

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022



# 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
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 79

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội 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 20 được cấp ngày 12 tháng 8 năm 2022.

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 và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2022
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên	

### 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

### 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 Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 12 tháng 4 năm 2022
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2022

### 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.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### 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 Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc 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 12 năm 2022, 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 8 tháng 5 năm 2023

Số tham chiếu: 61315274/E-22965563

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 8 tháng 5 năm 2023 và được trình bày từ trang 5 đến trang 79, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như 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.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Trịnh Xuân Hòa  
Phó Tổng Giám đốc  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0754-2023-004-1

Ngô Thị Phương Nhung  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 3069-2019-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 9 tháng 5 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.165.142.605.508</b>	<b>3.188.865.215.306</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>466.189.442.696</b>	<b>271.344.938.928</b>
111	1. Tiền		268.235.036.681	262.844.938.928
112	2. Các khoản tương đương tiền		197.954.406.015	8.500.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>76.579.880.000</b>	<b>5.815.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	13.870.159.077	-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(2.061.279.077)	-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	64.771.000.000	5.815.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.018.093.093.431</b>	<b>1.339.516.708.859</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	449.828.065.252	441.212.161.585
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	182.074.715.218	416.851.979.259
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	336.500.000.000	315.062.824.845
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	58.795.017.421	171.383.432.498
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(9.104.704.460)	(4.993.689.328)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>2.440.406.079.430</b>	<b>1.453.844.211.056</b>
141	1. Hàng tồn kho		2.440.406.079.430	1.453.844.211.056
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>163.874.109.951</b>	<b>118.344.356.463</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	30.490.733.067	74.030.437.092
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	133.378.422.016	42.673.142.023
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	4.954.868	1.640.777.348

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.676.637.847.185</b>	<b>3.260.699.856.347</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>813.791.565.081</b>	<b>588.923.106.995</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	664.057.120.000	487.557.120.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	156.880.021.981	101.365.986.995
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(7.145.576.900)	-
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>125.819.239.502</b>	<b>105.830.157.837</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	124.762.504.976	104.711.518.862
222	Nguyên giá		175.602.628.161	149.506.530.750
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(50.840.123.185)	(44.795.011.888)
227	2. Tài sản cố định vô hình		1.056.734.526	1.118.638.975
228	Nguyên giá		3.003.491.823	2.919.491.823
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.946.757.297)	(1.800.852.848)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>296.664.083.334</b>	<b>310.063.080.566</b>
231	1. Nguyên giá		369.157.841.834	369.157.841.834
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(72.493.758.500)	(59.094.761.268)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2.329.687.282.378</b>	<b>2.157.703.659.055</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	305.516.476.704	305.198.621.805
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	2.024.170.805.674	1.852.505.037.250
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>32.399.613.073</b>	<b>25.992.877.342</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		16.511.995.867	8.694.277.342
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		23.878.600.000	22.798.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.990.982.794)	(5.500.000.000)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>78.276.063.817</b>	<b>72.186.974.552</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	15.849.442.520	8.451.136.075
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	25.549.253.415	22.033.775.808
269	3. Lợi thế thương mại	17	36.877.367.882	41.702.062.669
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7.841.780.452.693</b>	<b>6.449.565.071.653</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.058.597.660.296</b>	<b>3.608.909.892.523</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>3.576.556.512.406</b>	<b>2.462.252.002.188</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	1.242.325.307.030	823.777.392.897
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	214.992.720.164	1.122.415.344.799
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	170.057.591.928	59.018.858.350
314	4. Phải trả người lao động		24.962.016.963	17.644.134.315
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	363.986.725.145	168.990.479.941
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	4.510.720.833	4.377.122.497
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	611.472.437.834	65.175.220.371
320	8. Vay ngắn hạn	23	939.275.653.257	197.260.109.766
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	4.973.339.252	3.593.339.252
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>482.041.147.890</b>	<b>1.146.657.890.335</b>
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20	26.106.508.982	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	136.822.131.230	115.466.150.214
338	3. Vay dài hạn	23	226.459.370.625	935.913.145.984
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	91.334.894.976	92.251.800.543
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		1.318.242.077	3.026.793.594

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.783.182.792.397</b>	<b>2.840.655.179.130</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>25</b>	<b>3.783.182.792.397</b>	<b>2.840.655.179.130</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.700.000.000.000	2.000.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		2.700.000.000.000	2.000.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	59.480.000.000
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		403.297.980.731	249.326.766.089
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		50.482.096.948	107.616.356.721
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		352.815.883.783	141.710.409.368
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		564.089.798.350	525.533.404.725
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7.841.780.452.693</b>	<b>6.449.565.071.653</b>

Lưu Thị Thơ  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.829.021.097.739	744.079.625.489
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	2.829.021.097.739	744.079.625.489
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(2.055.126.735.811)	(485.696.899.136)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		773.894.361.928	258.382.726.353
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	66.072.861.523	70.776.016.588
22 23	7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	28	(19.425.066.203) (14.974.806.250)	(20.547.639.237) (20.501.202.191)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	16.1	734.694.906	(305.722.658)
25	9. Chi phí bán hàng	29	(208.990.859.265)	(33.141.743.176)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(140.428.122.039)	(105.867.740.999)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		471.857.870.850	169.295.896.871
31	12. Thu nhập khác	30	11.034.560.296	5.334.524.377
32	13. Chi phí khác	30	(9.170.762.552)	(6.110.268.260)
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	30	1.863.797.744	(775.743.883)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		473.721.668.594	168.520.152.988
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(108.728.336.221)	(61.821.117.411)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	4.694.886.334	24.910.634.459
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		369.688.218.707	131.609.670.036

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

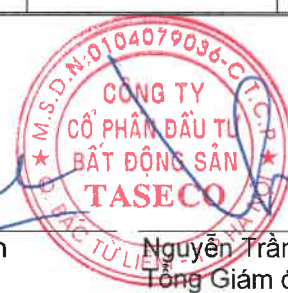
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	25.1	357.017.656.752	117.760.935.740
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		12.670.561.955	13.848.734.296



Lưu Thị Thơ  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng




Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>473.721.668.594</b>	<b>168.520.152.988</b>
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)		29.313.030.724	27.119.997.178
03	Các khoản dự phòng		16.294.757.540	(345.399.700)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(66.520.719.486)	(70.344.304.207)
06	Chi phí lãi vay	28	14.974.806.250	20.501.202.191
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>467.783.543.622</b>	<b>145.451.648.450</b>
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		104.950.649.795	(169.483.742.328)
10	Tăng hàng tồn kho		(202.675.668.120)	(790.242.812.268)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(451.938.372.981)	1.581.850.554.186
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		36.139.647.575	(64.814.472.446)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(13.870.159.077)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(111.887.199.532)	(94.511.239.032)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(44.415.269.527)	(40.322.015.890)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.607.500.000)	-
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(218.520.328.245)</b>	<b>567.927.920.672</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(153.773.134.012)	(1.053.125.686.854)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		792.953.871	23.789.714.139
23	Tiền chi cho vay		(591.756.000.000)	(508.455.762.027)
24	Tiền thu hồi cho vay		344.162.824.845	643.777.788.795
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(115.343.956.800)	(228.834.569.170)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		147.344.541.640	274.559.257.677
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		20.952.717.213	7.001.486.191
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(347.620.053.243)</b>	<b>(841.287.771.249)</b>

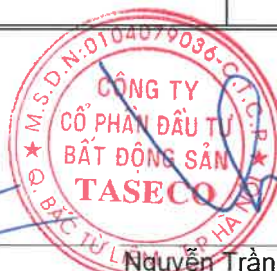
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		759.427.504.950	297.370.050.050
33	Tiền thu từ đi vay		1.661.851.645.756	1.743.861.780.004
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.657.018.968.980)	(1.559.585.944.504)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.275.296.470)	(6.651.275.900)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>760.984.885.256</b>	<b>474.994.609.650</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>194.844.503.768</b>	<b>201.634.759.073</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>271.344.938.928</b>	<b>69.710.179.855</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>466.189.442.696</b>	<b>271.344.938.928</b>

Lưu Thị Thơ  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm 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 20 được cấp ngày 12 tháng 8 năm 2022.

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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 12 năm 2022 là 344 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 306).



# 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có 11 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 12 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 12 năm 2022		31 tháng 12 năm 2021		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	85,90%	85,90%	85,90%	85,90%	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%	61,25%	61,25%	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") (i)	48,05%	66,27%	66,27%	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 BDS")	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 Alacarte 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 12 năm 2022 và cho năm 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 12 năm 2022		31 tháng 12 năm 2021		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%	80,00%	80,00%	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông 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%	31,24%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4 TOWER 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 Đầu tư và Phát triển Hồ Tây ("Công ty Phát triển Hồ Tây")	-	-	55,00%	55,00%	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 dự án CC5A tại khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
12	Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà")	-	-	55,00%	55,00%	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
13	Công ty Cổ phần Tâm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tâm nhìn Hồ Tây") (i)	85,81%	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.

(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 và Công ty Taseco Invest.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY** (tiếp theo)

**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 12 năm 2022.

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.

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 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 ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm 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 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.

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 dựa trên các 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.

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

#### 3.3 *Các 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.

#### 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 12 năm 2022 và cho năm 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 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 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, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nếu thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu một lần (*Thuyết minh 3.18 – Ghi nhận doanh thu*).

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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 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

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 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 12 năm 2022 và cho năm 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.

#### 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.

#### **Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung**

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

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

- ▶ Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- ▶ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**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 doanh, liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được 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.

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 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.

#### 3.14 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 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.

#### 3.15 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)**

*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.

**3.16 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.

**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 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.

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 hợp nhất.

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

Nếu một giao dịch 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 hợp nhất đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ và doanh thu hợp đồng xây lắp*

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm 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*

Doanh thu cho thuê ghi nhân 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cho thuê ghi nhân 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, Nhóm 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 Nhóm 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.

*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.

**3.19 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm 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*

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 hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

T H Y N Á O

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

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

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

#### 3.20 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.

#### 3.21 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

#### **4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

##### **4.1 *Chuyển nhượng một phần vốn góp trong Công ty Hải Hà***

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 08/2022/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 1 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua quyết định chuyển nhượng 40.000 cổ phần của Công ty Hải Hà, tương ứng với 20% tỷ lệ sở hữu tại công ty này với giá phí chuyển nhượng là 4 tỷ VND. Vào ngày 31 tháng 1 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này và theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Hải Hà đã giảm từ 55% xuống thành 35%. Theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc Công ty, Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát tại công ty này trong năm hiện tại cũng như các năm tiếp theo và theo đó, khoản đầu tư vào Công ty Hải Hà được ghi nhận là một khoản đầu tư vào công ty liên kết kể từ ngày 31 tháng 1 năm 2022.

##### **4.2 *Thoái vốn trong Công ty Phát triển Hồ Tây***

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 12/2022/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 2 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ 4.400.000 cổ phần của Công ty Phát triển Hồ Tây, tương ứng với 55% tỷ lệ sở hữu của Công ty tại công ty này cho một cá nhân với giá phí chuyển nhượng là 60,72 tỷ VND. Vào ngày 15 tháng 2 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này và theo đó, Công ty Phát triển Hồ Tây không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

##### **4.3 *Thoái vốn trong Công ty Bao Bì và Công ty Bao Bì trở thành công ty con gián tiếp***

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 86/2022/NQ-HĐQT ngày 11 tháng 11 năm 2022, Hội đồng Quản trị đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ 11.700.000 cổ phần của Công ty Bao Bì, tương ứng với 66,27% tỷ lệ sở hữu tại công ty này, cho một công ty con khác của Công ty là Công ty ICON4, với giá phí chuyển nhượng là 201,24 tỷ VND. Vào ngày 22 tháng 11 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này và theo đó, Công ty Bao Bì đã trở thành công ty con của Công ty ICON4 và là công ty con sở hữu gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

##### **4.4 *Thành lập Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây, một công ty con do công ty sở hữu gián tiếp***

Theo Nghị quyết số 21/2022/NQ-HĐQT ngày 7 tháng 11 năm 2022 của Hội đồng Quản trị của Công ty Taseco Invest, một công ty con của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty Taseco Invest đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây, trong đó Công ty Taseco Invest nắm giữ 99,90% tỷ lệ sở hữu tại công ty này. Sau đó, Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây đã được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0110182722 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 11 năm 2022 và trở thành công ty con gián tiếp của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	11.015.198.370	20.805.157.416
Tiền gửi ngân hàng (*)	257.219.838.311	242.039.781.512
Các khoản tương đương tiền (**)	<u>197.954.406.015</u>	<u>8.500.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>466.189.442.696</u></b>	<b><u>271.344.938.928</u></b>

(\*) Số dư tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm quỹ kinh phí bảo trì với số tiền là 41,1 tỷ VND của cư dân tại Dự án Alacarte 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.

(\*\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 3,3%/năm đến 6,0%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2021: 3%/năm), trong đó:

- Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 7.240.000.000 VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân được sử dụng để thực hiện Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen theo Hợp đồng hợp tác liên danh số 02/2021/HĐHTLD/TASECO LAND-VINH PHAT-VINH HAN.
- 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 23.
- Một số khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty Taseco Invest được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng dự án của công ty này.
- Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 8.849.936.015 VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình của Công ty ICON 4, công ty con của Công ty và được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản bảo lãnh tạm ứng của công ty này.
- Vàng với giá trị là 2.114.470.000 VND.

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>						
	<i>Giá gốc</i>	<i>Số cuối năm</i>			<i>Số đầu năm</i>		
		<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị hợp lý</i>	<i>Dự phòng</i>
Cổ phiếu (*)	<u>13.870.159.077</u>	<u>11.808.880.000</u>	<u>(2.061.279.077)</u>	-	-	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>13.870.159.077</u></b>	<b><u>11.808.880.000</u></b>	<b><u>(2.061.279.077)</u></b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

(\*) Đây là khoản đầu tư vào 868.300 cổ phiếu của một công ty niêm yết trên sàn chứng khoán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN** (tiếp theo)

**6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	64.771.000.000	64.771.000.000	5.815.000.000	5.815.000.000
	<b>64.771.000.000</b>	<b>64.771.000.000</b>	<b>5.815.000.000</b>	<b>5.815.000.000</b>

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 31 tháng 12 năm 2022 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 3,85%/năm đến 9,2%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2021: từ 5,1% đến 5,9%/năm), trong đó:

- Khoản tiền gửi với giá trị là 5.815.000.000 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;
- Khoản tiền gửi với giá trị là 1.788.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh 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; và
- Khoản tiền gửi với giá trị 5.000.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS từ Ngân hàng Quân Đội MB – Chi nhánh Thăng Long.
- Khoản tiền gửi với giá trị là 2.167.000.000 được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng Mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 22/000258/CTĐLQN/HĐMBĐNMĐSH ký ngày 19 tháng 10 năm 2022 giữa Tổng Công ty Điện lực miền Bắc, đại diện là Công ty Điện lực Quảng Ninh – Chi nhánh Tổng Công ty điện lực miền Bắc và Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm 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**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	312.924.896.067	258.448.198.159
Phải thu từ hoạt động xây lắp	124.151.476.970	90.950.428.884
<i>Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành</i>	<i>78.067.504.146</i>	<i>-</i>
<i>Công ty TNHH Riverview Lương Sơn</i>	<i>19.540.672.211</i>	<i>54.482.583.430</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>26.543.300.613</i>	<i>36.467.845.454</i>
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	85.351.015.000
Phải thu từ các hoạt động khác	12.751.692.215	6.462.519.542
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>449.828.065.252</u></b>	<b><u>441.212.161.585</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>	<i>418.983.938.200</i>	<i>301.799.399.498</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>30.844.127.052</i>	<i>139.412.762.087</i>
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.156.857.864)	(1.091.495.542)
<b><i>Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu khó đòi:</i></b>		
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	1.091.495.542	1.091.495.542
<i>Cộng: Dự phòng trích lập trong năm</i>	<i>5.065.362.322</i>	<i>-</i>
Số cuối năm	<u>6.156.857.864</u>	<u>1.091.495.542</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN** (tiếp theo)

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trung tâm quỹ đất Thanh Hóa (i)	33.000.000.000	33.000.000.000
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư tại xã Hải Yến	12.700.000.000	-
Công ty TNHH Hà Yến IND	15.117.748.250	44.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5	12.813.434.787	-
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	196.301.426.937
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Tường Việt	-	37.843.976.824
Công ty Cổ phần Hasky	-	36.148.115.229
Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	-	33.819.166.914
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	108.443.532.181	79.695.293.355
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>182.074.715.218</b>	<b>416.851.979.259</b>
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

(i) Đây là khoản ứng trước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tại 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác (i)	52.000.000.000	196.562.824.845
<i>Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện</i>	<i>49.000.000.000</i>	<i>49.000.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long</i>	<i>3.000.000.000</i>	-
<i>Công ty Cổ phần 873</i>	-	85.821.348.345
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	-	57.687.000.000
<i>Công ty Cổ phần Thi công Cơ giới Xây lắp</i>	-	4.054.476.500
Cho vay ngắn hạn các cá nhân (ii)	11.000.000.000	13.400.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	<u>273.500.000.000</u>	<u>105.100.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>336.500.000.000</u></b>	<b><u>315.062.824.845</u></b>
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Dài hạn</b>		
Cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	<u>664.057.120.000</u>	<u>487.557.120.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>664.057.120.000</u></b>	<b><u>487.557.120.000</u></b>

(i) Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các tổ chức khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên nhận vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện	49.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 3 năm 2023	4,5%	(*)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long	3.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 15 tháng 1 năm 2023	13%	(**)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>52.000.000.000</u></b>			

(\*) Tài sản đảm bảo là 5,5 triệu của cổ phần của Công ty Bao Bì thuộc sở hữu của cổ đông lớn của bên đi vay.

(\*\*) Tài sản đảm bảo là công nợ phải thu phát sinh từ một hợp đồng thi công xây dựng ký giữa Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long và Công ty IKCONS.

(ii) Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn cho các cá nhân tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên nhận vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ông Nguyễn Minh Cường	9.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023	5%	(*)
Ông Lê Tông	2.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 5 năm 2023	5,5%	Tin chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>11.000.000.000</u></b>			

(\*) Tài sản đảm bảo là 1.800.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của bên đi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc nhận chuyển nhượng dự án	-	115.780.423.680
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	22.173.479.152	20.081.586.882
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (i)	13.090.911.418	22.089.977.790
Phải thu kinh phí bảo trì	6.639.329.947	-
Tạm ứng cho nhân viên	10.997.959.220	8.543.121.908
Phải thu ngắn hạn khác	5.893.337.684	4.888.322.238
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58.795.017.421</b>	<b>171.383.432.498</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>40.228.799.383</i>	<i>162.954.015.690</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>18.566.218.038</i>	<i>8.429.416.808</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.932.846.596)	(3.887.193.786)
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu lãi cho vay dài hạn	126.163.459.215	82.528.333.195
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (ii)	11.633.908.966	-
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng (iii)	19.082.653.800	18.837.653.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>156.880.021.981</b>	<b>101.365.986.995</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên khác</i>	<i>30.716.562.766</i>	<i>18.837.653.800</i>
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>126.163.459.215</i>	<i>82.528.333.195</i>
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(7.145.576.900)	-

**Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu khác:**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Số đầu năm	3.887.193.786	-
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	611.556.447	3.887.193.786
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(1.565.903.637)	-
Số cuối năm	2.932.846.596	3.887.193.786
<b>Dài hạn</b>		
Số đầu năm	-	-
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	7.145.576.900	-
Số cuối năm	7.145.576.900	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Đây là khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh số 01/2010-HĐHT ký ngày 24 tháng 1 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Trung Đô cho mục đích đầu tư dự án tòa nhà NO3-T6, khu Đoàn Ngoại giao, phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn hợp tác đầu tư thực hiện các dự án:
- Khoản góp vốn 7,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Ngọc Toàn cho mục đích thực hiện dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.
  - Và một số dự án khác.
- (iii) 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm (Trình bày lại)	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động kinh doanh bất động sản	2.087.292.910.792	-	1.407.684.095.021	-
<i>Dự án NO1-T6</i>				
<i>Đoàn Ngoại giao</i>	1.258.386.061.568	-	598.245.875.596	-
<i>Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake</i>	694.205.321.755	-	-	-
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa</i>	88.102.267.241	-	11.152.213.243	-
<i>Dự án Hải Yến</i>	46.599.260.228	-	-	-
<i>Dự án Alacarte Hạ Long</i>	-	-	798.286.006.182	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp	11.515.266.067	-	5.173.103.052	-
Thành phẩm bất động sản	338.179.733.111	-	36.848.548.468	-
<i>Dự án Alacarte Hạ Long</i>	321.542.036.993	-	-	-
<i>Dự án Lương Sơn</i>	16.637.696.118	-	36.848.548.468	-
Hàng tồn kho khác	3.418.169.460	-	4.138.464.515	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.440.406.079.430</b>	<b>-</b>	<b>1.453.844.211.056</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến các Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao và dự án thành phần B3-CC2-A Starlake được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và các khoản vay như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 22 và Thuyết minh số 23.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	28.064.229.619	73.118.782.179
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	2.426.503.448	911.654.913
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>30.490.733.067</b>	<b>74.030.437.092</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	4.485.608.355	3.101.581.237
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	6.641.444.841	1.371.143.350
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.722.389.324	3.978.411.488
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.849.442.520</b>	<b>8.451.136.075</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. 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
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	104.004.946.851	16.621.876.110	27.660.947.092	1.218.760.697	149.506.530.750
- Mua trong năm	13.120.874.881	6.049.089.875	6.768.390.103	135.369.182	26.073.724.041
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.985.860.278	-	-	-	4.985.860.278
- Thanh lý, nhượng bán	-	(47.090.907)	(4.916.396.001)	-	(4.963.486.908)
Số cuối năm	122.111.682.010	22.623.875.078	29.512.941.194	1.354.129.879	175.602.628.161
<b>Đã khấu hao hết</b>	4.466.463.343	3.780.886.449	3.860.263.183	240.536.364	12.348.149.339
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	19.606.576.499	10.642.936.451	13.773.531.159	771.967.779	44.795.011.888
- Khấu hao trong năm	5.228.120.650	2.056.291.432	3.242.769.923	301.956.017	10.829.138.022
- Tặng khác	582.715.953	-	-	-	582.715.953
- Giảm khác	-	(468.419.717)	-	-	(468.419.717)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(20.406.048)	(4.877.916.913)	-	(4.898.322.961)
Số cuối năm	25.417.413.102	12.210.402.118	12.138.384.169	1.073.923.796	50.840.123.185
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	84.398.370.352	5.978.939.659	13.887.415.933	446.792.918	104.711.518.862
Số cuối năm	96.694.268.908	10.413.472.960	17.374.557.025	280.206.083	124.762.504.976

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 5.939.059.432 VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Nhóm Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 23.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm và số cuối năm	<u>346.174.283.583</u>	<u>22.983.558.251</u>	<u>369.157.841.834</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	51.959.152.096	7.135.609.172	59.094.761.268
- Khấu hao trong năm	12.822.916.568	690.376.900	13.513.293.468
- Giảm khác	<u>(114.296.236)</u>	-	<u>(114.296.236)</u>
Số cuối năm	<u>64.667.772.428</u>	<u>7.825.986.072</u>	<u>72.493.758.500</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	<u>294.215.131.487</u>	<u>15.847.949.079</u>	<u>310.063.080.566</u>
Số cuối năm	<u>281.506.511.155</u>	<u>15.157.572.179</u>	<u>296.664.083.334</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích cho thuê 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 22 và Thuyết minh số 23.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

**14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**14.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị có thể thu hồi</i>
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tổ Hữu	<u>305.516.476.704</u>	<u>305.516.476.704</u>	<u>305.198.621.805</u>	<u>305.198.621.805</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>305.516.476.704</b></u>	<u><b>305.516.476.704</b></u>	<u><b>305.198.621.805</b></u>	<u><b>305.198.621.805</b></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)**

**14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây	601.093.285.136	2.188.356.097
Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake	509.837.163.037	1.115.110.851.777
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	263.245.292.559	263.177.102.742
Dự án Alacarte Hạ Long	391.486.552.249	149.037.945.892
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án trên Lô đất CC2	100.820.065.882	98.638.310.362
Dự án trên Lô đất CC5A	-	79.906.379.657
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	47.559.034.726	34.316.678.638
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.024.170.805.674</u></b>	<b><u>1.852.505.037.250</u></b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 22 và Thuyết minh số 23.

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu với tổng số tiền là 109,22 tỷ VND (năm 2021: 77,11 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	16.511.995.867	8.694.277.342
Đầu tư vào đơn vị khác	16.2	23.878.600.000	22.798.600.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>40.390.595.867</u></b>	<b><u>31.492.877.342</u></b>
Dự phòng đầu tư tài chính		(7.990.982.794)	(5.500.000.000)

**Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	5.500.000.000	5.500.000.000
Cộng: Dự phòng phát sinh trong năm	1.410.982.794	-
Chuyển từ công ty liên kết thành đầu tư khác	1.080.000.000	-
Số cuối năm	<b><u>7.990.982.794</u></b>	<b><u>5.500.000.000</u></b>

## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 16.1. Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Ngày 31 tháng 12 năm 2022		Ngày 31 tháng 12 năm 2021	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long ("Công ty số 4 - Thăng Long")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	68A Tân Xuân, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty Hải Hà (Thuyết minh số 4)	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	-	-
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, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 ("Công ty 4.5")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	319/C11 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh	-	-	30,00	30,00

## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 16.1. 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	Công ty 4.5	Công ty số 4 – Thăng Long	Tổng cộng
Số đầu năm	-	1.800.000.000	1.080.000.000	9.000.000.000	11.880.000.000
Tăng trong năm (Thuyết minh số 4)	7.083.023.619	-	-	-	7.083.023.619
Giảm trong năm	-	-	(1.080.000.000)	-	(1.080.000.000)
Số cuối năm	7.083.023.619	1.800.000.000	-	9.000.000.000	17.883.023.619
<b>Phân lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:</b>					
Số đầu năm	-	(1.800.000.000)	(1.080.000.000)	(305.722.658)	(3.185.722.658)
Phân lợi nhuận từ công ty liên kết	278.715.769	-	-	455.979.137	734.694.906
Giảm trong năm	-	-	1.080.000.000	-	1.080.000.000
Số cuối năm	278.715.769	(1.800.000.000)	-	150.256.479	(1.371.027.752)
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	-	-	8.694.277.342	8.694.277.342
Số cuối năm	7.361.739.388	-	-	9.150.256.479	16.511.995.867

## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 16.2. Đầu tư vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2022				Ngày 31 tháng 12 năm 2021				Đơn vị tính: VND	
	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)		Dự phòng (VND)
Công ty Vinconstec	1.192.455	15	12.682.500.000	(1.410.982.794)	11.271.517.206	1.192.455	15	12.682.500.000	-	12.682.500.000
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)	-	-	-	-	-	-
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)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.312.065</b>		<b>23.878.600.000</b>	<b>(7.990.982.794)</b>	<b>15.887.617.206</b>	<b>2.204.065</b>		<b>22.798.600.000</b>	<b>(5.500.000.000)</b>	<b>17.298.600.000</b>

Nhóm Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Công ty Bao bì</i>	<i>Công ty ICON4</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	20.470.045.303	27.776.902.558	48.246.947.861
Số cuối năm	20.470.045.303	27.776.902.558	48.246.947.861
<b>Phân bổ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(3.998.669.124)	(2.546.216.068)	(6.544.885.192)
- Phân bổ trong năm	(2.047.004.530)	(2.777.690.257)	(4.824.694.787)
Số cuối năm	(6.045.673.654)	(5.323.906.325)	(11.369.579.979)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	16.471.376.179	25.230.686.490	41.702.062.669
Số cuối năm	14.424.371.649	22.452.996.233	36.877.367.882

**18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
		<i>(Trình bày lại)</i>
Phải trả cho người bán	1.242.044.108.462	822.967.322.126
<i>Công ty TNHH Phát triển THT</i>	481.714.576.320	104.289.816.000
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	360.495.209.095	490.680.557.137
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	58.447.527.144	99.557.041.041
<i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	341.386.795.903	128.439.907.948
Phải trả cho các bên liên quan <i>(Thuyết minh số 33)</i>	281.198.568	810.070.771
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.242.325.307.030</b>	<b>823.777.392.897</b>

**18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả tiền trước tiên mua bất động sản (i)	213.124.393.883	1.116.401.326.935
Khách hàng trả trước dịch vụ xây lắp	1.807.873.321	5.914.118.994
Khách hàng trả trước dịch vụ khác	60.452.960	99.898.870
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.992.720.164</b>	<b>1.122.415.344.799</b>

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Alacarte Hạ Long.

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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
<b>Đơn vị tính: VND</b>					
<b>Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	5.997.251.072	-	81.241.883.746	(34.046.855.936)	53.192.278.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp	51.948.000.447	(65.009.479)	107.095.653.497	(44.415.269.527)	114.563.374.938
Thuế thu nhập cá nhân	538.274.107	(15.646.400)	8.598.950.660	(7.246.374.911)	1.875.203.456
Các loại thuế khác	535.332.724	-	41.908.275.836	(42.016.873.908)	426.734.652
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>59.018.858.350</b>	<b>(80.655.879)</b>	<b>238.844.763.739</b>	<b>(127.725.374.282)</b>	<b>170.057.591.928</b>
<b>Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng	42.673.142.023	(5.272.607.779)	264.757.442.856	(168.779.555.084)	133.378.422.016
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.632.682.724	-	-	(1.632.682.724)	-
Các loại thuế khác	8.094.624	-	2.000.000	(5.139.756)	4.954.868
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>44.313.919.371</b>	<b>(5.272.607.779)</b>	<b>264.759.442.856</b>	<b>(170.417.377.564)</b>	<b>133.383.376.884</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước chi phí phát triển Dự án	294.487.376.618	110.022.166.178
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	59.169.645.287	32.472.545.122
Trích trước chi phí xây dựng	3.950.485.027	12.340.808.348
Trích trước chi phí quản lý, vận hành	2.900.723.220	4.026.327.271
Trích trước chi phí lãi vay	1.497.045.401	7.003.868.676
Trích trước chi phí khác	1.981.449.592	3.124.764.346
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>363.986.725.145</u></b>	<b><u>168.990.479.941</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Trích trước chi phí quản lý, vận hành	26.106.508.982	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.106.508.982</u></b>	<b><u>-</u></b>

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Dịch vụ khác	4.510.720.833	4.377.122.497
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.510.720.833</u></b>	<b><u>4.377.122.497</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại)</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc mua cổ phần (i)	507.901.696.015	-
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	2.630.000.000	13.000.000.000
Quỹ bảo tri căn hộ	55.585.440.699	2.018.709.091
Phải trả giá trị thanh lý hợp đồng	10.127.590.727	11.162.365.727
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.172.041.524	14.378.292.744
Nhận kí quỹ, kí cược	1.740.802.502	1.916.782.324
Chi phí lãi vay phải trả	14.328.768	1.802.788.726
Phải trả ngắn hạn khác	27.300.537.599	20.896.281.759
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>611.472.437.834</b>	<b>65.175.220.371</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>609.236.809.066</i>	<i>63.108.125.575</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>2.235.628.768</i>	<i>2.067.094.796</i>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản (ii)	135.345.326.830	113.987.159.358
Phải trả dài hạn khác	1.476.804.400	1.478.990.856
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>136.822.131.230</b>	<b>115.466.150.214</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>125.279.461.875</i>	<i>115.466.150.214</i>
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>11.542.669.355</i>	<i>-</i>

(i) 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, 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 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;
- Toàn bộ dự án B3CC2 của Nhóm Công ty; và
- Một số tài sản khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. PHẢI TRẢ KHÁC** (tiếp theo)

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 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/ICON4-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 95,2 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.
- ▶ Và một số dự án khác.

## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giảm	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Số cuối năm
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng	186.944.858.508		329.808.751.793	(410.475.296.351)	106.278.313.950	
Vay các bên liên quan	3.300.000.000		546.170.000.431	(502.470.000.431)	47.000.000.000	
Vay các cá nhân	6.359.251.258		1.500.000.000	(7.859.251.258)	-	
Vay dài hạn đến hạn trả	656.000.000		661.656.430.200	(656.000.000)	661.656.430.200	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	-		124.340.909.107	-	124.340.909.107	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>197.260.109.766</b>		<b>1.663.476.091.531</b>	<b>(921.460.548.040)</b>	<b>939.275.653.257</b>	
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng	812.231.327.802		811.442.893.963	(1.397.214.851.140)	226.459.370.625	
Trái phiếu	123.681.818.182		659.090.925	(124.340.909.107)	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>935.913.145.984</b>		<b>812.101.984.888</b>	<b>(1.521.555.760.247)</b>	<b>226.459.370.625</b>	

## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (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	56.698.695.516	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 10 tháng 8 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	7,3% - 9,0%	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	49.579.618.434	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 29 tháng 5 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	7,5% - 8,8%	Các sản văn phòng thuộc tòa nhà Icon4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.278.313.950</b>			

(i) Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị là 40 tỷ VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.

## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.2 Vay ngắn hạn các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan được trình bày như sau:

Bên nhận vay	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Taseco Group	Công ty mẹ	32.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả vào ngày 27 tháng 3 năm 2023.	5,5%	Tín chấp
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	15.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả tại thời điểm đáo hạn ngày 30 tháng 1 năm 2023.	6,0%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>47.000.000.000</b>			

## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.3 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (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 <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	660.508.880.200 660.508.880.200	Gốc và lãi trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng với khoản trả nợ cuối cùng đáo hạn vào ngày 14 tháng 10 năm 2023.	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng quý bằng với lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,2%/năm. Lãi suất trong năm là 8,5%-11,5%/năm.	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	1.968.000.000 656.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2025.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong năm là 8,3%-10,6%/năm.	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	4.077.694.489 300.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	10,90%	(iv)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	651.363.636	Gốc vay đáo hạn ngày 19 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	8%	(v)

## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.3 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	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (vi)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	220.000.000.000	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 cho vay được điều chỉnh hàng tháng bằng với lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau thời hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất trong năm là 13,5%/năm.	(vi)
Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	909.862.500	Gốc vay được trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 07 tháng 10 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi vay điều chỉnh 3 tháng/lần. Lãi suất trong năm là 9,8%/năm.	(vii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>888.115.800.825</b>			
<i>Trong đó:</i>				
Vay dài hạn đến hạn trả	661.656.430.200			
Vay dài hạn	226.459.370.625			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**23. VAY** (tiếp theo)

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

(ii) Tài sản đảm bảo 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 C/Y 108499, CX 924352 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;
- ▶ Các căn hộ nhận chuyển nhượng theo các hợp đồng mua bán căn hộ từ Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6, khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- (iii) Một ô tô Land Cruiser 30G-716.19 của Công ty.
- (iv) Các sản văn phòng thuộc tòa nhà Icon4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội.
- (v) Một xe ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU.
- (vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - ▶ 45.000.000 cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group, công ty mẹ của Nhóm công ty;
  - ▶ 35.899.517 cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Công ty;
  - ▶ Toàn bộ động sản gắn liền với khu dịch vụ thương mại, văn phòng và hầm hình thành trong tương lai thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long;
  - ▶ Khu dịch vụ thương mại, văn phòng và 2.033,1 m2 hầm thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long.



## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 23. VAY (tiếp theo)

#### 23.3 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm (tiếp theo):

- ▶ Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng thuộc chương trình cho thuê căn hộ ký giữa Công ty Alacarte Hạ Long và các chủ sở hữu căn hộ có ký 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);
  - ▶ Toàn bộ cổ phần của Công ty và các cổ đông khác tại Công ty Alacarte Hạ Long.
- (vii) Một ô tô Fortuner TGN56L-SDTHKU SM A9751632TR thuộc sở hữu của Công ty IKCONS.

#### 23.4 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 năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (viii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	124.340.909.107	Gốc đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023, lãi trả hàng quý.	Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, năm thứ hai là 10,5%/năm.	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>124.340.909.107</b>			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả 125.000.000.000  
Chi phí phát hành trái phiếu (659.090.893)

(viii) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 384, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.588 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng 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 CX 924353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 21 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**24. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI**

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.593.339.252	-
Tăng do mua công ty con	-	1.773.339.252
Tăng trong năm (Thuyết minh số 24)	3.200.000.000	1.820.000.000
Giảm trong năm	(1.820.000.000)	-
Số cuối năm	4.973.339.252	3.593.339.252

## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 25.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ			Lợi ích khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			
<b>Năm trước:</b>						
Số đầu năm	1.600.000.000.000	35.480.000.000	239.677.815.908	5.261.402.953	185.124.681.533	2.065.543.900.394
- Tăng vốn	240.000.000.000	24.000.000.000	-	-	-	264.000.000.000
- Chia cổ tức bằng cổ phần	160.000.000.000	-	(160.000.000.000)	-	-	-
- Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	184.109.614.650	184.109.614.650
- Chuyển nhượng một phần vốn trong công ty con hiện hữu	-	-	54.236.997.281	-	142.963.002.719	197.200.000.000
- Tăng do góp bổ sung vốn tại các công ty con	-	-	-	(36.750.000)	33.346.800.050	33.310.050.050
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	117.760.935.740	-	13.848.734.296	131.609.670.036
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(16.758.935.000)	(16.758.935.000)
- Thoái vốn công ty con	-	-	-	1.090.355.363	(16.984.476.363)	(15.894.121.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.820.000.000)	-	-	(1.820.000.000)
- Thù lao HĐQT	-	-	(528.982.840)	-	(116.017.160)	(645.000.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>59.480.000.000</b>	<b>249.326.766.089</b>	<b>6.315.008.316</b>	<b>525.533.404.725</b>	<b>2.840.655.179.130</b>

## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 25.1 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

	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	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
<b>Năm nay:</b>						
Số đầu năm	2.000.000.000.000	59.480.000.000	249.326.766.089	6.315.008.316	525.533.404.725	2.840.655.179.130
- Tăng vốn (*)	500.000.050.000	50.000.005.000	-	-	-	550.000.055.000
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	209.530.949.950	209.530.949.950
- Chia cổ tức (*)	199.999.950.000	-	(199.999.950.000)	-	-	-
- Tái cấu trúc công ty con cấp 1 thành công ty con cấp 2	-	-	1.432.124.627	-	(1.432.124.627)	-
- Mua lại cổ phần của cổ đông không kiểm soát	-	-	(975.383.395)	-	(114.368.573.405)	(115.343.956.800)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	357.017.656.752	-	12.670.561.955	369.688.218.707
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(7.037.895.000)	(7.037.895.000)
- Thoái vốn tại các công ty con	-	-	1.240.196.058	-	(60.207.646.328)	(58.967.450.270)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.200.000.000)	-	-	(3.200.000.000)
- Thù lao HĐQT, khen thưởng ban điều hành	-	-	(1.344.611.920)	-	(473.096.414)	(1.817.708.334)
- Điều chỉnh khác	-	-	(198.817.480)	-	(125.782.506)	(324.599.986)
<b>Số cuối năm</b>	<b>2.700.000.000.000</b>	<b>109.480.005.000</b>	<b>403.297.980.731</b>	<b>6.315.008.316</b>	<b>564.089.798.350</b>	<b>3.783.182.792.397</b>

(\*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc tăng vốn và chia cổ tức bằng cổ phần theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2022 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 45/2022/NQ-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2022. Theo đó:

- ▶ số lượng cổ phần được Công ty phát hành thêm để tăng vốn là 50.000.005 cổ phần với giá phát hành là 11.000 VND/cổ phần; và
- ▶ số lượng cổ phần được phát hành thêm để chia cổ tức là 19.999.995 cổ phần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phần thường</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phần thường</i>
Taseco Group	1.957.293.060.000	1.957.293.060.000	1.587.400.420.000	1.587.400.420.000
Các cổ đông khác	742.706.940.000	742.706.940.000	412.599.580.000	412.599.580.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.700.000.000.000</u></b>	<b><u>2.700.000.000.000</u></b>	<b><u>2.000.000.000.000</u></b>	<b><u>2.000.000.000.000</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	2.000.000.000.000	1.600.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần	500.000.050.000	240.000.000.000
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phần	199.999.950.000	160.000.000.000
Số cuối năm	<u>2.700.000.000.000</u>	<u>2.000.000.000.000</u>
<b>Cổ tức đã chia bằng cổ phần</b>	<b>199.999.950.000</b>	<b>160.000.000.000</b>

**25.4 Cổ tức**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phần phổ thông</i>	199.999.950.000	160.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phần năm 2022: 10 cổ phần/100 cổ phần hiện hữu (năm 2021: 1cổ phần/10 cổ phần hiện hữu)	199.999.950.000	160.000.000.000

**25.5 Cổ phần**

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (VND)</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
<b>Cổ phần đăng ký và đã phát hành</b>				
Cổ phần phổ thông	270.000.000	2.700.000.000.000	200.000.000	2.000.000.000.000
<b>Cổ phần đang lưu hành</b>				
Cổ phần phổ thông	270.000.000	2.700.000.000.000	200.000.000	2.000.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 10.000 VND/cổ phần).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

**26.1 Doanh thu**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.829.021.097.739</b>	<b>744.079.625.489</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	2.452.898.425.608	542.975.655.570
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	259.262.637.233	107.351.211.774
<i>Doanh thu hoạt động cho thuê</i>	33.605.713.347	35.212.332.821
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	83.254.321.551	58.540.425.324
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>2.829.021.097.739</u></b>	<b><u>744.079.625.489</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	2.799.681.176.571	581.884.640.831
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	29.339.921.168	162.194.984.658

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	802.075.937	7.518.114.057
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	<u>258.460.561.296</u>	<u>99.833.097.717</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>259.262.637.233</u></b>	<b><u>107.351.211.774</u></b>
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	437.869.369.086	230.421.157.687

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi, cho vay	65.608.364.515	54.827.368.444
Lãi từ đánh giá lại cổ phần của Công ty ICON4 được Công ty nắm giữ trước ngày nắm quyền kiểm soát	-	14.124.640.744
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	356.186.800	1.824.007.400
Doanh thu tài chính khác	108.310.208	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>66.072.861.523</u></b>	<b><u>70.776.016.588</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.734.266.891.903	313.578.645.252
Giá vốn hợp đồng xây dựng	239.475.949.767	106.316.957.310
Giá vốn hoạt động cho thuê	17.760.812.835	12.867.074.665
Giá vốn dịch vụ cung cấp	63.623.081.306	52.934.221.909
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.055.126.735.811</u></b>	<b><u>485.696.899.136</u></b>

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	14.974.806.250	20.501.202.191
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tồn thất đầu tư	3.472.261.871	-
Lỗ chuyển nhượng cổ phần	906.316.656	-
Chi phí tài chính khác	71.681.426	46.437.046
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.425.066.203</u></b>	<b><u>20.547.639.237</u></b>

**29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới bất động sản	181.858.743.964	15.427.287.978
Chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	24.147.056.288	13.375.889.192
Chi phí nhân công	-	863.734.964
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.174.272.391	1.134.302.511
Chi phí bán hàng khác	1.810.786.622	2.340.528.531
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>208.990.859.265</u></b>	<b><u>33.141.743.176</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	55.640.102.443	36.578.894.775
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	12.822.495.669	-
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	12.493.338.149	6.610.935.204
Chi phí tài trợ, ủng hộ	11.804.180.030	32.819.515.410
Chi phí tiếp khách	9.647.236.034	2.274.049.279
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.474.246.259	10.622.236.054
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	20.546.523.455	16.962.110.277
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>140.428.122.039</u></b>	<b><u>105.867.740.999</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>	<b>11.034.560.296</b>	<b>5.334.524.377</b>
Thu nhập từ phạt hợp đồng	5.336.658.883	4.940.173.871
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	740.975.487	-
Các khoản khác	4.956.925.926	394.350.506
<b>Chi phí khác</b>	<b>9.170.762.552</b>	<b>6.110.268.260</b>
Các khoản phạt và bồi thường	4.977.169.603	204.624.960
Chi phí tiếp khách	2.631.239.968	982.458.743
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	13.185.566	1.102.194.741
Các khoản khác	1.549.167.415	3.820.989.816
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b>1.863.797.744</b>	<b>(775.743.883)</b>

**31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
		<i>(*) (Trình bày lại)</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.014.153.249.025	1.517.079.139.826
Chi phí dịch vụ xây dựng	216.090.633.993	91.069.645.388
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	292.832.800.357	58.602.334.656
Chi phí nhân công	76.080.541.015	66.100.791.436
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	29.313.030.724	27.119.997.178
Chi phí dự phòng	12.822.495.669	-
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.625.589.272	4.772.587.905
Chi phí bằng tiền khác	47.666.935.562	57.827.423.430
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.696.585.275.617</b>	<b>1.822.571.919.819</b>

(\*) Một số chỉ tiêu của năm 2021 đã được trình bày lại cho phù hợp với năm hiện tại.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 32. 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.

#### 32.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	116.022.774.602	50.754.821.095
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.630.157.916	-
Chi phí thuế TNDN tạm nộp	(8.924.596.297)	11.066.296.316
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(4.694.886.334)	(24.910.634.459)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.033.449.887</b>	<b>36.910.482.952</b>

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	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	473.721.668.594	168.520.152.988
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	94.744.333.678	33.704.030.597
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	1.182.360.783	133.487.743
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	333.588.571	8.270.973.371
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP và Nghị định 92/2021/NĐ-CP	-	(1.585.360.350)
Phân bổ lợi thế thương mại	964.938.957	918.644.120
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.630.157.916	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(567.773.420)	(6.473.741.581)
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	5.745.843.358	1.942.449.052
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>104.033.449.887</b>	<b>36.910.482.952</b>

#### 32.2 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**32.3 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:

	Đơn vị tính: VND		
	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		Năm trước
	Số cuối năm	Số đầu năm	
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			
Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	1.746.474.918	1.785.876.886	(39.402.328)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	4.992.358.646	1.881.828.128	3.373.033.677
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	-	2.936.741.232	(2.936.741.232)
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	10.649.643.395	3.557.767.792	7.091.875.603
Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	5.801.446.327	805.265.454	4.996.180.873
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	2.141.700.019	11.066.296.316	(8.924.596.297)
Chi phí khác	217.630.110	-	217.630.110
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>25.549.253.415</b>	<b>22.033.775.808</b>	
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>			
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(91.334.894.976)	(92.251.800.543)	916.905.568
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(91.334.894.976)</b>	<b>(92.251.800.543)</b>	
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>	<b>4.694.886.334</b>	<b>24.910.634.459</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**32.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước**

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

*Đơn vị tính: VND*

Năm phát sinh (*)	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2022	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
2018	2023	1.592.455.555	(1.592.455.555)	-	-
2019	2024	14.564.620.444	(14.384.710.217)	-	179.910.227
2020	2025	19.947.363.536	(19.655.831.423)	-	291.532.113
2021	2026	667.438.716	(293.694.466)	(286.842.072)	86.902.178
2022	2027	5.911.803.916	-	-	5.911.803.916
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>42.683.682.167</u></b>	<b><u>(35.926.691.661)</u></b>	<b><u>(286.842.072)</u></b>	<b><u>6.470.148.434</u></b>

(\*) Ngoại trừ lỗ tính thuế tại Công ty Phú Mỹ đã được quyết toán theo biên bản quyết toán thuế năm 2021 cho kỳ tính thuế năm 2019 và năm 2020, lỗ tính thuế cho các năm còn lại được ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà")	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Hồ Tây ("Công ty Phát triển Hồ Tây")	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022 và là công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long ("Số 4 Thăng Long")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 ("Công ty 4.5")	Công ty liên kết đến ngày 24 tháng 1 năm 2022
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn ("Công ty Riverview Lương Sơn")	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng Không Taseco Đà Nẵng ("Taseco Đà Nẵng")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông Taseco ("Taseco Media")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng ("Công ty AHT")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam ("Công ty VinaCS")	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT
Bà Cao Thị Lan Hương	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
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trường ban kiểm soát
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT
Bà Trần Thị Loan	Trường ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Hương	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp tục)**

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn bằng tiền	436.535.110.000	226.036.855.000
		Cho vay	651.300.000.000	355.900.000.000
		Thu hồi gốc vay	315.200.000.000	646.042.880.000
		Đi vay	308.800.000.000	152.000.000.000
		Trả gốc vay	280.100.000.000	849.020.326.000
		Trả cổ tức bằng cổ phần	158.740.040.000	136.992.034.000
		Cổ tức phải trả	2.100.000.000	-
		Lãi vay phải thu	55.195.991.770	39.906.959.222
		Nhận thanh toán lãi vay	6.013.726.031	200.183.563
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.055.136.581	12.007.897.735
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	11.542.669.355	-
		Chi phí lãi vay	2.034.339.729	15.170.973.366
		Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay
Trả gốc vay	160.000.000.000			140.000.000.000
Chi phí lãi vay	4.790.890.411			6.989.369.863
Trả lãi vay	4.790.890.411			6.989.369.863
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022 và là công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Doanh thu cung cấp dịch vụ	818.665.845	-
Taseco Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	-	8.000.000.000
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Cho vay	-	7.500.000.000
		Thu hồi gốc vay	2.500.000.000	5.000.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	54.848.184	94.259.937
Công ty VinaCS	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Đi vay	-	10.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.500.000.000
		Cho vay	-	10.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	10.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	54.054.795
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	650.000.000	1.400.000.000
		Doanh thu dịch vụ	660.000.000	1.155.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. 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):

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Hải Hà	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Đi vay	6.000.000.000	-
		Trả gốc vay	33.070.000.431	-
		Cổ tức được chia	1.050.000.000	-
		Cổ tức nhận bằng tiền	1.050.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	650.434.532	-
		Thanh toán lãi đi vay	2.816.714.297	-
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	29.300.000.000	-
		Trả gốc vay	29.300.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	7.298.820.345	81.863.356.036
Taseco Media	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	215.955.844	259.388.421
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.399.844	13.812.545
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.800.740.457	7.186.230.541
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	2.077.090.800	7.494.835.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Đi vay	-	5.000.000.000
		Trả gốc vay	-	5.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát	Chuyển nhượng cổ phần	-	28.000.000.000
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	5.000.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.637.309.912	-
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	10.065.273.750
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	21.861.675.000
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	21.861.675.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.532.362.602
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	5.567.672.500	4.405.513.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. 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>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	17.489.340.000
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	17.489.340.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.505.772.916
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	5.450.000.000	3.245.554.800
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.733.311.525
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	1.286.536.300	551.372.700
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	16.835.638.752
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	17.566.355.000
		Đi vay	15.000.000.000	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	60.720.000.000	42.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	70.970.000.000	-
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	12.539.315.235
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	8.550.000.000	-
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.728.026.834
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.887.125.000

*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 12 năm 2022 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 12 năm 2022, 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 2021: 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. 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:

<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 năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)</b>				
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	3.038.672.725	2.373.000.000
		Phải thu dịch vụ xây dựng	19.540.672.211	54.482.583.430
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	21.861.675.000
		Chuyển nhượng bất động sản	428.282.500	6.151.694.091
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	17.489.340.000
		Chuyển nhượng bất động sản	1.674.977.200	7.280.419.928
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	-	10.250.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	688.250.000	9.488.522.727
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	533.932.500	728.089.773
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát	Chuyển nhượng cổ phần	-	5.000.000.000
		Chuyển nhượng bất động sản	515.250.250	-
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	-	1.286.536.300
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	924.545.000	1.260.743.182
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	1.241.010.200	537.906.818
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu ngắn hạn khác	2.258.534.466	1.222.250.838
			<b>30.844.127.052</b>	<b>139.412.762.087</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. 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*

**Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)**

Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	12.285.717.798	6.940.947.943
		Phải thu khác	-	1.920.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	1.450.000.000	800.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Lãi cho vay	1.225.345.207	-
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	3.605.155.033	686.548.865
			<b>18.566.218.038</b>	<b>8.429.416.808</b>

**Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)**

Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	126.163.459.215	82.528.333.195
			<b>126.163.459.215</b>	<b>82.528.333.195</b>

**Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)**

Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ Mua tài sản	54.660.550	26.649.771
			-	660.000.000
Taseco Media	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	152.358.000	81.171.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải thu khác	74.180.018	42.250.000
			<b>281.198.568</b>	<b>810.070.771</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. 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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 22)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Phải trả cổ tức	2.100.000.000	1.815.754.796
		Lãi vay phải trả	9.643.836	-
Các cá nhân liên quan	Các cá nhân liên quan	Các khoản phải trả khác	125.984.932	251.340.000
			<b>2.235.628.768</b>	<b>2.067.094.796</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 22)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Góp vốn thực hiện dự án	11.542.669.355	-
			<b>11.542.669.355</b>	<b>-</b>
<b>Vay ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 23)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	32.000.000.000	3.300.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Vay ngắn hạn	15.000.000.000	-
			<b>47.000.000.000</b>	<b>3.300.000.000</b>

## 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Taseco Group	253.600.000.000	Gốc và lãi vay được trả theo lịch trả nợ từ ngày 30 tháng 4 năm 2023 đến ngày 29 tháng 12 năm 2023	5% - 5,5%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	11.300.000.000	Gốc và lãi vay được trả theo lịch trả nợ từ ngày 30 tháng 6 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	5,5% - 6%	Tín chấp
Taseco Đà Nẵng	8.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	5,5%	Tín chấp
Ông Nguyễn Đức Lai	600.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023	5%	120.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đức Lai

#### TỔNG CỘNG

**273.500.000.000**

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Taseco Group	664.057.120.000	Gốc và lãi vay được trả theo lịch trả nợ từ ngày 27 tháng 1 năm 2024 đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	5,0% - 8,6%	Tín chấp

#### TỔNG CỘNG

**664.057.120.000**

# 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 33. 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 Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	36.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	120.000.000	24.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	924.000.000	804.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	804.000.000	729.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT đến ngày 24 tháng 4 năm 2021, Phó Tổng giám đốc	660.000.000	623.000.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 26 tháng 4 năm 2022	780.000.000	401.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	615.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	615.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	720.000.000	615.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 4 năm 2022	186.154.000	55.000.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 12 năm 2021	60.000.000	220.000.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 24 tháng 3 năm 2022	509.259.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.263.413.000</b>	<b>4.737.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	132.000.000	48.000.000

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Đơn vị tính: VND
<b>Doanh thu</b>				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	2.452.898.425.608	259.262.637.233	116.860.034.898	2.829.021.097.739
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	382.474.093.650	329.199.414.542	34.636.451.097	-
Tổng doanh thu	2.835.372.519.258	588.462.051.775	151.496.485.995	2.829.021.097.739
<b>Kết quả</b>				
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	512.626.371.569	31.183.056.035	41.868.416.271	564.903.502.666
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)				(91.181.834.072)
Lợi nhuận thuần trước thuế				473.721.668.594
Chi phí thuế TNDN				(104.033.449.887)
Lợi nhuận thuần sau thuế				369.688.218.707
<b>Tài sản và công nợ</b>				
Tài sản bộ phận	5.133.102.584.561	251.616.019.225	358.483.277.123	5.743.201.880.909
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	2.098.578.571.784
Tổng tài sản	5.133.102.584.561	251.616.019.225	358.483.277.123	7.841.780.452.693
Công nợ bộ phận	1.824.627.029.551	156.889.541.740	6.379.047.087	1.987.895.618.378
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	2.070.702.041.918
Tổng công nợ	1.824.627.029.551	156.889.541.740	6.379.047.087	4.058.597.660.296

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp (Trình bày lại)	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	542.975.655.570	107.351.211.774	93.752.758.145	-	744.079.625.489
Doanh thu bán hàng nội bộ	-	-	18.997.490.509	(18.997.490.509)	-
Tổng doanh thu	542.975.655.570	107.351.211.774	112.750.248.654	(18.997.490.509)	744.079.625.489
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	201.159.211.881	1.034.254.464	49.458.305.549	(83.131.618.906)	168.520.152.988
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					(89.862.573.365)
Lợi nhuận thuần trước thuế					168.520.152.988
Chi phí thuế TNDN					(36.910.482.952)
Lợi nhuận thuần sau thuế					131.609.670.036
Tài sản và công nợ (Trình bày lại)					
Tài sản bộ phận	4.437.328.687.157	111.661.985.707	345.820.112.159	-	4.894.810.785.023
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	1.554.754.286.630
Tổng tài sản	4.437.328.687.157	111.661.985.707	345.820.112.159	1.554.754.286.630	6.449.565.071.653
Công nợ bộ phận	2.098.024.550.974	141.561.411.964	4.477.021.367	-	2.244.062.984.305
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	1.364.846.908.218
Tổng công nợ	2.098.024.550.974	141.561.411.964	4.477.021.367	1.364.846.908.218	3.608.909.892.523

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, thu nhập khác và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, phải trả khác, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

**35. 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 22 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 22.

***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 12 năm 2022. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 276,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 1.011,9 tỷ VND).

***Cam kết thuê hoạt động***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**35. 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 năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	11.150.332.468	13.082.487.938
Từ 1 - 5 năm	15.431.654.865	27.726.805.406
Trên 5 năm	-	227.664.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>26.581.987.333</u></b>	<b><u>41.036.957.344</u></b>

***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.

**36. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

Một số dữ liệu tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được trình bày lại để điều chỉnh các sai sót kế toán của năm trước. Chi tiết như sau:

<i>Mã số</i>	<i>Chỉ tiêu</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2021</i>	
		<i>(Số trước điều chỉnh)</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>(Số sau điều chỉnh)</i>	

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021**

141	Hàng tồn kho	1.509.313.868.059	(55.469.657.003)	1.453.844.211.056
311	Phải trả người bán ngắn hạn	888.588.525.224	(64.811.132.327)	823.777.392.897
319	Phải trả ngắn hạn khác	55.833.745.047	9.341.475.324	65.175.220.371

**Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2021**

10	Tăng hàng tồn kho	(845.712.469.271)	55.469.657.003	(790.242.812.268)
12	Tăng các khoản phải trả	1.637.320.211.189	(55.469.657.003)	1.581.850.554.186

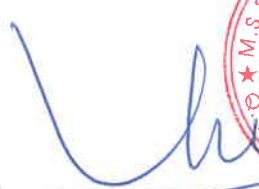
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**37. 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.



Lưu Thị Thơ  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 8 tháng 5 năm 2023

