

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco**

Báo cáo tài chính riêng

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 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 - 3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 63

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về báo cáo cho các cổ đông và cho các cơ quan quản lý Nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 1 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2024

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4.554.960.517.784</b>	<b>2.748.014.631.574</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>171.776.740.961</b>	<b>286.797.710.211</b>
111	1. Tiền		19.885.197.453	237.443.240.211
112	2. Các khoản tương đương tiền		151.891.543.508	49.354.470.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>17.371.000.000</b>	<b>21.579.880.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	13.870.159.077
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)		-	(2.061.279.077)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		17.371.000.000	9.771.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.200.462.152.946</b>	<b>576.751.317.122</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		783.014.606.404	366.238.291.660
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		81.272.690.000	116.863.484.970
135	5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		258.027.200.000	4.300.000.000
136	6. Phải thu ngắn hạn khác		79.254.152.084	90.456.036.034
137	7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(1.106.495.542)	(1.106.495.542)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>3.087.221.309.138</b>	<b>1.746.153.939.151</b>
141	1. Hàng tồn kho		3.087.221.309.138	1.746.153.939.151
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>78.129.314.739</b>	<b>116.731.785.090</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		9.334.551.693	28.955.256.332
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		68.794.763.046	87.776.528.758
<b>200</b>	<b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.813.574.174.829</b>	<b>2.910.799.435.245</b>
<b>210</b>	<b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>12.695.908.966</b>	<b>11.878.908.966</b>
216	6. Phải thu dài hạn khác		12.695.908.966	11.878.908.966
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>6.292.789.676</b>	<b>9.518.291.816</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		6.229.774.301	9.501.569.588
222	- Nguyên giá		22.810.438.989	22.365.103.898
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(16.580.664.688)	(12.863.534.310)
227	3. Tài sản cố định vô hình		63.015.375	16.722.228

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

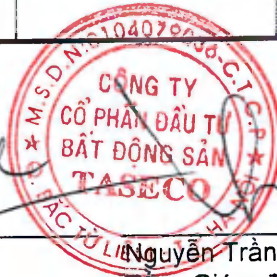
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
228	- Nguyên giá		302.560.000	233.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(239.544.625)	(216.277.772)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		-	<b>5.425.649.630</b>
231	- Nguyên giá		43.275.843.700	48.701.493.330
232	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(43.275.843.700)	(43.275.843.700)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>344.287.584.768</b>	<b>271.725.893.169</b>
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		344.287.584.768	271.725.893.169
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>3.423.954.163.790</b>	<b>2.586.013.448.524</b>
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.384.286.646.584	2.567.741.931.318
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		7.000.000.000	7.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.078.500.000	12.682.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(1.410.982.794)	(1.410.982.794)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>26.343.727.629</b>	<b>26.237.243.140</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		18.808.344.271	5.680.348.371
262	2. Tài sản thuế Thu nhập hoãn lại		7.535.383.358	20.556.894.769
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>8.368.534.692.613</b>	<b>5.658.814.066.819</b>
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4.775.458.911.572</b>	<b>2.477.877.566.355</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2.392.641.918.099</b>	<b>2.328.290.546.879</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn		518.131.431.015	660.317.651.298
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		13.612.618.206	213.124.393.883
313	3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		425.197.239.293	126.721.982.910
314	4. Phải trả người lao động		13.973.073.427	12.915.169.814
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		186.331.671.673	357.904.341.631
319	9. Phải trả ngắn hạn khác		341.490.702.507	64.902.522.520

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
320	10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		874.756.730.739	889.204.484.823
322	12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		19.148.451.239	3.200.000.000
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2.382.816.993.473</b>	<b>149.587.019.476</b>
333	3. Chi phí phải trả dài hạn		-	26.106.508.982
337	7. Phải trả dài hạn khác		476.879.534.893	122.168.510.494
338	8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		1.905.937.458.580	1.312.000.000
<b>400</b>	<b>D. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>3.593.075.781.041</b>	<b>3.180.936.500.464</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>		<b>3.593.075.781.041</b>	<b>3.180.936.500.464</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
411a	- Cổ phiếu cổ đông 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
421	11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		513.595.776.041	371.456.495.464
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		47.456.495.464	1.874.352.569
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		466.139.280.577	369.582.142.895
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>8.368.534.692.613</b>	<b>5.658.814.066.819</b>

*W*

*hu*



Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2024



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2022	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
01	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>2.677.373.620.714</b>	<b>2.842.196.701.340</b>	<b>2.385.645.936.706</b>	<b>2.475.790.200.119</b>
02	2. Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.677.373.620.714	2.842.196.701.340	2.385.645.936.706	2.475.790.200.119
11	4. Giá vốn hàng bán		1.876.679.128.137	2.127.139.318.911	1.664.292.919.230	1.884.796.102.056
<b>20</b>	<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>800.694.492.577</b>	<b>715.057.382.429</b>	<b>721.353.017.476</b>	<b>590.994.098.063</b>
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính		33.744.330.965	45.367.686.229	13.369.255.690	41.971.664.525
22	7. Chi phí tài chính		49.285.711.733	17.137.178.545	32.690.143.530	3.537.971.227
23	- Trong đó: Lãi vay phải trả		48.899.268.384	13.610.121.332	30.356.254.623	1.434.794.301
25	8. Chi phí bán hàng		73.113.573.287	206.727.942.327	62.853.666.960	178.362.847.960
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		96.739.196.083	78.353.166.557	35.292.217.238	24.067.269.024
<b>30</b>	<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>615.300.342.439</b>	<b>458.206.781.229</b>	<b>603.886.245.438</b>	<b>426.997.674.377</b>
31	11. Thu nhập khác		15.082.700.205	5.167.879.263	1.266.911.528	2.963.825.743
32	12. Chi phí khác		4.822.113.033	2.438.236.131	1.897.018.855	(640.664.413)
<b>40</b>	<b>13. Lợi nhuận khác</b>		<b>10.260.587.172</b>	<b>2.729.643.132</b>	<b>(630.107.327)</b>	<b>3.604.490.156</b>
<b>50</b>	<b>14. Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>625.560.929.611</b>	<b>460.936.424.361</b>	<b>603.256.138.111</b>	<b>430.602.164.533</b>
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành		126.658.843.749	88.259.228.193	126.658.843.749	82.928.077.457

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
cho giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		13.614.354.046	(404.946.727)	11.281.777.517	(4.262.717.259)
60	<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>		<b>485.287.731.816</b>	<b>373.082.142.895</b>	<b>465.315.516.845</b>	<b>351.936.804.335</b>

*W*

*hu*



*[Handwritten signature]*

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  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: VND

Mã số	Nội dung	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
	<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>625.560.929.611</b>	<b>460.936.424.361</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		-	-
2	- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT		3.740.397.231	47.379.739.673
3	- Các khoản dự phòng		(2.061.279.077)	3.472.261.871
4	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
5	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(31.683.051.888)	(45.266.204.992)
6	- Chi phí lãi vay		48.899.268.384	13.610.121.332
	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
8	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>644.456.264.261</b>	<b>480.132.342.245</b>
9	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(542.568.690.516)	68.117.039.817
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(1.341.067.369.987)	(125.952.449.820)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		492.396.004.739	(407.382.580.184)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		6.492.708.739	39.679.015.116
	- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
13	- Tiền lãi vay đã trả		(109.435.777.190)	(13.870.159.077)
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(158.298.440.244)	(89.891.554.490)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	(33.950.133.813)
16	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(2.499.500.000)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.008.025.300.198)</b>	<b>(85.617.980.206)</b>
	<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(83.330.579.246)	(27.183.790.928)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(488.770.369.727)	(6.056.000.000)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Mã số	Nội dung	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
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		241.313.328.804	108.875.824.845
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(680.386.942.578)	(802.022.956.800)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	300.071.015.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		64.879.099.604	48.350.218.558
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(946.295.463.143)</b>	<b>(377.965.689.325)</b>
			-	-
	<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	550.000.055.000
32	2. Tiền chi mua lại cổ phiếu của DN đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		3.639.683.131.370	1.275.836.989.997
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(1.746.576.829.669)	(1.298.541.601.022)
35	5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(53.806.507.610)	-
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>1.839.299.794.091</b>	<b>527.295.443.975</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(115.020.969.250)</b>	<b>63.711.774.444</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>286.797.710.211</b>	<b>223.085.935.767</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>		<b>171.776.740.961</b>	<b>286.797.710.211</b>

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



*(Handwritten signature)*

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2024

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 157

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức*

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 14 công ty con (Năm 2022 có 11 công ty con), Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

STT	Tên công ty	31 tháng 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 Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm 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 Quản lý ALC") (i)	98,01%	100,00%	-	-	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, Phường Hùng Thắng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
13	Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I	60%	60%			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, Công ty Taseco Invest và Công ty Alacarte Hạ Long.

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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

### **2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng**

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về báo cáo cho các cổ đông và cho các cơ quan quản lý Nhà nước. Bên cạnh đó, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 30 tháng 10 năm 2023.

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

### **2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

### **2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.4 Kỳ kế toán năm**

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

### **2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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



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

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

#### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

##### *Hàng tồn kho bất động sản*

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

#### 3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

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

#### 3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và quyền sử dụng đất 50 năm

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

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

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

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

#### 3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

#### 3.8 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

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

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

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

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

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tái chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.13 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

#### 3.14 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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

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

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

#### 1.15 Phân chia lợi nhuận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tái chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 *Người mua trả tiền trước*

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

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

#### 3.17 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Doanh thu cho thuê*

###### Doanh thu cho thuê ghi nhân hàng kỳ

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

###### Doanh thu cho thuê ghi nhân một lần

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

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

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

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

**3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)**

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Cổ tức*

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



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

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

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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

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

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

#### 3.19 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.20 Các bên liên quan

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

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	682.973.652	8.860.532.936
Tiền gửi ngân hàng	19.481.467.035	228.582.707.275
Các khoản tương đương tiền (*)	151.612.300.274	49.354.470.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>171.776.740.961</b>	<b>286.797.710.211</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền gồm khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn dưới 03 tháng tại ngân hàng, tiền gửi tại tài khoản chứng khoán và khoản vàng tương đương tiền.

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	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)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.870.159.077</b>	<b>11.808.880.000</b>	<b>(2.061.279.077)</b>

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

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	17.371.000.000	17.371.000.000	9.771.000.000	9.771.000.000
	<b>17.371.000.000</b>	<b>17.371.000.000</b>	<b>9.771.000.000</b>	<b>9.771.000.000</b>

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 4,5%/năm đến 7,5%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2022: từ 5,1% đến 6,2%/năm).

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

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	767.360.494.719	302.374.273.805
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	15.636.401.685	51.240.000.000
Phải thu từ các hoạt động khác	17.710.000	12.624.017.855
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>783.014.606.404</b>	<b>366.238.291.660</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>	726.679.104.015	274.455.142.717
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	56.335.502.389	91.783.148.943

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

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)
<b>7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	33.000.000.000
Công ty TNHH Hà Yên IND	-	15.117.748.250
Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư tại xã Hải Yên (ii)	376.298.300	12.700.000.000
Nhà cung cấp dự án chưa chủ trương đầu tư (Kiểm toán)	53.055.949.906	56.045.736.720
Các khoản trả trước khác	<u>81.272.690.000</u>	<u>116.863.484.970</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn của các bên khác</i>	<i>81.272.690.000</i>	<i>116.863.484.970</i>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

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

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

THUYẾT MINH BÀO CÁO TÁI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho vay các bên khác	-	2.000.000.000
Cho vay các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 31</i> ) (*)	<u>258.027.200.000</u>	<u>2.300.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>258.027.200.000</u></b>	<b><u>4.300.000.000</u></b>

(\*) Thông tin chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan như sau:

Bên nhận vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty CP Phát triển Hồ Tây	29.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 11 năm 2024.	8,5%	Tín chấp
Công ty Invest	20.700.000.000	Thời hạn trả nợ gốc và lãi của khoản vay cuối cùng vào ngày 13 tháng 06 năm 2024.	8,5%- 10,5%	Tín chấp
Công ty Riverview Lương Sơn	16.470.000.000	Thời hạn trả nợ gốc và lãi của khoản vay cuối cùng vào ngày 14 tháng 05 năm 2024.	9%- 10,5%	Tín chấp
Công ty CP Alacarte Hạ Long	39.500.000.000	Thời hạn trả nợ gốc và lãi của khoản vay cuối cùng vào ngày 15 tháng 06 năm 2024.	8,5%- 10,5%	Tín chấp
Công ty TAH	151.857.200.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 05 năm 2024.	10,5%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>258.027.200.000</u></b>			

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

9. PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Phải thu cổ tức	-	-	48.839.100.000	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (*)	13.090.911.418	-	13.090.911.418	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	19.779.700.120	-	6.542.679.162	-
Tạm ứng cho nhân viên	13.347.021.088	-	3.414.951.588	-
Phải thu kinh phí bảo trì	11.651.342.733	-	14.419.436.163	-
Phải thu ngắn hạn khác	21.385.176.721	-	4.148.957.703	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>79.254.152.083</b>	<b>-</b>	<b>90.456.036.034</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	43.090.474.963	-	27.792.841.833	-
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	36.163.677.120	-	62.663.194.201	-
<b>Dài hạn</b>				
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (**)	11.633.908.966	-	11.633.908.966	-
Phải thu dài hạn khác	1.062.000.000	-	245.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.695.908.966</b>	<b>-</b>	<b>11.878.908.966</b>	<b>-</b>

(\*) Khoản góp vốn 13,1 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh số 01/2010-HĐHT ký ngày 24 tháng 1 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Trung Đô cho mục đích đầu tư dự án tòa nhà NO3-T6, khu Đoàn Ngoại giao, phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.

(\*\*) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn hợp tác đầu tư thực hiện các dự án:

- Khoản góp vốn 7,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Ngọc Toàn cho mục đích thực hiện dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.
- Và một số dự án khác.

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.917.040.194.007	-	1.405.309.326.328	-
<i>Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại Giao</i>	119.660.662.093	-	1.265.830.920.742	-
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa</i>	1.802.547.277.325	-	92.879.145.358	-
<i>Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến</i>	612.824.097.377	-	46.599.260.228	-
<i>Dự án Nam Thái tại Thái Nguyên</i>	382.008.157.212	-	-	-
Thành phẩm bất động sản	169.433.512.738	-	339.792.242.196	-
<i>Dự án Alacarte Hạ Long</i>	152.795.816.620	-	323.154.546.078	-
<i>Dự án Lương Sơn</i>	16.637.696.118	-	16.637.696.118	-
Hàng tồn kho khác	747.602.393	-	1.052.370.627	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.087.221.309.138</b>	<b>-</b>	<b>1.746.153.939.151</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao, Dự án Số 4 Thanh Hóa, Dự án Nam Thái Thái Nguyên được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
<b>Ngắn hạn</b>		
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	112.392.803	891.026.713
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.334.551.693</b>	<b>28.955.256.332</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất trả trước	7.786.031.111	3.123.661.555
Công cụ, dụng cụ	3.867.760.266	2.524.622.518
Chi phí hoa hồng môi giới và các CP bán hàng dài hạn	2.860.708.809	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	4.293.844.085	32.064.298
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.808.344.271</b>	<b>5.680.348.371</b>

THUYẾT MINH BÀO CÀO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>				
	<i>Vật kiến trúc</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Tài sản cố định khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu kỳ	2.252.441.676	3.212.821.685	15.724.534.385	1.175.306.152	22.365.103.898
Mua trong kỳ	36.400.000	408.935.091			445.335.091
Số cuối kỳ	<u>2.288.841.676</u>	<u>3.621.756.776</u>	<u>15.724.534.385</u>	<u>1.175.306.152</u>	<u>22.810.438.989</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu kỳ	1.745.271.435	1.833.851.080	8.215.904.113	1.068.507.682	12.863.534.310
Khấu hao trong kỳ	499.744.317	431.293.467	2.679.294.124	106.798.470	3.717.130.378
Số cuối kỳ	<u>2.245.015.752</u>	<u>2.265.144.547</u>	<u>10.895.198.237</u>	<u>1.175.306.152</u>	<u>16.580.664.688</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu kỳ	507.170.241	1.378.970.605	7.508.630.272	106.798.470	9.501.569.588
Số cuối kỳ	<u>43.825.924</u>	<u>1.356.612.229</u>	<u>4.829.336.148</u>	<u>-</u>	<u>6.229.774.301</u>

Tại 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang sử dụng tài sản là phương tiện vận tải làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 21.



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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

*Bất động sản đầu tư cho thuê*

*Đơn vị tính: VND*

*Nhà cửa và  
quyền sử dụng đất*

<b>Nguyên giá:</b>		
Số đầu kỳ		48.701.493.330
- Giảm trong kỳ		(5.425.649.630)
Số cuối kỳ		<u>43.275.843.700</u>
 <i>Trong đó:</i>		
<i>Đã khấu hao hết</i>		43.275.843.700
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>		
Số đầu kỳ		(43.275.843.700)
- Khấu hao trong kỳ		
Số cuối kỳ		<u>(43.275.843.700)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>		
Số đầu kỳ		5.425.649.630
Số cuối kỳ		<u>-</u>

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	264.497.724.072	264.102.785.717
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình- Hà Nam	21.743.040.354	-
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên- Hà Nam	37.517.380.735	4.801.047.908
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu- Thái Nguyên	17.545.095.798	
Các dự án khác	2.984.343.810	2.822.059.544
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>344.287.584.769</u></b>	<b><u>271.725.893.169</u></b>

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

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 126,7 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

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

**16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính: VND

Công ty	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	3.384.286.646.584	-	3.384.286.646.584	2.567.741.931.318	-	2.567.741.931.318
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206	12.682.500.000	(1.410.982.794)	11.271.517.206
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.425.365.146.584</b>	<b>(1.410.982.794)</b>	<b>3.423.954.163.790</b>	<b>2.587.424.431.318</b>	<b>(1.410.982.794)</b>	<b>2.586.013.448.524</b>

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

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

**16.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con**

	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích biểu quyết	Tỷ lệ quyền	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Tỷ lệ lợi ích biểu quyết	Tỷ lệ quyền
Công ty Taseco Invest	1.282.800.000.000	(i)	99,90%	99,90%	1.030.800.000.000	(i)	85,90%	85,90%
Công ty ICON4	587.602.915.205		72,50%	72,50%	587.602.915.205	951.200.000.000	72,50%	72,50%
Công ty TAH	609.390.000.000	(i)	99,90%	99,90%	349.650.000.000	(i)	99,90%	99,90%
Công ty Quản lý BĐS	147.160.016.113	(i)	99,90%	99,90%	118.189.016.113	(i)	99,90%	99,90%
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(i)	99,00%	99,00%	118.800.000.000	(i)	99,00%	99,00%
Công ty Alacarte Hạ Long	207.900.000.000	(i)	99,00%	99,00%	207.900.000.000	(i)	99,00%	99,00%
Công ty Yên Bình	88.800.000.000	(i)	74,00%	74,00%	88.800.000.000	(i)	74,00%	74,00%
Công ty Du lịch Quốc tế	132.000.000.000	(i)	86,56%	86,56%	66.000.000.000	(i)	86,56%	86,56%
Công ty TNHH P&I	209.833.715.266	(i)	60,00%	60,00%	-	-	0,00%	0,00%
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.384.286.646.584</u></b>				<b><u>2.567.741.931.318</u></b>			

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này tại và 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

THUYẾT MINH BÀO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

**16.2 Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

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

(\*) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

**16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ			
	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (*)	34.078.500.000	(1.410.982.794)	15,00%	15,00%	12.682.500.000	(1.410.982.794)	15,00%	15,00%

(\*) Công ty Vinconstec có trụ sở chính tại Tầng 4, tòa nhà N01-T4, khu Đoàn Ngoại giao, đường Hoàng Minh Thảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh nhà và bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng các khu du lịch, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái và cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án, công trình.

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

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

**17.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả cho người bán	177.357.987.730	512.112.373.139
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội		311.795.309.095
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons		58.447.527.144
Phải trả người bán ngắn hạn khác	177.357.987.730	141.869.536.900
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	340.773.443.285	148.205.278.159
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>518.131.431.015</b>	<b>660.317.651.298</b>

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

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>Phải nộp</b>				
Thuế giá trị gia tăng	50.362.246.955	104.632.817.511	(50.531.063.902)	104.464.000.564
Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.763.318.680	137.066.504.574	(158.298.440.244)	54.531.383.010
Thuế thu nhập cá nhân	596.417.275	4.729.784.263	(5.087.190.116)	239.011.422
Thuế nhà thầu	-	7.370.521.404	(7.370.521.404)	-
Tiền đất, thuế đất		2.069.610.413.640	(1.803.647.569.345)	265.962.844.295
Các loại thuế khác	-	3.000.000	(3.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>126.721.982.910</b>	<b>2.323.413.041.392</b>	<b>(2.024.937.785.011)</b>	<b>425.197.239.291</b>

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

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
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 quản lý, vận hành	-	2.900.723.220
Trích trước chi phí lãi vay	7.442.264.059	1.334.305.675
Trích trước chi phí khác	-	12.290.831
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>186.331.671.673</u></b>	<b><u>357.904.341.631</u></b>
<b>Dài hạn</b>		
Trích trước chi phí quản lý, vận hành	-	26.106.508.982
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>26.106.508.982</u></b>

**20. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận cọc mua cổ phần (*)	201.857.200.000	-
Phải trả Cổ tức	193.492.390	-
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	2.760.000.000	2.630.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	57.660.017.859	14.328.768
Kinh phí bảo trì	63.042.963.597	55.585.440.699
Phải trả ngắn hạn khác	15.977.028.661	6.672.753.053
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>341.490.702.507</u></b>	<b><u>64.902.522.520</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>313.210.829.524</i>	<i>64.888.193.752</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	<i>28.279.872.983</i>	<i>14.328.768</i>
(*) Đây là khoản nhận đặt cọc từ Công ty Vietnam Investment R Limited để nhận chuyển nhượng cổ phần Công ty TAH.		
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản	476.879.534.893	122.168.510.494
<i>Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (i)</i>	<i>96.055.951.726</i>	<i>95.247.451.726</i>
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (ii)</i>	<i>118.399.906.010</i>	<i>16.276.778.826</i>
<i>Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen (iii)</i>	<i>7.240.000.000</i>	<i>7.240.000.000</i>
<i>Dự án N01T6 Đoàn ngoại giao (iv)</i>	<i>197.183.677.157</i>	
<i>Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến (v)</i>	<i>58.000.000.000</i>	<i>3.404.279.942</i>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>476.879.534.893</u></b>	<b><u>122.168.510.494</u></b>

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

Trong đó:

Phải trả dài hạn cho các bên khác	103.295.951.726	102.487.451.726
Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	373.583.583.167	19.681.058.768

**20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Khoản nhận góp vốn từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.
- (ii) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.
- (iii) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vinh Hân cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.
- (iv) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group cho Dự án N01T6 Đoàn ngoại giao
- (v) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh

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

21. VAY

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			<i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i>
	<i>Số phát sinh trong kỳ</i>		<i>Giảm</i>	
	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Tăng</i>		
<b>Vay ngắn hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.1)	56.698.695.516	617.589.563.957	(375.187.528.734)	299.100.730.739
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 21.3)	47.000.000.000	349.000.000.000	(396.000.000.000)	-
Vay các tổ chức, cá nhân khác (Thuyết minh số 21.2)	-	262.283.999.995	(262.283.999.995)	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.6)	124.340.909.107	100.659.090.893	(50.000.000.000)	175.000.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 21.5)	661.164.880.200	400.656.000.000	(661.164.880.200)	400.656.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>889.204.484.823</b>	<b>1.730.188.654.845</b>	<b>(1.744.636.408.929)</b>	<b>874.756.730.739</b>
<b>Vay dài hạn</b>				
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 21.5)	1.312.000.000	2.041.063.567.418	(400.656.000.000)	1.641.719.567.418
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 21.6)	-	351.212.311.902	(104.800.000.000)	246.412.311.902
Vay dài hạn tổ chức cá nhân khác	-	-	-	-
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 21.4)	-	19.746.000.000	(1.940.420.740)	17.805.579.260
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.312.000.000</b>	<b>2.412.021.879.320</b>	<b>(507.396.420.740)</b>	<b>1.905.937.458.580</b>



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

21. VAY (tiếp theo)

21.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	8.801.055.871	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 11 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công thương VN-CN Thanh Xuân	60.300.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 10 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(i)
Ngân hàng TMCP Công Thương VN-CN Thanh Xuân	229.999.674.868	Gốc vay trả vào tháng 5 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(ii)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>299.100.730.739</u></b>			

(i) Một số khoản tiền gửi tiết kiệm của Công ty tại Ngân hàng Vietinbank

(ii) 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  
40.000.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản Taseco thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Tập đoàn Taseco và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cố 26 căn hộ hình thành trong tương lai Dự án Alacarte"

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

**21.2 Vay dài hạn các bên liên quan**

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

Bên nhận vay	Mối quan hệ	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	17.805.579.260	Gốc và lãi vay được trả tại thời điểm đáo hạn tháng 3 năm 2025	5.5%	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>17.805.579.260</b>			

(i) Toàn bộ cổ phần thuộc quyền sở hữu của Công ty tại Công ty Vinconstec.

**21. VAY (tiếp theo)**

**21.3 Vay ngân hàng (tiếp theo)**

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	190.192.304.725	Thời hạn trả nợ gốc vay cuối cùng ngày 30 tháng 3 năm 2026 và lãi trả hàng quý	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	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	220.244.467.962	Thời hạn trả nợ gốc vay cuối cùng ngày 28 tháng 11 năm 2027 và lãi trả hàng quý	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 Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	1.220.733.947.181	Thời hạn trả nợ gốc vay cuối cùng ngày 24 tháng 8 năm 2025 và lãi trả hàng quý	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng theo lãi suất tham chiếu 12M < T ≤ 60M cộng biên độ 1,86%/năm. Lãi suất trong kỳ là 11%/năm	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	1.312.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý đến khi đáo hạn 25/12/2025	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và	(iv)

## Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I

409.728.847.550 Thời hạn trả nợ gốc vay cuối cùng ngày 12 tháng 5 năm 2025 và lãi trả hàng quý

biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong kỳ là 10%-10,6%/năm

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 sở I cộng biên độ 3,5%/năm

(v)

### TỔNG CỘNG

**2.042.375.567.418**

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả: 400.656.000.000 đồng

Vay dài hạn: 1.641.719.567.418 đồng

- (i) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tổ hợp Thương mại, Dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái;
- (ii) 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;
- (iii) Tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản phát sinh của Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 khu đô thị mới Trung tâm Thành phố Thanh Hóa bao gồm nhưng không giới hạn Quyền tài sản gắn liền với dự án, Nhà ở hình thành trong tương lai, Quyền tài sản hình thành từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- (iv) Ô tô Land Cruiser 30G-716.19 của Công ty;
- (v) Tài sản đảm bảo là căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/NO1T6 và các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa TasecoLand và Bên thứ Ba.

### 21.4 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 kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	75.000.000.000	Thời hạn đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023	Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, năm thứ hai là 10,5%/năm	(i)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	197.666.073.872	Thời hạn 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)	(ii)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI- CN Hà Nội	148.746.238030	Thời hạn đáo hạn ngày 24 tháng 8 năm 2025	Lãi suất trong kỳ là 12.3%/năm	(iii)

## Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

### TỔNG CỘNG

421.412.311.902

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn	246.412.311.902
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	175.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	3.587.688.098

- (i) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 384, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.588 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 23,1 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.
- (ii) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.572,8 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY108500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group
- (iii) Tài sản đảm bảo là 4 triệu cổ phiếu Taseco Air thuộc sở hữu của Taseco Group và 9 triệu cổ phiếu Icon 4 thuộc sở hữu của bà Đoàn Thị Phương Thảo

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

**22. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
<i>Số đầu kỳ</i>		1.820.000.000
Tăng trong kỳ	19.148.451.239	-
Giảm trong kỳ		(1.820.000.000)
<i>Số cuối kỳ</i>	<u>19.148.451.239</u>	<u>-</u>

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Năm trước:</b>				
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	59.480.000.000	201.874.302.569	2.261.354.302.569
- Tăng vốn	500.000.050.000	50.000.005.000	-	550.000.055.000
- Lợi nhuận thuần trong kỳ			373.082.142.895	373.082.142.895
- Cổ tức công bố trong năm	199.999.950.000		(199.999.950.000)	
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi			(3.200.000.000)	(3.200.000.000)
- Chi trả thù lao cho HĐQT			(300.000.000)	(300.000.000)
<i>Số cuối kỳ</i>	<u>2.700.000.000.000</u>	<u>109.480.005.000</u>	<u>371.456.495.464</u>	<u>3.180.936.500.464</u>
<b>Năm nay:</b>				
Số đầu kỳ	2.700.000.000.000	109.480.005.000	371.456.495.464	3.180.936.500.464
- Lợi nhuận thuần trong kỳ			485.287.731.816	485.287.731.816
- Cổ tức công bố trong năm	270.000.000.000		(324.000.000.000)	(54.000.000.000)
- Trích quỹ			(19.148.451.239)	(19.148.451.239)
<i>Số cuối kỳ</i>	<u>2.970.000.000.000</u>	<u>109.480.005.000</u>	<u>513.595.776.041</u>	<u>3.593.075.781.041</u>

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phần thường</i>	<i>Tổng số</i>	<i>Cổ phần thường</i>
Taseco Group	215.302.236	2.153.022.360.000	195.729.306	1.957.293.060.000
Các cổ đông khác	81.697.764	816.977.640.000	74.270.694	742.706.940.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>297.000.000</u>	<u>2.970.000.000.000</u>	<u>270.000.000</u>	<u>2.700.000.000.000</u>

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.3 Cổ phần**

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Số lượng	Giá trị (VND)	Số lượng	Giá trị (VND)
<b>Cổ phần đăng ký và đã phát hành</b>	<b>297.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>270.000.000</b>	<b>2.700.000.000.000</b>
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	270.000.000	2.700.000.000.000
<b>Cổ phần đang lưu hành</b>	<b>297.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>270.000.000</b>	<b>2.700.000.000.000</b>
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 2022: 10.000 VND/cổ phần).

**24. DOANH THU**

**24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>2.677.373.620.714</b>	<b>2.842.196.701.340</b>
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	2.670.933.097.955	2.791.355.616.021
Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần (*)		44.016.903.237
Doanh thu từ cho thuê bất động sản	6.440.522.759	6.824.182.082
Doanh thu Xây lắp		-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>2.677.373.620.714</b>	<b>2.842.196.701.340</b>
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	2.650.018.901.953	2.440.460.375.239
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	27.354.718.761	401.736.326.101

**24.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần		42.204.116.113
Cổ tức và lợi nhuận được chia	7.742.250.000	1.117.813.000
Doanh thu tài chính khác	2.337.110.000	1.944.275.879
Lãi tiền gửi, cho vay	23.664.970.965	101.481.237
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.744.330.965</b>	<b>45.367.686.229</b>

THUYẾT MINH BÀO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.868.719.061.443	2.076.695.570.608
Giá vốn cho thuê ghi nhận một lần	-	43.275.843.700
Giá vốn từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	<u>7.960.066.694</u>	<u>7.167.904.603</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.876.679.128.137</u></b>	<b><u>2.127.139.318.911</u></b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí lãi vay	48.899.268.384	13.610.121.332
Dự phòng giảm giá đầu tư	-	3.472.261.871
Chi phí tài chính khác	<u>386.443.349</u>	<u>54.795.342</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>49.285.711.733</u></b>	<b><u>17.137.178.545</u></b>

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

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới bất động sản	33.635.430.779	181.858.743.964
Chi phí nhân công	57.800.000	-
Chi phí quảng cáo	-	24.147.056.288
Chi phí bán hàng khác	39.420.342.508	722.142.075
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>73.113.573.287</b>	<b>206.727.942.327</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	18.101.591.778	23.668.745.575
Chi phí tài trợ, ủng hộ	-	11.747.883.734
Chi phí tiếp khách	-	7.113.148.195
Chi phí khấu hao	3.631.781.115	3.992.833.768
Chi phí dịch vụ mua ngoài	34.149.464.580	18.323.177.782
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	40.856.358.610	13.507.377.503
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>96.739.196.083</b>	<b>78.353.166.557</b>

**28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	1.531.285.270	48.254.380
Thanh lý tài sản công cụ	42.298.912	-
Phạt hợp đồng	13.509.116.023	5.119.624.883
	<b>15.082.700.205</b>	<b>5.167.879.263</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí phạt	4.558.726.650	280.000.000
Chi phí khác	263.386.383	1.112.244.754
	<b>4.822.113.033</b>	<b>2.438.236.131</b>
<b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b>10.260.587.172</b>	<b>2.729.643.132</b>



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

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

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.209.786.431.430	2.366.818.013.181
Chi phí dịch vụ mua ngoài	80.203.871.284	226.136.778.034
Chi phí tài trợ, ủng hộ	-	11.747.883.734
Chi phí nhân công	18.159.391.778	28.765.152.459
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.631.781.115	47.379.739.673
Chi phí bằng tiền khác	74.491.789.389	26.702.772.376
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.386.273.264.996</u></b>	<b><u>2.707.550.339.457</u></b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

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

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

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	126.658.843.749	96.685.004.879
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước		498.819.611
Chi phí thuế TNDN tạm nộp		(8.924.596.297)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	13.614.354.046	(404.946.727)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>140.273.197.795</b>	<b>87.854.281.466</b>

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	625.560.929.611	460.936.424.361
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	125.112.185.922	92.187.284.872
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	3.387.159.811	2.426.639.421
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	12.676.048.678	(8.440.823.223)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước	-	1.182.360.785
Chi phí lãi vay khống chế theo NĐ 68	-	498.819.611
Tài sản thuế TNDN hoãn lại		-
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện nộp thuế TNDN	(1.548.450.000)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.182.360.783)	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.828.614.167	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>140.273.197.795</b>	<b>87.854.281.466</b>

**30.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

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

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

**30.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Đơn vị tính: VND

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
<b><i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i></b>				
Chi phí lãi vay tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	805.624.575	1.746.474.918	893.807.828	(39.402.330)
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
	<b><u>7.535.383.358</u></b>	<b><u>20.556.894.769</u></b>		
<b><i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i></b>				
<b><i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng</i></b>			<b><u>13.614.354.047</u></b>	<b><u>404.946.727</u></b>

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

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Công ty trong năm và tại như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì")	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	Công ty con
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty Alacarte Hạ Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây")	Công ty con
Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHT Global ("Công ty Global")	Công ty con
Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I ("Công ty P&I")	Công ty con
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 chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn ("Công ty Riverview Lương Sơn")	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông Taseco ("Taseco Media")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng ("Công ty AHT")	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam ("Công ty VinaCS")	Công ty trong cùng tập đoàn

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

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

Danh sách bên liên quan với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau (tiếp theo):

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng Không Taseco Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị 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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tái chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND			
			Kỳ này	Kỳ trước		
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn bằng tiền		436.535.110.000		
		Trả cổ tức bằng cổ phần	187.229.300.000	158.740.040.000		
		Trả cổ tức bằng tiền	37.445.861.200			
		Đi vay	135.500.000.000	291.300.000.000		
		Trả gốc vay	167.500.000.000	259.300.000.000		
		Cho vay	213.650.000.000	60.000.000.000		
		Thu hồi gốc vay	213.650.000.000	60.000.000.000		
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	243.457.330.645	11.542.669.355		
		Doanh thu cho vay	2.424.752.052	-		
		Chi phí lãi vay phải trả	411.027.397	1.999.698.633		
		Thanh toán lãi đi vay		1.990.054.797		
		Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Góp vốn	28.971.000.000	
				Chi phí thuê văn phòng, quản lý tòa nhà	16.421.206.118	11.136.753.606
Cổ tức được chia	7.742.250.000			18.881.100.000		
Công ty Hải Hà	Công ty con	Cổ tức nhận được bằng tiền		19.862.553.152		
		Thanh toán phí dịch vụ		13.960.695.530		
		Đi vay		6.000.000.000		
		Trả gốc vay		33.070.000.431		
		Chi phí lãi vay phải trả		776.884.808		
		Thanh toán lãi đi vay		2.816.714.297		
		Cổ tức được chia		1.050.000.000		
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Cổ tức nhận được bằng tiền		1.050.000.000		
		Góp vốn	66.000.000.000	50.000.000.000		
		Cho vay		2.100.000.000		
		Thu hồi gốc vay	2.100.000.000	2.000.000.000		
		Doanh thu cho vay	33.377.534	-		
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con	Doanh thu dịch vụ	550.545.231	893.090.013		
		Doanh thu cho vay	279.826.025			
		Cho vay	29.500.000.000			
		Thu hồi vay	200.000.000			

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty Bao Bì	Công ty con	Trả gốc vay		36.200.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả		928.306.852
		Trả lãi vay		1.112.778.088
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Góp vốn	-	171.800.000.000
		Doanh thu dịch vụ	2.770.909.092	3.058.909.092
		Cổ tức được chia	-	12.885.000.000
		Trả gốc vay		141.278.000.000
		Cho vay	21.700.000.000	10.000.000.000
		Thu tiền cho vay	1.000.000.000	10.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả		2.143.694.165
Trả lãi vay		5.354.353.069		
Công ty ICON4	Công ty con	Doanh thu cho vay	450.650.685	171.800.000.000
		Góp vốn		311.352.956.800
		Tạm ứng/thanh toán dịch vụ xây dựng		172.422.197.735
		Chi phí xây dựng	338.303.044.753	295.792.237.871
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần		201.240.000.000
		Nhận tiền mua cổ phần		150.000.000.000
		Chi phí lãi vay	3.584.326.191	
Công ty Alacarte Hạ Long	Công ty con	Bán tài sản	16.000.000	
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS		338.457.190.413
		Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần		44.016.903.237
		Góp vốn		89.100.000.000
		Phải thu kinh phí bảo trì		7.780.106.216
		Doanh thu cung cấp HHDV	5.313.359.637	
		Chi phí nhận cung cấp HHDV	11.221.429.760	
		Cho vay	56.500.000.000	
		Nhận tiền vay	3.000.000.000	
		Trả tiền vay	1.500.000.000	
		Doanh thu cho vay	748.404.108	
		Chi phí lãi vay	32.486.301	

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

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

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

	<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>		Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Yên Bình	Công ty con		Doanh thu dịch vụ	96.973.638	678.815.455	
			Cổ tức được chia		5.328.000.000	
			Trả gốc vay		4.000.000.000	
Công ty TAH	Công ty con		Góp vốn	259.740.000.000	179.770.000.000	
			Cho vay	201.857.200.000	-	
			Thu hồi vay	50.000.000.000		
			Trả gốc vay		1.000.000.000	
			Doanh thu dịch vụ	900.000.000		
			Cổ tức được chia		6.993.000.000	
Công ty Phú Mỹ	Công ty con		Doanh thu cho vay	11.273.909.456		
			Đi vay		40.000.000.000	
			Trả gốc vay		60.500.000.000	
			Thanh toán lãi vay		1.564.746.574	
			Cổ tức được chia		4.752.000.000	
			Cổ tức nhận được bằng tiền		23.760.000.000	
			Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phải trả góp vốn trong năm	71.861.610.587	8.138.389.413	
Công ty IKCONS	Công ty con		Chi phí nhận cung cấp HDDV	644.552.823.242		
			Chi phí lãi vay	1.209.627.884		
Công ty P&I	Công ty con		Góp vốn bằng tiền	236.063.312		
			Góp vốn bằng bù trừ công nợ	157.553.772.688		
Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn		Mua hàng hóa, dịch vụ	1.320.162.270	1.528.915.588	
			Thanh toán phí dịch vụ		1.549.782.095	
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt		Cho vay	220.000.000		
			Doanh thu dịch vụ	577.500.000	660.000.000	
			Trả gốc vay	800.000.000		
			Chi phí lãi vay phải trả	760.084.927		
			Doanh thu cho vay	6.461.370		
			Góp vốn thực hiện dự án		650.000.000	



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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i> <i>Kỳ trước</i>
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	25.370.000.000	
		Thu hồi vay	8.900.000.000	
		Đi vay		29.300.000.000
		Trả gốc vay		29.300.000.000
		Doanh thu lãi vay	923.859.452	
		Doanh thu dịch vụ	424.090.908	616.363.633
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	200.000.000.000	160.000.000.000
		Trả gốc vay	200.000.000.000	160.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	16.608.082.192	4.790.890.411
		Trả lãi vay		4.790.890.411
Công ty VinaCS	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	10.500.000.000	
		Trả tiền vay	10.500.000.000	
		Chi phí lãi vay	42.843.836	
Công ty Taseco Oceanview	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí nhận cung cấp dịch vụ	1.292.906.498	468.551.499
Công ty Taseco Air	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí nhận cung cấp HDDV	356.632.430	
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí nhận cung cấp HDDV	21.614.730	
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng giám đốc	Cho vay	35.110.000.000	
		Thu hồi vay	35.110.000.000	
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng giám đốc	Cho vay	28.088.000.000	
		Thu hồi 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	

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

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

Trong kỳ, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ 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 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho kỳ tài chính kết thúc vào , Công ty không trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	605.599.755	1.453.264.489
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	448.800.000	712.800.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	6.811.040.000	3.775.040.000
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	1.266.475.694	1.159.804.692
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	747.358.170	495.182.100
Công ty ICON4	Công ty con	Chuyển nhượng cổ phần	17.600.000	51.240.000.000
Công ty Alarcarte Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng bất động sản	18.568.038.396	23.902.137.287
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	3.501.572.724	3.038.672.725
Công ty TAH	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	978.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	2.616.582.500	428.282.500
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.030.447.200	1.674.977.200
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	4.349.850.000	688.250.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.511.832.500	533.932.500
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của 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
			<b>56.335.502.389</b>	<b>91.783.148.943</b>

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Phải thu về cho vay ngắn hạn (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	2.100.000.000
Công ty TAH	Công ty con	Phải thu về cho vay ngắn hạn	151.857.200.000	-
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu về cho vay ngắn hạn	16.470.000.000	-
Công ty Invest	Công ty con	Phải thu cho vay ngắn hạn	20.700.000.000	-
Công ty TNHH Alacarte Hạ Long	Công ty con	Phải thu cho vay ngắn hạn	39.500.000.000	-
Công ty Phát triển Hồ Tây		Phải thu về cho vay ngắn hạn	29.500.000.000	200.000.000
			<b><u>258.027.200.000</u></b>	<b><u>2.300.000.000</u></b>

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)</i></b>				
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải thu cổ tức		18.881.100.000
		Chi hộ tiền điện		1.464.345.287
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phải thu cổ tức	443.363.014	12.885.000.000
		Phải thu lãi vay		46.849.315
Công ty Alacarte Hạ Long	Công ty con	Kinh phí bảo trì	21.414.135.585	7.780.106.216
Công ty TAH	Công ty con	Phải thu cổ tức	11.273.909.456	6.993.000.000
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phải thu cổ tức		5.328.000.000
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức		4.752.000.000
Công ty P&I	Công ty con		298.335.611	
Công ty Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt			
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án		1.450.000.000
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu khác	1.033.861.952	110.002.500
Các bên liên quan khác		Kinh phí bảo trì tòa nhà		1.235.305.819
		Phải thu khác	1.700.071.499	1.737.485.064
			<b>36.163.677.120</b>	<b>62.663.194.201</b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)</i></b>				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả hợp đồng xây dựng	251.217.097.460	147.780.443.445
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí dịch vụ quản lý, thuê mặt bằng	4.692.168.898	161.898.147
Công ty Alacarte Hạ Long	Công ty con		8.418.297.154	-
Công ty Ikcons Taseco Airs	Công ty con		76.192.257.573	
	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua dịch vụ		43.060.550
		Mua tài sản		-
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	253.622.200	219.876.017
			<b>340.773.443.285</b>	<b>148.205.278.159</b>

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

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
			<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi vay phải trả	5.318.644.424	
Công ty IKCONS	Công ty con	Lãi vay phải trả	6.269.480.595	
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	16.608.082.192	
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	83.665.772	14.328.768
			<b>28.279.872.983</b>	<b>14.328.768</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)</b>				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án	285.383.630.162	11.542.669.355
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn thực hiện dự án	88.199.953.005	8.138.389.413
			<b>373.583.583.167</b>	<b>19.681.058.768</b>
<b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)</b>				
Taseco Group	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	-	32.000.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Vay ngắn hạn	-	15.000.000.000
			<b>-</b>	<b>47.000.000.000</b>
<b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)</b>				
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay dài hạn	17.805.579.260	-
			<b>17.805.579.260</b>	<b>-</b>

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

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Họ và tên</i>	<i>Chức vụ</i>	<i>Thu nhập</i>	
		<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
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
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 26 tháng 4 năm 2022	780.000.000	780.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	660.000.000	660.000.000
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 Hà	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 12 năm 2021	-	60.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 4 năm 2022	-	186.154.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 24 tháng 3 năm 2022	660.000.000	509.259.000
		<b>6.144.000.000</b>	<b>6.263.413.000</b>

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Kỳ này	Kỳ trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát		99.000.000

**32. CÁC CAM KẾT**

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại . Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1.172 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 276,5 tỷ VND).

*Cam kết thuê hoạt động*

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	217.902.000	7.389.894.000
Từ 1 - 5 năm		217.902.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>217.902.000</b>	<b>7.607.796.000</b>

*Cam kết cho thuê hoạt động*

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	1.928.000.000	2.208.000.000
Từ 1 - 5 năm		1.928.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.928.000.000</b>	<b>4.136.000.000</b>



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

**32. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***Các cam kết khác (tiếp theo)***

***Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất***

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

***Cam kết miễn phí quản lý căn hộ***

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

**33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 01 năm 2024