

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

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 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 67

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 là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh 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 riêng của 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 RIÊNG

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về báo cáo cho các cổ đông và cho các cơ quan quản lý Nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 8 tháng 5 năm 2023.

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

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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (“Công ty”) được lập ngày 8 tháng 5 năm 2023 và được trình bày từ trang 6 đến trang 67, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng của 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 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 riêng.

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

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 RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.748.014.631.574	2.635.196.609.599
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	286.797.710.211	223.085.935.767
111	1. Tiền		237.443.240.211	223.085.935.767
112	2. Các khoản tương đương tiền		49.354.470.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	6	21.579.880.000	5.815.000.000
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	9.771.000.000	5.815.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		576.751.317.122	848.757.227.580
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	366.238.291.660	293.774.927.943
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	116.863.484.970	368.223.296.762
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	4.300.000.000	111.075.824.845
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	90.456.036.034	76.789.673.572
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1,7.2	(1.106.495.542)	(1.106.495.542)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.746.153.939.151	1.450.824.027.490
141	1. Hàng tồn kho		1.746.153.939.151	1.450.824.027.490
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		116.731.785.090	106.714.418.762
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	28.955.256.332	73.544.169.155
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		87.776.528.758	33.170.249.607

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		2.910.799.435.245	2.506.352.531.341
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		11.878.908.966	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	11.878.908.966	-
220	II. Tài sản cố định		9.518.291.816	12.200.415.194
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	9.501.569.588	12.118.897.270
222	Nguyên giá		22.365.103.898	20.943.331.303
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(12.863.534.310)	(8.824.434.033)
227	2. Tài sản cố định vô hình		16.722.228	81.517.924
228	Nguyên giá		233.000.000	233.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(216.277.772)	(151.482.076)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	5.425.649.630	-
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	-
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(43.275.843.700)	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		271.725.893.169	415.301.072.036
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	271.725.893.169	415.301.072.036
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	2.586.013.448.524	2.057.928.645.405
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.567.741.931.318	2.045.246.145.405
252	2. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết		7.000.000.000	-
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		12.682.500.000	12.682.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.410.982.794)	-
260	VI. Tài sản dài hạn khác		26.237.243.140	20.922.398.706
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	5.680.348.371	770.450.664
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	20.556.894.769	20.151.948.042
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		5.658.814.066.819	5.141.549.140.940

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		2.477.877.566.355	2.880.194.838.371
310	I. Nợ ngắn hạn		2.328.290.546.879	2.193.406.767.583
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	660.317.651.298	550.525.737.951
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	213.124.393.883	1.116.401.326.935
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	126.721.982.910	21.706.868.456
314	4. Phải trả người lao động		12.915.169.814	7.734.174.712
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	357.904.341.631	152.846.475.366
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	64.902.522.520	23.001.325.224
320	7. Vay ngắn hạn	21	889.204.484.823	319.370.858.939
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	3.200.000.000	1.820.000.000
330	II. Nợ dài hạn		149.587.019.476	686.788.070.788
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	19	26.106.508.982	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	122.168.510.494	93.596.924.804
338	3. Vay dài hạn	21	1.312.000.000	593.191.145.984
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.180.936.500.464	2.261.354.302.569
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	3.180.936.500.464	2.261.354.302.569
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
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		371.456.495.464	201.874.302.569
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		1.874.352.569	861.217.990
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		369.582.142.895	201.013.084.579
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		5.658.814.066.819	5.141.549.140.940

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 RIÊNG
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	24.1	2.842.196.701.340	498.053.725.026
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	2.842.196.701.340	498.053.725.026
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(2.127.139.318.911)	(289.217.334.332)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		715.057.382.429	208.836.390.694
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	45.367.686.229	154.735.988.123
22	7. Chi phí tài chính	26	(17.137.178.545)	(18.274.856.771)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(13.610.121.332)	(18.228.419.725)
25	8. Chi phí bán hàng	27	(206.727.942.327)	(29.269.813.758)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(78.353.166.557)	(54.160.059.300)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		458.206.781.229	261.867.648.988
31	11. Thu nhập khác	28	5.167.879.263	213.551.424
32	12. Chi phí khác	28	(2.438.236.131)	(414.221.508)
40	13. Lợi nhuận/(lỗ) khác		2.729.643.132	(200.670.084)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		460.936.424.361	261.666.978.904
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(88.259.228.193)	(49.115.089.370)
52	16. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	404.946.727	18.341.195.045
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		373.082.142.895	230.893.084.579





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 RIÊNG
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Lợi nhuận kế toán trước thuế		460.936.424.361	261.666.978.904
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		47.379.739.673	3.427.777.540
03	Các khoản dự phòng		3.472.261.871	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24.2	(45.266.204.992)	(154.735.988.123)
06	Chi phí lãi vay	26	13.610.121.332	18.228.419.725
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		480.132.342.245	128.587.188.046
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		68.117.039.817	(195.539.582.343)
10	Tăng hàng tồn kho		(125.952.449.820)	(959.046.763.951)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(407.382.580.184)	1.758.821.264.183
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		39.679.015.116	(68.498.207.567)
13	Tăng chứng khoán kinh doanh		(13.870.159.077)	-
14	Tiền lãi vay đã trả		(89.891.554.490)	(101.397.421.002)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(33.950.133.813)	(27.612.957.089)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.499.500.000)	-
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(85.617.980.206)	535.313.520.277
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(27.183.790.928)	(138.828.941.798)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	1.776.077.775
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(6.056.000.000)	(156.255.762.027)
24	Tiền thu hồi cho vay		108.875.824.845	74.234.908.795
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(802.022.956.800)	(656.417.547.235)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		300.071.015.000	292.694.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		48.350.218.558	55.345.997.329
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(377.965.689.325)	(527.451.267.161)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần		550.000.055.000	264.000.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		1.275.836.989.997	1.630.234.715.630
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.298.541.601.022)	(1.724.703.327.655)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		527.295.443.975	169.531.387.975
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		63.711.774.444	177.393.641.091
60	Tiền đầu năm		223.085.935.767	45.692.294.676
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	286.797.710.211	223.085.935.767



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 RIÊNG

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 là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Theo đó, chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 152 (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 130).

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 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, Công ty có 11 công ty con (tại 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 quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2022		31 tháng 12 năm 2021		Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	85,90%	85,90%	85,90%	85,90%	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%	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%	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%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	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%	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%	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 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 ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần 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 Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về báo cáo cho các cổ đông và cho các cơ quan quản lý Nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 8 tháng 5 năm 2023.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được 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.

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 Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng 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 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)***Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nếu thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu một lần (*Thuyết minh 3.17 – 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và quyền sử dụng đất 50 năm

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.17, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

Vật kiến trúc	4 - 6 năm
Thiết bị văn phòng	2 - 6 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Tài sản cố định khác	4 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.9 *Chi phí đi vay*

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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 riêng.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 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 nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.14 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

3.15 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.16 *Người mua trả tiền trước*

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản “Người mua trả tiền trước” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu “Người mua trả tiền trước” đối với hợp đồng bán nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc được phản ánh trong tài khoản “Phải trả khác” trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng.

3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 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 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

11/11/2023 10:22:11 AM

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.20 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 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 RIÊNG (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	8.860.532.936	18.920.226.590
Tiền gửi ngân hàng (*)	228.582.707.275	204.165.709.177
Các khoản tương đương tiền (**)	49.354.470.000	-
TỔNG CỘNG	<u>286.797.710.211</u>	<u>223.085.935.767</u>

(*) 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 về 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 bao gồm:

- 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, có kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất là 3,8%/năm. Các khoản tiền này 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 số khoản tiền gửi ngân hàng được sử dụng làm tài sản đảm bảo như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 21.
- Vàng với giá trị là 2.114.470.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

6.1 Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Cổ phiếu (*)	13.870.159.077	11.808.880.000	(2.061.279.077)	-	-	-
TỔNG CỘNG	13.870.159.077	11.808.880.000	(2.061.279.077)	-	-	-

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

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	9.771.000.000	9.771.000.000	5.815.000.000	5.815.000.000
	9.771.000.000	9.771.000.000	5.815.000.000	5.815.000.000

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 5,1%/năm đến 6,2%/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, phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
- Khoản tiền gửi với giá trị là 2.167.000.000 VND 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/HĐMBĐNMDSH 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 RIÊNG (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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	302.374.273.805	201.198.247.053
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	51.240.000.000	85.351.015.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4</i>	<i>51.240.000.000</i>	-
Phải thu từ các hoạt động khác	12.624.017.855	7.225.665.890
TỔNG CỘNG	366.238.291.660	293.774.927.943
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>	<i>274.455.142.717</i>	<i>207.223.588.083</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 31)</i>	<i>91.783.148.943</i>	<i>86.551.339.860</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Quý đất Thanh Hóa (i)	33.000.000.000	33.000.000.000
Công ty TNHH Hà Yên IND	15.117.748.250	44.000.000
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư tại xã Hải Yên (ii)	12.700.000.000	-
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	162.805.881.832
Công ty TNHH Thương mại và Sản xuất Tường Việt	-	37.843.976.824
Công ty Cổ phần Hasky	-	36.148.115.229
Các khoản trả trước khác	56.045.736.720	98.381.322.877
TỔNG CỘNG	116.863.484.970	368.223.296.762
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.

(ii) Đây là khoản ứng trước chi phí thi công thực hiện, bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yên, phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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>
Ngắn hạn		
Cho vay các bên khác	2.000.000.000	108.875.824.845
Ông Lê Tòng (*)	2.000.000.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần 873 – Xây dựng công trình giao thông		- 85.821.348.345
Khác		- 19.054.476.500
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31) (**)	2.300.000.000	2.200.000.000
TỔNG CỘNG	4.300.000.000	111.075.824.845

(*) Thông tin chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn 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 Lê Tòng	2.000.000.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 5 năm 2023.	5,5%	Tin chấp

TỔNG CỘNG **2.000.000.000**

(**) Thông tin chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan 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 Du lịch Quốc tế	2.100.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 2 tháng 3 năm 2023 đến ngày 19 tháng 4 năm 2023	7,6%	Tin chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	200.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	6,0%	Tin chấp

TỔNG CỘNG **2.300.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
Ngắn hạn				
Phải thu cổ tức	48.839.100.000	-	43.622.553.152	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (*)	13.090.911.418	-	22.089.977.790	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	6.542.679.162	-	8.276.068.689	-
Tạm ứng cho nhân viên	3.414.951.588	-	794.358.581	-
Phải thu kinh phí bảo trì	14.419.436.163	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	4.148.957.703	-	2.006.715.360	-
TỔNG CỘNG	90.456.036.034	-	76.789.673.572	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	27.792.841.833	-	32.053.112.076	-
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	62.663.194.201	-	44.736.561.496	-
Dài hạn				
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (**)	11.633.908.966	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	245.000.000	-	-	-
TỔNG CỘNG	11.878.908.966	-	-	-

(*) Khoản góp vốn 13,1 tỷ VND 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.

(**) 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.

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

10. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.405.309.326.328	-	1.411.925.867.050	-
<i>Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại Giao</i>	1.265.830.920.742	-	599.725.875.600	-
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa</i>	92.879.145.358	-	11.152.213.243	-
<i>Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến</i>	46.599.260.228	-	-	-
<i>Dự án Alacarte Hạ Long</i>	-	-	801.047.778.207	-
Thành phẩm bất động sản	339.792.242.196	-	36.848.548.468	-
<i>Dự án Alacarte Hạ Long</i>	323.154.546.078	-	-	-
<i>Dự án Lương Sơn</i>	16.637.696.118	-	36.848.548.468	-
Hàng tồn kho khác	1.052.370.627	-	2.049.611.972	-
TỔNG CỘNG	1.746.153.939.151	-	1.450.824.027.490	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
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	891.026.713	425.386.976
TỔNG CỘNG	28.955.256.332	73.544.169.155
Dài hạn		
Chi phí cải tạo thi công sửa chữa văn phòng Công cụ, dụng cụ	3.123.661.555	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.524.622.518	687.218.711
	32.064.298	83.231.953
TỔNG CỘNG	5.680.348.371	770.450.664

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

	Vật kiến trúc	Thiết bị văn phòng	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					Tổng cộng
Số đầu năm	2.252.441.676	2.330.594.545	15.184.988.930	1.175.306.152	20.943.331.303
Mua trong năm	-	882.227.140	539.545.455	-	1.421.772.595
Số cuối năm	2.252.441.676	3.212.821.685	15.724.534.385	1.175.306.152	22.365.103.898
Đã khấu hao hết	305.937.486	282.399.999	54.545.455	240.536.364	883.419.304
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	1.392.076.986	1.389.094.435	5.271.294.834	771.967.778	8.824.434.033
Khấu hao trong năm	353.194.449	444.756.645	2.944.609.279	296.539.904	4.039.100.277
Số cuối năm	1.745.271.435	1.833.851.080	8.215.904.113	1.068.507.682	12.863.534.310
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	860.364.690	941.500.110	9.913.694.096	403.338.374	12.118.897.270
Số cuối năm	507.170.241	1.378.970.605	7.508.630.272	106.798.470	9.501.569.588

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty đang sử dụng tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 3.578.963.906 VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

Nhà cửa và quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Số đầu năm	-
- Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	48.701.493.330
Số cuối năm	<u>48.701.493.330</u>

Trong đó:

<i>Đã khấu hao hết (*)</i>	43.275.843.700
----------------------------	----------------

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	-
- Khấu hao trong năm	(43.275.843.700)
Số cuối năm	<u>(43.275.843.700)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	-
Số cuối năm	<u>5.425.649.630</u>

(*) Trong năm, Công ty đã ghi nhận toàn bộ khấu hao của 1806,6 m² khu vực Tầng hầm Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long cùng thời điểm ghi nhận doanh thu một lần từ cho thuê bất động sản này theo hợp đồng thuê ký với Công ty Alacarte Hạ Long (Thuyết minh số 24.1).

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 tài sản này.

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	264.102.785.717	264.034.595.900
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên- Hà Nam	4.801.047.908	-
Dự án Alacarte Hạ Long	-	149.562.351.440
Các dự án khác	2.822.059.544	1.704.124.696
TỔNG CỘNG	<u>271.725.893.169</u>	<u>415.301.072.036</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu với tổng số tiền là 68 tỷ VND (năm 2021: 52,27 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 Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Công ty	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	2.567.741.931.318	-	2.567.741.931.318	2.045.246.145.405	-
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	12.682.500.000	(1.410.982.794)	11.271.517.206	12.682.500.000	-
TỔNG CỘNG	2.587.424.431.318	(1.410.982.794)	2.586.013.448.524	2.057.928.645.405	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

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

16.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ quyền quyết định (%)	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ quyền quyết định (%)
Công ty Taseco Invest	1.030.800.000.000	(ii)	85,90%	859.000.000.000	(ii)	85,90%
Công ty ICON4 (i)	587.602.915.205	951.200.000.000	72,50%	276.249.958.405	276.372.690.000	61,25%
Công ty Bao Bì (Thuyết minh số 4)	-	-	48,05%	200.850.000.000	(ii)	66,27%
Công ty TAH (i)	349.650.000.000	(ii)	99,90%	169.880.000.000	(ii)	99,90%
Công ty Quản lý BĐS	118.189.016.113	(ii)	99,90%	125.874.000.000	(ii)	99,90%
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(ii)	99,00%	118.800.000.000	(ii)	99,00%
Công ty Alacarte Hạ Long (i)	207.900.000.000	(ii)	99,00%	118.800.000.000	(ii)	99,00%
Công ty Yên Bình	88.800.000.000	(ii)	74,00%	88.800.000.000	(ii)	74,00%
Công ty Du lịch Quốc tế (i)	66.000.000.000	(ii)	86,56%	16.000.000.000	(ii)	80,00%
Công ty Phát triển Hồ Tây (Thuyết minh số 4)	-	-	-	59.992.187.000	(ii)	55,00%
Công ty Hải Hà (Thuyết minh số 4)	-	-	-	11.000.000.000	(ii)	55,00%
TỔNG CỘNG	2.567.741.931.318			2.045.246.145.405		

(i) Trong năm 2022, Công ty đã đầu tư góp vốn bổ sung bằng tiền tại các Công ty này.

(ii) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 35.899.517 cổ phần của Công ty ICON4 và 20.790.000 cổ phần của Công ty Alacarte Hạ Long thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho một khoản vay ngân hàng dài hạn của Công ty Alacarte Hạ Long; 859.000 cổ phần của Công ty Taseco Invest thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc chuyển nhượng dự án với bên thứ ba của Công ty Taseco Invest.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

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

16.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

(*) Như được trình bày tại thuyết minh số 4, vào ngày 31 tháng 1 năm 2022, Công ty đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 40.000 cổ phần của Công ty này và theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty trong Công ty Hải Hà đã giảm từ 55% xuống thành 35%. Khoản đầu tư vào Công ty Hải Hà được ghi nhận là một khoản đầu tư công ty liên kết kể từ ngày này. Công ty Hải Hà có trụ sở chính tại lô số G40, khu 1, Khu Đô thị mới Bắc Đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam với hoạt động chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

(**) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ lợi ích (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ lợi ích (VND)	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (*)	12.682.500.000	15,00%	15,00%	12.682.500.000	-	15,00%

(*) Công ty Vinconstec có trụ sở chính tại tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh nhà và bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng các khu du lịch, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái và cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án, công trình.

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

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

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	512.112.373.139	547.817.530.947
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	311.795.309.095	441.980.657.137
<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>	141.869.536.900	6.279.832.769
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	148.205.278.159	2.708.207.004
TỔNG CỘNG	660.317.651.298	550.525.737.951

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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 của Công ty.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	-	74.263.458.186	(23.901.211.231)	50.362.246.955
Thuế thu nhập doanh nghiệp	21.454.224.300	88.259.228.193	(33.950.133.813)	75.763.318.680
Thuế thu nhập cá nhân	145.702.083	5.954.909.086	(5.504.193.894)	596.417.275
Các loại thuế khác	106.942.073	1.964.764.091	(2.071.706.164)	-
TỔNG CỘNG	21.706.868.456	170.442.359.556	(65.427.245.102)	126.721.982.910

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
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 quản lý, vận hành	2.900.723.220	4.026.327.271
Trích trước chi phí lãi vay	1.334.305.675	5.007.254.977
Trích trước chi phí khác	12.290.831	1.318.181.818
TỔNG CỘNG	357.904.341.631	152.846.475.366
Dài hạn		
Trích trước chi phí quản lý, vận hành	26.106.508.982	-
TỔNG CỘNG	26.106.508.982	-

20. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	2.630.000.000	13.000.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	14.328.768	6.135.980.178
Kinh phí bảo tri	55.585.440.699	2.018.709.091
Phải trả ngắn hạn khác	6.672.753.053	1.846.635.955
TỔNG CỘNG	64.902.522.520	23.001.325.224
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>64.888.193.752</i>	<i>16.865.345.046</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>14.328.768</i>	<i>6.135.980.178</i>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản	122.168.510.494	93.596.924.804
<i>Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (i)</i>	<i>95.247.451.726</i>	<i>93.596.924.804</i>
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (ii)</i>	<i>16.276.778.826</i>	<i>-</i>
<i>Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen (iii)</i>	<i>7.240.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến (iv)</i>	<i>3.404.279.942</i>	<i>-</i>
TỔNG CỘNG	122.168.510.494	93.596.924.804
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>102.487.451.726</i>	<i>93.596.924.804</i>
<i>Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>19.681.058.768</i>	<i>-</i>

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

21. VAY

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND
	Số đầu năm	Giảm	Tăng	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ) Số cuối năm	
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	186.944.858.508		202.580.904.159	(332.827.067.151)	56.698.695.516
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 21.2)	126.770.000.431		541.600.000.000	(621.370.000.431)	47.000.000.000
Vay các tổ chức, cá nhân khác Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.4)	5.000.000.000		-	(5.000.000.000)	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.3)	-		124.340.909.107	-	124.340.909.107
	656.000.000		661.164.880.200	(656.000.000)	661.164.880.200
TỔNG CỘNG	319.370.858.939		1.529.686.693.466	(959.853.067.582)	889.204.484.823
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.3)	366.231.327.802		531.656.085.838	(896.575.413.640)	1.312.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	103.278.000.000		-	(103.278.000.000)	-
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 21.4)	123.681.818.182		659.090.925	(124.340.909.107)	-
TỔNG CỘNG	593.191.145.984		532.315.176.763	(1.124.194.322.747)	1.312.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	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)
TỔNG CỘNG	56.698.695.516			

(i) Tài sản đảm bảo gồm 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, có
kỳ hạn không quá 3 tháng và hưởng lãi suất 6%/năm.

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 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

TỔNG CỘNG

47.000.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

21. VAY (tiếp theo)

21.3 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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 vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	660.508.880.200	Gốc và lãi trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng với thời gian 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 2022 là 8,5% - 11,5%/năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	1.968.000.000	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 biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong năm 2022 là 8,3% - 10,6%/năm	(iii)

TỔNG CỘNG **662.476.880.200**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả 661.164.880.200
Vay dài hạn 1.312.000.000

(ii) Tài sản đảm bảo 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 CY 108499, CX 924352 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đông Hới, tỉnh Quảng Bình;
- ▶ Các căn hộ nhận chuyển nhượng theo các hợp đồng mua bán căn hộ giữa Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP và Công ty 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

21. VAY (tiếp theo)

21.4 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn trả 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	Hình thức đảm bảo
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	(iv)
TỔNG CỘNG	124.340.909.107			

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả
Chi phí phát hành trái phiếu

125.000.000.000
(659.090.893)

(iv) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 384, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.588 m² 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 đất, quyền sử dụng đất 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	1.820.000.000	-
Tăng trong năm	3.200.000.000	1.820.000.000
Giảm trong năm (*)	(1.820.000.000)	-
Số cuối năm	<u>3.200.000.000</u>	<u>1.820.000.000</u>

(*) Việc chi từ quỹ được thực hiện theo Nghị Quyết của Hội đồng quản trị số 04/2022/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 1 năm 2022 về việc phê duyệt thưởng năng suất cho người lao động năm 2021.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Năm trước:				
Số đầu năm	1.600.000.000.000	35.480.000.000	132.861.217.990	1.768.341.217.990
- Tăng vốn	240.000.000.000	24.000.000.000	-	264.000.000.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	230.893.084.579	230.893.084.579
- Chi trả thù lao cho HĐQT	-	-	(60.000.000)	(60.000.000)
- Chia cổ tức	160.000.000.000	-	(160.000.000.000)	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.820.000.000)	(1.820.000.000)
Số cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>59.480.000.000</u>	<u>201.874.302.569</u>	<u>2.261.354.302.569</u>
Năm nay:				
Số đầu năm	2.000.000.000.000	59.480.000.000	201.874.302.569	2.261.354.302.569
- Tăng vốn (*)	500.000.050.000	50.000.005.000	-	550.000.055.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	373.082.142.895	373.082.142.895
- Chi trả thù lao cho HĐQT	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	(3.200.000.000)	(3.200.000.000)
- Chia cổ tức (*)	199.999.950.000	-	(199.999.950.000)	-
Số cuối năm	<u>2.700.000.000.000</u>	<u>109.480.005.000</u>	<u>371.456.495.464</u>	<u>3.180.936.500.464</u>

(*) 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.

(**) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích 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 108/2022/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 12 năm 2022.

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<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
TỔNG CỘNG	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000

23.3 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>
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
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>
Cổ tức đã chia bằng cổ phần	199.999.950.000	160.000.000.000

23.4 Cổ tức

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

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 Cổ phần

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	270.000.000	2.700.000.000.000	200.000.000	2.000.000.000.000
Cổ phần phổ thông	270.000.000	2.700.000.000.000	200.000.000	2.000.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	270.000.000	2.700.000.000.000	200.000.000	2.000.000.000.000
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).

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	2.842.196.701.340	498.053.725.026
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.791.355.616.021	489.200.115.652
Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần (*)	44.016.903.237	-
Doanh thu từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	6.824.182.082	8.853.609.374
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	2.842.196.701.340	498.053.725.026
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	2.440.460.375.239	422.157.639.081
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	401.736.326.101	75.896.085.945

(*) Đây là doanh thu ghi nhận một lần trong năm liên quan đến giao dịch cho thuê dài hạn Tầng hầm của Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.17. Theo hợp đồng cho thuê dài hạn đã được ký kết, Công ty nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	Năm nay		Năm trước	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	44.016.903.237	4.823.770	-	-
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	43.275.843.700	4.742.558	-	-
Lợi nhuận gộp	741.059.537	81.212	-	-

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

24. DOANH THU (tiếp theo)

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Cổ tức được chia	42.204.116.113	89.408.060.000
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	1.117.813.000	57.303.515.000
Lãi tiền gửi, cho vay	1.944.275.879	8.024.413.123
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	101.481.237	-
TỔNG CỘNG	<u>45.367.686.229</u>	<u>154.735.988.123</u>

25. 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 từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.076.695.570.608	280.302.804.265
Giá vốn cho thuê ghi nhận một lần	43.275.843.700	-
Giá vốn từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	7.167.904.603	8.914.530.067
TỔNG CỘNG	<u>2.127.139.318.911</u>	<u>289.217.334.332</u>

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	13.610.121.332	18.228.419.725
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư tài chính	3.472.261.871	-
Chi phí tài chính khác	54.795.342	46.437.046
TỔNG CỘNG	<u>17.137.178.545</u>	<u>18.274.856.771</u>

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

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản	181.858.743.964	14.928.150.608
Chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	24.147.056.288	13.375.889.192
Chi phí bán hàng khác	722.142.075	965.773.958
TỔNG CỘNG	<u>206.727.942.327</u>	<u>29.269.813.758</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	23.668.745.575	11.671.005.011
Chi phí tài trợ, ủng hộ	11.747.883.734	18.535.179.730
Chi phí tiếp khách	7.113.148.195	2.567.793.126
Chi phí khấu hao	3.992.833.768	3.288.884.629
Chi phí dịch vụ mua ngoài	18.323.177.782	8.778.478.392
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	13.507.377.503	9.318.718.412
TỔNG CỘNG	<u>78.353.166.557</u>	<u>54.160.059.300</u>

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác		
Phạt hợp đồng	5.119.624.883	212.926.342
Thu nhập khác	48.254.380	625.082
	<u>5.167.879.263</u>	<u>213.551.424</u>
Chi phí khác		
Chi phí tiếp khách	1.045.991.377	253.378.993
Chi phí quà tặng	280.000.000	8.127.273
Chi phí khác	1.112.244.754	152.715.242
	<u>2.438.236.131</u>	<u>414.221.508</u>
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	<u>2.729.643.132</u>	<u>(200.670.084)</u>

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

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.366.818.013.181	1.290.850.472.247
Chi phí dịch vụ mua ngoài	226.136.778.034	39.095.242.666
Chi phí tài trợ, ủng hộ	11.747.883.734	18.535.179.730
Chi phí nhân công	28.765.152.459	18.433.917.693
Chi phí khấu hao tài sản cố định	47.379.739.673	3.427.777.540
Chi phí bằng tiền khác	26.702.772.376	12.852.285.496
TỔNG CỘNG	<u>2.707.550.339.457</u>	<u>1.383.194.875.372</u>

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	96.685.004.879	38.048.793.054
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước	498.819.611	-
Chi phí thuế TNDN tạm nộp	(8.924.596.297)	11.066.296.316
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(404.946.727)	(18.341.195.045)
TỔNG CỘNG	<u>87.854.281.466</u>	<u>30.773.894.325</u>

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:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	460.936.424.361	261.666.978.904
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	92.187.284.872	52.333.395.781
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.426.639.421	1.844.828.927
Cổ tức được chia	(8.440.823.223)	(17.881.612.000)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	1.182.360.785	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo Biên bản kiểm tra, đối chiếu số liệu báo cáo thực hiện bởi Kiểm toán nhà nước	498.819.611	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	-	(779.049.841)
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(4.743.668.542)
Chi phí thuế TNDN	<u>87.854.281.466</u>	<u>30.773.894.325</u>

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	1.746.474.918	1.785.877.248	(39.402.330)	(24.876.110)
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	-	2.936.741.232	(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	3.557.767.792
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	805.265.454
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)	11.066.296.677
Chi phí khác	217.630.110	-	217.630.110	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20.556.894.769	20.151.948.042		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			404.946.727	18.341.195.045

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế phát sinh từ các hoạt động khác với tổng giá trị là 5.911.803.916 VND (31 tháng 12 năm 2021: 0 VND) 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 cuối năm	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại cuối năm
2019	2024	26.297.406.370	(26.297.406.370)	-	-
2020	2025	19.515.008.030	(19.515.008.030)	-	-
2022	2027	5.911.803.916	-	-	5.911.803.916
TỔNG CỘNG		51.724.218.316	(45.812.414.400)	-	5.911.803.916

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với 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 Taseco Invest (“Công ty Taseco Invest”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam (“Công ty Bao bì”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế (“Công ty Quản lý BĐS”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (“Công ty Phú Mỹ”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế (“Công ty Du lịch Quốc tế”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long (“Công ty Alacarte Hạ Long”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư TAH (“Công ty TAH”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình (“Công ty Yên Bình”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 (“Công ty ICON4”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS (“Công ty IKCONS”)	Công ty con
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây (“Công ty Tầm nhìn Hồ Tây”)	Công ty con
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, công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 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 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
Công ty Cổ phần Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế (“Công ty Đô thị Quốc tế”)	Công ty con đến ngày 29 tháng 6 năm 2021

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

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

Danh sách bên liên quan với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng Không Taseco Đà Nẵng	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
Ông Nguyễn Minh Hải	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
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Hường	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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<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
		Trả cổ tức bằng cổ phần	158.740.040.000	136.992.034.000
		Đi vay	291.300.000.000	152.000.000.000
		Trả gốc vay	259.300.000.000	808.820.326.000
		Cho vay	60.000.000.000	62.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	60.000.000.000	62.000.000.000
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	11.542.669.355	-
		Doanh thu dịch vụ	-	1.050.259.743
		Chi phí lãi vay phải trả	1.999.698.633	13.345.652.570
		Thanh toán lãi đi vay	1.990.054.797	52.729.308.742
Công ty Đô thị Quốc tế	Công ty con đến ngày 29 tháng 6 năm 2021	Cổ tức được chia	-	4.199.400.000
		Cổ tức nhận được bằng tiền	-	4.199.400.000
		Trả gốc vay	-	58.800.600.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	1.538.816.605
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Cổ tức được chia	18.881.100.000	11.328.660.000
		Cổ tức nhận được bằng tiền	19.862.553.152	-
		Thanh toán phí dịch vụ	13.960.695.530	6.551.494.344
		Chi phí thuê văn phòng	6.892.644.000	5.007.774.000
		Chi phí quản lý tòa nhà	4.244.109.606	2.863.110.995
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	13.000.000.000
		Trả gốc vay	33.070.000.431	3.500.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	776.884.808	1.224.473.322
		Thanh toán lãi đi vay	2.816.714.297	-
		Cổ tức được chia	1.050.000.000	14.300.000.000
		Cổ tức nhận được bằng tiền	1.050.000.000	14.300.000.000
		Doanh thu dịch vụ	-	1.228.542.963
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Góp vốn	50.000.000.000	-
		Cho vay	2.100.000.000	2.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	2.000.000.000	-
		Trả gốc vay	-	3.591.295.720
		Đi vay	-	1.000.000.000
		Doanh thu dịch vụ	917.003.889	917.003.892

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

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

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

<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>
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	Trả gốc vay	-	11.254.400.245
		Doanh thu dịch vụ	893.090.013	893.090.016
Công ty Bao Bì	Công ty con	Đi vay	-	1.400.000.000
		Trả gốc vay	36.200.000.000	500.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	928.306.852	2.149.873.984
		Trả lãi vay	1.112.778.088	3.125.917.821
		Cổ tức được chia	-	5.850.000.000
		Cổ tức đã nhận	-	5.850.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Góp vốn	171.800.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	3.058.909.092	1.970.909.092
		Cổ tức được chia	12.885.000.000	29.970.000.000
		Đi vay	-	279.500.000.000
		Trả gốc vay	141.278.000.000	101.000.000.000
		Cho vay	10.000.000.000	-
		Thu tiền cho vay	10.000.000.000	-
		Bù trừ khoản vay với phải thu cổ tức và cung cấp dịch vụ	-	37.222.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	2.143.694.165	3.543.371.233
Công ty ICON4	Công ty con	Trả lãi vay	5.354.353.069	332.712.329
		Góp vốn	311.352.956.800	-
		Tạm ứng/thanh toán dịch vụ xây dựng	172.422.197.735	-
		Chi phí xây dựng	295.792.237.871	-
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	201.240.000.000	-
		Nhận tiền mua cổ phần	150.000.000.000	-
		Đi vay	-	15.000.000.000
		Trả gốc vay	-	28.404.938.236
Công ty Alacarte Hạ Long	Công ty con	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	338.457.190.413	-
		Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	44.016.903.237	-
		Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	352.792.681.158	-
		Nhận tiền theo hợp đồng cho thuê dài hạn	43.410.631.329	-
		Góp vốn	89.100.000.000	120.000.000.000
		Phải thu kinh phí bảo trì	7.780.106.216	-

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

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

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

<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>
Công ty Yên Bình	Công ty con	Góp vốn	-	88.800.000.000
		Doanh thu dịch vụ	678.815.455	387.894.546
		Cổ tức được chia	5.328.000.000	-
		Đi vay	-	4.000.000.000
		Trả gốc vay	4.000.000.000	-
Công ty TAH	Công ty con	Góp vốn	179.770.000.000	169.880.000.000
		Đi vay	-	1.000.000.000
		Trả gốc vay	1.000.000.000	-
		Cổ tức được chia	6.993.000.000	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Đi vay	40.000.000.000	27.500.000.000
		Trả gốc vay	60.500.000.000	7.000.000.000
		Thanh toán lãi vay	1.564.746.574	-
		Cổ tức được chia	4.752.000.000	23.760.000.000
		Cổ tức nhận được bằng tiền	23.760.000.000	-
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	8.138.389.413	-
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	-	2.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	2.000.000.000
Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.528.915.588	259.388.421
		Thanh toán phí dịch vụ	1.549.782.095	199.049.700
Công ty Vinconstec	Công ty 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
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	616.363.633	1.232.727.288
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	160.000.000.000	140.000.000.000
		Trả gốc vay	160.000.000.000	140.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	4.790.890.411	6.989.369.863
		Trả lãi vay	4.790.890.411	6.989.369.863
Công ty VinaCS	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	-	10.000.000.000
		Trả gốc vay	-	14.500.000.000

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

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

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

			<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 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	Phải thu chuyển nhượng cổ phần	60.720.000.000	42.000.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	70.970.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.728.026.834
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT	Đi vay	-	5.000.000.000
		Trả gốc vay	-	5.000.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	12.539.315.235
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	8.550.000.000	-
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	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
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	21.861.675.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	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
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Phải thu 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
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	28.000.000.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát	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
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.887.125.000

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

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

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 đi vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty không trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 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 RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. 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:

<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>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
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	Phí tư vấn quản lý dự án	1.453.264.489	605.599.755
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	712.800.000	544.500.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	3.775.040.000	440.000.000
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	1.159.804.692	426.684.000
Công ty Hải Hà	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Phí tư vấn quản lý dự án	-	311.743.020
Taseco Group	Công ty mẹ	Phí tư vấn quản lý dự án	-	262.709.196
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	495.182.100	252.176.070
Công ty ICON4	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần	51.240.000.000	-
Công ty Alarcarte Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng bất động sản	23.902.137.287	-
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
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	Phó tổng giám đốc, Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	-	10.250.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	688.250.000	9.488.522.727

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

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

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

<i>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>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i> (tiếp theo) (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên 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 bất động sản	-	5.000.000.000
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
			91.783.148.943	86.551.339.860
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i> (Thuyết minh số 8)				
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.100.000.000	2.000.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên chủ chốt từ 16 tháng 2 năm 2022	Phải thu về cho vay ngắn hạn	200.000.000	200.000.000
			2.300.000.000	2.200.000.000
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i> (Thuyết minh số 9)				
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải thu cổ tức Chi hộ tiền điện	18.881.100.000	19.862.553.152
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phải thu cổ tức	1.464.345.287	-
Công ty Alacarte Hạ Long	Công ty con	Phải thu lãi vay	12.885.000.000	-
Công ty TAH	Công ty con	Kinh phí bảo trì	46.849.315	-
Công ty Yên Bình	Công ty con		7.780.106.216	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức	6.993.000.000	-
Công ty Vinconstec	Công ty con cùng thành viên chủ chốt	Phải thu cổ tức	5.328.000.000	-
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	4.752.000.000	23.760.000.000
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	1.450.000.000	800.000.000
		Kinh phí bảo trì tòa nhà	110.002.500	110.002.500
		Phải thu khác	1.235.305.819	-
			1.737.485.064	204.005.844
			62.663.194.201	44.736.561.496

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả hợp đồng xây dựng	147.780.443.445	-
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý	161.898.147	1.898.136.232
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	43.060.550	26.649.771
Các bên liên quan khác		Mua tài sản	-	660.000.000
		Chi phí cung cấp dịch vụ	219.876.017	123.421.001
			148.205.278.159	2.708.207.004
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	3.210.658.904
Công ty Hải Hà	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Lãi vay phải trả	-	2.039.829.491
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Lãi vay phải trả	-	654.910.959
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	14.328.768	230.580.824
			14.328.768	6.135.980.178
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án	11.542.669.355	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn thực hiện dự án	8.138.389.413	-
			19.681.058.768	-
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	32.000.000.000	
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Vay ngắn hạn	15.000.000.000	
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	58.500.000.000
Công ty Hải Hà	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	27.070.000.431
Công ty Bao Bì	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	36.200.000.000
Công ty Yên Bình	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	4.000.000.000
Công ty TAH	Công ty con	Vay ngắn hạn	-	1.000.000.000
			47.000.000.000	126.770.000.431
Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)				
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Vay dài hạn	-	82.778.000.000
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Vay dài hạn	-	20.500.000.000
			-	103.278.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

31. 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 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
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 26 tháng 4 năm 2022	780.000.000	401.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	660.000.000	623.000.000
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 Hà	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 12 năm 2021	60.000.000	220.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 4 năm 2022	186.154.000	55.000.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 24 tháng 3 năm 2022	509.259.000	-
		6.263.413.000	4.737.000.000

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	<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

32. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 31 tháng 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

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	7.389.894.000	4.396.752.000
Từ 1 - 5 năm	217.902.000	4.396.752.000
TỔNG CỘNG	<u>7.607.796.000</u>	<u>8.793.504.000</u>

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	2.208.000.000	2.208.000.000
Từ 1 - 5 năm	1.928.000.000	4.136.000.000
TỔNG CỘNG	<u>4.136.000.000</u>	<u>6.344.000.000</u>

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

32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết khác (tiếp theo)

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

33. 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 riêng của 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