

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

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

Số: 1288/2024/CV-TAL
V/v: Giải trình biến động KQKD
Quý 1 năm 2024 trên BCTC

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2024

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Mã chứng khoán: TAL

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 1 tòa nhà NO2T1, khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Người thực hiện công bố thông tin: Bà Cao Thị Lan Hương – Phó tổng Giám đốc
(Theo Giấy ủy quyền số: 56/2023/GUQ-TASECOLAND ngày 28/9/2023)

Nội dung thông tin công bố: Căn cứ Khoản 4, Điều 14, Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Căn cứ kết quả kinh doanh riêng và hợp nhất Quý 1 năm 2024, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco xin giải trình nguyên nhân dẫn đến sự biến động trên 10% trong Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty giữa Quý 1 năm 2024 và Quý 1 năm 2023, chi tiết dưới đây:

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	Quý 1 Năm 2024	Quý 1 năm 2023	Chênh lệch	Tỷ lệ	Ghi chú
LNST Báo cáo Riêng	52.301.291.847	(7.360.391.994)	59.661.683.841		(i)
LNST Báo cáo hợp nhất	10.192.666.547	147.689.107	10.044.977.440	6.801,43%	(ii)

(i) Giải trình biến động báo cáo riêng:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2024 có lãi, Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Riêng Quý 1 năm 2023 lỗ do các nguyên nhân:

Doanh thu Quý 1 năm 2024 tăng 58,16% so với Quý 1 năm 2023 tương ứng 47 tỷ đồng. Giá vốn hàng bán tăng 27 tỷ đồng tương ứng 47,53%. Doanh thu hoạt động tài chính tăng 28 tỷ đồng do kỳ này Công ty được ghi nhận doanh thu cổ tức được chia từ các Công ty con. Chi phí bán hàng giảm 94,08% do trong kỳ phát sinh chi phí quảng cáo hoa hồng môi giới không đáng kể.

(ii) Giải trình biến động báo cáo tài chính hợp nhất:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2024 tăng 10 tỷ đồng so với Quý 1 năm 2023 do các nguyên nhân:

Doanh thu Quý 1 năm 2024 tăng 98 tỷ đồng tương ứng 46,97% so với Quý 1 năm 2023. Giá vốn hàng bán tăng 78 tỷ đồng tương ứng 45,32%. Chi phí bán hàng giảm 69,17% do giảm chi phí hoa hồng môi giới.

Trên đây là giải trình của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco về biến động kết quả hoạt động kinh doanh Quý 1 năm 2024.

Công ty xin báo cáo để quý Ủy ban và Sở được biết.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, PC, TCKT.



Nguyễn Trần Tùng



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

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
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 74

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 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó chủ tịch
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 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 Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.492.886.176.250	5.706.231.935.650
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	110.769.570.371	289.029.511.028
111	1. Tiền		34.460.864.009	75.756.229.651
112	2. Các khoản tương đương tiền		76.308.706.362	213.273.281.377
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		71.753.000.000	77.921.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh			-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	71.753.000.000	77.921.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.258.890.123.404	1.357.886.282.118
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	549.883.682.244	872.511.576.039
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	272.721.975.651	308.617.729.354
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	82.775.600.000	117.575.600.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	363.313.781.249	68.986.292.465
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(9.804.915.740)	(9.804.915.740)
140	IV. Hàng tồn kho	11	3.903.456.679.027	3.840.997.437.291
141	1. Hàng tồn kho		3.903.456.679.027	3.840.997.437.291
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		148.016.803.448	140.397.705.213
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	19.040.583.664	21.468.589.902
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		128.874.544.880	116.026.383.713
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	101.674.904	2.902.731.598

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.040.605.952.326	4.231.571.300.703
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		795.084.550.460	1.033.583.714.797
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	35	597.907.120.000	831.157.120.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	211.468.584.260	216.717.748.597
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
220	II. Tài sản cố định		583.935.548.831	571.002.721.778
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	567.725.340.577	554.550.918.516
222	Nguyên giá		643.798.303.110	623.556.598.313
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(76.072.962.533)	(69.005.679.797)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	16.210.208.254	16.451.803.262
228	Nguyên giá		18.806.126.645	18.770.126.645
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.595.918.391)	(2.318.323.383)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	328.308.486.898	330.660.384.859
231	1. Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(64.315.350.288)	(61.963.452.327)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	2.001.381.276.012	1.955.519.731.528
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		316.866.922.048	316.022.120.710
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.684.514.353.964	1.639.497.610.818
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	18	45.043.176.536	44.962.437.338
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		7.759.559.330	7.678.820.132
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.274.600.000	45.274.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.990.982.794)	(7.990.982.794)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		286.852.913.589	295.842.310.403
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	90.111.650.039	96.282.964.169
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	22.109.644.271	21.901.488.449
269	3. Lợi thế thương mại	19	174.631.619.279	177.657.857.785
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.533.492.128.576	9.937.803.236.353

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.544.941.124.261	5.949.656.731.738
310	I. Nợ ngắn hạn		2.794.788.070.382	3.468.287.530.684
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	430.128.546.220	474.398.707.705
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	63.314.882.240	25.717.251.219
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	197.016.882.117	457.156.773.071
314	4. Phải trả người lao động		14.455.002.553	32.585.608.921
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	127.472.985.253	230.036.094.499
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	8.353.092.377	8.992.592.388
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.089.299.181.379	1.105.877.451.699
320	8. Vay ngắn hạn	25	862.974.158.991	1.126.199.711.930
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	1.773.339.252	7.323.339.252
330	II. Nợ dài hạn		2.750.153.053.879	2.481.369.201.054
333	1. Chi phí phải trả dài hạn			-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	29.442.197.141	29.442.197.141
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	220.345.384.663	214.602.766.485
338	4. Vay dài hạn	25	2.399.969.847.790	2.136.654.386.751
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	90.188.763.014	90.417.989.406
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		10.206.861.271	10.251.861.271

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.988.551.004.315	3.988.146.504.615
410	<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	27	3.988.551.004.315	3.988.146.504.615
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		484.355.631.808	447.780.350.052
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		478.082.165.387	79.326.438.019
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		6.273.466.421	388.453.912.033
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		418.400.359.191	454.571.141.247
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.533.492.128.576	9.937.803.236.353

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)



(Handwritten signature)

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	309.034.517.688	210.275.725.547
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	11.326.055	
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	309.023.191.633	210.275.725.547
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	251.141.050.659	172.825.222.942
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		57.882.140.974	37.450.502.605
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	14.141.140.423	18.916.876.516
22	7. Chi phí tài chính	31	16.746.837.349	10.632.675.135
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		15.406.665.846	6.091.979.342
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	18.1	80.739.198	(137.190.834)
25	9. Chi phí bán hàng	31	2.584.730.204	8.382.675.072
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	35.061.354.636	34.426.278.274
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		17.711.098.406	2.788.559.806
31	12. Thu nhập khác	31	264.813.714	934.382.757
32	13. Chi phí khác		1.064.151.708	278.771.401
40	14. Lợi nhuận khác		(799.337.994)	655.611.356
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		16.911.760.412	3.444.171.162
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	7.156.476.081	3.985.231.626
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.1	437.382.216	688.749.571
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		10.192.666.547	147.689.107

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	27.1	6.701.021.254	(3.159.885.830)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.491.645.293	3.307.574.937
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		23,00	(12,00)
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		23,00	(12,00)

W

huu



mo

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		16.911.760.412	3.444.171.163
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		14.453.873.009	7.744.037.821
03	Các khoản dự phòng		(14.179.954.142)	(18.779.685.682)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		15.406.665.846	6.091.979.342
06	Chi phí lãi vay	30		
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		32.592.345.125	(1.499.497.356)
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		26.285.836.400	(61.065.807.464)
10	Tăng hàng tồn kho		53.363.909.382	44.419.845.539
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(120.645.898.913)	(342.552.207.852)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		8.532.951.774	(2.668.478.727)
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh			
14	Tiền lãi vay đã trả		(104.115.482.853)	(31.702.776.875)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(16.662.292.974)	(19.030.144.591)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.830.000.000)	(3.328.425.001)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(125.478.632.059)	(417.427.492.327)
	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		(354.631.906.224)	(29.329.981.802)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ			
23	Tiền chi cho vay		(600.000.000)	(36.470.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		274.818.000.000	49.894.400.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)			(21.396.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		(5.325.262.945)	4.500.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		25.421.683.608	3.215.462.255
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(60.317.485.561)	(29.586.119.547)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		493.685.866.711	324.326.377.634
33	Tiền thu từ đi vay		(485.965.697.358)	(175.955.578.075)
34	Tiền trả nợ gốc vay			
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(183.992.390)	(2.858.009.720)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		7.536.176.963	145.512.789.839
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(178.259.940.657)	(301.500.822.035)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		289.029.511.028	466.189.442.696
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	110.769.570.371	164.688.620.661






Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ 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 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

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

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Theo đó, chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty thông thường là từ 12 đến 36 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 Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là 639

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Nhóm Công ty có 13 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Nhóm Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	31 tháng 3 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng
3	Công ty Cổ phần Bao bi Việt Nam ("Công ty Bao bi") (i)	48,05%	66,27%	48,05%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	In ấn, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	31 tháng 3 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	Lô D28-NK1 khu dân cư Bắc, đường Trần Hưng Đạo, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Hoàn thiện công trình xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điều hòa cho công trình xây dựng.
9	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%	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đồng Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại Khu du lịch nghỉ mát Hải Hòa, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.
10	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	36,98%	51,00%	36,98%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Tâm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tâm nhìn Hồ Tây") (i)	99,80%	99,90%	99,80%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
12	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC")	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	31 tháng 3 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
13	Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I ("Công ty P&I Việt Nam")	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trương Sa, phường Hòa Hải, quận Ngô Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống
14	Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global (i)			36,61%	50,50%	Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết 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 là Công ty ICON4, Công ty Taseco Invest và Công ty ALC Hạ Long.

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

- > Chi phí mua đất, tiền sử dụng 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, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ 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 tồn kho 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, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Khoản phải thu

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

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 hợp nhất khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình* (tiếp theo)

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

3.6 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao Tài sản cố định

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Tài sản cố định khác	4 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	50 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	23 - 50 năm

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm 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 hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất của Nhóm Công ty. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (tiếp theo)

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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 dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát:

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ 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

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.17 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 sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi:

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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 kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. 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 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ 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 Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc và được xác nhận bởi khách hàng. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác lập.

3.20 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm 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 năm.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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 danh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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. 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 năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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 năm.

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

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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.

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.23 Lãi cơ bản 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 Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

3.21 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Thoái vốn Công ty NHT Global

Theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 1 năm 2024 của Hội đồng Quản trị của Công ty ICON4, một công ty con của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty ICON4 đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty ICON4 tại Công ty NHT Global với tổng giá trị là 7.575.000.000 VND, tương ứng với 50,5% tỷ lệ sở hữu. Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Công ty ICON4 đã hoàn tất thoái vốn, Công ty NHT Global không là công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	4.013.769.128	2.419.218.279
Tiền gửi ngân hàng	30.355.882.431	73.099.972.035
Tiền đang chuyển	91.212.450	237.039.337
Các khoản tương đương tiền (*)	76.308.706.362	213.273.281.377
TỔNG CỘNG	110.769.570.371	289.029.511.028

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 bao gồm: vàng với giá trị là 263 triệu đồng và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 2,7%/năm, trong đó:

- Một số khoản tiền gửi ngân hàng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 25.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	71.753.000.000	71.753.000.000	77.921.000.000	77.921.000.000
TỔNG CỘNG	71.753.000.000	71.753.000.000	77.921.000.000	77.921.000.000

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 31 tháng 3 năm 2024 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 3,4%/năm đến 4,8%/năm, trong đó:

- Các khoản tiền gửi với giá trị là 7.603.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa và Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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	422.871.870.150	754.993.109.919
Phải thu từ hoạt động xây lắp	108.894.868.235	88.021.966.381
Phải thu từ các hoạt động khác	18.116.943.859	29.496.499.739
TỔNG CỘNG	549.883.682.244	872.511.576.039
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>	394.800.884.980	722.808.368.521
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	155.082.797.264	149.703.207.518
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.804.915.740)	(9.804.915.740)

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu khó đòi:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	9.804.915.740	6.156.857.864
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm		3.648.057.876
Số cuối kỳ	<u>9.804.915.740</u>	<u>9.804.915.740</u>

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons	28.822.673.276	38.045.897.817
Trung tâm quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hải Seastar		21.000.881.000
Trả trước cho các đối tượng khác	216.058.860.581	221.730.508.743
TỔNG CỘNG	272.721.975.651	308.617.729.354
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

(i) Đây là khoản tiền trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa cho mục đích thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HĐĐTDA ngày 18 tháng 11 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ 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 ngắn hạn các tổ chức khác	49.000.000.000	49.000.000.000
<i>Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (i)</i>	49.000.000.000	49.000.000.000
Cho vay ngắn hạn cá nhân (ii)	11.974.000.000	11.974.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	21.801.600.000	56.601.600.000
TỔNG CỘNG	82.775.600.000	117.575.600.000

- (i) Đây là khoản vay ngắn hạn với lãi suất 4,5%, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tài sản đảm bảo là 5.543.634 triệu cổ phần của Công ty Bao Bì thuộc sở hữu của cổ đông lớn của bên đi vay.
- (ii) Đây là khoản vay ngắn hạn với lãi suất 5%, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 10 năm 2024, có tài sản đảm bảo là 2.400.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của bên đi vay.

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng kinh phí bồi thường GPMB	298.658.379.000	
Tạm ứng cho nhân viên	23.154.724.739	22.174.083.415
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	15.325.910.134	19.745.522.130
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	13.090.911.418
Phải thu kinh phí bảo trì	6.138.160.007	11.651.342.733
Phải thu ngắn hạn khác	6.945.695.951	2.324.432.769
TỔNG CỘNG	363.313.781.249	68.986.292.465
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	356.524.397.667	55.492.256.258
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 35)	6.789.383.582	13.494.036.207
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.932.846.596)	(2.932.846.596)
Dài hạn		
Phải thu lãi cho vay dài hạn	179.935.021.494	185.175.687.114
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng (i)	19.899.653.800	19.899.653.800
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	11.633.908.966	11.633.908.966
Phải thu dài hạn khác		8.498.717
TỔNG CỘNG	211.468.584.260	216.717.748.597
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên khác</i>	31.533.562.766	31.533.562.766
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan</i> (Thuyết minh số 35)	179.935.021.494	185.184.185.831
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

9. **PHẢI THU KHÁC** (tiếp theo)

(i) Bao gồm các khoản ký quỹ, bảo lãnh hợp đồng thực hiện các dự án:

- Khoản bảo lãnh 14,3 tỷ VND để thực hiện hợp đồng giữa Công ty ICON4 và Công ty cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam cho mục đích bảo lãnh thực hiện hợp đồng gói thầu thi công xây lắp phần thân và hoàn thiện thuộc dự án tòa nhà Trung tâm điều hành sản xuất tại Quảng Ninh với tổng giá trị hợp đồng là 142 tỷ VND.
- Khoản ký quỹ 4,5 tỷ VND theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa giữa Công ty Du lịch Quốc tế và Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa.
- Khoản đặt cọc 245.000.000 VND thực hiện hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Taseco Land và Công ty Điện lực Thanh Hóa cho mục đích thực hiện thi công Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động kinh doanh bất động sản	3.609.519.311.700	-	3.472.852.164.818	-
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa</i>	1.860.995.159.374	-	1.754.474.382.415	-
<i>Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake</i>	730.631.505.219	-	723.993.795.115	-
<i>Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa</i>	631.949.996.212	-	612.375.830.076	-
<i>Dự án Nam Thái, Thái Nguyên</i>	385.942.650.895	-	382.008.157.212	-
<i>Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao</i>		-	-	-
Thành phẩm bất động sản	229.741.303.886	-	303.282.721.419	-
<i>Dự án Alacarte Hạ Long</i>	155.663.169.651	-	152.029.515.749	-
<i>Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao</i>	57.440.438.117	-	134.615.509.552	-
<i>Dự án Lương Sơn</i>	16.637.696.118	-	16.637.696.118	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp	54.635.975.228	-	56.927.487.525	-
Hàng tồn kho khác	9.560.088.213	-	7.935.063.529	-
TỔNG CỘNG	3.903.456.679.027	-	3.840.997.437.291	-

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án N01-T6 khu Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	13.103.840.034	12.082.867.699
Công cụ, dụng cụ	4.364.339.330	7.416.176.127
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.572.404.301	1.969.546.076
TỔNG CỘNG	19.040.583.665	21.468.589.902
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	43.656.341.111	43.895.921.063
Công cụ, dụng cụ	29.950.150.634	33.589.258.199
Chi phí trả trước dài hạn khác	16.505.158.294	18.797.784.907
TỔNG CỘNG	90.111.650.039	96.282.964.169

(*) Đây là tiền thuê đất trả trước cho 50 năm của Dự án Pulchra Resort và Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa theo các Hợp đồng thuê đất và Quyết định giao đất.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, 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	516.106.392.353	70.244.394.677	31.388.270.022	5.817.541.212	623.556.598.264
- Mua trong năm	1.829.370.161	40.909.091	19.134.720.000	79.500.000	19.255.129.091
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành					1.829.370.161
- Tặng/(giảm) khác					
- Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh số 1)			(842.794.455)		(842.794.455)
Số cuối kỳ	517.935.762.514	70.285.303.768	49.680.195.567	5.897.041.212	643.798.303.061
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	36.803.715.336	15.018.765.330	15.898.584.185	1.284.614.944	69.005.679.795
- Khấu hao trong năm	3.863.673.663	2.227.373.271	952.587.722	187.524.786	7.231.159.442
- Giảm do thanh lý công ty con			(163.876.706)		(163.876.706)
Số cuối kỳ	40.667.388.999	17.246.138.601	16.687.295.201	1.472.139.730	76.072.962.531
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	479.302.677.017	55.225.629.347	15.489.685.837	4.532.926.268	554.550.918.469
Số cuối kỳ	477.268.373.515	53.039.165.167	32.992.900.366	4.424.901.482	567.725.340.529

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Tài sản cố định vô hình khác	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	11.982.735.410	6.787.391.235	18.770.126.645
- Mua trong năm		36.000.000	36.000.000
- Táng khác			
Số cuối kỳ	11.982.735.410	6.823.391.235	18.806.126.645
Đã khấu hao hết			
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	1.402.390.923	915.932.460	2.318.323.383
- Khấu hao trong năm	54.621.522	222.973.486	277.595.008
- Giảm khác			
Số cuối kỳ	1.457.012.445	1.138.905.946	2.595.918.391
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	10.580.344.487	5.871.458.775	16.451.803.262
Số cuối kỳ	10.525.722.965	5.684.485.289	16.210.208.254

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND
Tổng cộng

Nguyên giá:

Số đầu năm	392.623.837.186
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	
- Giảm khác	
Số cuối kỳ	<u>392.623.837.186</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu năm	61.963.452.327
- Khấu hao trong năm	2.351.897.961
- Giảm khác	
Số cuối kỳ	<u>64.315.350.288</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	330.660.384.858
Số cuối kỳ	<u>328.308.486.898</u>

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sản thương mại và diện tích hầm làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

16.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu	316.866.922.048	316.866.922.048	316.022.120.710	316.022.120.710
TỔNG CỘNG	<u>316.866.922.048</u>	<u>316.866.922.048</u>	<u>316.022.120.710</u>	<u>316.022.120.710</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây	650.393.133.515	622.851.436.976
Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake	528.704.212.831	523.542.741.392
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	264.866.553.202	263.640.230.914
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên- Hà Nam	38.335.883.586	37.489.997.127
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III - Hà Nam	23.084.462.409	21.743.040.354
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu, Thái Nguyên	17.755.663.598	17.545.095.798
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	51.245.032.739	42.555.656.172
TỔNG CỘNG	1.684.514.353.965	1.639.497.610.818

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 54 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 Nhóm Công ty.

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	7.759.559.330	7.678.820.132
Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	45.274.600.000	45.274.600.000
TỔNG CỘNG		53.034.159.330	52.953.420.132
Dự phòng đầu tư tài chính		(7.990.982.794)	(7.990.982.794)

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1. Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Hải Hà	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đồng Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội	30,00	30,00	30,00	30,00

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Giá trị đầu tư:	Công ty Hải Hà	Công ty 4.2	Đơn vị tính: VND
Số đầu năm	7.083.023.619	1.800.000.000	Tổng cộng 8.883.023.619
Giảm trong năm		1.800.000.000	
Số cuối kỳ	7.083.023.619		8.883.023.619
Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:			
Số đầu năm	595.796.513	(1.800.000.000)	(1.204.203.487)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	80.739.198		80.739.198
Giảm trong năm		(1.800.000.000)	
Số cuối kỳ	676.535.711		(1.123.464.289)
Giá trị còn lại	7.678.820.132	-	7.678.820.132
Số đầu năm	7.759.559.330		7.759.559.330
Số cuối kỳ			

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ						Số đầu năm			Đơn vị tính: VND	
	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi số (VND)	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)		Giá trị ghi số (VND)
Công ty Vinconstec	3.332.055	15	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206	3.332.055	15	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206	
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-	
Công ty Cổ phần SAHABAK	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	
TỔNG CỘNG	4.451.565		45.274.600.000	(7.990.982.794)	37.283.617.206	4.451.565		45.274.600.000	(7.990.982.794)	37.283.617.206	

Nhóm Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Bao BI	Công ty ICON4	Công ty P&I Việt Nam	Đơn vị tính: VND
				Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	20.470.045.303	27.776.902.558	145.605.184.689	193.852.132.550
- Tăng trong năm				
Số cuối kỳ	20.470.045.303	27.776.902.558	145.605.184.689	193.852.132.550
Đã khấu hao hết				
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	(8.092.678.184) (511.751.133)	(8.101.596.581) (694.422.564)	(1.820.064.809)	(16.194.274.765) (3.026.238.508)
- Phân bổ trong năm				
Số cuối kỳ	(8.604.429.316)	(8.796.019.144)	(1.820.064.809)	(19.220.513.269)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	12.377.367.119	19.675.305.977	145.605.184.689	177.657.857.785
Số cuối kỳ	11.865.615.986	18.980.883.413	143.785.119.880	174.631.619.279

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

20.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	<u>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</u>	
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả cho người bán ngắn hạn	429.255.223.428	474.085.574.545
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	51.235.306.456	55.235.306.456
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	34.428.350.558	36.428.350.558
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	48.699.900.000	-
Phải trả người bán ngắn hạn khác	294.891.666.414	382.421.917.531
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 35)	873.322.792	313.133.160
TỔNG CỘNG	<u>430.128.546.220</u>	<u>474.398.707.705</u>

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty: Dự án Alacarte Hạ Long, Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao và các dự án khác và số dư từ hoạt động xây lắp.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm	Tăng (Giảm) do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp/cần trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Đơn vị tính: VND	Số cuối kỳ
Phải nộp						
Thuế giá trị gia tăng	107.050.591.716		10.647.963.762	(4.659.114.398)		113.039.441.080
Thuế thu nhập doanh nghiệp	79.974.148.135	(240.983.958)	7.523.377.809	(16.662.292.974)		70.594.249.012
Thuế thu nhập cá nhân	3.119.565.188	(10.567.521)	4.709.090.990	(5.435.815.442)		2.382.273.215
Tiền sử dụng đất, tiền thuế đất	265.962.844.295		16.309.174.935	(265.962.844.297)		11.000.918.857
Các loại thuế khác	1.049.623.782			(6.357.879.860)		
TỔNG CỘNG	457.156.773.116	(251.551.479)	39.189.607.496	(299.077.946.971)		197.016.882.162
Phải thu						
Thuế giá trị gia tăng	116.028.054.992	(76.466.859)	29.844.746.470	(16.920.118.444)		128.876.216.159
Các loại thuế khác	2.901.060.319		56.129.134	(2.857.185.828)		100.003.625
TỔNG CỘNG	118.929.115.311	(76.466.859)	29.900.875.604	(19.777.304.272)		128.976.219.784

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

22. 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	103.781.255.378	195.008.415.615
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	15.949.315.797	21.447.611.206
Trích trước chi phí lãi vay	7.742.414.077	8.029.380.336
Trích trước chi phí khác		5.550.687.342
TỔNG CỘNG	127.472.985.253	230.036.094.499

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dịch vụ cho thuê và quản lý bất động sản	29.442.197.141	29.442.197.141
TỔNG CỘNG	29.442.197.141	29.442.197.141

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (i)	728.194.833.515	728.194.833.515
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản (ii)	197.044.583.097	197.183.677.157
Quỹ bảo trì căn hộ	64.427.435.749	63.036.273.858
Chi phí lãi vay phải trả	34.521.493.507	45.589.054.293
Phải trả giá trị thanh lý hợp đồng	20.307.532.630	25.242.077.382
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.833.201.804	2.333.524.194
Phải trả ngắn hạn khác	40.970.101.077	44.298.011.300
TỔNG CỘNG	1.089.299.181.379	1.105.877.451.699
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>198.157.331.456</i>	<i>214.000.333.794</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>891.141.849.923</i>	<i>891.877.117.905</i>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản (iii)	218.848.434.663	213.040.110.480
Phải trả dài hạn khác	1.496.950.000	1.562.656.005
TỔNG CỘNG	220.345.384.663	214.602.766.485
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>79.684.372.293</i>	<i>78.864.391.921</i>
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>140.661.012.370</i>	<i>135.738.374.564</i>

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 bao gồm:

- Tại ngày 17 tháng 11 năm 2022, Công ty Taseco Invest và Công ty TNHH Westlake Point Pte Ltd., đã ký kết hợp đồng khung và hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần Dự án Starlake thông qua việc chuyển nhượng 100% cổ phần của một công ty mục tiêu.

Khoản tiền đặt cọc này được đảm bảo bằng các tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan theo hợp đồng cấp bảo lãnh giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I, bao gồm:

- + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 924351, CX 924354, CX 924355, CX 924356, CX 924357 và CY 108500 thuộc dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình của Nhóm Công ty;
- + Quyền tài sản Khu Đoàn ngoại giao liên quan đến các diện tích cho thuê tại các tòa nhà N02T1, N03T2 và N01T4 thuộc Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty;
- + 859.000 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Taseco Invest;
- + 8.700.000 cổ phần phổ thông được tự do chuyển nhượng của Công ty Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group;
- + Toàn bộ Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake của Nhóm Công ty; và
- + Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty Taseco Invest tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 bao gồm (tiếp theo):

- Khoản tiền nhận đất cọc với số tiền là 201,9 tỷ VND theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện ký ngày 29 tháng 4 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Vietnam Investment R Limited để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TAH mà Công ty đang nắm giữ.

(ii) Đây là khoản nhận góp vốn và lợi nhuận được phân chia 197 tỷ VND theo hợp đồng Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp N01-T6 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận các bên và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

(iii) Số dư tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 bao gồm

- ▶ Khoản nhận vốn góp 21,3 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1012/2011/HDHTDT/CON4-NHS để đầu tư dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.
- ▶ Khoản nhận góp vốn 7,2 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vinh cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.
- ▶ Khoản nhận góp vốn 96,5 tỷ VND từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.
- ▶ Khoản nhận góp vốn 29 tỷ VND theo liên danh giữa Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.
- ▶ Khoản nhận góp vốn 64,1 tỷ VND theo hợp tác liên danh giữa Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY	Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm		
Vay ngắn hạn							
	25.1	503.831.661.930	503.831.661.930	96.886.814.549	(164.176.133.412)	436.542.343.067	
	33	11.200.000.000	11.200.000.000	48.000.000.000	(29.500.000.000)	29.700.000.000	
	25.4	14.620.500.000	14.620.500.000	52.337.500.000	(14.000.000.000)	52.958.000.000	
	25.2	421.547.550.000	421.547.550.000	34.300.314.310	(212.074.048.386)	243.773.815.924	
	25.3	175.000.000.000	175.000.000.000	(75.000.000.000)	(75.000.000.000)	100.000.000.000	
		1.126.199.711.930	1.126.199.711.930	231.524.628.859	(494.750.181.798)	862.974.158.991	
TỔNG CỘNG							
Vay dài hạn							
	25.2	1.872.436.495.589	1.872.436.495.589	297.264.202.162	(16.494.735.050)	2.153.205.962.701	
	33	17.805.579.260	17.805.579.260	(17.805.579.260)	(17.805.579.260)	246.763.885.089	
	25.3	246.412.311.902	246.412.311.902	551.573.187	(200.000.000)	246.763.885.089	
		2.136.654.386.751	2.136.654.386.751	297.815.775.349	(34.500.314.310)	2.399.969.847.790	
TỔNG CỘNG							

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

25.	VAY (tiếp theo)	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
25.1	Vay ngắn hạn ngân hàng				
	Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:				
	Ngân hàng				
	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	310.410.879.350	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 3 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(i)
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	100.668.740.673	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 12 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(ii)
	Ngân hàng TMCP An Bình	10.000.000.000	Gốc vay trả vào tháng 5 năm 2024	Lãi suất tùy từng thời kỳ	01 Hợp đồng tiền gửi
	Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	15.462.723.044	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 18 tháng 6 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Quyền phải thu từ một hợp đồng xây lắp và một số hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng

TỔNG CỘNG

436.542.343.067

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Khoản tiền gửi trị giá 40 tỷ VND của Công ty tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- Khoản tiền gửi trị giá 13.626.600.000 đồng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco tại Vietinbank.
- Quyền sở hữu 26 căn hộ chung cư của Nhóm Công ty thuộc Dự án tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Dự án Alacarte Hạ Long.
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số CX 924352 và số CY 108499 tại thôn Cừu Phú, xã Báo Ninh, thành phố Đông Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- Phần vốn góp tương ứng 56.380.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco tại Công ty.
- Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Thăng Long

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

(ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số sản phẩm phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
- Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise

25.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	676.102.906.611	Gốc và lãi trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng với khoản trả nợ cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2026 và ngày 29 tháng 11 năm 2027.	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1	205.978.686.664	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 2 năm 2029	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	203.486.686.664 242.711.107.546	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 1 tháng 7 năm 2030. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	21.000.000.000			

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (v)
25.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)				
Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):				
Ngân hàng	3.879.058.125	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 11 năm 2027. 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				
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	700.000.000			(vi)
Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	1.249.832.015.419			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	590.000.000			(vii)
Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	670.425.000			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	191.550.000			
TỔNG CỘNG	2.379.174.199.365			
Trong đó:	225.968.236.664			
Vay dài hạn đến hạn trả	2.153.205.962.701			
Vay dài hạn				

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

- (ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu Tái Định cư Hải Yến tại xã Nguyễn Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa
 - Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tổ hợp Thương mại, Dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái tại thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên.
- (iii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/N01T6 và các khoản phải thu phát sinh từ vấn bán/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa TasecoLand và Bên thứ Ba;
 - Phần vốn góp tương ứng 49.000.000 cổ phần của Công ty được nắm giữ bởi Taseco Group;
 - Hai ô tô: Land Cruiser 30G-716, 19 và LandCruiser: 30K-638.89 của Công ty.
- (iv) Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - 45.000.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cố;
 - 35.899.517 cổ phiếu Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Công ty và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cố;
 - Các tài sản là toàn bộ động sản hình thành trong tương lai thuộc dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị nội thất, công cụ dụng cụ và phương tiện vận tải,... theo tiến độ đầu tư;
 - Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê 2.033,1 m² hầm thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long;
 - Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng mua bán Khu dịch vụ Thương mại, Văn phòng của Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long giữa Công ty và Công ty cổ phần Alacarte Hạ Long số 1512/HĐMB/ITM-DV/ALC ngày 15/12/2022;
 - Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng chương trình cho thuê căn hộ kỳ giữa Công ty ALC Hạ Long và các chủ sở hữu căn hộ có kỳ hiệu từ A-01 đến A-12 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (411 căn hộ); và
 - Toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty ALC Hạ Long.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

- (v) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số sản văn phòng tòa nhà 243 thuộc sở hữu của Công ty ICON4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
 - Một xe ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU
- (vi) Quyền tài sản gắn liền Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 khu Đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
- (vii) Tài sản đảm bảo là ô tô Fortuner TGN56L-SDTHKU SM A9751632TR thuộc sở hữu của Công ty IKCONS.

25.3 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn đến hạn trả 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 Ngân hàng Công thương	197.956.087.552	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm	(x)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI- Chi nhánh Hà Nội	148.807.797.537	Gốc đáo hạn vào tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý	12,3%/năm	(x)
TỔNG CỘNG	346.763.885.089			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	250.000.000.000			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000			
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.236.114.911)			

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.3 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (tiếp theo)

(ix) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY108500 tại Thôn Cừu Phú, xã Báo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc Sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco
- (x) Tài sản đảm bảo gồm: 4 triệu cổ phần phổ thông Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group; và 9 triệu cổ phần Công ty ICON 4 thuộc quyền sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo.

25.4 Vay ngắn hạn các đối tượng khác

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Vietnam Investment R Limited	34.958.000.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn tháng 7 năm 2024	0,5%	Tin chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	16.000.000.000	Gốc trả vào tháng 7 năm 2024	7,8%	Tin chấp
Cá nhân khác	2.000.000.000	Gốc trả vào tháng 1 năm 2025	7,5%	Tin chấp
	52.958.000.000			

25.5 Vay dài hạn đối tượng khác

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Vinconstec	17.805.579.260	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 3 năm 2025.	5,5%	3.332.055 cổ phần của Nhóm Công ty tại Công ty Vinconstec
	17.805.579.260			

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

26. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND	
Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
7.323.339.252	4.973.339.252
(5.550.000.000)	(3.200.000.000)
<u>1.773.339.252</u>	<u>1.773.339.252</u>

Số đầu năm

Trích lập trong năm

Sử dụng trong năm

Số cuối kỳ

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ			Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Năm trước:	2.700.000.000.000	109.480.005.000	403.297.980.731	564.089.798.350	3.783.182.792.397
Số đầu năm					
- Tăng vốn					
- Lợi nhuận thuần trong năm			(3.159.885.830)	3.307.574.938	147.689.108
- Chia cổ tức bằng tiền					
- Thù lao HĐQT, khen thưởng ban điều hành			(395.502.629)	(63.497.371)	(459.000.000)
- Điều chỉnh khác					
Số cuối kỳ	2.700.000.000.000	109.480.005.000	399.742.592.272	567.333.875.917	3.782.871.481.505

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần		
Năm nay:				
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	425.252.446.451	3.988.146.504.612
- Chia cổ tức (*)			(8.589.482.552)	(8.033.916.843)
- Chuyển nhượng công ty con		555.565.709		
- Lợi nhuận thuần trong năm		6.701.021.254	3.491.645.293	10.192.666.547
- Chia cổ tức			(1.754.250.000)	(1.754.250.000)
- Chi khác				
Số cuối kỳ	2.970.000.000.000	109.480.005.000	418.400.359.192	3.988.551.004.316
		484.355.631.808	6.315.008.316	3.988.551.004.316
		477.089.044.845	6.315.008.316	3.988.146.504.612
		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 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	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000

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

	Đơn vị tính: VND	
	Quý 1 năm 2024	Quý 1 năm 2023
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
Số đầu năm		
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần		
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phần		
Số cuối kỳ	<u>2.970.000.000.000</u>	<u>2.700.000.000.000</u>
Cổ tức đã chia bằng cổ phần		

27.5 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	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	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 2023: 10.000 VND/cổ phần).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

28.1 Doanh thu

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Tổng doanh thu		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	134.671.654.709	79.396.639.374
Doanh thu hợp đồng xây dựng	91.931.388.217	104.116.226.633
Doanh thu khác	82.431.474.762	26.762.859.540
	309.034.517.688	210.275.725.547
Doanh thu thuần		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	252.872.538.533	208.819.874.549
Doanh thu đối với các bên liên quan	56.161.979.155	1.455.850.998

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Lãi tiền gửi, cho vay	13.468.920.820	18.916.876.516
Doanh thu tài chính khác	672.219.603	
	14.141.140.423	18.916.876.516
TỔNG CỘNG		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	87.460.925.515	56.526.668.219
Giá vốn hợp đồng xây dựng	85.250.409.580	97.925.709.175
Giá vốn khác	78.429.715.564	18.372.845.548
TỔNG CỘNG	<u>251.141.050.659</u>	<u>172.825.222.942</u>

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Chi phí lãi vay	15.269.511.162	6.091.979.342
Lỗ chênh lệch tỷ giá	802.650.000	11.052.520
Lỗ chuyển nhượng cổ phần	621.218.204	4.500.000.000
Chi phí tài chính khác	53.457.983	29.643.273
TỔNG CỘNG	<u>16.746.837.349</u>	<u>10.632.675.135</u>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Chi phí bán hàng	1.043.017.608	872.654.149
Chi phí nhân công	246.877.402	320.360.496
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.294.835.194	7.189.660.427
Chi phí bán hàng khác	<u>2.584.730.204</u>	<u>8.382.675.072</u>
TỔNG CỘNG	2.584.730.204	8.382.675.072
Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.618.667.391	16.524.436.578
Chi phí nhân công	8.856.554.717	3.153.936.050
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	6.405.568.303	4.456.208.480
Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.180.564.225	10.291.697.166
Chi phí dịch vụ mua ngoài	<u>35.061.354.636</u>	<u>34.426.278.274</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	<u>35.061.354.636</u>	<u>34.426.278.274</u>
TỔNG CỘNG	<u>35.061.354.636</u>	<u>34.426.278.274</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

33. THU NHẬP KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Thu nhập từ phạt hợp đồng	30.000.000	
Các khoản khác	234.813.714	934.382.757
TỔNG CỘNG	264.813.714	934.382.757

34. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	103.574.266.582	23.112.371.821
Chi phí dịch vụ xây dựng	54.770.270.877	90.569.726.831
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	12.684.317.115	19.323.495.321
Chi phí nhân công	24.603.196.622	27.289.123.540
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	10.484.898.348	7.744.037.822
Chi phí dự phòng	22.497.360.993	6.410.021.524
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.604.921.148	12.130.926.392
Chi phí bằng tiền khác		
TỔNG CỘNG	234.219.231.685	186.579.703.251

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	7.156.476.081 437.382.216	3.985.231.626 688.749.571
TỔNG CỘNG	6.719.093.865	3.296.482.055

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

	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	16.911.760.412	3.444.171.163
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	3.382.352.082	688.834.233
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	5.746.495.497	2.257.330.722
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	746.239.476	241.234.739
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP và Nghị định 92/2021/NĐ-CP	72.410.985	
Phân bổ lợi thế thương mại	(54.042.276)	
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	(3.700.712.529)	(68.026.157)
Lỗ năm trước chuyển sang	526.350.629	177.108.518
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	6.719.093.865	3.296.482.055
Chi phí thuế TNDN	6.719.093.865	3.296.482.055

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất kỳ này	Kỳ trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bán giao cho khách hàng	805.624.575	805.624.573		
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	12.538.508.751	14.366.105.091	470.865.030	688.749.571
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần điện tích đã bàn giao	2.050.845.755	2.050.845.755		
Chi phí hỗ trợ trợ lãi suất trích trước	4.148.197.068	4.148.197.068		
Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bán giao	2.035.752.162	2.069.234.976		
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	313.085.850	313.085.852		
Chi phí khác	217.630.110	217.630.110		(33.482.814)
	22.109.644.271	21.901.488.449		

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất

	(90.188.763.014)	(90.417.989.408)		
			437.382.216	688.749.571

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty ngày 31 tháng 3 năm 2024 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 581/2024/BC-TAL được công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 1 năm 2024.

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Taseco Group	Công ty mẹ	Cho vay		34.500.000.000
		Thu hồi gốc vay	247.850.000.000	61.600.000.000
		Đi vay	11.000.000.000	4.600.000.000
		Trả gốc vay	11.000.000.000	32.000.000.000
		Cổ tức phải trả		
		Doanh thu cho vay	14.332.387.738	13.674.708.786
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	148.299.362	1.430.810.089
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	
		Chi phí lãi vay	126.246.575	81.038.355
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay		100.000.000.000
		Chi phí lãi vay		283.561.644
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ	155.358.838	25.040.909
		Chi phí nhận cung cấp HHDV	142.326.326	43.679.502
Taseco Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Thu hồi cho vay		8.000.000.000
		Doanh thu cho vay		93.123.288
Công ty VinaCS	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Đi vay		-
		Trả gốc vay		-
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu Dịch vụ	82.500.000	165.000.000
		Cho vay		220.000.000
		Chi phí lãi vay	244.155.956	
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu dịch vụ	90.000.000	154.090.908
		Cho vay	600.000.000	16.200.000.000
		Lãi cho vay	405.933.834	71.161.644

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Công ty Taseco Oceanview	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	148.667.594	153.584.089
Taseco Media	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	318.352.741	409.662.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Người liên quan của CT HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	55.576.730.046	
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Đi vay	37.000.000.000	
		Thu hồi vay	29.500.000.000	
		Trả gốc vay	18.500.000.000	
		Chi phí lãi vay	505.671.233	
		Lãi cho vay	353.739.725	
		Doanh thu dịch vụ	109.090.909	223.272.504

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 31 tháng 3 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 3 năm 2024, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại 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 Taseco Group	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ	57.220.418	
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	7.575.000.000	45.819.000.000
Công ty Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	39.336.000.000	39.336.000.000
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án Phải thu dịch vụ xây dựng	16.228.056.488	16.130.856.488
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	7.003.300.000	9.003.300.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	59.277.491.800	7.064.101.800
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS		6.932.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	4.926.685.000	4.926.685.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	4.349.850.000	4.349.850.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	4.030.447.200	4.030.447.200
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	3.511.832.500	3.511.832.500
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	3.440.370.200	3.440.370.200
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	2.616.582.500	2.616.582.500
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	2.729.961.158	2.542.181.830
			155.082.797.264	149.703.207.518

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

35. 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 (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	2.818.415.890	10.324.065.871
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty cùng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	1.439.795.786	1.033.861.952
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng		464.819.680
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Phải thu kinh phí bảo trì		336.198.182
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty cùng thành viên HĐQT	Lãi cho vay	652.075.336	298.335.611
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.879.096.571	1.036.754.911
			6.789.383.582	13.494.036.207
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	179.935.021.494	185.184.185.831
			179.935.021.494	185.184.185.831
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Taseco Media	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	354.063.640	161.162.640
Taseco Group	Công ty mẹ	Chi phí dịch vụ	206.181.819	
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	152.316.332	40.029.700
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Mua tài sản	160.761.001	111.940.820
		Các khoản phải thu khác		
			873.322.792	313.133.160

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

35. 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 (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 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận thực hiện dự án BĐS	197.170.829.672	197.183.677.157
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả		16.608.082.192
Công ty Hồ Tây	Công ty cùng thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	607.391.781	
Công ty Vinconstec		Lãi vay phải trả	327.329.963	
Các cá nhân liên quan	Các cá nhân liên quan	Các khoản phải trả khác	51.020.040	208.574.445
			198.156.571.456	214.000.333.794
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận thực hiện dự án BĐS	93.122.590.811	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chính	Thành viên mật thiết của HĐQT		33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT		14.190.573.599	14.190.573.599
			140.661.012.370	135.738.374.564
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty cùng thành viên HĐQT	Vay ngắn hạn	29.700.000.000	11.200.000.000
Công ty Vinconstec		Vay dài hạn đến hạn trả	17.805.579.260	-
			47.505.579.260	11.200.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thông tin chi tiết các khoản phải thu và cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Mối liên hệ	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Taseco Group	Công ty mẹ	4.200.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 7 năm 2024	5,00%	Tin chấp
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	17.070.000.000	Gốc và lãi vay khoản vay cuối thanh toán tại thời điểm đáo hạn tháng 2 năm 2025	9% - 10,5%	Tin chấp
Ông Nguyễn Đức Lai	Lãnh đạo chủ chốt	531.600.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn tháng 12 năm 2024	5,00%	(*)
TỔNG CỘNG		21.801.600.000			

(*) Toàn bộ cổ phần thuộc quyền sở hữu ông Nguyễn Đức Lai tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình.

Thông tin chi tiết các khoản phải thu và cho vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 3 năm 2024 như sau:

Bên nhận vay	Mối liên hệ	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Taseco Group	Công ty mẹ	597.907.120.000	Gốc và lãi vay khoản vay cuối thanh toán tại thời điểm đáo hạn tháng 12 năm 2025	5,0% - 8,8%	Tin chấp
TỔNG CỘNG		597.907.120.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Họ và tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	45.000.000	45.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	231.000.000	231.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	195.000.000	195.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	165.000.000	165.000.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	195.000.000	195.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	165.000.000	165.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	165.000.000	165.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	180.000.000	180.000.000
Ông Khuất Trung Thăng	Phó Tổng Giám đốc	165.000.000	165.000.000
TỔNG CỘNG		1.536.000.000	1.536.000.000

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát:

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	33.000.000	33.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	6.701.021.254	(3.159.885.830)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.701.021.254	(3.159.885.830)
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	297.000.000	270.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	297.000.000	270.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	23,00	(12,00)
- Lãi suy giảm	23,00	(12,00)

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

Ngoài giao dịch được trình bày ở trên, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết bảo lãnh thực hiện hợp đồng

Căn cứ theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/12403004/2022/HĐCBL ký tháng 12 năm 2022 giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Taseco Invest có nghĩa vụ phải trả phí bảo lãnh đối với nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản tiền đặt cọc nhận từ Công ty Weslake Point Pte. Ltd. như được trình bày tại Thuyết minh số 24 với số tiền là 1,5%/năm trên tổng số tiền nhận đặt cọc là USD 21.562.500. Phí bảo lãnh được trả hàng quý trong thời gian được quy định tại hợp đồng cấp bảo lãnh. Nhóm Công ty cũng sử dụng một số tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh này như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 31 tháng 3 năm 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1400 tỷ VND

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2024, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chương trình cho thuê căn hộ với các Chủ sở hữu căn hộ, cụ thể:

- Thời gian thuê của các căn hộ Khu A theo các hợp đồng thuê là 10 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 42% của doanh thu phòng phân chia nhân với tỷ lệ giữa giá bán căn hộ và tổng giá bán của tất cả các căn hộ tham gia chương trình cho thuê.
- Thời gian thuê của các căn hộ Khu B theo các hợp đồng thuê là 3 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 10% lợi nhuận phòng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2024 và cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày

37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	8.362.749.351	11.150.332.468
Từ 1 - 5 năm	4.281.322.397	4.281.322.397
TỔNG CỘNG	<u>12.644.071.748</u>	<u>15.431.654.865</u>

Các cam kết khác

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

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

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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2024

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024



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
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	10 - 62

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 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm 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 Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó chủ tịch
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm 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 Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo 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 31 tháng 03 năm 2024.

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 năm tài chính 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 năm. 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 Công ty 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.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.315.465.841.317	4.565.269.025.083
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	65.757.210.731	171.776.740.961
111	1. Tiền		13.981.807.223	19.885.197.453
112	2. Các khoản tương đương tiền		51.775.403.508	151.891.543.508
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		15.203.000.000	17.371.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	15.203.000.000	17.371.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		976.252.004.160	1.193.813.418.332
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	449.933.417.685	783.014.606.404
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	74.134.914.700	83.042.252.540
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	80.070.000.000	258.027.200.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	373.220.167.317	70.835.854.930
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1,7.2	(1.106.495.542)	(1.106.495.542)
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.166.688.001.720	3.101.317.842.242
141	1. Hàng tồn kho		3.166.688.001.720	3.101.317.842.242
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		91.565.624.706	80.990.023.548
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	13.191.871.548	12.195.260.502
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		78.373.753.158	68.794.763.046

BẢNG CÂN ĐÒI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.834.357.812.046	3.808.916.519.872
210	<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>		<i>12.695.908.966</i>	<i>12.695.908.966</i>
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	12.695.908.966	12.695.908.966
220	<i>II. Tài sản cố định</i>		<i>24.530.326.461</i>	<i>6.292.789.676</i>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	24.471.658.587	6.229.774.301
222	Nguyên giá		41.986.068.080	22.810.438.989
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(17.514.409.493)	(16.580.664.688)
227	2. Tài sản cố định vô hình		58.667.874	63.015.375
228	Nguyên giá		302.560.000	302.560.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(243.892.126)	(239.544.625)
230	<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	13	-	-
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	48.701.493.330
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(48.701.493.330)	(48.701.493.330)
240	<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>		<i>350.440.431.915</i>	<i>342.490.638.620</i>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	350.440.431.915	342.490.638.620
250	<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	16	<i>3.423.954.163.790</i>	<i>3.423.954.163.790</i>
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.384.286.646.584	3.384.286.646.584
252	2. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết		7.000.000.000	7.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.078.500.000	34.078.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.410.982.794)	(1.410.982.794)
260	<i>VI. Tài sản dài hạn khác</i>		<i>22.736.980.914</i>	<i>23.483.018.820</i>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	15.201.597.556	15.947.635.462
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	7.535.383.358	7.535.383.358
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		8.149.823.653.363	8.374.185.544.955

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		4.488.059.805.476	4.764.722.988.915
310	I. Nợ ngắn hạn		2.013.427.235.637	2.568.860.672.599
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	451.225.597.153	509.713.130.207
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		47.721.363.877	13.612.618.206
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	166.390.009.319	423.368.625.126
314	4. Phải trả người lao động		4.812.630.659	12.932.186.734
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	110.957.619.006	191.202.001.923
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	519.298.070.349	538.445.379.664
320	7. Vay ngắn hạn	21	713.021.945.274	874.756.730.739
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	-	4.830.000.000
330	II. Nợ dài hạn		2.474.632.569.839	2.195.862.316.316
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	290.031.762.720	279.924.857.736
338	3. Vay dài hạn	21	2.174.600.807.119	1.905.937.458.580
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		10.000.000.000	10.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.661.763.847.887	3.609.462.556.040
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.661.763.847.887	3.609.462.556.040
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		2.970.000.000.000	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		582.283.842.887	529.982.551.040
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		529.982.551.040	47.456.495.464
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		52.301.291.847	482.526.055.576
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		8.149.823.653.363	8.374.185.544.955

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	128.046.409.944	80.957.954.670
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	128.046.409.944	80.957.954.670
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	85.491.343.648	57.950.117.761
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		42.555.066.296	23.007.836.909
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	29.642.910.786	1.302.011.441
22	7. Chi phí tài chính	26	5.692.531.565	5.298.475.937
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		5.639.073.582	5.268.832.664
25	8. Chi phí bán hàng	27	411.770.568	6.960.723.510
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	11.320.083.918	20.145.445.337
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		54.773.591.031	(8.094.796.434)
31	11. Thu nhập khác		30.653.331	909.627.000
32	12. Chi phí khác		76.900	175.222.560
40	13. Lợi nhuận khác		30.576.431	734.404.440
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		54.804.167.462	(7.360.391.994)
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.1	2.502.875.615	-
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	29.3	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		52.301.291.847	(7.360.391.994)

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024


Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		54.804.167.462	(7.360.391.994)
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		938.092.306	1.004.476.276
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24.2	(29.642.910.786)	(1.302.011.441)
06	Chi phí lãi vay	26	5.639.073.582	5.268.832.664
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		31.738.422.564	(2.389.094.495)
09	Giảm các khoản phải thu		46.946.779.805	175.219.470.615
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(11.439.772.429)	23.799.240.980
11	Giảm các khoản phải trả		(68.427.034.462)	(510.203.177.694)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(250.573.140)	847.589.848
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(82.243.353.701)	(23.667.187.393)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	-	(11.097.139.417)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(83.675.531.363)	(347.490.297.556)
	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		(321.583.551.405)	(34.909.091)
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(24.100.000.000)	(32.420.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		204.225.200.000	1.400.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		12.721.355.041	30.940.724.868
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(128.736.996.364)	(114.184.223)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2023
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		450.210.585.947	268.224.250.240
34	Tiền trả nợ gốc vay		(343.633.596.060)	(135.346.483.597)
36	Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		(183.992.390)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		106.392.997.497	132.877.766.643
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(106.019.530.230)	(214.726.715.136)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		171.776.740.961	286.797.710.211
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	65.757.210.731	72.070.995.075


Vũ Thị Khánh Hà
Người lập


Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng


Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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 từ 12 đến 36 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 Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là 155 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 157).

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, Công ty có 13 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14 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	31 tháng 03 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (1)	48,05%	66,27%	48,05%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	In ấn, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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	31 tháng 03 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	Lô D28-NK1 khu dân cư Bắc, Đường Trần Hưng Đạo, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Hoàn thiện công trình xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điều hòa cho công trình xây dựng.
9	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%	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đồng Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại Khu du lịch nghỉ mát Hải Hòa, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.
10	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (1)	36,98%	51,00%	36,98%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Tâm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tâm nhìn Hồ Tây") (1)	99,80%	99,90%	98,80%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
12	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (1)	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.
13	Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I ("Công ty P&I Việt Nam")	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống
14	Công ty CP Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global")	-	-	36,61%	50,5%	Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng

(1) 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. Ngoài ra, Công ty có 1 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.2.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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 16. 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 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") vào ngày 25 tháng 4 năm 2024.

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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 lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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 ("BDS") 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, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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

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 năm.

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 năm. 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 31 tháng 03 năm 2024 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.

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh 3.18 – *Ghi nhận doanh thu*, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, 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
Thiết bị văn phòng	2 – 6 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Tài sản cố định khác	4 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.18, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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 khắc 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 năm 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 31 tháng 03 năm 2024 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 trên báo cáo tài chính riêng.

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 phương pháp 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 khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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.

3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Trong trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế và BCC quy định các bên khác trong BCC chỉ được phân chia lợi nhuận nếu kết quả hoạt động của BCC có lãi, đồng thời phải gánh chịu lỗ. Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu để ghi nhận doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh trong kỳ, đồng thời cung cấp bằng chứng về việc quyết toán thuế cho các bên khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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 năm, 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 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 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.

3.17 Người mua trả tiền trước

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

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.

3.18 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 ("BĐS") 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 tiến độ 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 cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

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

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm 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 năm.

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 năm 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 năm 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 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 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 năm 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 năm.

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.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp 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.

3.21 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.057.398.759	403.730.418
Tiền gửi ngân hàng	11.924.408.464	19.481.467.035
Các khoản tương đương tiền (*)	51.775.403.508	151.891.543.508
TỔNG CỘNG	65.757.210.731	171.776.740.961

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 bao gồm: vàng với giá trị là 263.103.234 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 2,4%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,3%/năm đến 3,75%/năm), trong đó một số khoản tiền gửi đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	15.203.000.000	15.203.000.000	17.371.000.000	17.371.000.000
	15.203.000.000	15.203.000.000	17.371.000.000	17.371.000.000

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 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 3,4%/năm đến 6,7%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7% đến 7,2%/năm), trong đó:

- Các khoản tiền gửi với giá trị là 7.603.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa và Dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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 <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam</i>	436.438.054.950	767.360.494.719
<i>Phải thu từ khách hàng khác</i>	37.504.830.600	178.504.835.600
Phải thu từ các hoạt động khác	398.933.224.350	588.855.659.119
	13.495.362.735	15.654.111.685
TỔNG CỘNG	449.933.417.685	783.014.606.404
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)
Trong đó:		
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>	281.777.916.296	617.737.746.065
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	168.155.501.389	165.276.860.339

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Các khoản trả trước khác	46.294.472.906	55.201.810.746
TỔNG CỘNG	74.134.914.700	83.042.252.540
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

(i) Đây là khoản tiền trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa cho mục đích thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HĐĐTDA ngày 18 tháng 11 năm 2020.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 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	-	-
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	80.070.000.000	258.027.200.000
TỔNG CỘNG	80.070.000.000	258.027.200.000

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Thu hộ, chi hộ	13.909.124.159	-	24.002.003.084	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	10.055.425.865	-	19.779.700.120	-
Tạm ứng cho nhân viên	5.128.216.375	-	13.347.021.088	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	-	13.090.911.418	-
Phải thu cổ tức	26.745.830.000	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	5.632.280.500	-	616.219.220	-
Tạm ứng bồi thường GPMB	298.658.379.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	373.220.167.317	-	70.835.854.930	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	333.242.237.862	-	43.030.735.547	-
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	39.977.929.455	-	27.805.119.382	-
Dài hạn				
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản	11.633.908.966	-	11.633.908.966	-
Phải thu dài hạn khác	1.062.000.000	-	1.062.000.000	-
TỔNG CỘNG	12.695.908.966	-	12.695.908.966	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.931.020.007.017	-	2.796.876.270.832	-
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa</i>	1.912.349.196.634	-	1.802.143.311.482	-
<i>Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa</i>	632.728.159.488	-	612.724.802.138	-
<i>Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên</i>	385.942.650.895	-	382.008.157.212	-
Thành phẩm bất động sản	231.797.954.431	-	303.693.969.017	-
<i>Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao</i>	59.050.277.479	-	134.260.456.279	-
<i>Dự án Alacarte Hạ Long</i>	156.109.980.834	-	152.795.816.620	-
<i>Dự án Lương Sơn</i>	16.637.696.118	-	16.637.696.118	-
Hàng tồn kho khác	3.870.040.272	-	747.602.393	-
TỔNG CỘNG	3.166.688.001.720	-	3.101.317.842.242	-

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án NO1-T6 khu Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	13.103.840.034	12.082.867.699
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	88.031.514	112.392.803
TỔNG CỘNG	13.191.871.548	12.195.260.502
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước	7.786.031.111	7.786.031.111
Chi phí sửa chữa lớn	3.109.236.319	4.266.096.389
Công cụ, dụng cụ	3.768.828.873	3.867.760.266
Chi phí trả trước dài hạn khác	537.501.253	27.747.696
TỔNG CỘNG	15.201.597.556	15.947.635.462

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024, và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Vật kiến trúc	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
					Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	2.252.441.676	3.658.156.776	15.724.534.385	1.175.306.152	22.810.438.989
Mua trong kỳ	-	40.909.091	19.134.720.000	-	19.175.629.091
Số cuối kỳ	2.252.441.676	3.699.065.867	34.859.254.385	1.175.306.152	41.986.068.080
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	338.937.486	1.975.399.999	4.853.943.648	1.175.306.152	8.343.587.285
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	2.245.015.752	2.265.144.547	10.895.198.237	1.175.306.152	16.580.664.688
Khấu hao trong kỳ	7.425.924	167.589.627	758.729.254	-	933.744.805
Số cuối kỳ	2.252.441.676	2.432.734.174	11.653.927.491	1.175.306.152	17.514.409.493
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	7.425.924	1.393.012.229	4.829.336.148	-	6.229.774.301
Số cuối kỳ	-	1.266.331.693	23.205.326.894	-	24.471.658.587

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, Công ty đang sử dụng tài sản là một số phương tiện vận tải làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

*Nhà cửa và
quyền sử dụng đất*

Nguyên giá:	48.701.493.330
Số đầu năm	<u>48.701.493.330</u>
Số cuối kỳ	<u>48.701.493.330</u>
Trong đó:	48.701.493.330
<i>Đã khấu hao hết (*)</i>	
Giá trị khấu hao lũy kế:	(48.701.493.330)
Số đầu năm	<u>-</u>
- Khấu hao trong kỳ	<u>(48.701.493.330)</u>
Số cuối kỳ	<u>-</u>
Giá trị còn lại:	<u>-</u>
Số đầu năm	<u>-</u>
Số cuối kỳ	<u>-</u>

(*) Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiên cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị là VND 48.701.493.330 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 48.701.493.330 VND).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	264.866.553.202	264.497.724.072
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam	38.335.883.586	37.489.997.127
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn - Hà Nam	23.084.462.409	21.743.040.354
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu - Thái Nguyên	17.755.663.598	17.545.095.798
Các dự án khác	6.397.869.120	1.214.781.269
TỔNG CỘNG	<u>350.440.431.915</u>	<u>342.490.638.620</u>

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, một số lô đất tại Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 53,9 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 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Công ty	Số cuối kỳ			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	3.384.286.646.584	-	3.384.286.646.584	3.384.286.646.584	-	3.384.286.646.584	
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206	
TỔNG CỘNG	3.425.365.146.584	(1.410.982.794)	3.423.954.163.790	3.425.365.146.584	(1.410.982.794)	3.423.954.163.790	

16.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ biểu quyết trực tiếp của Công ty trong các công ty con được trình bày ở Thuyết minh số 1.

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Taseco Invest	1.282.800.000.000	(i)	1.282.800.000.000	(i)
Công ty ICON4	587.602.915.205	593.920.000.000	587.602.915.205	881.600.000.000
Công ty TAH	609.390.000.000	(i)	609.390.000.000	(i)
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	207.900.000.000	(i)	207.900.000.000	(i)
Công ty Yên Bình	88.800.000.000	(i)	88.800.000.000	(i)
Công ty Du lịch Quốc tế	132.000.000.000	(i)	132.000.000.000	(i)
Công ty TNHH P&I	209.833.715.266	(i)	209.833.715.266	(i)
TỔNG CỘNG	3.384.286.646.584		3.384.286.646.584	

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

	Số cuối kỳ			Số đầu năm				
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND) (*)	Tỷ lệ lợi ích 35,00%	Tỷ lệ quyền biểu quyết 35,00%	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND) (*)	Tỷ lệ lợi ích 35,00%	Tỷ lệ quyền biểu quyết 35,00%
Công ty Hải Hà	7.000.000.000	(*)	35,00%	35,00%	7.000.000.000	(*)	35,00%	35,00%

Công ty Hải Hà là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2801054120 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25 tháng 10 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 7 ngày 1 tháng 10 năm 2018. Công ty Hải Hà có trụ sở chính tại lô số G40, khu 1, khu Đô thị mới Bắc Đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ quyền lợi ích biểu quyết	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ quyền lợi ích biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	34.078.500.000	15,00%	34.078.500.000	15,00%
	(1.410.982.794)	15,00%	(1.410.982.794)	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 9 ngày 22 tháng 6 năm 2023. Công ty Vinconstec có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà NO1-T4, khu Đoàn Ngoại giao, đường Hoàng Minh Thảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh nhà và bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng các khu du lịch, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái và cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án, công trình.

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024, 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) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

17. 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	159.995.158.371	177.357.984.076
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E</i>	51.235.306.456	55.235.306.456
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	34.428.350.558	36.428.350.558
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	-	-
<i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	74.331.501.357	85.694.327.062
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	291.230.438.782	332.355.146.131
TỔNG CỘNG	451.225.597.153	509.713.130.207

18. 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	104.464.000.564	5.911.177.463	-	110.375.178.027
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.702.768.843	3.128.594.519	-	55.831.363.362
Thuế thu nhập cá nhân	239.011.422	2.979.980.758	(3.035.524.250)	183.467.930
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	265.962.844.297	-	(265.962.844.297)	-
Các loại thuế khác	-	301.598.497	(301.598.497)	-
TỔNG CỘNG	423.368.625.126	12.321.351.237	(269.299.967.044)	166.390.009.319

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước chi phí phát triển Dự án và chi phí xây dựng	95.008.303.209	162.206.641.659
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	15.949.315.797	21.553.096.206
Trích trước chi phí lãi vay	-	7.442.264.058
TỔNG CỘNG	110.957.619.006	191.202.001.923

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Tiền cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (*)	201.857.200.000	201.857.200.000
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản (**)	197.044.583.097	197.183.677.157
Kinh phí bảo trì (***)	63.580.150.179	63.042.963.597
Chi phí lãi vay phải trả	42.968.221.297	57.660.017.859
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	2.360.000.000	2.760.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	11.487.915.776	15.941.521.051
TỔNG CỘNG	519.298.070.349	538.445.379.664
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>309.257.306.371</i>	<i>312.958.149.634</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	<i>210.040.763.978</i>	<i>225.487.230.030</i>

(*) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện ký ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Vietnam Investment R Limited để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của một Công ty con mà Công ty đang nắm giữ.

(**) Đây là khoản nhận góp vốn và lợi nhuận được phân chia theo hợp đồng Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

(***) Đây là phần kinh phí bảo trì Công ty thu từ khách hàng mua căn hộ của Dự án Alacarte Hạ Long và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được thành lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản	290.031.762.720	279.924.857.736
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (i)</i>	128.245.181.622	118.399.906.010
<i>Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (ii)</i>	96.546.581.098	96.284.951.726
<i>Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến (iii)</i>	58.000.000.000	58.000.000.000
<i>Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen, tỉnh Hà Nam (iv)</i>	7.240.000.000	7.240.000.000
TỔNG CỘNG	290.031.762.720	279.924.857.736

Trong đó:

<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	56.248.159.539	55.986.530.167
<i>Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	233.783.603.181	223.938.327.569

- (i) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.
- (ii) Khoản nhận góp vốn từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (iii) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.
- (iv) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vinh Hân cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
	Số đầu năm	Số cuối kỳ
	Số phát sinh trong kỳ	
	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	299.100.730.739	300.710.879.350
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	-	72.428.800.000
Vay các đối tượng khác	-	18.000.000.000
Vay dài hạn các bên liên quan đến hạn trả (Thuyết minh số 30)	-	17.805.579.260
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.2)	400.656.000.000	204.076.686.664
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	175.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	874.756.730.739	713.021.945.274
Vay dài hạn		
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.2)	1.641.719.567.418	1.927.636.922.030
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 21.2)	17.805.579.260	-
Trái phiếu (Thuyết minh số 21.3)	246.412.311.902	246.763.885.089
TỔNG CỘNG	1.905.937.458.580	2.174.600.807.119

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	25.511.204.482	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 18 tháng 03 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi tùy từng thời kỳ	Tin chấp
	60.300.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 14 tháng 10 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi tùy từng thời kỳ	(i)
	214.899.674.868	Gốc vay trả vào ngày 24 tháng 5 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi tùy từng thời kỳ	(ii)

TỔNG CỘNG **300.710.879.350**

(i) Tài sản đảm bảo gồm:

- Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty với giá trị là 47.240.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân.
- Các khoản tiền gửi ngân hàng của Taseco Group với giá trị là 13.626.600.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sở hữu 26 căn hộ chung cư của Công ty thuộc Dự án Alacarte Hạ Long;
- Phần vốn góp tương ứng 40.000.000 cổ phần của Công ty được nắm giữ bởi Taseco Group; và
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thừa kế số CX 924352 và số CY 108499 tại thôn Cửu phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)		Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
21.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)			
Chỉ tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:			
Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	1.249.832.015.419	Gốc vay trả từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý	(iii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	485.910.601.886	Gốc vay trả vào ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng	(iv)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	190.192.304.725	Gốc vay trả vào ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng	(v)
	202.330.686.664	Gốc vay trả theo lịch trả nợ với ngày trả nợ muộn nhất vào ngày 12 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	(vi)
	1.148.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2025	(vii)
	3.648.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý khoản đáo hạn cuối cùng tháng 2 năm 2029	(vii)
TỔNG CỘNG	2.133.061.608.694		
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả	204.076.686.664		
Vay dài hạn	1.927.836.922.030		

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngắn hạn (tiếp theo)

- (iii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 thuộc khu Đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
- (iv) Tài sản đảm bảo là Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyễn Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa và Quyền tài sản gắn liền với dự án.
- (v) 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.
- (vi) Tài sản đảm bảo là các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/NO1T6 và các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa Công ty và Bên thứ ba.
- (vii) Một ô tô Land Cruiser 30G-716.19 và một ô tô Land Cruiser 30K-636.89 của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	197.956.087.552	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2024 và ngày 30 tháng 5 năm 2025, lãi vay trả hàng quý	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ từ 2 trở đi lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở + Biên độ 4%/năm (không thấp hơn 11%/năm)	(ix)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	148.807.797.537	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025, lãi vay trả hàng quý	12,3%/năm	(x)
TỔNG CỘNG	346.763.885.089			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000
Trái phiếu dài hạn	250.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.236.114.911)

(ix) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.572,8 m² có địa chỉ tại thôn Cửa Phủ, xã Bảo Ninh, thành phố Đông Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 108500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(x) Tài sản đảm bảo là 4 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airc") 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 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024</i>	<i>Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023</i>
Số đầu năm	4.830.000.000	3.200.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Sử dụng quỹ trong kỳ	(4.830.000.000)	(3.200.000.000)
Số cuối kỳ	-	-

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023:				
Số đầu năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	371.456.495.464	3.180.936.500.464
- Lỗ trong kỳ	-	-	(7.360.391.994)	(7.360.391.994)
Số cuối kỳ	2.700.000.000.000	109.480.005.000	364.096.103.470	3.173.576.108.470
Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024:				
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	-	-	52.301.291.847	52.301.291.847
Số cuối kỳ	2.970.000.000.000	109.480.005.000	582.283.842.887	3.661.763.847.887

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 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	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000

23.3 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	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	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 2023: 10.000 VND/cổ phần).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Tổng doanh thu	128.046.409.944	80.957.954.670
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	126.542.840.790	79.396.639.374
<i>Doanh thu từ hoạt động khác</i>	1.503.569.154	1.561.315.296
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	128.046.409.944	80.957.954.670
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	70.966.110.744	79.396.639.374
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	57.080.299.200	1.561.315.296

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Lãi tiền gửi, cho vay	2.897.080.786	1.302.011.441
Cổ tức được chia	26.745.830.000	-
TỔNG CỘNG	29.642.910.786	1.302.011.441

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	84.037.044.328	56.630.105.410
Giá vốn từ hoạt động khác	1.454.299.320	1.320.012.351
TỔNG CỘNG	85.491.343.648	57.950.117.761

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Chi phí lãi vay	5.639.073.582	5.268.832.664
Chi phí tài chính khác	53.457.983	29.643.273
TỔNG CỘNG	5.692.531.565	5.298.475.937

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản	411.770.568	6.880.323.510
Chi phí bán hàng khác liên quan đến các dự án bất động sản	-	80.400.000
TỔNG CỘNG	411.770.568	6.960.723.510
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	4.605.432.314	6.670.155.518
Chi phí tài trợ, ủng hộ	60.000.000	-
Chi phí khấu hao	910.885.477	977.269.447
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.588.772.055	4.911.791.635
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	154.994.072	7.586.228.737
TỔNG CỘNG	11.320.083.918	20.145.445.337

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Chi phí phát triển bất động sản để bán	149.407.203.806	34.687.819.430
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.043.071.375	6.254.403.986
Chi phí tài trợ, ủng hộ	60.000.000	-
Chi phí nhân công	4.605.432.314	6.727.955.518

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Chi phí khấu hao tài sản cố định

910.885.477

977.269.447

Chi phí bằng tiền khác

566.764.640

7.586.228.737

TỔNG CỘNG

162.593.357.612

56.233.677.118

29. 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.

29.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.502.875.615	-
TỔNG CỘNG	2.502.875.615	-

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:

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	54.804.167.462	(7.360.391.994)
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	10.960.833.492	(1.472.078.399)
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ khi tính thuế	508.343.148	246.026.754
Cổ tức được chia	(5.349.166.000)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(3.689.546.010)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	-	1.226.051.645
Chi phí lãi vay không chế theo Nghị định 68	72.410.985	-
Chi phí thuế TNDN	2.502.875.615	-

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm 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 năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 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:

	Đơn vị tính: VND	
	Bảng cân đối kế toán riêng	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	805.624.573	805.624.573
	2.050.845.755	2.050.845.755
	4.148.197.068	4.148.197.068
	313.085.852	313.085.852
	217.630.110	217.630.110
	7.535.383.358	7.535.383.358

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Chi phí lãi vay tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng

Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao

Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước

Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng

Chi phí khác

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 *Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước*

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế phát sinh có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

<i>Năm phát sinh</i>	<i>Có thể chuyển lỗ đến năm</i>	<i>Lỗ tính thuế (*)</i>	<i>Đã chuyển lỗ đến cuối kỳ</i>	<i>Không được chuyển lỗ</i>	<i>Chưa chuyển lỗ tại cuối kỳ</i>
2022	2027	5.911.803.925	-	-	5.911.803.925
2023	2028	64.059.238.595	18.447.730.050	-	45.611.508.545
TỔNG CỘNG		69.971.042.520	18.447.730.050	-	51.523.312.470

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	-
		Cho vay	-	18.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	18.000.000.000
		Trả gốc vay	-	32.000.000.000
		Lãi cho vay	-	106.438.355
		Lãi vay phải trả	-	33.753.424
Công ty Quản lý Bất động sản	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng	2.630.293.500	1.847.473.500
		Cổ tức được chia	3.096.900.000	-
		Chi phí quản lý tòa nhà	1.678.551.457	1.068.557.691
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Thu hồi gốc vay	-	1.400.000.000
		Cổ tức được chia	2.640.080.000	-
		Lãi cho vay	-	29.733.698
		Doanh thu dịch vụ	229.250.972	229.250.973
Công ty Yên Bình	Công ty con	Cổ tức được chia	3.552.000.000	-
		Cổ tức nhận được bằng tiền	-	5.328.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Thu hồi gốc vay	29.500.000.000	-
		Nhận tiền vay	4.500.000.000	-
		Trả tiền vay	4.500.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	109.090.909	223.272.504
		Lãi cho vay	353.739.725	2.958.904
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	535.609.589	-
		Doanh thu dịch vụ Cho vay	692.727.273	692.727.273
		Thu hồi gốc vay	-	500.000.000
		Đi vay	20.700.000.000	-
		Trả gốc vay	48.000.000.000	-
		Cổ tức nhận được bằng tiền	4.000.000.000	-
			-	12.885.000.000
Công ty ICON4	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	12.322.415.911	45.205.592.483
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Cho vay	23.500.000.000	15.500.000.000
		Chi phí dịch vụ	730.323.191	-
		Lãi cho vay	1.252.160.272	101.808.220

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	11.500.000.000
		Cổ tức được chia	8.316.000.000	-
		Cổ tức nhận được bằng tiền	-	4.752.000.000
		Trả gốc vay	20.500.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	528.424.545	-
		Đi vay	48.928.800.000	-
Công ty IKCONS	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	127.965.500.728	-
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	136.782.764	40.313.302
Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	318.352.741	261.811.545
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu dịch vụ	82.500.000	165.000.000
		Cho vay	-	220.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	244.155.956	-
Công ty TAH	Công ty con	Lãi cho vay	-	3.520.000
		Thu hồi gốc vay	151.857.200.000	-
		Cổ tức được chia	9.140.850.000	-
		Doanh thu dịch vụ	300.000.000	-
		Lãi cho vay	43.684.949	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	600.000.000	16.200.000.000
		Lãi cho vay	405.933.834	71.161.644
		Doanh thu dịch vụ	90.000.000	154.090.908
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	-	100.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	283.561.644
Công ty Taseco Oceanview	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	148.667.594	153.584.089
			-	3.907.272
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	-	-
Công ty Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	3.307.179.879	-
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Trả gốc vay	-	15.000.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	55.576.730.046	-

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

Trong kỳ, 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 31 tháng 03 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 03 năm 2024, 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 2022: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ 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 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	7.575.000.000	45.819.000.000
Công ty Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	39.336.000.000	39.336.000.000
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng BĐS	18.568.038.396	18.568.038.396
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên quan hệ mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	7.003.300.000	9.003.300.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	59.131.390.000	6.918.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	-	6.932.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	3.792.000.000	6.811.040.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	4.926.685.000	4.926.685.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	4.349.850.000	4.349.850.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	4.030.447.200	4.030.447.200
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	3.511.832.500	3.511.832.500
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	3.598.772.724	3.501.572.724
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	3.440.370.200	3.440.370.200
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	2.616.582.500	2.616.582.500
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	1.266.475.694	1.266.475.694
Công ty TAH	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	1.302.000.000	978.000.000
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	994.949.220	747.358.170
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án và thuê mặt bằng	725.599.755	605.599.755

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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):

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (tiếp theo) (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trường Ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	515.250.250	515.250.250
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	537.900.000	448.800.000
Công ty ICON4	Công ty con	Thanh lý tài sản	-	17.600.000
Các bên liên quan khác			933.057.950	933.057.950
			168.155.501.389	165.276.860.339

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thông tin chi tiết các khoản phải thu và cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 03 năm 2024 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	63.000.000.000	Gốc và lãi thanh toán khoản vay cuối cùng tháng 3 năm 2025	7%-10,5%	Tin chấp
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	17.070.000.000	Gốc và lãi thanh toán khoản vay cuối cùng tháng 2 năm 2025	7%-10,5%	Tin chấp
TỔNG CỘNG		80.070.000.000			
Thông tin chi tiết các khoản phải thu và cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 TAH	Công ty con	151.857.200.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 5 năm 2024	10,5%	Tin chấp
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	39.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 17 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 6 năm 2024	8,5%-10,5%	Tin chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	29.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 11 năm 2024	8,5%	Tin chấp
Công ty Invest	Công ty con	20.700.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 21 tháng 1 năm 2023 đến ngày 13 tháng 6 năm 2024	8,5%-10,5%	Tin chấp
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	16.470.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 3 năm 2024 đến ngày 14 tháng 5 năm 2024	9%-10,5%	Tin chấp
TỔNG CỘNG		258.027.200.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			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	4.570.554.135	4.570.554.135
		Kinh phí bảo trì	2.510.795.470	7.780.106.216
		Phải thu lãi vay	1.753.338.352	501.178.080
		Chi hộ dịch vụ	144.000.000	144.000.000
Công ty TAH	Công ty con	Phải thu lãi vay	-	11.273.909.456
		Phải thu cổ tức	9.140.850.000	-
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	1.329.793.286	923.859.452
		Phải thu khác	110.002.500	110.002.500
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phải thu lãi vay	-	443.363.014
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	652.075.336	298.335.611
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải thu cổ tức	3.096.900.000	-
		Phải thu khác	367.032.457	-
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phải thu cổ tức	3.552.000.000	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức	8.316.000.000	-
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phải thu cổ tức	2.640.080.000	-
Các bên liên quan khác		Kinh phí bảo trì tòa nhà	1.329.688.239	1.276.155.619
		Phải thu khác	464.819.680	483.655.299
			39.977.929.455	27.805.119.382
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	217.329.811.299	251.217.097.460
Công ty IKCONS	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	63.301.447.978	76.192.257.573
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	9.178.226.316	4.692.168.898
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	147.947.286	30.837.700
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Mua dịch vụ	789.009.903	-
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	483.996.000	222.784.500
			291.230.438.782	332.355.146.131

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	197.044.583.097	197.183.677.157
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	16.608.082.192
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Lãi vay phải trả	528.424.545	-
Công ty IKCONS	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	6.269.480.595	6.269.480.595
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	5.334.844.424	5.318.644.424
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	863.431.317	107.345.662
			210.040.763.978	225.487.230.030
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	93.122.590.811	88.199.953.005
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	93.122.590.811	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chính	Thành viên mật thiết của HĐQT		33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT		14.190.573.599	14.190.573.599
			233.783.603.181	223.938.327.569

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

30. 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):

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)						
Bên cho vay	Mối quan hệ	Số cuối kỳ (VND)	Số đầu năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	28.428.800.000	-	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 19 tháng 1 năm 2025 và ngày 01 tháng 02 năm 2025	7,8%-8%	Tin chấp
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	17.805.579.260	-	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025.	5,5%	(i)
Công ty Invest	Công ty con	44.000.000.000	-	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 10 tháng 1 năm 2025 và ngày 05 tháng 02 năm 2025	5,5%	Tin chấp
TỔNG CỘNG		90.234.379.260	-			

(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 lên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Họ và tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	
		Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	45.000.000	45.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	30.000.000	30.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	231.000.000	231.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	195.000.000	195.000.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	195.000.000	195.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	165.000.000	165.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	165.000.000	165.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	165.000.000	165.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	180.000.000	180.000.000
Ông Khuất Trung Thăng	Phó Tổng Giám đốc	165.000.000	165.000.000
		1.536.000.000	1.536.000.000

Tiền lương của Ban kiểm soát:

Tiền lương của Ban kiểm soát	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2023	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024
	33.000.000	33.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

31. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 31 tháng 03 năm 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1.400 tỷ VND

Cam kết thực hiện chuyển nhượng cổ phần có điều kiện tại Công ty TAH

Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện của với Công ty Vietnam Investment R Limited liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TAH mà Công ty đang nắm giữ.

Cam kết thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	2.511.886.500	3.349.182.000
Từ 1 - 5 năm	3.239.748.000	3.239.748.000
TỔNG CỘNG	5.751.634.500	6.588.930.000

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	1.446.000.000	1.928.000.000
Từ 1 - 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	1.446.000.000	1.928.000.000

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, quyền sử dụng đất tại các Dự án Lương Sơn, Dự án Alacarte Hạ Long, Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa và một số ngân hàng. Theo các thỏa thuận này, các ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, đất tại các dự án bất động sản của Công ty và Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán các khoản lãi vay cho ngân hàng theo lãi suất và thời hạn được thỏa thuận giữa các bên.

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 03 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện nào 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.



Vũ Thị Khánh Hà
Người lập



Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 4 năm 2024