

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 73

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 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó chủ tịch
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 Vương	Phó Tổng Giám đốc
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.672.325.512.430	4.165.142.605.508
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	288.317.446.616	466.189.442.696
111	1. Tiền		75.044.165.239	268.235.036.681
112	2. Các khoản tương đương tiền		213.273.281.377	197.954.406.015
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		77.921.000.000	76.579.880.000
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	77.921.000.000	64.771.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.352.585.245.513	1.018.093.093.431
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	877.007.711.389	449.828.065.252
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	308.595.234.590	182.074.715.218
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	117.575.600.000	336.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	68.558.124.063	58.795.017.421
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(19.151.424.529)	(9.104.704.460)
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.813.669.820.301	2.440.406.079.430
141	1. Hàng tồn kho		3.813.669.820.301	2.440.406.079.430
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		139.832.000.000	163.874.109.951
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	20.289.992.203	30.490.733.067
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	115.686.774.381	133.378.422.016
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	3.855.233.416	4.954.868

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.503.696.979.926	3.676.637.847.185
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.040.192.798.540	813.791.565.081
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	831.157.120.000	664.057.120.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	216.181.255.440	156.880.021.981
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(7.145.576.900)	(7.145.576.900)
220	II. Tài sản cố định		830.326.279.023	125.819.239.502
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	812.233.480.491	124.762.504.976
222	Nguyên giá		944.386.661.112	175.602.628.161
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(132.153.180.621)	(50.840.123.185)
227	2. Tài sản cố định vô hình		18.092.798.532	1.056.734.526
228	Nguyên giá		20.182.730.466	3.003.491.823
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.089.931.934)	(1.946.757.297)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	280.235.597.079	296.664.083.334
231	1. Nguyên giá		342.306.969.055	369.157.841.834
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(62.071.371.975)	(72.493.758.500)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		2.172.483.578.675	2.329.687.282.378
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	316.022.120.710	305.516.476.704
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	1.856.461.457.966	2.024.170.805.674
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	44.962.437.338	32.399.613.073
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		7.678.820.132	16.511.995.867
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.274.600.000	23.878.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.990.982.794)	(7.990.982.794)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		135.496.289.269	78.276.063.817
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	81.593.923.355	15.849.442.520
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	21.849.692.818	25.549.253.415
269	3. Lợi thế thương mại	17	32.052.673.096	36.877.367.882
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.176.022.492.356	7.841.780.452.693

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023


Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.038.950.863.428	4.058.597.660.296
310	I. Nợ ngắn hạn		3.288.767.522.805	3.576.556.512.406
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	476.677.400.796	1.242.325.307.030
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	25.940.327.928	214.992.720.164
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	481.108.629.437	170.057.591.928
314	4. Phải trả người lao động		31.820.567.181	24.962.016.963
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	227.941.578.334	363.986.725.145
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	9.550.209.652	4.510.720.833
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	888.607.307.056	611.472.437.834
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.126.199.711.930	939.275.653.257
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	20.921.790.491	4.973.339.252
330	II. Nợ dài hạn		2.750.183.340.623	482.041.147.890
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20		26.106.508.982
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	411.557.443.642	136.822.131.230
338	3. Vay dài hạn	23	2.136.654.386.751	226.459.370.625
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	172.835.069.082	91.334.894.976
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		251.861.271	1.318.242.077
336	6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		28.884.579.877	

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.137.071.628.927	3.783.182.792.397
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	4.137.071.628.927	3.783.182.792.397
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		467.925.960.426	403.297.980.731
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		99.302.682.986	50.482.096.948
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		368.623.277.440	352.815.883.783
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		583.350.655.186	564.089.798.350
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.176.022.492.356	7.841.780.452.693


Vũ Thị Khánh Hà
Người lập


Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng


Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 1 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.238.038.611.548	2.829.021.097.739	2.550.058.015.629	2.309.215.414.139
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	22.945.859	-	6.145.000	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	3.238.015.665.689	2.829.021.097.739	2.550.051.870.629	2.309.215.414.139
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	2.356.905.664.107	2.055.126.735.817	1.822.094.401.964	1.689.157.336.661
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		881.110.001.581	773.894.361.922	727.957.468.664	620.058.077.479
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	86.822.692.489	66.072.861.304	28.687.162.388	20.869.904.042
22	7. Chi phí tài chính	28	101.174.960.931	19.425.066.202	60.147.813.249	3.779.878.109
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		95.026.493.262	17.360.988.040	56.562.952.542	2.335.668.930
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	16.1	467.337.223	734.694.906	565.405.651	529.196.327
25	9. Chi phí bán hàng	29	85.154.902.921	208.990.859.265	69.243.638.093	178.941.821.331
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	186.833.978.486	140.428.122.039	66.417.115.875	54.502.026.847
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		595.236.188.955	471.857.870.625	561.401.469.486	404.233.451.560
31	12. Thu nhập khác	30	72.828.395.538	11.034.560.296	58.848.671.015	6.161.708.832

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
32	13. Chi phí khác	30	6.389.170.729	9.170.762.552	2.899.743.306	3.983.799.268
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	30	66.439.224.809	1.863.797.744	55.948.927.709	2.177.909.564
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		661.675.413.765	473.721.668.369	617.350.397.195	406.411.361.124
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	155.625.770.501	108.728.336.221	138.482.578.265	91.810.865.009
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	(3.043.268.020)	4.694.886.336	(2.499.720.783)	6.059.090.426
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		503.006.375.244	369.688.218.484	476.368.098.148	320.659.586.542
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		490.525.745.679	357.017.656.560	483.062.055.887	314.305.199.098
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		12.480.629.565	12.670.561.924	(6.693.957.739)	6.354.387.443

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023


Đơn vị tính: VND


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		661.675.414.599	473.721.668.594
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		17.772.416.051	29.313.030.724
03	Các khoản dự phòng		20.789.219.263	16.294.757.540
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(82.307.074.651)	(66.520.719.486)
06	Chi phí lãi vay	28	95.026.493.282	14.974.806.250
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		712.956.468.524	467.783.543.622
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		(491.005.447.012)	104.950.649.795
10	Tăng hàng tồn kho		(1.181.464.038.921)	(202.675.668.120)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(285.370.119.675)	(451.938.372.981)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		(19.353.990.019)	36.139.647.575
13	Tăng chứng khoán kinh doanh			(13.870.159.077)
14	Tiền lãi vay đã trả		(120.043.195.896)	(111.887.199.532)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(173.439.285.056)	(44.415.269.527)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			(2.607.500.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.557.719.608.055)	(218.520.328.245)
	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		(638.186.779.685)	(153.773.134.012)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ			792.953.871
23	Tiền chi cho vay		(340.663.169.727)	(591.756.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		381.337.569.727	344.162.824.845
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(69.409.931.382)	(115.343.956.800)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý năm giữ)			147.344.541.640
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		23.565.811.242	20.952.717.213
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(643.356.499.825)	(347.620.053.243)

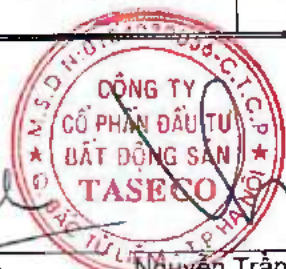
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		18.739.000.000	759.427.504.950
33	Tiền thu từ đi vay		3.817.895.377.293	1.661.851.645.756
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.721.188.935.413)	(1.657.018.968.980)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(92.241.330.080)	(3.275.296.470)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.023.204.111.800	760.984.885.256
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(177.871.996.080)	194.844.503.768
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		466.189.442.696	271.344.938.928
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	288.317.446.616	466.189.442.696


Vũ Thị Khánh Hà
Người lập


Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng




Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 386 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 344).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÁI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2023, Nhóm Công ty có 14 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 11 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Nhóm Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	85,90%	85,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	48,05%	66,27%	48,05%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	In ấn, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty Alacarte Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, Phường Hùng Thắng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 2023		31 tháng 12 năm 2022		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	Lô D28-NK1 khu dân cư Bắc, đường Trần Hưng Đạo, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Hoàn thiện công trình xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điều hòa cho công trình xây dựng.
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56%	86,56%	86,56%	86,56%	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường 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%	36,98%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Tâm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tâm nhìn Hồ Tây") (i)	99,80%	99,90%	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.
12	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty ABMS")	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, Phường Hùng Thắng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.
13	Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống
14	Công ty CP Thương mại NHT Global	36,61%	50,5%			Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác là Công ty ICON4 và Công ty Taseco Invest.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

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

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nếu thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu một lần (*Thuyết minh 3.18 – Ghi nhận doanh thu*).

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

3.17 Người mua trả tiền trước

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi 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 hợp nhất 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, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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

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

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.21 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Mua phần vốn góp Công ty TNHH P&I

Trong tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua phần vốn góp của Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I tương ứng 60% vốn điều lệ với tổng giá mua 52 tỷ đồng. Theo đó Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Sau đó theo Nghị quyết số 126/2023/NQ-HDQT ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua góp vốn bổ sung 157.553.772.688 đồng vào Công ty P&I và không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty này.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty P&I tại ngày mua được trình bày dưới đây:

	<i>Giá trị hợp lý xác định ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	56.309.890.462
Các khoản phải thu ngắn hạn	47.815.949
Hàng tồn kho	210.408.162
Tài sản ngắn hạn khác	15.491.840
Tài sản cố định	280.080.172.708
Tài sản dở dang dài hạn	202.094.937.794
Đầu tư tài chính dài hạn	
Tài sản dài hạn khác	36.189.749.952
Tài sản thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	
	574.948.466.867
	<i>Giá trị hợp lý xác định ngày mua</i>
Nợ phải trả	
Nợ ngắn hạn	319.248.295.328
Nợ dài hạn	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	82.417.079.676
	401.665.375.004
Tổng tài sản thuần	173.283.091.863
Cổ đông không kiểm soát	69.313.236.745
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	(51.925.975.852)
	52.043.879.266
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	
Thông tin lưu chuyển tiền tệ trong kỳ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	56.583.606.413
Tiền chi để mua công ty con	52.043.879.266
Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua	(4.539.727.147)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4.2 Công ty ICON4 góp vốn cổ phần vào Công ty Global

Tháng 8 năm 2023, Công ty ICON4 (Công ty con của Công ty) đã góp vốn vào Công ty Global số tiền 7.575.000.000 đồng tương ứng 50,5% Vốn điều lệ của Công ty Global. Theo đó Công ty Global trở thành Công ty con của Công ty ICON4 kể từ ngày này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.659.466.397	11.015.198.370
Tiền gửi ngân hàng	72.624.630.814	257.219.838.311
Tiền đang chuyển	39.311.262	
Các khoản tương đương tiền (*)	<u>212.994.038.143</u>	<u>197.954.406.015</u>
TỔNG CỘNG	<u>288.317.446.616</u>	<u>466.189.442.696</u>

(*) Các khoản tương đương tiền tại 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại, lãi suất hường từ 2,3% đến 3,7%/năm.

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				<u>13.870.159.077</u>	<u>11.808.880.000</u>	<u>(2.061.279.077)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<i>Số cuối năm</i>		<i>Số đầu năm</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
Tiền gửi có kỳ hạn	77.921.000.000	77.921.000.000	64.771.000.000	64.771.000.000
	77.921.000.000	77.921.000.000	64.771.000.000	64.771.000.000

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,7%/năm đến 6%/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 Yên tại phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;
- Khoản tiền gửi với giá trị 9.768.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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	772.529.988.315	312.924.896.067
Phải thu từ hoạt động xây lắp	93.579.605.878	124.151.476.970
Phải thu từ các hoạt động khác	10.898.117.196	12.751.692.215
TỔNG CỘNG	877.007.711.389	449.828.065.252
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>	836.245.861.821	418.983.938.200
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	40.761.849.568	30.844.127.052
Dự phòng phải thu khó đòi	(19.151.424.529)	(6.156.857.864)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	33.000.000.000
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư tại xã Hải Yến Công ty TNHH Hà Yến IND	376.298.300	12.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5 Công ty CP Đầu tư Xây dựng Samcom	38.045.897.817	15.117.748.250
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	242.332.596.679	12.813.434.787
TỔNG CỘNG	308.595.234.590	182.074.715.218
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

(i) Đây là khoản ứng trước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 ngắn hạn các tổ chức khác (i)	49.000.000.000	52.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện	49.000.000.000	49.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long		3.000.000.000
Cho vay ngắn hạn các cá nhân (ii)	12.505.600.000	11.000.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	<u>56.070.000.000</u>	<u>273.500.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>117.575.600.000</u>	<u>336.500.000.000</u>
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dài hạn		
Cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	<u>831.157.120.000</u>	<u>664.057.120.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>831.157.120.000</u>	<u>664.057.120.000</u>

(i) Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các tổ chức khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên nhận vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện	49.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 12 năm 2024	4,5%	(*)
TỔNG CỘNG	<u>49.000.000.000</u>			

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

(ii) Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn cho các cá nhân tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên nhận vay</i>	<i>Số cuối năm (VND)</i>	<i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
Ông Nguyễn Minh Cường	11.974.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 11 năm 2024	5%	(*)
Ông Nguyễn Đức Lai	531.600.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 4 năm 2024	5%	(**)
TỔNG CỘNG	<u>12.505.600.000</u>			

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

(**) Tài sản đảm bảo là 120.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của bên đi vay.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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>
Ngắn hạn		
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	18.034.239.805	22.173.479.152
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (i)	13.090.911.418	13.090.911.418
Phải thu kinh phí bảo trì	3.871.236.517	6.639.329.947
Tạm ứng cho nhân viên	21.161.557.950	10.997.959.220
Phải thu ngắn hạn khác	12.400.178.369	5.893.337.684
TỔNG CỘNG	68.558.124.062	58.795.017.421
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>55.158.571.414</i>	<i>40.228.799.383</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>13.386.823.060</i>	<i>18.566.218.038</i>
Dài hạn		
Phải thu lãi cho vay dài hạn	184.647.692.674	126.163.459.215
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (ii)	11.633.908.966	11.633.908.966
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng (iii)	19.899.653.800	19.082.653.800
TỔNG CỘNG	216.181.255.440	156.880.021.981
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên khác</i>	<i>31.533.562.766</i>	<i>30.716.562.766</i>
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>184.647.692.674</i>	<i>126.163.459.215</i>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ngắn hạn		
Số đầu năm	2.932.846.596	3.887.193.786
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm		611.556.447
Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm	(2.932.846.596)	(1.665.903.637)
Số cuối năm	<u>2.932.846.596</u>	<u>2.932.846.596</u>
Dài hạn		
Số đầu năm	7.145.576.900	-
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm		7.145.576.900
Số cuối năm	<u>7.145.576.900</u>	<u>7.145.576.900</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Đây là khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh số 01/2010-HĐHT ký ngày 24 tháng 1 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Trung Đô cho mục đích đầu tư dự án tòa nhà NO3-T6, Khu Đoàn Ngoại giao, phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn hợp tác đầu tư thực hiện các dự án:
 - Khoản góp vốn 7,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Ngọc Toàn cho mục đích thực hiện dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.
 - Và một số dự án khác.
- (iii) Bao gồm các khoản ký quỹ, bảo lãnh hợp đồng thực hiện các dự án:
 - Khoản bảo lãnh 14,3 tỷ VND để thực hiện hợp đồng giữa Công ty ICON4 và Công ty cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam cho mục đích bảo lãnh thực hiện hợp đồng gói thầu thi công xây lắp phần thân và hoàn thiện thuộc dự án tòa nhà Trung tâm điều hành sản xuất tại Quảng Ninh với tổng giá trị hợp đồng là 142 tỷ VND.
 - Khoản ký quỹ 4,5 tỷ VND theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa giữa Công ty Du lịch Quốc tế và Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa.
 - Khoản đặt cọc 245.000.000 VND thực hiện hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Taseco Land và Công ty Điện lực Thanh Hóa cho mục đích thực hiện thi công Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.
 - Và một số khoản đặt cọc khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 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 – hoạt động kinh doanh bất động sản	3.576.643.633.946	-	2.087.292.910.792	-
<i>Dự án NO1-T6</i>				
<i>Đoàn Ngoại giao</i>	116.975.284.297	-	1.258.386.061.568	-
<i>Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake</i>	710.306.718.864	-	694.205.321.755	-
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa</i>	1.754.878.348.258	-	88.102.267.241	-
<i>Dự án Hải Yến</i>	612.475.125.315	-	46.599.260.228	-
<i>Dự án Nam Thái Thái Nguyên</i>	382.008.157.212	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp	59.947.918.594	-	11.515.266.067	-
Thành phẩm bất động sản	168.667.211.867	-	338.179.733.111	-
<i>Dự án Alacarte Hạ Long</i>	152.029.515.749	-	321.542.036.993	-
<i>Dự án Lương Sơn</i>	16.637.696.118	-	16.637.696.118	-
Hàng tồn kho khác	8.411.055.895	-	3.418.169.460	-
TỔNG CỘNG	<u>3.813.669.820.301</u>	-	<u>2.440.406.079.430</u>	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến các Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 Thanh Hóa và dự án thành phần B3-CC2-A Starlake được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và các khoản vay như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 22 và Thuyết minh số 23.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<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	9.222.158.890	28.064.229.619
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	11.067.833.313	2.426.503.448
TỔNG CỘNG	<u>20.289.992.203</u>	<u>30.490.733.067</u>
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	27.138.134.978	4.485.608.355
Tiền thuê đất dài hạn	43.895.921.063	
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định		6.641.444.841
Chi phí trả trước dài hạn khác	10.559.867.314	4.722.389.324
TỔNG CỘNG	<u>81.593.923.355</u>	<u>15.849.442.520</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm	122.111.682.010	22.623.875.078	29.512.941.194	1.354.129.879	175.602.628.161
- Mua trong năm	3.095.603.142	16.750.379.352	1.114.472.727	3.933.293.753	24.893.748.974
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	314.529.973.792	91.473.164.831			406.003.138.623
- Tăng do mua công ty con	321.499.946.508	4.385.618.563	842.794.455	10.914.597.555	337.642.957.081
- Phân loại lại	5.104.479.506	(4.860.291.229)			244.188.277
- Thanh lý, nhượng bán					
Số cuối năm	766.341.684.958	130.372.746.595	31.470.208.375	16.202.021.187	944.386.661.115
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	25.417.413.102	12.210.402.118	12.138.384.169	1.073.923.796	50.840.123.185
- Khấu hao trong năm	17.907.507.654	13.801.548.473	3.562.395.970	392.318.308	35.663.770.405
- Tăng do mua công ty con	37.443.281.627	3.996.559.014	-	10.653.186.446	52.093.027.088
- Giảm khác	(122.466.751)	(6.321.273.456)	-	-	(6.443.740.207)
- Thanh lý, nhượng bán					
Số cuối năm	80.645.735.598	23.687.236.149	15.700.780.139	12.119.428.550	132.153.180.437
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	96.694.268.908	10.413.472.960	17.374.557.025	280.206.083	124.762.504.976
Số cuối năm	685.695.949.359	106.685.510.446	15.769.428.236	4.082.592.636	812.233.480.677

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Nhóm Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 23.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

Quyền sử dụng
đất và nhà cửa,
vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu kỳ	369.157.841.834
- Tăng khác	
- Giảm khác	(26.850.872.778)
Số cuối kỳ	<u>342.306.969.055</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu kỳ	72.493.758.500
- Khấu hao trong kỳ	(21.665.139.492)
- Tăng khác	11.242.752.932
Số cuối kỳ	<u>62.071.371.975</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	<u>296.664.083.334</u>
Số cuối kỳ	<u>280.235.597.079</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích cho thuê làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 22 và Thuyết minh số 23.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

14.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tổ Hữu	<u>316.022.120.710</u>	<u>316.022.120.710</u>	<u>305.198.621.805</u>	<u>305.198.621.805</u>
TỔNG CỘNG	<u>316.022.120.710</u>	<u>316.022.120.710</u>	<u>305.198.621.805</u>	<u>305.198.621.805</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây	622.891.436.976	601.093.285.136
Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake	536.980.826.302	509.837.163.037
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	264.497.724.072	263.245.292.559
Dự án Alacarte Hạ Long		391.486.552.249
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án trên Lô đất CC2		100.820.065.882
Dự án trên Lô đất CC5A		-
Dự án khu Công Nghiệp Đồng Văn III	21.743.040.354	
Dự án Pulchra Resort Đà Nẵng	202.094.937.794	
Dự án KĐT mới phía Nam trung tâm hành chính Thị xã Duy Tiên Hà Nam	37.517.380.735	
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	<u>60.606.699.649</u>	<u>47.559.034.726</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.856.461.457.967</u>	<u>2.024.170.805.674</u>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 22 và Thuyết minh số 23.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 113 tỷ đồng. Các khoản chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	7.678.820.132	16.511.995.867
Đầu tư vào đơn vị khác	16.2	<u>45.274.600.000</u>	<u>23.878.600.000</u>
TỔNG CỘNG		<u>52.953.420.132</u>	<u>40.390.595.867</u>
Dự phòng đầu tư tài chính		(7.990.982.794)	(7.990.982.794)

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1. Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long ("Công ty số 4 - Thăng Long")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	68A Tân Xuân, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội			30,00	30,00
Công ty Hải Hà (Thuyết minh số 4)	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	243A Đê La Thành, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội	30,00	30,00	30,00	30,00

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1. Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

Giá trị đầu tư:	Công ty Hải Hà	Công ty 4.2	Công ty số 4 – Thăng Long	Tổng công
Số đầu năm	7.083.023.619	1.800.000.000	9.000.000.000	17.883.023.619
Tăng trong năm (Thuyết minh số 4)				
Giảm trong năm		(1.800.000.000)	(9.000.000.000)	(10.800.000.000)
Số cuối năm	<u>7.083.023.619</u>			<u>7.083.023.619</u>
Phản lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	278.715.769	(1.800.000.000)	150.256.479	(1.371.027.752)
Phản lợi nhuận từ công ty liên kết	317.080.744			317.080.744
Giảm trong năm		1.800.000.000	(150.256.479)	1.649.743.521
Số cuối năm	<u>595.796.513</u>			<u>(595.796.513)</u>
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	<u>7.361.739.388</u>	-	9.150.256.479	<u>16.511.995.867</u>
Số cuối năm	<u>7.678.820.132</u>	-		<u>7.678.820.132</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2. Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023					Ngày 31 tháng 12 năm 2022				
	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)
Công ty Vinconstec	3.332.055	15	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206	1.257.455	15	12.682.500.000	(1.410.982.794)	11.271.517.206
Công ty Cổ phần In và Bao bi VPC	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bi Hùng Vương	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG			45.274.600.000	(7.990.982.794)	37.283.617.206	2.312.065		23.878.600.000	(7.990.982.794)	15.887.617.206

Nhóm Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và 31 tháng 12 năm 2022 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Công ty Bao bì</i>	<i>Công ty ICON4</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu năm	20.470.045.303	27.776.902.558	48.246.947.861
Số cuối năm	20.470.045.303	27.776.902.558	48.246.947.861
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu năm	(6.045.673.654)	(5.323.906.325)	(11.369.579.979)
- Phân bổ trong năm	(2.047.004.530)	(2.777.690.256)	(4.824.694.786)
Số cuối năm	(8.092.678.183)	(8.101.596.580)	(16.194.274.763)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	14.424.371.649	22.452.996.233	36.877.367.882
Số cuối năm	12.377.367.119	19.675.305.977	32.052.673.096

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i>	
	<i>Số đầu năm</i>	<i>Số cuối năm</i>
Phải trả cho người bán	1.242.044.108.462	
<i>Công ty TNHH Phát triển THT</i>	481.714.576.320	
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	48.699.903.654	360.495.209.095
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons</i>	36.428.350.558	58.447.527.144
<i>Công ty CP Kỹ Thuật Cơ điện lạnh R.E.E</i>	55.235.306.456	22.892.272.863
<i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	336.013.742.509	318.494.523.040
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	300.097.619	281.198.568
TỔNG CỘNG	476.677.400.796	1.242.325.307.030

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Người mua trả trước tiền mua bất động sản (i)	13.612.618.206	213.124.393.883
Khách hàng trả trước dịch vụ xây lắp	10.726.605.785	1.807.873.321
Khách hàng trả trước dịch vụ khác	1.601.103.937	60.452.960
TỔNG CỘNG	25.940.327.928	214.992.720.164

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 và Dự án N01T6 Đoàn ngoại giao

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	53.192.278.882		115.821.694.863	(63.052.354.810)	105.961.618.935
Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.563.374.938		163.660.988.576	(173.439.285.056)	104.785.078.458
Thuế thu nhập cá nhân	1.875.203.456		9.700.398.781	(9.631.397.187)	1.944.205.050
Tiền đất, tiền thuế đất			2.069.610.413.640	(1.803.647.569.345)	265.962.844.295
Tiền thuế nhà thầu			7.738.306.404	(7.681.992.125)	56.314.279
Các loại thuế khác	426.734.652		4.488.624.635	(2.434.499.882)	2.480.859.405
TỔNG CỘNG	170.057.591.928		2.371.020.426.899	(2.059.887.098.405)	481.190.920.422
	Số đầu năm	Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	Số phải thu trong năm	Số cán trừ trong năm	Số cuối năm
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	133.378.422.016	43.689.827	136.784.378.456	(153.585.292.865)	116.621.197.434
Thuế thu nhập doanh nghiệp		2.885.686		(2.885.686)	
Các loại thuế khác	4.954.868		2.905.980.473	9.875.022	2.920.810.363
TỔNG CỘNG	133.383.376.884	46.575.513	139.690.358.929	(153.578.303.529)	119.542.007.797

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển Dự án	157.336.311.408	294.487.376.618
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	21.553.096.206	59.169.645.287
Trích trước chi phí xây dựng	35.471.516.276	3.950.485.027
Trích trước chi phí quản lý, vận hành		2.900.723.220
Trích trước chi phí lãi vay	7.485.264.059	1.497.045.401
Trích trước chi phí khác	6.095.390.385	1.981.449.592
TỔNG CỘNG	<u>227.941.578.334</u>	<u>363.986.725.145</u>
Dài hạn		
Trích trước chi phí quản lý, vận hành		26.106.508.982
TỔNG CỘNG		<u>26.106.508.982</u>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Dịch vụ khác	9.550.209.652	4.510.720.833
TỔNG CỘNG	<u>9.550.209.652</u>	<u>4.510.720.833</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc mua cổ phần (i)	728.214.818.515	507.901.696.015
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	2.760.000.000	2.630.000.000
Quỹ bảo trì căn hộ	63.036.273.858	55.585.440.699
Phải trả giá trị thanh lý hợp đồng	15.114.486.655	10.127.590.727
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	193.492.390	6.172.041.524
Nhận ki quỹ, kí cược	949.000.000	1.740.802.502
Chi phí lãi vay phải trả	45.043.970.731	14.328.768
Phải trả ngắn hạn khác	33.295.264.907	27.300.537.599
	888.607.307.056	611.472.437.834
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>871.896.993.238</i>	<i>609.236.809.066</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>16.710.313.818</i>	<i>2.235.628.768</i>
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản (ii)	410.117.653.642	135.345.326.830
Phải trả dài hạn khác	1.439.790.000	1.476.804.400
	411.557.443.642	136.822.131.230
TỔNG CỘNG		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>126.173.813.480</i>	<i>125.279.461.875</i>
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>285.383.630.162</i>	<i>11.542.669.355</i>

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

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

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 924351, CX 924354, CX 924355, CX 924356, CX 924357 và CY 108500 của Nhóm Công ty;
- Quyền tài sản Khu Đoàn ngoại giao liên quan đến các diện tích cho thuê tại các tòa nhà N02T1, N03T2 và N01T4 thuộc Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty;
- Toàn bộ dự án B3CC2 của Nhóm Công ty; và
- Một số tài sản khác.

Tại ngày 28 tháng 04 năm 2023, Công ty, các cổ đông của Công ty TAH đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện với VIETNAM Investment R Limited cùng Các Bên Được Chỉ Định về việc chuyển nhượng 100% cổ phần của Công ty TAH. Khoản tiền đặt cọc 201,8 tỷ VND cùng khoản vay ngắn hạn ngân hàng được bảo đảm bằng các tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan theo hợp đồng cấp bảo lãnh, hợp đồng tín dụng giữa Công ty và Ngân hàng TCMP Công thương Việt nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm:

- ▶ Khoản nhận vốn góp 21,3 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1012/2011/HDHTDT/ICON4-NHS để đầu tư dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.
- ▶ Khoản nhận góp vốn 7,2 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vinh cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.
- ▶ Khoản nhận góp vốn 95,2 tỷ VND từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.
- ▶ Khoản nhận góp vốn (sau khi bù trừ với lợi nhuận được chia năm 2023) 285 tỷ Taseco Group theo các hợp đồng 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 Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa và 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 các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng liên danh. Và góp vốn hợp tác Dự án N01T6 khu Đoàn ngoại giao.
- ▶ Và một số dự án khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY

		Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND
		Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm
Thuyết minh	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)		
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	23.1	106.278.313.950	1.055.334.904.458	(657.781.556.478)	503.831.661.930	
Vay các bên liên quan	23.2	47.000.000.000	30.800.000.000	(66.600.000.000)	11.200.000.000	
Vay các cá nhân		-	292.581.027.995	(277.960.527.995)	14.620.500.000	
Vay dài hạn đến hạn trả	23.3	661.656.430.200	421.797.550.000	(661.906.430.200)	421.547.550.000	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	23.4	124.340.909.107	100.659.090.893	(50.000.000.000)	175.000.000.000	
TỔNG CỘNG		939.275.653.257	1.901.172.573.346	(1.714.248.514.673)	1.126.199.711.930	
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	23.3	226.459.370.625	2.072.774.674.964	(426.797.550.000)	1.872.436.495.589	
Trái phiếu	23.4		351.212.311.902	(104.800.000.000)	246.412.311.902	
Vay dài hạn bên liên quan	23.5		19.746.000.000	(1.940.420.740)	17.805.579.260	
TỔNG CỘNG		226.459.370.625	2.443.732.986.866	(533.537.970.740)	2.136.654.386.751	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng

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

<i>Ngân hàng</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>
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	8.801.055.871	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 11 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	60.300.000.000	Thời hạn trả gốc khoản vay cuối cùng tháng 10 năm 2024, lãi trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Một số khoản tiền gửi tiết kiệm của Công ty tại Ngân hàng Vietinbank
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	229.999.674.868	Thời hạn trả gốc vay tháng 5 năm 2024	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	88.679.234.998	Thời hạn trả gốc khoản vay cuối cùng tháng 6 năm 2024, lãi trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Một số sản văn phòng tòa nhà ICON4 thuộc Sở hữu của Công ty ICON4
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	23.147.599.774	Thời hạn trả gốc khoản vay cuối cùng tháng 9 năm 2024, lãi trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	30.000.000.000	Thời hạn trả gốc khoản vay cuối cùng tháng 5 năm 2024, lãi trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Tầng 8 tòa nhà ICON4 và 01 sổ tiết kiệm
Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Thăng Long	62.904.096.419	Thời hạn trả gốc khoản vay cuối cùng tháng 6 năm 2024, lãi trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Quyền đòi nợ quyền phải thu phát sinh từ hợp đồng xây lắp
TỔNG CỘNG	<u>503.831.661.930</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

- (i) Quyền sở hữu 26 căn hộ chung cư của Bên vay thuộc Dự án tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long; Phần vốn góp tương ứng 40.000.000 cp của Công ty CP Tập đoàn Taseco tại Tasecoland; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số CX 924352 tại Thôn Cừu phú, xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

23.2 Vay ngắn hạn các bên liên quan

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

Bên nhận vay	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hồ Tây	Cùng thành viên HDQT	11.200.000.000	Thời hạn trả gốc tháng 11 năm 2024	8,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		11.200.000.000			

23.3 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	190.192.304.725	Thời hạn trả gốc cuối cùng vào tháng 3 năm 2026	Tùy từng thời kỳ, Lãi suất năm đầu tiên 7%/năm, Năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	220.244.467.962	Thời hạn trả gốc cuối cùng vào tháng 11 năm 2027	Tùy từng thời kỳ, Lãi suất năm đầu tiên 7%/năm, Năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm	(iii)
Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Thăng Long	1.220.733.947.181	Thời hạn trả gốc cuối cùng tháng 8 năm 2025	Tùy từng thời kỳ	(iv)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

<i>Ngân hàng</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>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	1.312.000.000	Thời hạn trả gốc tháng 12 năm 2025	Tùy từng thời kỳ	(v)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>656.000.000</i>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	409.728.847.550	Thời hạn trả gốc cuối cùng tháng 5 năm 2025	Tùy từng thời kỳ, Lãi suất được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của BIDV - Chi nhánh số 1 công biên độ 3,5%/năm	(vi)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>400.000.000.000</i>			
Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hà Nội	246.711.107.546	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 1 tháng 7 năm 2030. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng tháng bằng với lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau thời hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất trong kỳ là 13,5%/năm.	(vii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>20.000.000.000</i>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	3.677.694.489	Thời hạn trả gốc ngày 08 tháng 11 năm 2027	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(viii)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>500.000.000</i>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	501.363.636	Gốc vay đáo hạn ngày 19 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(ix)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>200.000.000</i>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Ngân hàng TMCP Quân Đội – CN Thăng Long	718.312.500	Gốc vay được trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 07 tháng 10 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(x)
<i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>191.550.000</i>			
TỔNG CỘNG	<u>2.293.984.045.589</u>			
<i>Trong đó:</i>				
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>421.547.550.000</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	<i>1.872.436.495.589</i>			

- (ii) Tài sản đảm bảo: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tổ hợp Thương mại, Dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái
- (iii) Tài sản đảm bảo là Dự án Khu Tái Định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa và Quyền tài sản của Dự án
- (iv) Quyền tài sản gắn liền Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 khu Đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa
- (v) Xe ô tô Toyota Landcruise của Công ty
- (vi) Tài sản đảm bảo là căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/NO1T6 và các khoản phải thu phát sinh từ văn bán/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa TasecoLand và Bên thứ Ba
- (vii) Tài sản đảm bảo là Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng thuộc chương trình cho thuê căn hộ ký giữa Công ty Alacarte Hạ Long và các chủ sở hữu căn hộ có ký hiệu từ A-01 đến A-12 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (411 căn hộ); Toàn bộ động sản gắn liền với khu dịch vụ thương mại, văn phòng và hầm hình thành trong tương lai thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long và một số tài sản khác
- (viii) Tài sản đảm bảo là Một số sàn văn phòng tòa nhà ICON4 thuộc Sở hữu của Công ty ICON4
- (ix) Tài sản đảm bảo là Một xe ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU.
- (x) Tài sản đảm bảo là Một ô tô Fortuner TGN56L-SDTHKU SM A9751632TR thuộc sở hữu của Công ty IKCONS.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.4 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn đến hạn trả được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	75.000.000.000	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.	(xi)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	197.666.073.872	Gốc đáo hạn ngày 30 tháng 5 năm 2025	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở + Biên độ 4%/năm (không thấp hơn 11%/năm)	(xii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	148.746.238.030	Gốc đáo hạn ngày 24 tháng 8 năm 2025	12,3%/năm	(xiii)
TỔNG CỘNG	421.412.311.902			
<i>Trong đó:</i>				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	175.000.000.000			
Trái phiếu dài hạn	250.000.000.000			
Chi phí phát hành trái phiếu	(3.587.688.098)			

- (xi) 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 nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 21 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.
- (xii) Tài sản đảm bảo Tài sản Giấy chứng nhận QSD đất số CY108500 tại Thôn Cừ Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, 30 triệu Cổ phần Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco thuộc Sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco
- (xiii) Tài sản đảm bảo 4 triệu cổ phần phổ thông Công ty CP Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Taseco và 9 triệu cổ phần Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 thuộc quyền sở hữu của Bà Đoàn Phương Thảo

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Số đầu năm	4.973.339.252	3.593.339.252
Tăng do mua công ty con		-
Tăng trong năm (<i>Thuyết minh số 24</i>)	19.148.451.239	3.200.000.000
Giảm trong năm	<u>(3.200.000.000)</u>	<u>(1.820.000.000)</u>
Số cuối năm	<u>20.921.790.491</u>	<u>4.973.339.252</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	<i>Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</i>				<i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i>	<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>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i>		<i>Tổng cộng</i>
Năm nay:						
Số đầu năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	403.297.980.731	6.315.008.316	564.089.798.350	3.783.182.792.397
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát					123.157.224.000	123.157.224.000
- Chia cổ tức (*)	270.000.000.000		(270.000.000.000)		(15.234.745.000)	(15.234.745.000)
- Mua lại cổ phần của cổ đông không kiểm soát			(82.749.314.745)		(101.142.251.697)	(183.891.566.442)
- Lợi nhuận thuần trong năm			490.525.745.679		12.480.629.565	503.006.375.244
- Chia cổ tức bằng tiền			(54.000.000.000)			(54.000.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi			(19.148.451.239)			(19.148.451.239)
- Thủ lao HĐQT, khen thưởng ban điều hành						
- Điều chỉnh khác						
Số cuối năm	<u>2.970.000.000.000</u>	<u>109.480.005.000</u>	<u>467.925.960.425</u>	<u>6.315.008.316</u>	<u>583.350.655.218</u>	<u>4.137.071.628.960</u>

(*) Trong năm:

► Theo nghị quyết ĐHCĐ số 01/2023/NQ/ĐHCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2023 và nghị quyết 109/2023/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 11 năm 2023 đã phê duyệt chia cổ tức bằng cổ phần, số cổ phần phát hành trả cổ tức 270.000.000 cổ phần tương ứng 270 tỷ đồng, vốn điều lệ sau khi chia cổ tức tăng lên: 2.970.000.000.000 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phần thường	Tổng số	Cổ phần thường
Taseco Group	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	1.957.293.060.000	1.957.293.060.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	742.706.940.000	742.706.940.000
TỔNG CỘNG	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.700.000.000.000	2.000.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần	270.000.000.000	500.000.050.000
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phần		199.999.950.000
Số cuối năm	<u>2.970.000.000.000</u>	<u>2.700.000.000.000</u>
Cổ tức đã chia bằng cổ phần	270.000.000.000	199.999.950.000

25.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phần phổ thông	270.000.000.000	199.999.950.000
Chia cổ tức bằng cổ phần năm 2023: 10 cổ phần/100 cổ phần hiện hữu (năm 2022: 1cổ phần/10 cổ phần hiện hữu)	270.000.000.000	199.999.950.000

25.5 Cổ phần

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
Cổ phần đang ký và đã phát hành	297.000.000	2.970.000.000.000	270.000.000	2.700.000.000.000
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	270.000.000	2.700.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	297.000.000	2.970.000.000.000	270.000.000	2.700.000.000.000
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	270.000.000	2.700.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phần).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

26.1 Doanh thu

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	3.238.038.611.548	2.829.021.097.739
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	2.699.312.274.196	2.452.898.425.608
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	309.217.931.716	259.262.637.233
<i>Doanh thu hoạt động cho thuê</i>	115.929.342.466	33.605.713.347
<i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>	113.579.063.170	83.254.321.551
Các khoản giảm trừ doanh thu	3.238.038.611.548	2.829.021.097.739
Doanh thu thuần	3.238.038.611.548	2.829.021.097.739
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	3.213.254.411.635	2.799.681.176.571
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	24.784.199.913	29.339.921.168

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	84.485.582.489	65.608.364.515
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần		356.186.800
Doanh thu tài chính khác	2.337.110.000	108.310.208
TỔNG CỘNG	86.822.692.489	66.072.861.523

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.893.872.008.498	1.734.266.891.903
Giá vốn hợp đồng xây dựng	259.783.322.692	239.475.949.767
Giá vốn hoạt động cho thuê	9.652.590.190	17.760.812.835
Giá vốn dịch vụ cung cấp	186.882.306.086	63.623.081.306
TỔNG CỘNG	<u>2.356.905.664.107</u>	<u>2.055.126.735.811</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	76.761.341.953	14.974.806.250
Lỗ chênh tỷ giá	18.447.175.629	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.080.000.000	3.472.261.871
Lỗ chuyển nhượng cổ phần	4.500.000.000	906.316.656
Chi phí tài chính khác	386.443.349	71.681.426
TỔNG CỘNG	<u>101.174.960.931</u>	<u>19.425.066.203</u>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản	36.249.654.958	181.858.743.964
Chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản		24.147.056.288
Chi phí nhân công	4.007.285.778	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.263.696.209	1.174.272.391
Chi phí bán hàng khác	3.634.265.976	1.810.786.622
TỔNG CỘNG	<u>85.154.902.921</u>	<u>208.990.859.265</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	68.540.310.552	55.640.102.443
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	10.046.720.069	12.822.495.669
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	8.498.846.617	12.493.338.149
Chi phí tài trợ, ủng hộ		11.804.180.030
Chi phí tiếp khách		9.647.236.034
Chi phí dịch vụ mua ngoài	43.438.335.020	17.474.246.259
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	56.309.766.228	20.546.523.455
TỔNG CỘNG	<u>186.833.978.486</u>	<u>140.428.122.039</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	72.828.395.538	11.034.560.296
Thu nhập từ phát hợp đồng	13.509.116.023	5.336.658.883
Lãi từ giao dịch mua rẻ	51.925.976.686	
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	245.099.367	740.975.487
Các khoản khác	7.148.203.462	4.956.925.926
Chi phí khác	6.389.170.729	9.170.762.552
Các khoản phạt và bồi thường	5.019.897.600	4.977.169.603
Chi phí tiếp khách		2.631.239.968
Lỗ từ thanh lý tài sản cố định	122.015.407	13.185.566
Các khoản khác	1.247.257.722	1.549.167.415
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	66.439.224.809	1.863.797.744

31. 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	3.238.059.826.817	2.014.153.249.025
Chi phí dịch vụ xây dựng	258.223.739.872	216.090.633.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	89.960.616.172	292.832.800.357
Chi phí nhân công	124.090.937.413	
Chi phí tài trợ, ủng hộ		11.804.180.030
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	52.595.869.593	29.313.030.724
Chi phí dự phòng	10.046.720.069	12.822.495.669
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	95.851.102.985	7.625.589.272
Chi phí bằng tiền khác	139.783.766.887	111.943.296.547
TỔNG CỘNG	3.998.565.859.740	2.696.585.275.617

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	155.625.770.501	116.022.774.602
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước		1.630.157.916
Chi phí thuế TNDN tạm nộp		(8.924.596.297)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(3.043.268.020)</u>	<u>(4.694.886.334)</u>
TỔNG CỘNG	<u>158.669.038.521</u>	<u>104.033.449.887</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	661.675.413.765	473.721.668.594
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	132.335.082.753	94.744.333.678
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	24.436.204.387	1.182.360.783
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(2.762.853.431)	333.588.571
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP và Nghị định 92/2021/NĐ-CP		-
Phân bổ lợi thế thương mại		964.938.957
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	56.746.179	1.630.157.916
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.828.614.167	
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.310.303.194)	(567.773.420)
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	<u>4.085.547.660</u>	<u>5.745.843.358</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>158.669.038.521</u>	<u>104.033.449.887</u>

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>				
Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	805.624.575	1.746.474.918	892.998.907	(39.402.328)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	14.314.309.460	4.992.358.646	(10.570.277.106)	3.373.033.677
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	2.050.845.755	-	(1.948.303.467)	(2.936.741.232)
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	4.148.197.068	10.649.643.395	7.038.789.192	7.091.875.603
Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bàn giao		5.801.446.327	5.801.446.327	4.996.180.873
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	313.085.850	2.141.700.019	1.828.614.167	(8.924.596.297)
Chi phí khác	217.630.110	217.630.110		217.630.110
<i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i>	<i>21.849.692.818</i>	<i>25.549.253.415</i>		
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>				
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(172.835.069.082)	(91.334.894.976)		916.905.568
<i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i>	<i>(172.835.069.082)</i>	<i>(91.334.894.976)</i>		
<i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</i>			<i>3.043.268.020</i>	<i>4.694.886.334</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn bằng tiền		436.535.110.000
		Cho vay	354.550.000.000	651.300.000.000
		Thu hồi gốc vay	433.850.000.000	315.200.000.000
		Đi vay	159.100.000.000	308.800.000.000
		Trả gốc vay	191.100.000.000	280.100.000.000
		Trả cổ tức bằng cổ phần	187.229.300.000	158.740.040.000
		Trả cổ tức bằng tiền	37.445.861.200	
		Cổ tức phải trả		2.100.000.000
		Lãi vay phải thu	62.976.256.748	55.195.991.770
		Nhận thanh toán lãi vay		6.013.726.031
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.501.649.507	8.055.136.581
		Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia Dự án	243.457.330.645	11.542.669.355
		Chi phí lãi vay	639.693.150	2.034.339.729
		Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay
Trả gốc vay	200.000.000.000			160.000.000.000
Chi phí lãi vay	16.608.082.192			4.790.890.411
Trả lãi vay				4.790.890.411
Doanh thu cung cấp HHDV	403.630.051			
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ		818.665.845
		Doanh thu cung cấp HHDV	809.062.963	-
Taseco Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí nhận cung cấp HHDV	21.990.656	
		Thu hồi vay	8.000.000.000	
		Doanh thu cho vay	93.123.288	
		Cho vay	-	-
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Thu hồi gốc vay		2.500.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.753.274.319	54.848.184
		Chi phí nhận cung cấp dịch vụ	373.393.956	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty VinaCS	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Nhận tiền vay	10.500.000.000	-
		Trả gốc vay	10.500.000.000	-
		Thu hồi gốc vay		-
		Doanh thu cung cấp HHDV	83.740.908	
		Chi phí lãi vay	42.843.836	-
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án		650.000.000
		Doanh thu dịch vụ	577.500.000	660.000.000
		Cho vay	220.000.000	
		Trả tiền vay	800.000.000	
Taseco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp HHDV	484.744.025	-
Taseco OceanView	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí nhận cung cấp HHDV	1.301.815.590	
Taseco Media	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp HHDV	195.799.295	
		Chi phí nhận cung cấp HHDV	1.391.312.938	
Công ty Hải Hà	Công ty liên kết	Đi vay		6.000.000.000
		Trả gốc vay		33.070.000.431
		Cổ tức được chia		1.050.000.000
		Cổ tức nhận bằng tiền		1.050.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả		650.434.532
		Thanh toán lãi đi vay		2.816.714.297
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay		29.300.000.000
		Trả gốc vay		29.300.000.000
		Doanh thu dịch vụ	2.170.462.480	7.298.820.345
		Cho vay	25.370.000.000	
		Thu hồi cho vay	8.900.000.000	
Taseco Media	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ		215.955.844
		Doanh thu cung cấp dịch vụ		14.399.844
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		2.800.740.457
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản		2.077.090.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

			<i>Đơn vị tính: VND</i>	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Ông 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
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần		21.861.675.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.989.363.637	-
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản		5.567.672.500
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần		17.489.340.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.141.336.364	
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản		5.450.000.000
Ông Bùi Xuân Vương	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		-
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản		1.286.536.300
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.638.309.091	-
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản		-
		Đi vay		15.000.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần		60.720.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần		70.970.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.328.727.274	-
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản		8.550.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.707.181.817	-
		Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản	1.999.418.182	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng giám đốc	Cho vay	35.110.000.000	-
		Thu hồi cho vay	35.110.000.000	-
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng giám đốc	Cho vay	28.088.000.000	-
		Thu hồi cho vay	28.088.000.000	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng giám đốc	Đi vay	47.499.999.995	-
		Trả nợ vay	47.499.999.995	-

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 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		<i>Đơn vị tính: VND</i>		
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	16.130.856.488	3.038.672.725
		Phải thu dịch vụ xây dựng		19.540.672.211
		Chuyển nhượng bất động sản	2.616.582.500	428.282.500
		Chuyển nhượng bất động sản	4.030.447.200	1.674.977.200
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.349.850.000	688.250.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.511.832.500	533.932.500
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Quan hệ mật thiết Trưởng ban Kiểm soát	Chuyển nhượng bất động sản	515.250.250	515.250.250
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	4.926.685.000	924.545.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	3.440.370.200	1.241.010.200
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu ngắn hạn khác	1.239.975.430	2.258.534.466
			40.761.849.568	30.844.127.052

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)

Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	10.354.559.035	12.285.717.798
		Phải thu khác		-
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án		1.450.000.000
Công ty Lương Sơn	Công ty cùng thành viên chủ chốt	Phải thu khác	1.033.861.952	
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty cùng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	298.335.611	1.225.345.207
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.700.071.499	3.605.155.033
			13.386.823.057	18.566.218.038

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)

Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	184.647.692.674	126.163.459.215
			184.647.692.674	126.163.459.215

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

Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ Mua tài sản	40.029.700	54.660.550
Taseco Media	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	161.162.640	152.358.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải thu khác	98.905.278	74.180.018
			300.097.619	281.198.568

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Phải trả cổ tức		2.100.000.000
		Lãi vay phải trả		9.643.836
Công ty AHT		Lãi vay phải trả	16.608.082.192	
Các cá nhân liên quan	Các cá nhân liên quan	Các khoản phải trả khác	102.231.626	125.984.932
			16.710.313.818	2.235.628.768
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Góp vốn thực hiện dự án	285.383.630.162	11.542.669.355
			285.383.630.162	11.542.669.355
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn		32.000.000.000
Công ty HỒ Tây	Cùng thành viên HĐQT	Vay ngắn hạn	11.200.000.000	
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Vay ngắn hạn		15.000.000.000
			11.200.000.000	47.000.000.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Vinconstec	Cùng thành viên HĐQT	Vay dài hạn	17.805.579.260	
			17.805.579.260	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Taseco Group	10.100.000.000	Thời hạn cuối cùng vào tháng 7 năm 2024	Từ 5% đến 6%/năm	Tin chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	29.500.000.000	Thời hạn ngày 23 tháng 11 năm 2024	8,50%	Tin chấp
Công ty Riverview Lương Sơn	16.470.000.000	Thời hạn cuối cùng vào tháng 5 năm 2024	Từ 9% đến 10,5%/năm	
TỔNG CỘNG	<u>56.070.000.000</u>			

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Taseco Group	831.157.120.000	Thời hạn cuối cùng vào tháng 7 năm 2025	Từ 5% đến 10,5%/năm	Tin chấp
TỔNG CỘNG	<u>831.157.120.000</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Họ và tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	924.000.000	924.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	780.000.000	804.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Thành viên HĐQT đến ngày 24 tháng 4 năm 2021, Phó Tổng giám đốc	780.000.000	660.000.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 26 tháng 4 năm 2022	660.000.000	780.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	660.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	660.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	720.000.000	720.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 4 năm 2022	-	186.154.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 12 năm 2021	-	60.000.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 24 tháng 3 năm 2022	660.000.000	509.259.000
TỔNG CỘNG		6.144.000.000	6.263.413.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

35. CÁC CAM KẾT

Cam kết bảo lãnh thực hiện hợp đồng

Căn cứ theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/12403004/2022/HĐCBL ký tháng 12 năm 2022 giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Taseco Invest có nghĩa vụ phải trả phí bảo lãnh đối với nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản tiền đặt cọc nhận từ Công ty Weslake Point Pte. Ltd. như được trình bày tại Thuyết minh số 22 với số tiền là 1,5%/năm trên tổng số tiền nhận đặt cọc là USD 21.562.500. Phí bảo lãnh được trả hàng quý trong thời gian được quy định tại hợp đồng cấp bảo lãnh. Nhóm Công ty cũng sử dụng một số tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh này như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chương trình cho thuê căn hộ với các Chủ sở hữu căn hộ, cụ thể:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	11.150.332.468	11.150.332.468
Từ 1 - 5 năm	4.281.322.397	15.431.654.865
Trên 5 năm	-	-
TỔNG CỘNG	<u>15.431.654.865</u>	<u>26.581.987.333</u>

Các cam kết khác

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Vũ Thị Khánh Hà
Người lập



Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2024