

**CÔNG TY CỔ PHẦN
BẤT ĐỘNG SẢN PRISTIE**

Số: 168/2026/CV-PRI

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần bất động sản Pristie thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính giữa niên độ 2026 (BCTCKT) với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần bất động sản Pristie

- Mã chứng khoán: TET

- Địa chỉ: Số 79 phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, TP. Hà Nội

- Điện thoại liên hệ: 024 39360808

Fax: 024 39360909

- Email: hoaltk63@gmail.com

Website: www.textaco.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTCKT 6 tháng năm 2026

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con)

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng)

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

☐ Có ☒ Không

Vấn bản giải trình trong các trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024)

☐ Có ☒ Không

Vấn bản giải trình trong các trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong những trường hợp tích có:

☒ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có ☒ Không

Văn bản giải trình trong những trường hợp tích có:

☐ Có ☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 14/08/2026 tại đường dẫn www.textaco.vn

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản của doanh nghiệp

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTCKT giữa niên độ 2026
- Văn bản giải trình số 167

Đại diện tổ chức

Người UQCBTT

(Ký ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



Phạm Hoàng Long



BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PRISTIE

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét	05 - 36
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	05 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	07
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	08
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	09 - 35
Phụ lục - Thông tin so sánh	36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Pristie (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

CÔNG TY

Công ty cổ phần Bất động sản Pristie (trước là Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100108127 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 07 năm 2005, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ mười tám ngày 16 tháng 07 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 79, phố Lạc Trung, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị:

Bà: Nguyễn Thị Diệu Thùy	Chủ tịch
Ông: Trần Thành Vinh	Phó Chủ tịch
Ông: Phạm Hoàng Long	Thành viên
Bà: Đinh Thị Hương Quyên	Thành viên
Ông: Lưu Thái Đông	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc:

Ông: Phạm Hoàng Long	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

Ban kiểm soát:

Bà: Phùng Thị Kim Lan	Trưởng ban
Ông: Chu Hoàng Nam	Thành viên
Bà: Bùi Thị Minh Phương	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến khi lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này là Bà Nguyễn Thị Diệu Thùy - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Ông Phạm Hoàng Long - Tổng Giám đốc được bà Nguyễn Thị Diệu Thùy ủy quyền ký Báo cáo Tài chính của Công ty cho giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 theo Giấy ủy quyền số 132/GUQ-HĐQT ngày 31/12/2025.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét các Báo cáo tài chính giữa niên độ cho Công ty.

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

Chúng tôi - Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, chúng tôi cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ;
- Lập các Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Chúng tôi đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Chúng tôi cam kết rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30/06/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Công ty chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.



Phạm Hoàng Long

Tổng Giám đốc (Giấy ủy quyền số
132/GUQ-HĐQT ngày 31/12/2025)

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Số: 130826.014 /BCTC.KT7

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty cổ phần Bất động sản Pristie**

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty cổ phần Bất động sản Pristie được lập ngày 12 tháng 08 năm 2026, từ trang 05 đến trang 36, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Pristie chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản Pristie tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Lân

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 13 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		95.375.418.395	98.258.012.294
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	32.296.868.465	83.354.030.313
111	1. Tiền		27.269.580.794	78.333.317.984
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.027.287.671	5.020.712.329
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	57.133.698.630	3.828.904.110
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		57.133.698.630	3.828.904.110
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.110.671.318	6.084.933.698
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	621.086.400	-
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	350.872.000	6.011.548.000
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	138.712.918	73.385.698
140	IV. Hàng tồn kho	08	4.833.536.037	3.873.167.037
141	1. Hàng tồn kho		10.757.967.100	8.283.132.094
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(5.924.431.063)	(4.409.965.057)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		643.945	1.116.977.136
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	643.945	25.325.308
163	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	-	1.091.651.828
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		23.699.895.262	25.199.648.738
220	I. Tài sản cố định		23.453.736.646	24.495.331.828
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	23.453.736.646	24.495.331.828
222	- Nguyên giá		73.824.746.115	73.824.746.115
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(50.371.009.469)	(49.329.414.287)
270	II. Tài sản dài hạn khác		246.158.616	704.316.910
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	246.158.616	704.316.910
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		<u>119.075.313.657</u>	<u>123.457.661.032</u>

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		3.446.527.935	3.373.780.583
310	I. Nợ ngắn hạn		3.190.783.935	3.118.036.583
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	44.390.460	-
313	2. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	12	26.048.482	25.910.082
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	13	1.547.231.394	1.311.559.178
316	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	126.321.440	153.694.400
320	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	938.673.303	1.194.647.303
323	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		508.118.856	432.225.620
330	II. Nợ dài hạn		255.744.000	255.744.000
338	1. Phải trả dài hạn khác	15	255.744.000	255.744.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		115.628.785.722	120.083.880.449
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		57.029.400.000	57.029.400.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		57.029.400.000	57.029.400.000
412	2. Thặng dư vốn		(5.650.000.000)	-
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		40.676.490.608	38.148.032.518
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		23.572.895.114	24.906.447.931
420a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		20.796.312.605	17.644.085.569
420b	LNST chưa phân phối kỳ này		2.776.582.509	7.262.362.362
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		119.075.313.657	123.457.661.032

Người lập

anh

Nguyễn Thị Đức Hà

Kế toán trưởng

anh

Nguyễn Thị Đức Hà

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc (Giấy ủy quyền số
132/GUQ-HĐQT ngày 31/12/2025)



Phạm Hoàng Long

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	11.842.523.610	11.568.103.000
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.842.523.610	11.568.103.000
11	4. Giá vốn hàng bán	19	6.867.226.381	7.463.864.700
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		4.975.297.229	4.104.238.300
21	6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-
22	7. Doanh thu hoạt động tài chính	20	2.211.352.185	1.946.016.291
23	8. Chi phí tài chính		-	-
24	Trong đó: Chi phí đi vay		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	21	3.539.071.891	3.476.369.958
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.647.577.523	2.573.884.633
31	12. Thu nhập khác	22	738.148.112	8.754.869.485
32	13. Chi phí khác	23	904.395.186	4.063.735.300
40	14. Lợi nhuận khác		(166.247.074)	4.691.134.185
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.481.330.449	7.265.018.818
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	24	704.747.940	1.566.369.121
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>2.776.582.509</u>	<u>5.698.649.697</u>
70	19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	25	487	999

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Đức Hà

Nguyễn Thị Đức Hà

Nguyễn Thị Đức Hà

Nguyễn Thị Đức Hà

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc (Giấy ủy quyền số
132/GUQ-HĐQT ngày 31/12/2025)



Phạm Hoàng Long

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		12.450.147.971	12.493.524.485
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(1.254.851.467)	(4.955.179.734)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(4.617.598.170)	(3.782.716.620)
05	4. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(522.055.033)	(402.555.765)
06	5. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		562.781.439	5.989.694.305
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.993.184.413)	(8.297.929.912)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		625.240.327	1.044.836.759
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(55.000.000.000)	(55.000.000.000)
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.887.753.425	3.897.632.729
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(51.112.246.575)	(51.102.367.271)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
36	1. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(570.155.600)	(4.561.250.800)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(570.155.600)	(4.561.250.800)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(51.057.161.848)	(54.618.781.312)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		83.354.030.313	80.157.489.265
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		32.296.868.465	25.538.707.953

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc (Giấy ủy quyền số
132/GUQ-HDQT ngày 31/12/2025)

Nguyễn Thị Đức Hà

Nguyễn Thị Đức Hà



Phạm Hoàng Long

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Bất động sản Pristie (trước là Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100108127 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 07 năm 2005, đăng ký thay đổi gần nhất lần thứ mười tám ngày 16 tháng 07 năm 2026.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 79, phố Lạc Trung, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là: 57.029.400.000 VND; tương đương 5.702.940 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 70 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 72 người).

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

- Gia công sản phẩm may mặc và cho thuê kho, văn phòng, kinh doanh bất động sản.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh văn phòng làm việc;
- Kinh doanh kho bãi;
- Gia công hàng may mặc;
- Kinh doanh bất động sản.

1.4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ.

- Theo Nghị quyết số 31/2023/NQ-HĐCĐ ngày 21/04/2023, Đại hội đồng cổ đông thông qua phương hướng hoạt động Công ty mở lại hoạt động sản xuất hàng may mặc. Từ tháng 5/2023, Công ty đã bắt đầu đi vào sản xuất sản phẩm may mặc, Công ty đang trong giai đoạn đầu phát triển và sản xuất sản lượng nhỏ. Tuy nhiên, Công ty chưa có nhóm khách hàng ổn định, chi phí đầu tư ban đầu lớn nên hoạt động sản xuất hàng may mặc chưa đem lại lợi nhuận cho Công ty.
- Trong 6 tháng đầu năm 2026, hoạt động cho thuê kho tiếp tục là nguồn doanh thu chủ yếu của Công ty. Nhờ tình hình cho thuê khả quan, số lượng hợp đồng tăng lên, kéo theo doanh thu dịch vụ tăng nhẹ 2% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên đến 30/06/2026, Công ty đã dừng gần hết các hợp đồng cho thuê kho để chuẩn bị cho việc triển khai dự án "Trung tâm thương mại dịch vụ, văn phòng và nhà ở cao tầng" tại số 79A phố Lạc Trung, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 06/01/2026 và dự án "Khu nhà ở thương mại thấp tầng và hỗn hợp cao tầng" tại 53 phố Đức Giang, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 16/NQ-HĐQT ngày 06/01/2026.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3. Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty đã áp dụng phi hồi tố các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư cũng thể hiện những thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính. Số liệu so sánh được phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 31 và Phụ lục - Thông tin so sánh của Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

2.4. Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí chờ phân bổ;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản tiền gửi.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.7. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

2.8. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, các khoản cho vay... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác hoặc có bản chất tương tự và không bao gồm công cụ phái sinh.

2.9. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.11. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 08 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	05 - 06 năm

2.12. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.13. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí chờ phân bổ dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh của từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí chờ phân bổ của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm.
- Chi phí sửa chữa định kỳ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng trong 03 năm;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 đến 12 tháng.

2.14. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.15. Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận

Các khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận (bằng tiền, các tài sản phi tiền tệ) được ghi nhận khi doanh nghiệp không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông của Công ty theo quy định của pháp luật liên quan.

Thời điểm ghi nhận là thời điểm bên nhận đầu tư không có quyền từ chối chi trả cổ tức: Sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.16. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Chi phí tiền điện, chi phí kiểm toán. Các khoản chi phí phải trả này được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ kế toán được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ kế toán. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.17. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

2.18. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định 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, 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 bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Báo cáo tình hình tài chính.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.19. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.20. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.21. Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ kế toán hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 17% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp.

Căn cứ quy định tại Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ, Công ty được áp dụng mức thuế suất 17% cho số thuế TNDN phải nộp của năm 2026 do có tổng doanh thu năm trước liền kề từ trên 03 tỷ VND đến không quá 50 tỷ VND.

2.22. Lãi trên cổ phiếu

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

2.23. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các tổ chức do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này;
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.24. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cho thuê kho và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền mặt	39.913.326	45.943.596
Tiền gửi không kỳ hạn	27.229.667.468	78.287.374.388
Các khoản tương đương tiền	5.027.287.671	5.020.712.329
	32.296.868.465	83.354.030.313

Thông tin chi tiết về các khoản tiền và tương đương tiền tại ngày 30/06/2026 như sau:

	Loại tiền	Giá trị VND
Tiền gửi không kỳ hạn		
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hai Bà Trưng	VND	21.775.556.788
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch	VND	5.421.342.705
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch	USD	31.397.377
- Các ngân hàng khác	VND	1.370.598
		27.229.667.468

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
Các khoản tương đương tiền				
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch	VND	03 tháng	2,4%	5.027.287.671
+ Khoản tiền gốc				5.000.000.000
+ Khoản tiền lãi dự kiến đến 30/06/2026				27.287.671
				5.027.287.671

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Cho vay	57.133.698.630	57.133.698.630	-	3.828.904.110	3.828.904.110	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Bảo Long	25.969.863.014	25.969.863.014	-	1.740.410.959	1.740.410.959	-
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Thương mại Thái Minh	31.163.835.616	31.163.835.616	-	2.088.493.151	2.088.493.151	-
	57.133.698.630	57.133.698.630	-	3.828.904.110	3.828.904.110	-

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn tại ngày 30/06/2026 như sau:

Các khoản cho vay

	Hợp đồng vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn cho vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Bên liên quan							-	-
Bên khác							57.133.698.630	3.828.904.110
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Thương mại Bảo Long	01/HDVV/VSM B-BL	VND	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh	8%	12 tháng	Bảo lãnh bằng tài sản của bên vay là Tòa nhà D-Building, số 81 Lạc Trung, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội.	25.969.863.014	1.740.410.959

Hợp đồng vay	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất năm	Thời hạn cho vay	Hình thức bảo đảm	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng và Thương mại Thái Minh	02/HDVV/VSM VND	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh	8%	12 tháng	Bảo lãnh bằng tài sản của bên thứ ba (i)	31.163.835.616	2.088.493.151
						57.133.698.630	3.828.904.110

(i) Tài sản đảm bảo bằng tài sản của bên thứ ba bao gồm:

- Căn hộ chung cư số B2204 tầng 22 tòa B - Tòa nhà tổ hợp Sky City Tower 88 Láng Hạ, Phường Láng, Thành phố Hà Nội;
- Căn hộ chung cư số 408 nhà C7 - tập thể Nam Thành Công, Phường Lãng, Thành phố Hà Nội.

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	621.086.400	-	-	-
- Công ty TNHH Rue Des Chats Retail	621.086.400	-	-	-
	621.086.400	-	-	-

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	225.300.000	-	225.300.000	-
- Công ty TNHH Liên Doanh Sacidelta	225.300.000	-	225.300.000	-
Bên khác	125.572.000	-	5.786.248.000	-
- Công ty Cổ phần Chứng khoán UP	-	-	5.650.000.000	-
- Công ty TNHH Cơ khí và Thang máy Thành Bách	-	-	122.958.000	-
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	70.200.000	-	-	-
- Công ty Cổ phần Thương mại và Kỹ thuật CSC Chung Đức	46.872.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	8.500.000	-	13.290.000	-
	350.872.000	-	6.011.548.000	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tạm ứng	-	-	1.200.000	-
- Phải thu về cung cấp dịch vụ	132.733.118	-	72.185.698	-
- Phải thu khác	5.979.800	-	-	-
	138.712.918	-	73.385.698	-

8. HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	47.435.650	-	46.041.150	-
- Sản phẩm	10.710.531.450	(5.924.431.063)	8.237.090.944	(4.409.965.057)
	10.757.967.100	(5.924.431.063)	8.283.132.094	(4.409.965.057)

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	68.748.258.896	376.291.000	2.038.765.454	2.661.430.765	73.824.746.115
Số dư cuối kỳ	68.748.258.896	376.291.000	2.038.765.454	2.661.430.765	73.824.746.115
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	44.774.055.754	376.291.000	2.038.765.454	2.140.302.079	49.329.414.287
- Khấu hao trong kỳ	1.013.175.576	-	-	28.419.606	1.041.595.182
Số dư cuối kỳ	45.787.231.330	376.291.000	2.038.765.454	2.168.721.685	50.371.009.469
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	23.974.203.142	-	-	521.128.686	24.495.331.828
Tại ngày cuối kỳ	22.961.027.566	-	-	492.709.080	23.453.736.646

- Nguyên giá tài sản cố định cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 14.975.474.269 VND

10. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	643.945	11.094.273
- Chi phí bảo hiểm	-	14.231.035
	643.945	25.325.308
b) Dài hạn		
- Chi phí sửa chữa định kỳ tài sản cố định	246.158.616	704.316.910
	246.158.616	704.316.910

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
<i>Bên liên quan</i>	-	-
<i>Bên khác</i>	44.390.460	-
- Hộ kinh doanh Trung tâm Thiết bị và Dịch vụ PCCC Thái Bình	30.000.000	-
- Công ty Cổ phần Môi trường Đô thị Gia Lâm	14.390.460	-
	44.390.460	-

12. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2025	830.400	692.000
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2024	1.107.200	1.107.200
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2023	453.900	453.900
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2022	116.100	116.100
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận năm 2021	116.100	116.100
- Phải trả về cổ tức, lợi nhuận trước năm 2021	23.424.782	23.424.782
	26.048.482	25.910.082

Khoản phải trả cổ tức Công ty đã thực hiện thông báo chi trả đến cổ đông theo quy định, tuy nhiên đến thời điểm hiện tại một số cổ đông chưa lưu ký chứng khoán chưa đến nhận. Công ty vẫn đang tiếp tục theo dõi và thực hiện chi trả theo quy định.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	628.456.745	1.098.075.912	1.097.528.107	-	629.004.550
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	650.857.761	704.747.940	522.055.033	-	833.550.668
- Thuế thu nhập cá nhân	-	32.244.672	32.639.480	37.640.480	-	27.243.672
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất (*)	1.091.651.828	-	4.033.653.529	2.884.569.197	-	57.432.504
	1.091.651.828	1.311.559.178	5.869.116.861	4.541.792.817	-	1.547.231.394

(*) Số phải nộp trong kỳ của Thuế nhà đất, tiền thuê đất bao gồm:

- Tổng Tiền thuê đất và Thuế đất phi nông nghiệp phải nộp trong 6 tháng đầu năm 2026 là 4.033.653.529 VND;

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Tiền điện trích trước	61.321.440	103.694.400
- Chi phí phải trả khác	65.000.000	50.000.000
	126.321.440	153.694.400

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
a) Ngắn hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	927.605.000	1.183.579.000
+ Công ty CP Maison Retail Management International - CN Hà Nội	324.555.000	324.555.000
+ Công ty TNHH Thương mại Quốc tế Anh Đạt	-	150.240.000
+ Các đối tượng khác	603.050.000	708.784.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.068.303	11.068.303
Phải trả khác	11.068.303	11.068.303
	938.673.303	1.194.647.303
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	255.744.000	255.744.000
+ Công ty TNHH Thời trang ELISE	255.744.000	255.744.000
	255.744.000	255.744.000

16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	57.029.400.000	-	36.918.381.798	21.076.478.577	115.024.260.375
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	5.698.649.697	5.698.649.697
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	1.229.650.720	(1.229.650.720)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(491.860.288)	(491.860.288)
Chia cổ tức năm 2024 bằng tiền	-	-	-	(1.710.882.000)	(1.710.882.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2025 bằng tiền	-	-	-	(2.851.470.000)	(2.851.470.000)
Số dư cuối kỳ trước	57.029.400.000	-	38.148.032.518	20.491.265.266	115.668.697.784
Số dư đầu năm nay	57.029.400.000	-	38.148.032.518	24.906.447.931	120.083.880.449
Lãi trong kỳ này	-	-	-	2.776.582.509	2.776.582.509
Trích quỹ Đầu tư phát triển	-	-	2.528.458.090	(2.528.458.090)	-
Trích quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.011.383.236)	(1.011.383.236)
Thặng dư vốn kỳ này (*)	-	(5.650.000.000)	-	-	(5.650.000.000)
Chia cổ tức năm 2025	-	-	-	(570.294.000)	(570.294.000)
Số dư cuối kỳ này	57.029.400.000	(5.650.000.000)	40.676.490.608	23.572.895.114	115.628.785.722

(*) Trong kỳ báo cáo 6 tháng đầu năm 2026, khoản thặng dư vốn cổ phần của Công ty phát sinh gắn liền với việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 10/2025/NQ-ĐHCD ngày 26/12/2025. Trong giai đoạn này, phần thặng dư vốn chủ yếu phản ánh chi phí phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các công việc đã hoàn thành theo Hợp đồng số 107/2025/TVBCBP/UPSC-TET/VBTTP. Các chi phí này được ghi nhận trực tiếp vào thặng dư vốn cổ phần theo đúng quy định kế toán hiện hành, làm giảm giá trị khoản mục thặng dư vốn trong vốn chủ sở hữu. Ngày 16/07/2026, Công ty đã hoàn tất phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và được cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 18 ngày 16 tháng 07 năm 2026.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên số 25/2026/NQ-ĐHCD ngày 20 tháng 04 năm 2026, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế		10.113.832.362
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	25%	2.528.458.091
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	10%	1.011.383.236
Chi trả cổ tức	6%*Vốn điều lệ	3.421.764.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ	Tỷ lệ	Đầu kỳ	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	19.960.290.000	35,00	19.960.290.000	35,00
Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta-V	19.960.290.000	35,00	19.960.290.000	35,00
Ông Phạm Hoàng Long	6.908.620.000	12,11	6.908.620.000	12,11
Bà Trần Minh Quỳnh Dung	6.171.870.000	10,82	6.171.870.000	10,82
Cổ đông khác	4.028.330.000	7,07	4.028.330.000	7,07
	57.029.400.000	100,00	57.029.400.000	100,00

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

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	57.029.400.000	57.029.400.000
- Vốn góp cuối kỳ	57.029.400.000	57.029.400.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	25.910.082	21.690.482
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ	570.294.000	4.562.352.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	570.294.000	1.710.882.000
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	-	2.851.470.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	570.155.600	4.561.250.800
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	570.155.600	1.710.466.800
+ Cổ tức, lợi nhuận tạm chia trên lợi nhuận kỳ này	-	2.850.784.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối kỳ	26.048.482	22.791.682

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.702.940	5.702.940
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	5.702.940	5.702.940
- Cổ phiếu phổ thông	5.702.940	5.702.940
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.702.940	5.702.940
- Cổ phiếu phổ thông	5.702.940	5.702.940
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	40.676.490.608	38.148.032.518
	40.676.490.608	38.148.032.518

f) Lý do của tăng/giảm các khoản mục thuộc vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp

- Thặng dư vốn: Trong kỳ báo cáo 6 tháng đầu năm 2026, khoản thặng dư vốn cổ phần của Công ty phát sinh gắn liền với việc thực hiện phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ nhằm tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 10/2025/NQ-ĐHCD ngày 26/12/2025. Trong giai đoạn này, phần thặng dư vốn chủ yếu phản ánh chi phí phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho các công việc đã hoàn thành theo Hợp đồng số 107/2025/TVBCBP/UPSC-TET/VBTTP. Các chi phí này được ghi nhận trực tiếp vào thặng dư vốn cổ phần theo đúng quy định kế toán hiện hành, làm giảm giá trị khoản mục thặng dư vốn trong vốn chủ sở hữu. Ngày 16/07/2026, Công ty đã hoàn tất phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ và được cấp Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 18 ngày 16 tháng 07 năm 2026.

17. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30/06/2026, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không được hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
- Từ 1 năm trở xuống	27.922.500	21.072.652.110
- Trên 1 năm đến 5 năm	-	5.938.813.479
- Trên 5 năm	-	-

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký hợp đồng thuê đất dài hạn 30 năm tại lô đất mã điểm đất LBI0202, Phường Đức Giang, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội (nay là Phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội) (từ năm 2004 đến năm 2034) sử dụng đất với mục đích sản xuất kinh doanh. Diện tích khu đất thuê là 25.482 m². Theo hợp đồng này, Công ty sở hữu sổ đỏ của khu đất và phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Tuy nhiên, theo Quyết định số 2724/QĐ-UBND ngày 10/06/2025 của UBND Phường Long Biên, Thành phố Hà Nội, Công ty bị thu hồi 2.068,8m² đất thuộc Khu C, tờ bản đồ số 00 và 586,3m² đất thuộc khu A, tờ bản đồ số 00 để thực hiện dự án "Xây dựng tuyến đường 22m theo quy hoạch từ ô B.2/LX1 đến phố Đức Giang, Phường Long Biên, Thành phố Hà Nội". Tại 30/06/2026, diện tích đất khu đất thuê là 22.826,9 m².

Công ty ký hợp đồng thuê đất dài hạn 30 năm tại lô đất Số 79, phố Lạc Trung, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội (nay là Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội) (từ năm 2003 đến năm 2033). Diện tích khu đất thuê là 12.423 m². Theo hợp đồng này, Công ty sở hữu sổ đỏ các khu đất và phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước. Hiện nay, Công ty đang có chủ trương thực hiện dự án Red River View (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 28).

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	Cuối kỳ	Đầu kỳ
- Đô la Mỹ	USD	1.204,03	1.210,63

18. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán sản phẩm, hàng hóa	575.080.000	930.760.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	11.267.443.610	10.637.343.000
	11.842.523.610	11.568.103.000

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hóa đã bán	1.161.552.495	1.608.842.744
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.191.207.880	4.648.499.870
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.514.466.006	1.206.522.086
	6.867.226.381	7.463.864.700

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	50.365.884	57.934.099
Lãi tiền cho vay	2.160.986.301	1.888.082.192
	2.211.352.185	1.946.016.291

21. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân công	996.421.600	985.871.815
Chi phí khấu hao tài sản cố định	23.407.254	23.407.254
Thuế, phí và lệ phí	1.351.576.706	1.354.576.706
Chi phí dịch vụ mua ngoài	259.989.205	166.642.460
Chi phí khác bằng tiền	907.677.126	945.871.723
	3.539.071.891	3.476.369.958

22. THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trông giữ xe	175.454.546	144.022.283
Tiền điện, nước của đối tượng cho thuê kho, văn phòng	550.693.566	517.857.699
Tiền thu được từ bồi thường giải phóng mặt bằng	-	5.521.039.847
Thu nhập từ miễn giảm tiền thuê đất	-	2.559.949.656
Thu nhập khác	12.000.000	12.000.000
	738.148.112	8.754.869.485

23. CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá trị còn lại của TSCĐ gắn liền trên đất do giải phóng mặt bằng	-	3.188.501.674
Tiền điện, nước của đối tượng cho thuê kho, văn phòng	381.149.520	464.406.840
Chi phí khấu hao TSCĐ không sử dụng tại Lạc Trung	386.787.666	386.787.666
Chi phí phạt vi phạm hành chính	-	24.039.120
Xử lý công nợ	122.958.000	-
Chi phí khác	13.500.000	-
	904.395.186	4.063.735.300

24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	3.481.330.449	7.265.018.818
Các khoản điều chỉnh tăng	664.245.666	566.826.786
- Thu lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	123.000.000	123.000.000
- Chi phí khấu hao TSCĐ không tham gia sản xuất kinh doanh trong năm	386.787.666	386.787.666
- Chi phí không hợp lệ	154.458.000	57.039.120
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.145.576.115	7.831.845.604
Thuế suất thuế TNDN	17%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	704.747.940	1.566.369.121
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	650.857.761	536.555.998
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(522.055.033)	(402.555.765)
Thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	833.550.668	1.700.369.354

25. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.776.582.509	5.698.649.697
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.776.582.509	5.698.649.697
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	5.702.940	5.702.940
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	487	999

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	678.780.247	675.789.780
Chi phí nhân công	4.641.692.970	4.539.081.615
Chi phí khấu hao tài sản cố định	654.807.516	880.552.716
Chi phí dự phòng	1.514.466.006	1.206.522.086
Chi phí dịch vụ mua ngoài	424.680.023	341.098.222
Chi phí khác bằng tiền	4.965.312.016	5.291.414.334
Chênh lệch chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và thành phẩm	(2.473.440.506)	(1.994.224.095)
	10.406.298.272	10.940.234.658

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 30/06/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	32.256.955.139	-	-	32.256.955.139
Phải thu khách hàng, phải thu khác	759.799.318	-	-	759.799.318
Các khoản cho vay	57.133.698.630	-	-	57.133.698.630
	90.150.453.087	-	-	90.150.453.087
Tại ngày 01/01/2026				
Tiền và các khoản tương đương tiền	83.308.086.717	-	-	83.308.086.717
Phải thu khách hàng, phải thu khác	73.385.698	-	-	73.385.698
Các khoản cho vay	3.828.904.110	-	-	3.828.904.110
	87.210.376.525	-	-	87.210.376.525

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
Tại ngày 30/06/2026	VND	VND	VND	VND
Phải trả người bán, phải trả khác	983.063.763	255.744.000	-	1.238.807.763
Chi phí phải trả	126.321.440	-	-	126.321.440
	1.109.385.203	255.744.000	-	1.365.129.203
Tại ngày 01/01/2026				
Phải trả người bán, phải trả khác	1.194.647.303	255.744.000	-	1.450.391.303
Chi phí phải trả	153.694.400	-	-	153.694.400
	1.348.341.703	255.744.000	-	1.604.085.703

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

28. THÔNG TIN KHÁC

Hoạt động đầu tư dự án "Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, văn phòng làm việc và chung cư cao tầng" (tên gọi cũ: "Tổ hợp văn phòng, thương mại dịch vụ, căn hộ để bán hoặc cho thuê (Dự án Red River View):

- Giai đoạn trước ngày 05/09/2017:

Ngày 07/11/2016, Hội đồng Quản trị ban hành Nghị quyết số 12/NQHĐQT-VSMMMB về việc thực hiện Dự án Red River View cụ thể như sau:

- + Tên dự án: Dự án tổ hợp văn phòng, thương mại dịch vụ, căn hộ để bán hoặc cho thuê (Dự án Red River View);
- + Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc;
- + Địa điểm thực hiện dự án: Tại khu đất số 79 Lạc Trung, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội;
- + Mục đích đầu tư: Đầu tư tổ hợp văn phòng, thương mại dịch vụ, căn hộ để bán hoặc cho thuê;
- + Quy mô dự án: Dự án được xây dựng trên khu đất rộng 12.407 m²; 03 tầng hầm; 24 tầng nổi; mật độ 39%; tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 145.000 m²;
- + Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: 1.300.000.000.000 VND;
- + Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu. Số cổ phần dự kiến phát hành thêm là 12.318.350 cổ phần. Tổng vốn điều lệ sau khi phát hành dự kiến là 180.212.900.000 VND. Thời gian phát hành sẽ được Hội đồng Quản trị Công ty quyết định sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp phép;
- + Thời gian thực hiện dự án: Dự kiến từ năm 2017 đến năm 2020.

- Giai đoạn từ ngày 05/09/2017 đến nay:

Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc quản lý sử dụng khu đất 79 Lạc Trung và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Nhật Anh quản lý sử dụng khu đất 605 Minh Khai cùng hợp tác đầu tư xây dựng dự án trên hai khu đất này. Các nội dung thay đổi bao gồm:

- + Căn cứ triển khai dự án: Nghị quyết số 12/NQ-HĐQT-VSMMMB ngày 07/11/2016 của Hội đồng Quản trị. Hợp đồng kinh doanh số 09-2017/HĐHTKD ngày 05/09/2017 giữa Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc quản lý sử dụng khu đất 79 Lạc Trung và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Nhật Anh;
- + Tên dự án: đổi tên dự án từ "Dự án Tổ hợp văn phòng, thương mại dịch vụ, căn hộ để bán hoặc cho thuê (Dự án Red River View)" thành "Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, văn phòng làm việc và chung cư cao tầng";
- + Chủ đầu tư: Liên doanh nhà đầu tư Công ty Cổ phần Vải Sợi May mặc Miền Bắc và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Nhật Anh;
- + Địa điểm thực hiện dự án: Lô đất 79 Lạc Trung và 605 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội;
- + Mục đích đầu tư: Đầu tư Tổ hợp văn phòng, thương mại dịch vụ, căn hộ để bán hoặc cho thuê;
- + Quy mô dự án: Đầu tư xây dựng công trình theo hình thức hợp khối tại 02 khu đất trên (tổng diện tích 16.306 m²);
- + Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: 1.889.340.000.000 VND;
- + Nguồn vốn đầu tư: Giai đoạn 1 Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc góp 75% tương ứng 283.401.000.000 VND và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Nhật Anh góp 25% tương ứng 94.467.000.000 VND; Giai đoạn 2 các bên thỏa thuận giá trị phần vốn góp của mỗi bên dựa trên diện tích và đơn giá xây dựng;
- + Thời gian thực hiện dự án: Theo tiến độ được duyệt;
- + Do đặc thù của dự án, Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội đã có Văn bản số 2467/KH&ĐT-NNS ngày 27/04/2018 về việc đề xuất nghiên cứu lập và triển khai dự án đầu tư theo hình thức hợp khối tại khu đất số 79A Lạc Trung và 605 Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội. Trong đó Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội đề xuất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố Hà Nội kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch và hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết khu đất theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, đảm bảo phù hợp với quy hoạch chung, quy hoạch phân khu và pháp luật hiện hành.

- Tình trạng dự án đến 30/06/2026:

- + Liên danh Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Nhật Anh có công văn gửi Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc đề xuất nghiên cứu lập và triển khai đầu tư dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, văn phòng làm việc và chung cư cao tầng và đã được Hội đồng nhân dân Thành phố Hà Nội chấp thuận cho phép thực hiện dự án tại Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 29/04/2025;
- + Ngày 06/01/2026, Hội đồng quản trị ban hành nghị quyết số 17/NQ-HĐQT về việc Triển khai thực hiện phương án đầu tư dự án bất động sản theo đó, Dự án có tổng vốn đầu tư là 3.048,44 tỷ đồng, trong đó 20% là vốn chủ sở hữu (609,69 tỷ đồng) thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn và 80% là vốn vay/huy động (2.438,74 tỷ đồng). Dự án đã nhận được cam kết cấp tín dụng từ Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Hoàn Kiếm. Tiến độ thực hiện dự án gồm 3 giai đoạn từ chuẩn bị đầu tư cho đến hoàn thành đưa vào sử dụng kéo dài từ Quý I/2026 đến khi hoàn thành đưa vào sử dụng trong Quý I/2030. Dự kiến dự án mang lại tổng doanh thu 6.436,89 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 2.212,14 tỷ đồng.

Dừng hoạt động sản xuất kinh doanh

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 25/2026/NQ-DHĐCĐ ngày 20/04/2026 và Tờ trình số 52/2026/TTr-HĐQT ngày 20/04/2026 về việc Dừng hoạt động sản xuất kinh doanh. Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc dừng hoạt động sản xuất kinh doanh dịch vụ tại địa chỉ số 26 ngõ 53 phố Đức Giang, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội kể từ ngày 30/06/2026. Mục đích của việc dừng hoạt động kinh doanh dịch vụ tại địa điểm nêu trên là để chuyển sang triển khai đầu tư xây dựng dự án "Tổ hợp nhà ở thương mại cao cấp Đức Giang Residence, nhằm cụ thể hóa quy hoạch chung của địa phương, tối ưu hóa việc khai thác quỹ đất và nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty. Thời gian dự kiến khởi công của Dự án này trong Quý 3 năm 2026.

Thay đổi tên Công ty

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 25/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/04/2026 và Tờ trình số 68/2026/TTr-HĐQT ngày 20/04/2026 về việc Thay đổi tên công ty. Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua việc sửa đổi tên Công ty Cổ phần vải sợi may mặc Miền Bắc như sau:
 - + Tên Công ty bằng tiếng Việt thay đổi: Công ty cổ phần bất động sản Pristie;
 - + Tên Công ty tiếng Anh thay đổi: Pristie Real Estate Joint Stock Company.

Triển khai thực hiện phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ:

- Theo Nghị quyết Đại hội VND cổ đông bất thường năm 2025 số 10/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/12/2025 và Tờ trình số 124/2025/TET/TTr-HĐQT ngày 26/12/2025 về việc Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ với Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá là 565.000.000.000 VND. Mục đích chào bán sử dụng để bổ sung nguồn vốn, nâng cao năng lực về vốn, đảm bảo nguồn vốn đáp ứng nhu cầu về đầu tư dự án của Công ty và bổ sung vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty Cổ phần Vải sợi May mặc Miền Bắc thực hiện ký hợp VND với Công ty Cổ phần Chứng khoán UP về việc tư vấn phát hành cổ phiếu và chờ Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội phê duyệt về việc đề xuất nghiên cứu lập và triển khai đầu tư dự án Trung tâm Thương mại - Dịch vụ, văn phòng làm việc và chung cư cao tầng;
- Phương án chào bán cổ phiếu:
 - + Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông;
 - + Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phần;
 - + Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 5.702.940 cổ phiếu;
 - + Tổng giá trị dự kiến chào bán (theo mệnh giá): 565.000.000.000 VND;
 - + Vốn điều lệ Công ty sau chào bán dự kiến: 622.029.400.000 VND;
 - + Tỷ lệ chào bán (số lượng cổ phần dự kiến chào bán/ số cổ phiếu đang lưu hành): 99,72%;
 - + Hình thức chào bán: Chào bán riêng lẻ cổ phiếu;
 - + Giá cổ phiếu chào bán: 20.000 VND/ 01 cổ phiếu;
 - + Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là 1.130.000.000.000 VND;
- Ngày 06/04/2026, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) ra công văn số 2648/UBCK-QLCB về việc chấp thuận hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của TET;
- Tại ngày 30/06/2026, Công ty đang hoàn tất các thủ tục của đợt chào bán theo quy định của pháp luật. Do việc chào bán chưa hoàn thành tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nên vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính tại ngày 30/06/2026 chưa phản ánh kết quả của đợt phát hành này. Việc hoàn thành đợt chào bán và đăng ký thay đổi vốn điều lệ được thực hiện sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

- Liên quan đến Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ: Ngày 03/07/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết số 34/2026/NQ-HĐQT thông qua kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Theo đó, Công ty đã hoàn thành việc chào bán thành công 56.500.000 cổ phiếu phổ thông với giá 20.000 đồng/cổ phiếu, thu về tổng số tiền là 1.130.000.000.000 đồng, nâng tỷ lệ chào bán đạt 100%. Đợt chào bán chính thức kết thúc vào ngày 02/07/2026.
- Trên cơ sở kết quả phát hành, ngày 16/07/2026, Công ty được Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp - Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 18, ghi nhận việc điều chỉnh vốn điều lệ từ 57.294.000.000 VND lên 622.029.400.000 VND, tương đương tổng số cổ phần thay đổi là 62.202.940 cổ phần.

30. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta-V	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Bà Trần Minh Quỳnh Dung	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Ông Phạm Hoàng Long	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty TNHH Liên doanh SACIDELTA	Công ty liên kết của Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta - Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi trả cổ tức và tạm ứng cổ tức	530.010.700	4.240.085.600
Công ty Cổ phần Xây dựng và Ứng dụng Công nghệ Delta-V	199.602.900	1.596.823.200
Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	199.602.900	1.596.823.200
Bà Trần Minh Quỳnh Dung	61.718.700	493.749.600
Ông Phạm Hoàng Long	69.086.200	552.689.600

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Nguyễn Thị Diệu Thùy	Chủ tịch	48.000.000	48.000.000
- Trần Thành Vinh	Phó Chủ tịch	27.000.000	27.000.000
- Phạm Hoàng Long	Thành viên	24.000.000	24.000.000
- Đinh Thị Hương Quyên	Thành viên	24.000.000	-
	(Bổ nhiệm ngày 21 tháng 04 năm 2025)		
- Lưu Thái Đông	Thành viên	24.000.000	-
	(Bổ nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2025)		
- Nguyễn Xuân Thu	Thành viên	-	24.000.000
	(Miễn nhiệm ngày 26 tháng 12 năm 2025)		
- Trần Đức Chung	Thành viên	-	14.670.000
	(Miễn nhiệm ngày 21 tháng 04 năm 2025)		
		147.000.000	137.670.000

	Chức vụ	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- Phùng Thị Kim Lan	Trưởng ban	96.595.000	84.000.000
- Chu Hoàng Nam	Thành viên	12.000.000	12.000.000
- Bùi Thị Minh Phương	Thành viên	12.000.000	12.000.000
		120.595.000	108.000.000
Tiền lương, thưởng của Tổng Giám đốc và người quản lý khác			
- Phạm Hoàng Long	Tổng Giám đốc	179.600.000	150.500.000
- Nguyễn Thị Đức Hà	Kế toán trưởng	153.235.000	129.000.000
		332.835.000	279.500.000

31. THÔNG TIN SO SÁNH

Thông tin so sánh trong Báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ trước.

Số liệu so sánh trên Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Thông tin trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, Công ty áp dụng phi hồi tố Thông tư 99/2025/TT-BTC từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Kết quả là việc trình bày một số khoản mục trong báo cáo tài chính thay đổi. Một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 được phân loại lại để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99. Chi tiết xem tại Phụ lục - Thông tin so sánh (Các chỉ tiêu thay đổi mã số, tên gọi thì không trình bày chi tiết ở Phụ lục này).

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 12 tháng 08 năm 2026

Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 132/GUQ-HĐQT ngày 31/12/2025)

Nguyễn Thị Đức Hà

Nguyễn Thị Đức Hà



Nguyễn Thị Đức Hà

Nguyễn Thị Đức Hà

Phạm Hoàng Long

Công ty cổ phần Bất động sản Pristie

Số 79, phố Lạc Trung, Phường Vĩnh Tuy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính giữa niên độ

cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026

PHỤ LỤC - THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC			Thay đổi
Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	Mã số	Khoản mục	Số tiền VND	
a/ Bảng Cân đối kế toán			a/ Báo cáo tình hình tài chính			
110 I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	83.333.317.984	110 I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	83.354.030.313	
112 1.	Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	112 1.	Các khoản tương đương tiền	5.020.712.329	Trình bày lại, đổi mã số/đổi giá trị
120 II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	120 II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	3.828.904.110	
123 1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		123 1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	3.828.904.110	Trình bày lại, đổi mã số/đổi giá trị
130 III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	9.934.550.137	130 III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	6.084.933.698	
136 1.	Phải thu ngắn hạn khác	3.923.002.137	135 1.	Phải thu ngắn hạn khác	73.385.698	Trình bày lại, đổi mã số/đổi giá trị
310 I.	Nợ ngắn hạn	3.118.036.583	310 I.	Nợ ngắn hạn	3.118.036.583	
			313 1.	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	25.910.082	Trình bày lại, đổi mã số/đổi giá trị
319 1.	Phải trả ngắn hạn khác	1.220.557.385	320 2.	Phải trả ngắn hạn khác	1.194.647.303	Trình bày lại, đổi mã số/đổi giá trị

