 27 tháng 3 năm 2025 và thay đổi lần gần nhất lần 1 ngày 23 tháng 4 năm 2025 với Vốn điều lệ đã đăng ký là 600 tỷ đồng, trong đó Công ty nắm giữ 75,00% tỷ lệ sở hữu.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Taseco Hải Phòng KCN là đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản.

4.2 Thành lập Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam

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 phê duyệt chủ trương tham gia góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam. Công ty TNHH Đầu tư 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 cấp ngày 21 tháng 5 năm 2025 với Vốn điều lệ đã đăng ký là 720 tỷ đồng, trong đó Công ty nắm giữ 80,00% tỷ lệ sở hữu.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Taseco Hà Nam là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | Đơn vị tính: VND | |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Tiền mặt | 846.396 | 1.031.122.052 |
| Tiền gửi ngân hàng | 81.273.356.143 | 90.294.779.747 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 33.851.541.363 | 256.956.080.000 |
| TỔNG CỘNG | 115.125.743.902 | 348.281.981.799 |

(*) 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 không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,6%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|--------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 112.743.333.917 | 112.743.333.917 | 66.730.000.000 | 66.730.000.000 |
| | 112.743.333.917 | 112.743.333.917 | 66.730.000.000 | 66.730.000.000 |

Đơn vị tính: VND

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 5,7%/năm

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản | 284.503.502.440 | 305.884.023.936 |
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần | 4.159.305.402 | 84.761.054.100 |
| Phải thu từ các hoạt động khác | 15.574.771.500 | 11.921.638.066 |
| TỔNG CỘNG | 304.237.579.342 | 402.566.716.102 |
| Trong đó: | | |
| Phải thu ngắn hạn từ các bên khác | 74.579.342.604 | 358.398.692.956 |
| Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 229.658.236.738 | 44.168.023.146 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (1.091.495.542) | (1.091.495.542) |

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|------------------------|-----------------------|
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Trung tâm Quý đất Thanh Hóa | 28.848.224.533 | 27.840.441.794 |
| Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 | 346.980.734.088 | |
| Công ty cổ phần Xây dựng IKCONS | 91.398.785.325 | |
| Các khoản trả trước khác | 89.258.055.060 | 37.700.205.959 |
| TỔNG CỘNG | 556.485.799.006 | 65.540.647.753 |
| Dự phòng trả trước khó đòi | (15.000.000) | (15.000.000) |
| Trong đó: | | |
| Trả trước cho người bán từ các bên khác | 118.106.279.593 | 65.540.647.753 |
| Trả trước cho người bán từ bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 438.379.519.413 | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Cho vay các bên khác | 16.340.000.000 | 16.340.000.000 |
| Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 101.650.000.000 | 265.250.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 117.990.000.000 | 281.590.000.000 |

9. PHẢI THU KHÁC

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | | | | |
| Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản | 127.000.000.000 | - | 127.000.000.000 | - |
| Phải thu lãi tiền gửi, cho vay | 22.779.668.326 | - | 16.034.617.089 | - |
| Tạm ứng đền bù GPMB | 12.559.018.000 | | | |
| Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án | 13.527.830.166 | - | 13.090.911.418 | - |
| Tạm ứng | 66.435.107.731 | - | 8.733.743.306 | - |
| Phải thu cổ tức | | - | 8.336.000.000 | - |
| Phải thu ngắn hạn khác | 30.789.115.980 | - | 25.605.977.456 | - |
| TỔNG CỘNG | 273.090.740.203 | - | 198.801.249.269 | - |
| <i>Trong đó:</i> | | | | |
| <i>Phải thu từ các bên khác</i> | 23.602.785.764 | - | 174.765.285.983 | - |
| <i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i> | 249.487.954.439 | - | 24.035.963.286 | - |
| Dài hạn | | | | |
| Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng | 499.743.310.250 | - | 461.688.179.000 | - |
| Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án | 3.293.465.916 | - | 9.860.526.966 | - |
| Phải thu dài hạn khác | 945.500.000 | - | 1.122.500.000 | - |
| TỔNG CỘNG | 503.982.276.166 | - | 472.671.205.966 | - |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | | Đơn vị tính: VND |
|---|--------------------------|----------|--------------------------|----------|------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng | |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | | | | | |
| Dự án số 4 Thanh Hóa | 5.244.603.469.673 | - | 3.667.055.909.716 | - | |
| Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng | 1.384.997.164.192 | - | 1.642.521.808.337 | - | |
| Dự án Hải Yên | 925.386.653.482 | - | 892.262.193.775 | - | |
| Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên | 510.212.462.442 | - | 642.419.468.669 | - | |
| Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam | 509.868.728.836 | - | 448.264.194.904 | - | |
| Dự án Khu đô thị mới - Phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên | 42.475.447.612 | - | 41.588.244.031 | - | |
| Khu công nghiệp Đồng Văn III | 1.378.108.990.025 | - | - | - | |
| Thành phẩm bất động sản | 493.554.023.084 | - | - | - | |
| Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao | 88.065.767.638 | - | 133.933.952.494 | - | |
| Dự án ALC Hạ Long | - | - | 22.592.303.615 | - | |
| Dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn | 88.065.767.638 | - | 98.684.119.541 | - | |
| Hàng tồn kho khác | - | - | 12.657.529.338 | - | |
| | 747.602.393 | - | 828.870.627 | - | |
| TỔNG CỘNG | 5.333.416.839.704 | - | 3.801.818.732.837 | - | |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Tài sản cố định khác | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------------|---------------|-------------------|---------------------|----------------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | | |
| Số đầu năm | 2.252.441.676 | 3.699.065.867 | 36.382.714.385 | 1.250.206.152 | 43.584.428.080 |
| - Mua mới trong kỳ | - | - | - | 528.000.000 | 528.000.000 |
| - Thanh lý trong kỳ | - | - | (54.545.455) | - | (54.545.455) |
| Số cuối kỳ | 2.252.441.676 | 3.699.065.867 | 36.328.168.930 | 1.778.206.152 | 44.057.882.625 |
| Trong đó: | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 2.252.441.676 | 2.085.354.545 | 6.361.338.930 | 1.175.306.152 | 11.874.441.303 |
| Giá trị khấu hao lũy kế: | | | | | |
| Số đầu năm | 2.252.441.676 | 2.815.373.687 | 14.375.453.732 | 1.181.547.820 | 20.624.816.915 |
| - Khấu hao trong kỳ | - | 172.546.446 | 1.944.832.148 | 47.362.503 | 2.164.741.097 |
| - Thanh lý trong kỳ | - | - | (54.545.455) | - | (54.545.455) |
| Số cuối kỳ | 2.252.441.676 | 2.987.920.133 | 16.265.740.425 | 1.228.910.323 | 22.735.012.557 |
| Giá trị còn lại: | | | | | |
| Số đầu năm | - | 883.692.180 | 22.007.260.653 | 68.658.332 | 22.959.611.165 |
| Số cuối năm | - | 711.145.734 | 20.062.428.505 | 549.295.829 | 21.322.870.068 |

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình (*) | 269.506.585.080 | 266.571.280.174 |
| Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III | - | 191.952.447.896 |
| Các dự án khác | 39.343.457.685 | 34.739.718.093 |
| TỔNG CỘNG | 308.850.042.765 | 493.263.446.163 |

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, một số lô đất thuộc các dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 62,5 tỷ VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024: 72,9 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | | Đơn vị tính: VND |
|---|--------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị còn lại | Giá gốc | Dự phòng |
| Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1) | 3.492.928.228.341 | - | 3.492.928.228.341 | 2.786.928.228.341 | - |
| Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2) | 10.957.950.000 | (790.909.450) | 10.167.040.550 | 34.078.500.000 | (790.909.450) |
| TỔNG CỘNG | 3.503.886.178.341 | (790.909.450) | 3.503.095.268.891 | 2.821.006.728.341 | (790.909.450) |
| | | | | 2.820.215.818.891 | |

14.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | | Đơn vị tính: VND |
|--|--------------------------|----------------|--------------------------|----------------|------------------|
| | Giá trị | Giá trị hợp lý | Giá trị | Giá trị hợp lý | |
| Công ty Taseco Invest | 1.282.800.000.000 | (i) | 1.282.800.000.000 | (i) | |
| Công ty ICON4 | 587.602.915.205 | (i) | 587.602.915.205 | | 774.880.000.000 |
| Công ty Quản lý BĐS | 147.160.016.113 | (i) | 147.160.016.113 | (i) | |
| Công ty Phú Mỹ | 118.800.000.000 | (i) | 118.800.000.000 | (i) | |
| Công ty ALC Hạ Long | 297.000.000.000 | (i) | 297.000.000.000 | (i) | |
| Công ty Yên Bình | 8.718.000.000 | (i) | 8.718.000.000 | (i) | |
| Công ty Du lịch Quốc tế | 132.000.000.000 | (i) | 132.000.000.000 | (i) | |
| Công ty Taseco Đà Nẵng | 211.847.297.023 | (i) | 211.847.297.023 | (i) | |
| Công ty Taseco Hải Phòng | 1.000.000.000 | (i) | 1.000.000.000 | (i) | |
| Công ty Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng(Thuyết minh số 4) | 450.000.000.000 | (i) | - | | |
| Công ty Taseco Hà Nam (Thuyết minh số 4) | 256.000.000.000 | (i) | - | | |
| TỔNG CỘNG | 3.492.928.228.341 | | 2.786.928.228.341 | | |

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | Số cuối kỳ | | | Số đầu năm | | |
|--|------------------|-------------------|------------------|---------------------------|------------------|-------------------|
| | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá gốc (VND) | Dự phòng (VND) |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") | 10.957.950.000 | (790.909.450) | 15,00% | 15,00% | 34.078.500.000 | (790.909.450) |
| | | | | | 15,00% | 15,00% |

Công ty Vinconstec là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101431725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 10 được cấp bởi Sở Tài chính Thành phố Hà Nội ngày 10 tháng 3 năm 2025. Công ty Vinconstec có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà N01-T4 Khu Đoàn ngoại giao, đường Hoàng Minh Thảo, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

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. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty Vinconstec đã hoàn tất việc giảm vốn này.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|--|------------------------|
| | Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ | |
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Phải trả cho người bán | 79.244.256.935 | 122.113.273.675 |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện | | |
| lạnh R.E.E | 9.199.206.855 | 37.000.000.000 |
| Phải trả người bán ngắn hạn khác | 70.045.050.080 | 85.113.273.675 |
| Phải trả cho các bên liên quan | | |
| (Thuyết minh số 28) | 403.304.915.214 | 198.600.003.945 |
| TỔNG CỘNG | 482.549.172.149 | 320.713.277.620 |

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|---------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| | Số đầu năm | Số phải nộp/cán trừ trong kỳ | Số đã nộp trong kỳ | Số cuối kỳ |
| Thuế giá trị gia tăng | 16.581.718.501 | 23.316.614.793 | (8.141.550.780) | 31.756.782.514 |
| Thuế TNDN | 43.961.557.308 | 32.649.757.035 | (48.834.719.588) | 27.776.594.755 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 354.665.007 | 4.793.057.235 | (4.832.082.680) | 315.639.562 |
| Tiền thuế đất, thuế đất | - | 1.100.848.717.777 | (1.100.848.717.777) | - |
| Các loại thuế và phí khác | - | 1.561.765.808 | (1.556.432.475) | 5.333.333 |
| TỔNG CỘNG | 60.897.940.816 | 1.163.169.912.648 | (1.164.213.503.300) | 59.854.350.164 |

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Trích trước chi phí phát triển dự án và chi phí xây dựng và chi phí dự án khác | 62.298.343.693 | 65.112.471.524 |
| Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác | 30.424.123.206 | 24.498.566.923 |
| Trích trước chi phí lãi vay | 20.822.094.437 | 11.195.700.605 |
| Chi phí phải trả ngắn hạn khác | 2.000.000.001 | - |
| TỔNG CỘNG | 115.544.561.336 | 100.806.739.052 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ KHÁC

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | | |
| Kinh phí bảo trì (i) | 66.458.488.423 | 65.752.293.196 |
| Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản | 100.822.087.692 | 57.793.315.510 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 51.437.926.075 | 36.510.564.535 |
| Cổ tức phải trả | 467.779.702.000 | 5.797.593.475 |
| Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (ii) | 212.182.978.753 | 198.599.691.311 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 8.902.061.721 | 3.552.920.177 |
| TỔNG CỘNG | 907.583.244.664 | 368.006.378.203 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i> | <i>643.863.244.505</i> | <i>138.018.256.134</i> |
| <i>Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i> | <i>263.720.000.159</i> | <i>229.988.122.069</i> |
| (i) Đây là phần kinh phí bảo trì 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. | | |
| Dài hạn | | |
| Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản | 103.786.581.098 | 103.786.581.098 |
| TỔNG CỘNG | 103.786.581.098 | 103.786.581.098 |
| <i>Trong đó:</i> | | |
| <i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i> | <i>56.248.159.539</i> | <i>56.248.159.539</i> |
| <i>Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i> | <i>47.538.421.559</i> | <i>47.538.421.559</i> |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY

Đơn vị tính: VND

| Thuyết minh | Số đầu năm | Số phát sinh trong năm | | Số cuối kỳ | |
|---|------------|--------------------------|--------------------------|--|--|
| | | Tăng | Giảm | Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ) | Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ) |
| Vay ngắn hạn | | | | | |
| Vay ngân hàng | 19.1 | | | | 102.973.566.194 |
| Vay các bên liên quan | 28 | 75.831.203.391 | (219.351.026.490) | | 1.199.800.000.000 |
| Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả | 28 | 712.800.000.000 | (9.538.800.000) | | |
| Vay các đối tượng khác | 19.2 | 237.150.000.000 | (133.405.579.260) | | 121.450.000.000 |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả | 19.1 | - | (2.000.000.000) | | - |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | 19.3 | 271.558.801.272 | (33.805.029.533) | | 277.136.801.272 |
| | | 634.407.902 | (130.000.000.000) | | 149.363.251.138 |
| TỔNG CỘNG | | 1.297.974.412.565 | (528.100.435.283) | | 1.850.723.618.604 |
| Vay dài hạn | | | | | |
| Vay ngân hàng | 19.1 | 1.535.633.214.394 | (465.047.460.271) | | 3.762.737.588.218 |
| Vay các bên liên quan | 28 | - | (237.150.000.000) | | - |
| TỔNG CỘNG | | 1.535.633.214.394 | (702.197.460.271) | | 3.762.737.588.218 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 từ ngân hàng được trình bày như sau:

| Ngân hàng | Số cuối kỳ (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi vay | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|--|------------------------|---|----------------------|-------------------|
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân | 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 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi tùy từng thời kỳ | Tín chấp |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch | 63.308.772.034 | Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 01 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi tùy từng thời kỳ | (i) |
| TỔNG CỘNG | 102.973.566.194 | | | |

(i) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là một số khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty, Quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận số CX 924353 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình của Công ty và 10 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 từ ngân hàng được trình bày như sau:

| Ngân hàng | Số cuối kỳ (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi vay | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|---|--------------------------|---|---------------------------|-------------------|
| Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long | 763.284.311.468 | Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ tháng 3 năm 2025 tới tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý. | Lãi suất tùy từng thời kỳ | (ii) |
| 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 tháng 3 năm 2025 tới tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi suất tùy từng thời kỳ | (iii) |
| | 271.308.801.272 | Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ tháng 3 năm 2025 tới tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi suất tùy từng thời kỳ | (iv) |
| 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 tháng 11 năm 2025 tới tháng 5 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi suất tùy từng thời kỳ | (v) |
| 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 đến tháng 2 năm 2029. | Lãi suất tùy từng thời kỳ | (vi) |
| | 328.000.000 | Gốc và lãi vay trả hàng quý đến tháng 12 năm 2025. | Lãi suất tùy từng thời kỳ | (vii) |
| | 1.094.197.000.000 | Gốc vay trả theo lịch trả nợ và lãi vay trả hàng tháng đến tháng 11 năm 2028. | Lãi suất tùy từng thời kỳ | (viii) |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch | 104.000.000.000 | Gốc vay trả theo lịch trả nợ và lãi vay trả hàng tháng đến tháng 4 năm 2028. | Lãi suất tùy từng thời kỳ | (ix) |
| 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 tháng 7 năm 2027. Lãi vay trả hàng quý. | Lãi suất tùy từng thời kỳ | |
| TỔNG CỘNG | 4.039.874.389.490 | | | |
| Trong đó: | | | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 277.136.801.272 | | | |
| Vay dài hạn | 3.762.737.588.218 | | | |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (ii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền với Dự án số 4 Thanh Hóa.
- (iii) Tài sản đảm bảo là Quyền tài sản gắn liền với Dự án Hải Yến.
- (iv) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.
- (v) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản và động sản hình thành thuộc dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.
- (vi) 02 Phương tiện vận tải của Công ty.
- (vii) 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.
- (viii) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là một số khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty, Quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận số CX 924355 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình của Công ty.
- (ix) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền khai thác, quản lý Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

| Đơn vị tư vấn phát hành | Số cuối kỳ (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. | 12,3%/năm. | (x) |
| TỔNG CỘNG | 149.363.251.138 | | | |

Trong đó:

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | 150.000.000.000 |
| Trái phiếu dài hạn | - |
| Chi phí phát hành trái phiếu | (636.748.862) |

(x) Tài sản đảm bảo là 4,3 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs") thuộc sở hữu của Taseco Group và 9 triệu cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

| | Đơn vị tính: VND | |
|------------------|---|---|
| | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| Số đầu năm | 25.977.101.036 | 4.830.000.000 |
| Sử dụng trong kỳ | (8.064.222.222) | (4.830.000.000) |
| Số cuối kỳ | 17.912.878.814 | - |

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------|
| | Vốn cổ phần đã phát hành | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
| Năm trước: | | | | |
| Số đầu năm | 2.970.000.000.000 | 109.480.005.000 | 529.982.551.040 | 3.609.462.556.040 |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | 79.540.313.974 | 79.540.313.974 |
| Số cuối kỳ | 2.970.000.000.000 | 109.480.005.000 | 609.522.865.014 | 3.689.002.870.014 |
| Năm nay: | | | | |
| Số đầu năm | 2.970.000.000.000 | 109.480.005.000 | 833.519.012.289 | 3.912.999.017.289 |
| - Tăng vốn trong kỳ (*) | 148.500.000.000 | - | - | 148.500.000.000 |
| - Chia cổ tức bằng tiền (**) | - | - | (467.775.000.000) | (467.775.000.000) |
| - Lợi nhuận thuần trong kỳ | - | - | 65.635.630.190 | 65.635.630.190 |
| Số cuối kỳ | 3.118.500.000.000 | 109.480.005.000 | 431.379.642.478 | 3.659.359.647.478 |

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2025/NQ-HĐQT 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 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 9 năm 2024. Theo đó, tổng số cổ phiếu chào bán là 14.850.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, tương ứng số tiền là 148,5 tỷ VND. Sau đợt chào bán này, tổng số vốn của Công ty tăng lên là 3.118,5 tỷ VND theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 22 vào ngày 11 tháng 3 năm 2025.

(**) Theo nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/2025/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 6 năm 2025 đã thông qua việc chia cổ tức bằng tiền tỷ lệ 15% vốn điều lệ 3.118,5 tỷ đồng, giá trị chia cổ tức: 467.775.000.000 VND

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | Đơn vị tính: VND | | | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
| | Tổng số | Cổ phần thường | Tổng số | Cổ phần thường |
| Taseco Group | 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 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|---|---|
| | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu | | |
| Số đầu năm | 2.970.000.000.000 | 2.970.000.000.000 |
| Tăng trong kỳ | 148.500.000.000 | - |
| Số cuối kỳ | 3.118.500.000.000 | 2.970.000.000.000 |

21.4 Cổ phần

| | Số cuối kỳ | | Số đầu năm | |
|--|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------------|
| | Số lượng | Giá trị (VND) | Số lượng | Giá trị (VND) |
| Cổ phần đăng ký và đã phát hành | 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).

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|---|---|
| | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| Tổng doanh thu | 770.849.624.285 | 571.687.991.815 |
| Trong đó: | | |
| Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 767.346.790.299 | 569.244.548.923 |
| Doanh thu từ hoạt động khác | 3.502.833.986 | 2.443.442.892 |
| Các khoản giảm trừ doanh thu | - | - |
| Doanh thu thuần | 770.849.624.285 | 571.687.991.815 |
| Trong đó: | | |
| Doanh thu đối với các bên khác | 726.382.074.286 | 362.465.469.609 |
| Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 28) | 44.467.549.999 | 209.222.522.206 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Đơn vị tính: VND | |
|-----------------------------|---|---|
| | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | | 28.425.274.088 |
| Lãi thanh lý công ty con | 4.159.305.402 | |
| Lãi tiền gửi, cho vay | 9.768.514.357 | 5.015.699.380 |
| TỔNG CỘNG | 13.927.819.759 | 33.440.973.468 |

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | Đơn vị tính: VND | |
|---|---|---|
| | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 486.632.703.897 | 382.840.015.236 |
| Giá vốn từ hoạt động khác | 202.080.815 | 2.531.752.342 |
| TỔNG CỘNG | 486.834.784.712 | 385.371.767.578 |

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|---|---|
| | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| Chi phí lãi vay | 95.851.756.439 | 53.319.622.730 |
| Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh | 14.303.578.420 | 11.742.005.306 |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 634.407.902 | 895.590.868 |
| Chi phí hoàn nhập dự phòng | - | (620.073.344) |
| Chi phí tài chính khác | 893.437.600 | 3.536.873.528 |
| TỔNG CỘNG | 111.683.180.361 | 68.874.019.086 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|---|---|
| | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| Chi phí bán hàng | | |
| - Chi phí môi giới bất động sản | 39.106.169.484 | 6.673.460.618 |
| - Chi phí bán hàng khác liên quan đến các dự án bất động sản | 1.490.825.350 | 1.033.147.827 |
| TỔNG CỘNG | 40.596.994.834 | 7.706.608.445 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | | |
| - Chi phí nhân công | 17.009.439.788 | 13.927.252.906 |
| - Chi phí khấu hao | 2.124.687.494 | 1.986.875.329 |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài | 23.486.036.853 | 12.557.500.327 |
| - Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 11.821.506.380 | 15.762.050.726 |
| TỔNG CỘNG | 54.441.670.515 | 44.233.679.288 |

26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|---|---|
| | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| Chi phí phát triển bất động sản để bán | 1.826.278.362.868 | 351.747.382.466 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 62.942.071.450 | 22.760.305.558 |
| Chi phí nhân công | 17.009.439.788 | 13.962.808.462 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 2.124.687.494 | 2.041.288.987 |
| Chi phí bằng tiền khác | 11.913.657.991 | 15.707.637.068 |
| TỔNG CỘNG | 1.920.268.219.591 | 406.219.422.541 |

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27.1 Chi phí thuế TNDN

| | Đơn vị tính: VND | |
|-----------------------------|---|---|
| | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 32.522.501.543 | 18.876.188.758 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | (3.009.726.617) | 530.980.050 |
| TỔNG CỘNG | 29.512.774.926 | 19.407.168.808 |

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

| | Đơn vị tính: VND | |
|--|---|---|
| | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 97.148.405.116 | 98.947.482.782 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 19.029.681.023 | 19.789.496.556 |
| Các khoản điều chỉnh: | | |
| Chi phí không được khấu trừ thuế | 1.153.645.733 | 1.016.585.031 |
| Lãi vay không kể theo nghị định 68 | 5.453.074.303 | 703.498.477 |
| Tài sản Thuế TNDN hoãn lại trên lỗ thuần chưa ghi nhận | 988.527.529 | 1.234.242.500 |
| Cổ tức được chia | - | (5.685.054.818) |
| Chi phí thuế phát sinh từ hợp đồng hợp tác kinh doanh | 2.887.846.338 | 2.348.401.062 |
| Chi phí thuế TNDN | 29.512.774.926 | 19.407.168.808 |

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

| | <i>Bảng cân đối kế toán riêng</i> | | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i> | |
|---|-----------------------------------|----------------------|--|--|
| | <i>Số cuối kỳ</i> | <i>Số đầu năm</i> | <i>Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025</i> | <i>Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024</i> |
| 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 | - | - |
| 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 | 833.868.669 | 432.654.250 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước | 5.113.416.649 | 3.298.044.424 | (1.815.372.233) | (936.667.550) |
| Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng | 3.357.598.031 | 1.329.374.970 | (2.028.223.052) | (26.966.750) |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 11.128.419.942 | 8.108.997.720 | | |
| Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng | | | (3.009.726.617) | (530.980.050) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Bên liên quan

Công ty Cổ phần THT Phúc Linh
Ông Phạm Ngọc Thanh
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")
Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì")
Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")

Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Sinh Thái Quốc tế")
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS")
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây")

Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC")
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng")
Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng")
Công ty Cổ phần khu công nghiệp Taseco Hải phòng ("Công ty Taseco Hải phòng KCN")
Công ty TNHH Đầu tư Taseco Hà Nam ("Công ty Taseco Hà Nam")

Mối quan hệ

Công ty mẹ cấp 1
Chủ tịch HĐQT
Công ty mẹ
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con tới ngày 20/8/2024
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con tới ngày 12/12/2024
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
|---------------------------|-------------------------------------|---|---|---|
| Taseco Group | Công ty mẹ | Nhận góp vốn | 107.651.110.000 | - |
| | | Hoàn vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án | - | 197.183.677.157 |
| | | Chia sẻ lợi nhuận từ thực hiện Dự án | 7.083.962.577 | - |
| | | Chi phí dịch vụ | 1.015.654.501 | - |
| | | Nhận góp vốn thực hiện dự án | - | 3.671.200.000 |
| Công ty IMCS | Công ty con | Chi phí thuê văn phòng | 5.260.587.000 | 7.998.440.373 |
| | | Cổ tức được chia | - | 3.096.900.000 |
| | | Chi phí quản lý tòa nhà | 1.780.967.473 | 471.000.000 |
| Công ty Sinh Thái Quốc Tế | Công ty con | Trả gốc vay | 1.500.000.000 | - |
| | | Chi phí lãi vay | 3.223.828.769 | - |
| | | Cổ tức được chia | - | 2.640.080.000 |
| Công ty Phát triển Hồ Tây | Công ty có cùng thành viên chủ chốt | Đi vay | - | 146.100.000.000 |
| | | Doanh thu chuyển nhượng BĐS | - | 66.882.949.598 |
| | | Trả gốc vay | 1.580.000.000 | 59.500.000.000 |
| | | Doanh thu dịch vụ | 218.181.818 | - |
| | | Cho vay | 200.000.000 | - |
| | | Thu tiền cho vay | 200.000.000 | 29.500.000.000 |
| | | Doanh thu cho vay | 2.263.014 | - |
| | | Chi phí lãi vay | 2.121.096 | - |
| Công ty Taseco Invest | Công ty con | Đi vay | 150.000.000.000 | 304.500.000.000 |
| | | Thu tiền cho vay | - | 20.700.000.000 |
| | | Trả gốc vay | 115.700.000.000 | 18.600.000.000 |
| | | Chi phí lãi vay | 15.648.377.396 | 3.772.472.603 |
| | | Doanh thu dịch vụ | 785.454.546 | - |
| Công ty ICON4 | Công ty con | Chi phí dịch vụ | 306.713.840.525 | 25.589.015.344 |
| | | Đi vay | 100.000.000.000 | - |
| | | Chi phí lãi vay phải trả | 115.068.493 | 1.826.845.720 |
| Công ty ALC Hạ Long | Công ty con | Cho vay | 16.700.000.000 | 33.000.000.000 |
| | | Chi phí dịch vụ | 2.093.819.205 | 2.455.228.075 |
| | | Thu tiền cho vay | 200.000.000.000 | - |
| | | Doanh thu cho vay | 5.568.643.839 | 2.780.221.913 |
| Công ty Yên Bình | Công ty con | Đi vay | 13.000.000.000 | 11.500.000.000 |
| | | Chi phí lãi vay | 29.917.808 | - |
| | | Nhận cổ tức bằng tiền | - | 3.552.000.000 |
| | | Cổ tức được chia | - | 3.552.000.000 |
| Công ty IKCONS | Công ty con | Chi phí dịch vụ | 1.415.914.472 | 190.129.387.147 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

| Đơn vị tính: VND | | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|---|---|
| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| Công ty Phú Mỹ | Công ty con | Trả gốc vay | 6.458.800.000 | 20.600.000.000 |
| | | Cho vay | 12.350.000.000 | - |
| | | Chi phí lãi vay | 46.636.392 | - |
| | | Doanh thu cho vay | 150.653.423 | - |
| | | Cổ tức được chia | - | 8.316.000.000 |
| | | Chia sẻ lợi nhuận từ thực hiện Dự án | 7.219.615.843 | - |
| | | Nhận góp vốn thực hiện dự án | - | 3.671.000.000 |
| | | Đi vay | - | 48.928.800.000 |
| Công ty TLI | Công ty có mối quan hệ Chủ tịch HĐQT | Doanh thu chuyển nhượng BĐS | 41.242.493.789 | 49.087.041.420 |
| | | Thu tiền từ chuyển nhượng BĐS | 13.303.056.300 | 15.607.141.200 |
| | | Đi vay | - | 30.000.000.000 |
| | | Trả gốc vay | - | 30.000.000.000 |
| Công ty THT Phúc Linh | Công ty mẹ cấp 1 | Thu tiền từ chuyển nhượng BĐS | - | 13.096.000.000 |
| | | | | |
| Công ty Taseco Đà Nẵng | Công ty con | Cho vay | 2.850.000.000 | - |
| | | Doanh thu dịch vụ | 1.417.965.216 | - |
| | | Doanh thu cho vay | 130.056.166 | - |
| Công ty Khu công nghiệp Hải Phòng | Công ty con | Đi vay | 449.800.000.000 | - |
| | | Góp vốn | 450.000.000.000 | - |
| | | Chi phí lãi vay | 4.479.917.809 | - |
| Công ty Truyền thông Taseco | Công ty trong cùng tập đoàn | Mua hàng hóa, dịch vụ | 1.119.654.913 | - |
| | | | | |
| Công ty Vinconstec | Công ty nhận góp vốn đầu tư | Chi phí lãi vay phải trả | 148.351.189 | - |
| | | Doanh thu dịch vụ | 165.000.000 | - |
| | | Cho vay | 4.500.000.000 | - |
| | | Trả gốc vay | 17.705.579.260 | - |
| | | Doanh thu cho vay | 107.876.713 | - |
| Công ty Taseco Hà Nam | Công ty con | Góp vốn | 256.000.000.000 | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

| | | | | Đơn vị tính: VND | |
|-------------------------|---|--------------------------------------|---|---|--|
| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 | |
| Công ty TAH | Công ty con tới ngày 20 tháng 8 năm 2024 | Thu hồi cho vay | - | 152.202.200.000 | |
| | | Cho vay | - | 18.025.000.000. | |
| | | Cổ tức được chia | - | 10.820.294.088 | |
| 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 BĐS | - | 7.715.300.775 | |
| 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 | |
| | | | | | |
| Bà Đoàn Thị Phương Thảo | Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT | Doanh thu chuyển nhượng BĐS | - | 9.990.354.027 | |
| | | | | | |
| Bà Nguyễn Thị Kim Ngân | Kế toán trưởng | Doanh thu chuyển nhượng BĐS | - | 9.763.908.373 | |

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

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch 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. Các giao dịch đi vay và cho vay các bên liên quan có lãi suất thỏa thuận theo từng hợp đồng vay và cho vay.

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) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ kế toán kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty không trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|--|--|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1) | | | | |
| Công ty ALC Hạ Long | Công ty con | Chuyển nhượng BĐS | 18.568.038.396 | 18.568.038.396 |
| Công ty Taseco Invest | Công ty con | Phí tư vấn quản lý dự án, dịch vụ | 6.924.000.000 | 6.060.000.000 |
| Công ty Phát triển Hồ Tây | Công ty có cùng thành viên chủ chốt | Phí tư vấn quản lý dự án | 240.000.000 | - |
| | | Chuyển nhượng BĐS | 3.554.026.700 | 3.554.026.700 |
| Bà Nguyễn Đào Anh Thư | Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT | Chuyển nhượng BĐS | 3.308.447.500 | 3.308.447.500 |
| Ông Phạm Anh Tuấn | Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT | Chuyển nhượng BĐS | 2.958.756.674 | 2.956.569.500 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TLI | Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT | Chuyển nhượng BĐS | 33.641.654.900 | 2.601.190.200 |
| Bà Đào Văn Trang | Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT | Chuyển nhượng BĐS | 2.180.085.000 | 2.180.085.000 |
| Ông Đỗ Việt Thanh | Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc | Chuyển nhượng BĐS | - | 2.100.000.000 |
| Ông Vũ Quốc Huy | Phó Tổng Giám đốc | Chuyển nhượng BĐS | - | 1.247.509.700 |
| Các bên liên quan khác | | | 3.204.333.434 | 1.592.156.150 |
| | | | 74.579.342.604 | 44.168.023.146 |
| Trả trước người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7.2) | | | | |
| Công ty ICON4 | Công ty con | Ứng trước dịch vụ xây lắp | 346.980.734.088 | |
| Công ty IKCONS | Công ty con | Ứng trước dịch vụ xây lắp | 91.398.785.325 | |
| | | | 438.379.519.413 | |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau (Thuyết minh số 8):

| Bên nhận vay | Mối quan hệ | Số cuối kỳ (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|------------------------|-----------------------------|------------------------|---|---------------------|----------------------|
| Công ty ALC Hạ Long | Công ty con | 79.900.000.000 | Gốc và lãi thanh toán cuối cùng tại thời điểm đáo hạn tháng 12 năm 2025 | 7,0% | Tín chấp |
| Công ty Taseco Đà Nẵng | Công ty con | 4.900.000.000 | Gốc và lãi thanh toán cuối cùng tại thời điểm đáo hạn tháng 6 năm 2026 | 7,0% | Tín chấp |
| Công ty Phú Mỹ | Công ty con | 12.350.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn tháng 6 năm 2026 | 7,0% | Tín chấp |
| Công ty Vinconstec | Công ty nhận góp vốn đầu tư | 4.500.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn tháng 2 năm 2026 | 7,0% | Tín chấp |
| TỔNG CỘNG | | 101.650.000.000 | | | |

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 8):

| Bên nhận vay | Mối quan hệ | Số đầu năm (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|------------------------|-------------|------------------------|---|---------------------|----------------------|
| Công ty ALC Hạ Long | Công ty con | 263.200.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 1 năm 2025 đến ngày 20 tháng 12 năm 2025 | 7,0% | Tín chấp |
| Công ty Taseco Đà Nẵng | Công ty con | 2.050.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 18 tháng 6 năm 2025 đến ngày 14 tháng 11 năm 2025 | 7,0% | Tín chấp |
| TỔNG CỘNG | | 265.250.000.000 | | | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

| | | | Đơn vị tính: VND | |
|--|--|---------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
| Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9) | | | | |
| Công ty ALC Hạ Long | Công ty con | Chi hộ tiền điện, nước, dịch vụ | 3.052.107.540 | 3.071.890.179 |
| | | Phải thu lãi vay | 12.663.645.191 | 7.095.001.352 |
| Công ty Phú Mỹ | Công ty con | Phải thu cổ tức, lãi vay | 150.653.423 | 8.316.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TLI | Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT | Phải thu chi hộ | 2.806.102.749 | 2.806.102.749 |
| Công ty Taseco Đà Nẵng | Công ty con | Phải thu chi hộ | 1.331.315.236 | 1.331.315.236 |
| | | Phải thu lãi vay | 805.556.032 | 40.552.054 |
| Công ty Quản lý BĐS | Công ty con | Chi hộ dịch vụ | 2.139.666.323 | 890.282.036 |
| Các bên liên quan khác | | Phải thu khác | 653.739.270 | 484.819.680 |
| | | | 23.602.785.764 | 24.035.963.286 |
| Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1) | | | | |
| Công ty ICON4 | Công ty con | Phải trả dịch vụ xây lắp | 342.163.098.774 | 118.221.234.032 |
| Công ty IKCONS | Công ty con | Phải trả dịch vụ xây lắp | 38.396.456.407 | 69.303.526.075 |
| Công ty Quản lý BĐS | Công ty con | Chi phí cung cấp dịch vụ | 19.145.389.142 | 10.573.390.320 |
| Các bên liên quan khác | | Chi phí cung cấp dịch vụ | 3.599.970.891 | 501.853.518 |
| | | | 403.304.915.214 | 198.600.003.945 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối kỳ | Số đầu năm |
|---|---|---|------------------------|------------------------|
| Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18) | | | | |
| Công ty Phú Mỹ | Công ty con | Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án | 105.749.653.940 | 98.530.038.097 |
| | | Lãi vay phải trả | - | 2.000.316.875 |
| Taseco Group | Công ty mẹ | Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án | 106.433.324.813 | 100.069.653.213 |
| Công ty Taseco Invest | Công ty con | Lãi vay phải trả | 28.289.565.614 | 12.667.188.218 |
| Công ty IKCONS | Công ty con | Lãi chậm thanh toán | 6.043.552.470 | 6.043.552.470 |
| Công ty ICON4 | Công ty con | Lãi chậm thanh toán | 5.924.026.316 | 5.857.957.823 |
| Các bên liên quan khác | | Lãi vay phải trả | 11.279.877.006 | 4.819.415.373 |
| | | | 263.720.000.159 | 229.988.122.069 |
| Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18) | | | | |
| Ông Đoàn Duy Chính | Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch 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 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau (Thuyết minh số 19):

| Bên cho vay | Mối quan hệ | Số cuối kỳ (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|-----------------------------------|-------------|--------------------------|--|---------------------|----------------------|
| Công ty Taseco Invest | Công ty con | 641.450.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn cuối cùng tháng 6 năm 2026 | 5,0%- 5,5% | Tín chấp |
| Công ty Du lịch Quốc tế | Công ty con | 117.000.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 9 năm 2025 | 5,5% | Tín chấp |
| Công ty Khu công nghiệp Hải Phòng | Công ty con | 449.800.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 4 năm 2026 | 5,0% | Tín chấp |
| Công ty Yên Bình | Công ty con | 13.000.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 6 năm 2026 | 6,0% | Tín chấp |
| Công ty ICON4 | Công ty con | 100.000.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 6 năm 2026 | 6,0% | Tín chấp |
| TỔNG CỘNG | | 1.321.250.000.000 | | | |

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau (Thuyết minh số 19):

| Bên cho vay | Mối quan hệ | Số đầu năm (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|---------------------------|-------------------------------------|------------------------|---|---------------------|----------------------|
| Công ty Taseco Invest | Công ty con | 370.000.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 19 tháng 12 năm 2025 | 5,0% | Tín chấp |
| Công ty Du lịch Quốc tế | Công ty con | 118.500.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 12 tháng 9 năm 2025 | 5,5% | Tín chấp |
| Công ty Phú Mỹ | Công ty con | 6.458.800.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 19 tháng 1 năm 2025 | 7,8% | Tín chấp |
| Công ty Phát triển Hồ Tây | Công ty có cùng thành viên chủ chốt | 1.580.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 17 tháng 9 năm 2025 | 7,0% | Tín chấp |
| TỔNG CỘNG | | 496.538.800.000 | | | |

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau (Thuyết minh số 19):

| Bên cho vay | Mối quan hệ | Số đầu năm (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo |
|-----------------------|-----------------------------|------------------------|---|------------------|-------------------|
| Công ty Taseco Invest | Công ty con | 237.150.000.000 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 2 năm 2026. | 5,50% | Tín chấp |
| Công ty Vinconstec | Công ty nhận góp vốn đầu tư | 17.705.579.260 | Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025 | 5,5% | (i) |
| TỔNG CỘNG | | 254.855.579.260 | | | |

(i) Tài sản đảm bảo là 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp).

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

| Họ và tên | Chức vụ | Đơn vị tính: VND | |
|-----------------------|--|---|---|
| | | Thu nhập | |
| | | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2025 | Giai đoạn tài chính kết thúc tại ngày 30/6/2024 |
| 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 miễn nhiệm từ 21/4/2025 | 692.222.222 | 717.462.222 |
| Ông Lê Đức Long | Thành viên HĐQT độc lập bổ nhiệm từ 21/4/2025 | 14.000.000 | - |
| 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 Ngô Thanh Dũng | Phó Tổng Giám đốc | 506.618.056 | 54.214.545 |
| Ông Khuất Trung Thắng | Phó Tổng Giám đốc tới ngày 1 tháng 11 năm 2024 | - | 635.927.500 |
| | | 9.589.639.584 | 7.781.332.573 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)

Tiền lương của Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

*Giai đoạn tài
chính kết thúc tại
ngày 30/6/2025*

Giai đoạn tài
chính kết thúc tại
ngày 30/6/2024

Tiền lương của Ban kiểm soát

69.333.333

66.000.000

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 7 năm 2025

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

