CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

TASECOLand

HỒ SƠ CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

QUYỂN 2/2

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 66

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong năm của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là công ty kiểm toán của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

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

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

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

CÔNG 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 năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 3 năm 2024.

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIÊU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 27-08-2024
Số: 4242 Quyển: 01/CCNL

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIÊU

CÔNG CHỨNG VIÊN
Trịnh Đình Hiệp

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 11925146/E-66898788

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 66, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Phùng Mạnh Phú	Lê Hồng Vân
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1	Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4432-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.565.269.025.083**	**2.748.014.631.574**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***171.776.740.961***	***286.797.710.211***
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
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***17.371.000.000***	***21.579.880.000***
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	6	17.371.000.000	9.771.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.193.813.418.332***	***576.751.317.122***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	783.014.606.404	366.238.291.660
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	83.042.252.540	116.863.484.970
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	258.027.200.000	4.300.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	70.835.854.930	90.456.036.034
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1,7.2	(1.106.495.542)	(1.106.495.542)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***3.101.317.842.242***	***1.746.153.939.151***
141	1. Hàng tồn kho		3.101.317.842.242	1.746.153.939.151
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***80.990.023.548***	***116.731.785.090***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	12.195.260.502	28.955.256.332
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		68.794.763.046	87.776.528.758

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.808.916.519.872**	**2.910.799.435.245**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***12.695.908.966***	***11.878.908.966***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	12.695.908.966	11.878.908.966
220	***II. Tài sản cố định***		***6.292.789.676***	***9.518.291.816***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	6.229.774.301	9.501.569.588
222	Nguyên giá		22.810.438.989	22.365.103.898
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(16.580.664.688)	(12.863.534.310)
227	2. Tài sản cố định vô hình		63.015.375	16.722.228
228	Nguyên giá		302.560.000	233.000.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(239.544.625)	(216.277.772)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	-	**5.425.649.630**
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	48.701.493.330
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(48.701.493.330)	(43.275.843.700)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***342.490.638.620***	***271.725.893.169***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	342.490.638.620	271.725.893.169
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***3.423.954.163.790***	***2.586.013.448.524***
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.384.286.646.584	2.567.741.931.318
252	2. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết		7.000.000.000	7.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.078.500.000	12.682.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.410.982.794)	(1.410.982.794)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***23.483.018.820***	***26.237.243.140***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	15.947.635.462	5.680.348.371
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	7.535.383.358	20.556.894.769
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.374.185.544.955**	**5.658.814.066.819**

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.764.722.988.915**	**2.477.877.566.355**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.568.860.672.599***	***2.328.290.546.879***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	509.713.130.207	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	18	423.368.625.126	126.721.982.910
314	4. Phải trả người lao động		12.932.186.734	12.915.169.814
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	191.202.001.923	357.904.341.631
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	538.445.379.664	64.902.522.520
320	7. Vay ngắn hạn	21	874.756.730.739	889.204.484.823
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	4.830.000.000	3.200.000.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.195.862.316.316***	***149.587.019.476***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		-	26.106.508.982
337	2. Phải trả dài hạn khác	20	279.924.857.736	122.168.510.494
338	3. Vay dài hạn	21	1.905.937.458.580	1.312.000.000
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		10.000.000.000	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.609.462.556.040**	**3.180.936.500.464**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	***3.609.462.556.040***	***3.180.936.500.464***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
411a	- *Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.970.000.000.000*	*2.700.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		529.982.551.040	371.456.495.464
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*47.456.495.464*	*1.874.352.569*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*482.526.055.576*	*369.582.142.895*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.374.185.544.955**	**5.658.814.066.819**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	24.1	**2.677.373.620.714**	**2.842.196.701.340**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	24.1	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	24.1	**2.677.373.620.714**	**2.842.196.701.340**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	25	**(1.876.620.936.589)**	**(2.127.139.318.911)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**800.752.684.125**	**715.057.382.429**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	24.2	**33.744.330.965**	**45.367.686.229**
22	**7. Chi phí tài chính**	26	**(49.285.711.733)**	**(17.137.178.545)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(48.899.268.384)*	*(13.610.121.332)*
25	**8. Chi phí bán hàng**	27	**(73.113.573.287)**	**(206.727.942.327)**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	27	**(96.557.681.692)**	**(78.353.166.557)**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**615.540.048.378**	**458.206.781.229**
31	**11. Thu nhập khác**	28	**15.082.703.859**	**5.167.879.263**
32	**12. Chi phí khác**		**(4.822.113.033)**	**(2.438.236.131)**
40	**13. Lợi nhuận khác**		**10.260.590.826**	**2.729.643.132**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**625.800.639.204**	**460.936.424.361**
51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	30.1	**(124.830.229.582)**	**(88.259.228.193)**
52	**16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	30.3	**(13.614.354.046)**	**404.946.727**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**487.356.055.576**	**373.082.142.895**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**625.800.639.204**	**460.936.424.361**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		9.166.046.861	47.379.739.673
03	Các khoản dự phòng		(2.061.279.077)	3.472.261.871
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24.2	(31.407.220.965)	(45.266.204.992)
06	Chi phí lãi vay	26	48.899.268.384	13.610.121.332
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**650.397.454.407**	**480.132.342.245**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(494.635.766.175)	68.117.039.817
10	Tăng hàng tồn kho		(1.228.453.430.145)	(125.952.449.820)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		373.919.505.120	(407.382.580.184)
12	Giảm chi phí trả trước		6.492.708.739	39.679.015.116
13	(Giảm)/tăng chứng khoán kinh doanh		13.870.159.077	(13.870.159.077)
14	Tiền lãi vay đã trả		(112.687.311.247)	(89.891.554.490)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(158.298.440.244)	(33.950.133.813)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.200.000.000)	(2.499.500.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(952.595.120.468)**	**(85.617.980.206)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(83.330.579.246)	(27.183.790.928)
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(410.298.771.339)	(6.056.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		56.020.000.000	108.875.824.845
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(680.386.942.578)	(802.022.956.800)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		51.240.000.000	300.071.015.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		65.030.650.290	48.350.218.558
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(1.001.725.642.873)**	**(377.965.689.325)**

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần		-	550.000.055.000
33	Tiền thu từ đi vay		3.639.683.131.370	1.275.836.989.997
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.746.576.829.669)	(1.298.541.601.022)
36	Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		(53.806.507.610)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**1.839.299.794.091**	**527.295.443.975**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(115.020.969.250)**	**63.711.774.444**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**286.797.710.211**	**223.085.935.767**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**171.776.740.961**	**286.797.710.211**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 152).

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 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 11 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ 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 ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

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)	99,00%	100,00%	-	-	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
13	Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I ("Công ty P&I Việt Nam")	60,00%	60,00%	-	-	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống
14	Công ty CP Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global") (i)	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 của Công ty trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 ("báo cáo tài chính hợp nhất") vào ngày 29 tháng 3 năm 2024.

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

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

3.6 *Thuê tài sản*

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa và quyền sử dụng đất	50 năm

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí 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.

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Người mua trả tiền trước

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

Cổ tức

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.19 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.20 *Thông tin theo bộ phận*

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

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

3.21 *Các bên liên quan*

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Mua Công ty P&I Việt Nam

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 105/2022/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng phần vốn góp tương ứng 60% vốn điều lệ của Công ty P&I Việt Nam từ P&I Enterprise, Ltd với tổng giá phí là 52.043.879.266 VND. Vào ngày 30 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng này và theo đó, Công ty P&I Việt Nam đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Theo Nghị quyết số 36/2023/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng Quản trị của Công ty P&I Việt Nam, Hội đồng Quản trị Công ty P&I Việt Nam đã thông qua quyết định tăng vốn điều lệ từ 26.016.940.000 VND lên 289.000.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 157.789.836.000 VND theo tỷ lệ sở hữu.

4.2 Tăng vốn vào Công ty Taseco Invest

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 104/2023/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 11 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Taseco Invest từ các cá nhân với tổng giá phí là 252 tỷ VND, tương ứng với 14% tỷ lệ sở hữu tại Công ty này. Vào ngày 9 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch và theo đó, tăng tỷ sở hữu của Công ty tại Công ty Taseco Invest lên 99,9%.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	403.730.418	8.860.532.936
Tiền gửi ngân hàng	19.481.467.035	228.582.707.275
Các khoản tương đương tiền (*)	151.891.543.508	49.354.470.000
TỔNG CỘNG	**171.776.740.961**	**286.797.710.211**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm: vàng với giá trị là 279.243.234 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 2,3%/năm đến 3,75%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,8%/năm đến 6,2%/năm), trong đó các khoản tiền gửi với giá trị là 47,2 VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	17.371.000.000	17.371.000.000	9.771.000.000	9.771.000.000
	17.371.000.000	**17.371.000.000**	**9.771.000.000**	**9.771.000.000**

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 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 3,7%/năm đến 7,2%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2022: từ 5,1% đến 6,2%/năm), trong đó:

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

- Khoản tiền gửi với giá trị là 2.168.000.000 được đang được sử dụng để bảo lãnh cho nghĩa vụ thực hiện hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng Mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt giữa Công ty và Tổng Công ty Điện lực miền Bắc, đại diện là Công ty Điện lực Quảng Ninh – Chi nhánh Tổng Công ty Điện lực miền Bắc.

Bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

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

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	767.360.494.719	303.024.326.532
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	*178.504.835.600*	-
Phải thu từ khách hàng khác	*588.855.659.119*	*303.024.326.532*
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	-	51.240.000.000
Công ty ICON4	-	*51.240.000.000*
Phải thu từ các hoạt động khác	15.654.111.685	11.973.965.128
TỔNG CỘNG	**783.014.606.404**	**366.238.291.660**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	*617.737.746.065*	*274.455.142.717*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*165.276.860.339*	*91.783.148.943*

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	33.000.000.000
Công ty TNHH Hà Yến 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 Yến	376.298.300	12.700.000.000
Các khoản trả trước khác	54.825.512.446	56.045.736.720
TỔNG CỘNG	**83.042.252.540**	**116.863.484.970**
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cho vay các bên khác	-	2.000.000.000
Cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	258.027.200.000	2.300.000.000
TỔNG CỘNG	**258.027.200.000**	**4.300.000.000**

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Thu hộ, chi hộ	24.002.003.084	-	14.419.436.163	-
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	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	-	13.090.911.418	-
Phải thu cổ tức	-	-	48.839.100.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	616.219.220	-	4.148.957.703	-
TỔNG CỘNG	**70.835.854.930**	-	**90.456.036.034**	-
Trong đó:				
Phải thu từ các bên khác	*43.030.735.548*	-	*27.792.841.833*	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*27.805.119.382*	-	*62.663.194.201*	-
Dài hạn				
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản	11.633.908.966	-	11.633.908.966	-
Phải thu dài hạn khác	1.062.000.000	-	245.000.000	-
TỔNG CỘNG	**12.695.908.966**	-	**11.878.908.966**	-

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.796.876.270.832	-	1.405.309.326.328	-
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (*)	*1.802.143.311.482*	-	*92.879.145.358*	-
Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa	*612.724.802.138*	-	*46.599.260.228*	-
Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên	*382.008.157.212*	-	-	-
Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao (*)	-	-	*1.265.830.920.742*	-
Thành phẩm bất động sản	303.693.969.017	-	339.792.242.196	-
Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao (*)	*134.260.456.279*	-	-	-
Dự án Alacarte Hạ Long	*152.795.816.620*	-	*323.154.546.078*	-
Dự án Lương Sơn	*16.637.696.118*	-	*16.637.696.118*	-
Hàng tồn kho khác	747.602.393	-	1.052.370.627	-
TỔNG CỘNG	**3.101.317.842.242**	**-**	**1.746.153.939.151**	**-**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án N01-T6 khu Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

(*) Các dự án nêu trên đang được Công ty hợp tác phát triển với các đối tác theo hình thức

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	12.082.867.699	28.064.229.619
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	112.392.803	891.026.713
TỔNG CỘNG	**12.195.260.502**	**28.955.256.332**
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước	7.786.031.111	-
Chi phí sửa chữa lớn	4.266.096.389	3.123.661.555
Công cụ, dụng cụ	3.867.760.266	2.524.622.518
Chi phí trả trước dài hạn khác	27.747.696	32.064.298
TỔNG CỘNG	**15.947.635.462**	**5.680.348.371**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Vật kiến trúc	*Thiết bị văn phòng*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	2.252.441.676	3.212.821.685	15.724.534.385	1.175.306.152	22.365.103.898
Mua trong năm	-	445.335.091	-	-	445.335.091
Số cuối năm	2.252.441.676	3.658.156.776	15.724.534.385	1.175.306.152	22.810.438.989
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*338.937.486*	*282.399.999*	*4.853.943.648*	*1.175.306.152*	*6.650.587.285*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	1.745.271.435	1.833.851.080	8.215.904.113	1.068.507.682	12.863.534.310
Khấu hao trong năm	499.744.317	431.293.467	2.679.294.124	106.798.470	3.717.130.378
Số cuối năm	2.245.015.752	2.265.144.547	10.895.198.237	1.175.306.152	16.580.664.688
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	507.170.241	1.378.970.605	7.508.630.272	106.798.470	9.501.569.588
Số cuối năm	7.425.924	1.393.012.229	4.829.336.148	-	6.229.774.301

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang sử dụng tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 3,13 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất
Nguyên giá:	
Số đầu năm	48.701.493.330
Số cuối năm	48.701.493.330
Trong đó:	
Đã khấu hao hết (*)	*48.701.493.330*
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(43.275.843.700)
- Khấu hao trong năm	(5.425.649.630)
Số cuối năm	(48.701.493.330)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	5.425.649.630
Số cuối năm	-

(*) Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của 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 có giá trị là VND 48.701.493.330 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 44.016.903.237 VND).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	264.497.724.072	264.102.785.717
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam	37.489.997.127	4.801.047.908
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn – Hà Nam	21.743.040.354	-
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu – Thái Nguyên	17.545.095.798	-
Các dự án khác	1.214.781.269	2.822.059.544
TỔNG CỘNG	**342.490.638.620**	**271.725.893.169**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số lô đất tại Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 127,6 tỷ VND (năm 2022: 68 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.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
Công ty	*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
TỔNG CỘNG	**3.425.365.146.584**	**(1.410.982.794)**	**3.423.954.163.790**	**2.587.424.431.318**	**(1.410.982.794)**	**2.586.013.448.524**

16.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con

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

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị (VND)	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Giá trị (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*
Công ty Taseco Invest (i)	1.282.800.000.000	(ii)	1.030.800.000.000	(ii)
Công ty ICON4	587.602.915.205	881.600.000.000	587.602.915.205	951.200.000.000
Công ty TAH (i)	609.390.000.000	(ii)	349.650.000.000	(ii)
Công ty Quản lý BĐS (i)	147.160.016.113	(ii)	118.189.016.113	(ii)
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(ii)	118.800.000.000	(ii)
Công ty ALC Hạ Long	207.900.000.000	(ii)	207.900.000.000	(ii)
Công ty Yên Bình	88.800.000.000	(ii)	88.800.000.000	(ii)
Công ty Du lịch Quốc tế (i)	132.000.000.000	(ii)	66.000.000.000	(ii)
Công ty TNHH P&I *(Thuyết minh số 4)*	209.833.715.266	(ii)	-	(ii)
TỔNG CỘNG	**3.384.286.646.584**		**2.567.741.931.318**	

(i) Trong năm 2023, Công ty đã tiến hành góp vốn bằng tiền vào các công ty này theo đúng tỷ lệ sở hữu.

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

16.1 *Đầu tư góp vốn vào công ty con* (tiếp theo)

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

16.2 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
	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%

Trong năm 2023, Công ty đã tiến hành góp vốn thêm vào Công ty Vinconstec theo tỷ lệ sở hữu với số tiền là 21.396.000.000 VND.

Công ty Vinconstec là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101431725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 9 ngày 22 tháng 6 năm 2023. Công ty Vinconstec có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà N01-T4 khu Đoàn ngoại giao, đường Hoàng Minh Thảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh nhà và bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng các khu du lịch, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái và cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án, công trình.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả cho người bán	177.357.984.076	512.112.373.139
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	*55.235.306.456*	*22.892.272.863*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	*36.428.350.558*	*58.447.527.144*
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	*311.795.309.095*
Phải trả người bán ngắn hạn khác	*85.694.327.062*	*118.977.264.037*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	332.355.146.131	148.205.278.159
TỔNG CỘNG	**509.713.130.207**	**660.317.651.298**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Số phải nộp/cấn trừ trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
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	135.237.890.407	(158.298.440.244)	52.702.768.843
Thuế thu nhập cá nhân	596.417.275	4.729.784.263	(5.087.190.116)	239.011.422
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	2.069.610.413.642	(1.803.647.569.345)	265.962.844.297
Các loại thuế khác	-	7.373.521.404	(7.373.521.404)	-
TỔNG CỘNG	**126.721.982.910**	**2.321.584.427.227**	**(2.024.937.785.011)**	**423.368.625.126**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trích trước chi phí phát triển Dự án và chi phí xây dựng	162.206.641.659	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 lãi vay	7.442.264.058	1.334.305.675
Trích trước chi phí khác	-	2.913.014.051
TỔNG CỘNG	**191.202.001.923**	**357.904.341.631**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*126.826.577.021*	*357.904.341.631*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*64.375.424.902*	-

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tiền cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (*)	201.857.200.000	-
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản (**)	197.183.677.157	-
Kinh phí bảo trì (***)	63.042.963.597	55.585.440.699
Chi phí lãi vay phải trả	57.660.017.859	14.328.768
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	2.760.000.000	2.630.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	15.941.521.051	6.672.753.053
TỔNG CỘNG	**538.445.379.664**	**64.902.522.520**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*312.958.149.634*	*64.888.193.752*
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*225.487.230.030*	*14.328.768*

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

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

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

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản	279.924.857.736	122.168.510.494
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (i)	*118.399.906.010*	*16.276.778.826*
Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (ii)	*96.284.951.726*	*95.247.451.726*
Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến (iii)	*58.000.000.000*	*3.404.279.942*
Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen, tỉnh Hà Nam (iv)	*7.240.000.000*	*7.240.000.000*
TỔNG CỘNG	**279.924.857.736**	**122.168.510.494**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*55.986.530.167*	*102.487.451.726*
Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*223.938.327.569*	*19.681.058.768*

(i) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

(ii) Khoản nhận góp vốn từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.

(iii) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

(iv) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vĩnh Hân cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Số phát sinh trong năm*		*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
	Số đầu năm	*Tăng*	*Giảm*	*Số cuối năm*
Vay ngắn hạn				
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 31)*	47.000.000.000	396.499.999.995	(443.499.999.995)	-
Vay các đối tượng khác	-	214.784.000.000	(214.784.000.000)	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.2)*	661.164.880.200	400.656.000.000	(661.164.880.200)	400.656.000.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.3)*	124.340.909.107	100.659.090.893	(50.000.000.000)	175.000.000.000
TỔNG CỘNG	**889.204.484.823**	**1.730.188.654.845**	**(1.744.636.408.929)**	**874.756.730.739**
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.2)*	1.312.000.000	2.041.063.567.418	(400.656.000.000)	1.641.719.567.418
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 21.2)*	-	19.746.000.000	(1.940.420.740)	17.805.579.260
Trái phiếu *(Thuyết minh số 21.3)*	-	351.212.311.902	(104.800.000.000)	246.412.311.902
TỔNG CỘNG	**1.312.000.000**	**2.412.021.879.320**	**(507.396.420.740)**	**1.905.937.458.580**

21. VAY (tiếp theo)

21.1 *Vay ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	8.801.055.871	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 6 tháng 12 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	8,0% - 8,8%	Tín chấp
	60.300.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 14 tháng 10 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	7,5%	(i)
	229.999.674.868	Gốc vay trả vào ngày 24 tháng 5 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	10,7%	(ii)
TỔNG CỘNG	**299.100.730.739**			

(i) Tài sản đảm bảo gồm:

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

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

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

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	1.220.733.947.181	Gốc vay trả vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong năm 2023 là 10,67% - 11,07%/năm	(iii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	220.244.467.962	Gốc vay trả vào ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất năm đầu tiên là 7%/năm, năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm. Lãi suất trong năm 2023 là 7%/năm	(iv)
	190.192.304.725	Gốc vay trả vào ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng		(v)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	409.892.847.550	Gốc vay trả theo lịch trả nợ với ngày trả nợ muộn nhất vào ngày 12 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất trong năm 2023 là 6,5% - 8,8%/năm	(vi)
	1.312.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2025	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong năm 2023 là 8,5%/năm	(vii)
TỔNG CỘNG	**2.042.375.567.418**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*400.656.000.000*			
Vay dài hạn	*1.641.719.567.418*			

21. VAY (tiếp theo)

21.2 Vay ngân hàng (tiếp theo)

(iv) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 thuộc khu Đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(v) Tài sản đảm bảo là Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa và Quyền tài sản gắn liền với dự án.

(vi) 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.

(vii) Tài sản đảm bảo là các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/N01T6 và các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa Công ty và Bên thứ ba.

(viii) Một ô tô Land Cruiser 30G-716.19 của Công ty.

21. VAY (tiếp theo)

21.3 *Trái phiếu*

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	75.000.000.000	Gốc đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023, lãi trả hàng quý	Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, năm thứ hai là 10,5%/năm	(ix)
	197.666.073.872	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2024 và ngày 30 tháng 5 năm 2024, lãi vay trả hàng quý	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở + Biên độ 4%/năm (không thấp hơn 11%/năm)	(x)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	148.746.238.030	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025, lãi vay trả hàng quý	12,3%/năm	(xi)
TỔNG CỘNG	**421.412.311.902**			

Trong đó:	
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*175.000.000.000*
Trái phiếu dài hạn	*250.000.000.000*
Chi phí phát hành trái phiếu	*(3.587.688.098)*

(ix) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 384, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.588 m2 có địa chỉ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 21 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(x) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.572,8 m2 có địa chỉ tại thôn Cửa 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 CY 108500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(xi) Tài sản đảm bảo là 4 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs") thuộc sở hữu của Taseco Group và 9 triệu cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của bà Đoàn Thị Phương Thảo.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	3.200.000.000	1.820.000.000
Tăng trong năm *(Thuyết minh số 23)*	4.830.000.000	3.200.000.000
Sử dụng quỹ trong năm	(3.200.000.000)	(1.820.000.000)
Số cuối năm	4.830.000.000	3.200.000.000

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước:				
Số đầu năm	2.000.000.000.000	59.480.000.000	201.874.302.569	2.261.354.302.569
- Tăng vốn	500.000.050.000	50.000.005.000	-	550.000.055.000
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	373.082.142.895	373.082.142.895
- Chi trả thù lao cho HĐQT	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.200.000.000)	(3.200.000.000)
- Chia cổ tức	199.999.950.000	-	(199.999.950.000)	-
Số cuối năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	371.456.495.464	3.180.936.500.464
Năm nay:				
Số đầu năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	371.456.495.464	3.180.936.500.464
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	487.356.055.576	487.356.055.576
- Chia cổ tức (*)	270.000.000.000	-	(324.000.000.000)	(54.000.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	(4.830.000.000)	(4.830.000.000)
Số cuối năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	529.982.551.040	3.609.462.556.040

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chia cổ tức bằng cổ phần với tổng số tiền là 270 tỷ VND và bằng tiền là 54 tỷ VND theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2023 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 82/2023/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 9 năm 2023. Theo đó:

- Cổ tức được chia bằng tiền là 54 tỷ VND; và
- Số lượng cổ phần được phát hành thêm để chia cổ tức là 27.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

(**) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2023.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.700.000.000.000	2.000.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần	-	500.000.050.000
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phần	270.000.000.000	199.999.950.000
Số cuối năm	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
Cổ tức đã chia	***324.000.000.000***	***199.999.950.000***

23.4 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phần phổ thông	*324.000.000.000*	*199.999.950.000*
Chia cổ tức bằng cổ phần năm 2023: 1 cổ phần/10 cổ phần hiện hữu (năm 2022: 10 cổ phần/100 cổ phần hiện hữu)	270.000.000.000	199.999.950.000
Chia cổ tức bằng tiền năm 2023: 200 VND/cổ phiếu) (năm 2022: 0 VND/cổ phiếu)	54.000.000.000	-

23.5 *Cổ phần*

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

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phần).

24. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**2.677.373.620.714**	**2.842.196.701.340**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*2.665.619.738.318*	*2.791.355.616.021*
Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần (*)	*5.313.359.637*	*44.016.903.237*
Doanh thu từ hoạt động khác	*6.440.522.759*	*6.824.182.082*
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	**2.677.373.620.714**	**2.842.196.701.340**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*2.518.650.839.531*	*2.440.460.375.239*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*158.722.781.183*	*401.736.326.101*

(*) Đây là doanh thu ghi nhận một lần trong năm liên quan đến giao dịch cho thuê dài hạn Tầng hầm của Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chính sách kế toán được trình bày tại Thuyết minh số 3.18. Theo hợp đồng cho thuê dài hạn đã được ký kết, Công ty nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	Năm nay		*Năm trước*	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	*Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê*	*Doanh thu được ghi nhận một lần*	*Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê*
Doanh thu thuần	5.313.359.637	986.605.257	44.016.903.237	4.823.770
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	5.425.649.630	974.029.866	43.275.843.700	4.742.558
Lợi nhuận gộp	(112.289.993)	12.575.391	741.059.537	81.212

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, cho vay	23.664.970.965	1.944.275.879
Cổ tức được chia	7.742.250.000	42.204.116.113
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	2.337.110.000	101.481.237
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	1.117.813.000
TỔNG CỘNG	**33.744.330.965**	**45.367.686.229**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	1.864.619.414.311	2.076.695.570.608
Giá vốn cho thuê ghi nhận một lần	5.425.649.630	43.275.843.700
Giá vốn từ hoạt động khác	6.575.872.648	7.167.904.603
TỔNG CỘNG	**1.876.620.936.589**	**2.127.139.318.911**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	48.899.268.384	13.610.121.332
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư tài chính	-	3.472.261.871
Chi phí tài chính khác	386.443.349	54.795.342
TỔNG CỘNG	**49.285.711.733**	**17.137.178.545**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản	54.216.403.311	181.858.743.964
Chi phí bán hàng khác liên quan đến các dự án bất động sản	18.897.169.976	24.869.198.363
TỔNG CỘNG	**73.113.573.287**	**206.727.942.327**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	21.286.465.778	23.668.745.575
Chi phí tài trợ, ủng hộ	6.165.000.000	11.747.883.734
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	31.324.970.219	20.620.525.698
TỔNG CỘNG	**96.557.681.692**	**78.353.166.557**

28. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Phạt hợp đồng	14.196.458.723	5.119.624.883
Thu nhập khác	886.245.136	48.254.380
	15.082.703.859	**5.167.879.263**

29. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.225.208.967.032	2.366.818.013.181
Chi phí dịch vụ mua ngoài	107.263.037.867	226.136.778.034
Chi phí tài trợ, ủng hộ	6.165.000.000	11.747.883.734
Chi phí nhân công	21.344.265.778	28.765.152.459
Chi phí khấu hao tài sản cố định	9.166.046.861	47.379.739.673
Chi phí bằng tiền khác	32.308.777.121	26.702.772.376
TỔNG CỘNG	**3.401.456.094.659**	**2.707.550.339.457**

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.

30.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	124.830.229.582	88.259.228.193
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	13.614.354.046	(404.946.727)
TỔNG CỘNG	**138.444.583.628**	**87.854.281.466**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	625.800.639.204	460.936.424.361
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	125.160.127.841	92.187.284.872
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ thuế	2.021.058.068	2.426.639.421
Cổ tức được chia	(1.548.450.000)	(8.440.823.223)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	12.811.847.719	1.182.360.785
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN năm trước theo Biên bản của Kiểm toán nhà nước	-	498.819.611
Chi phí thuế TNDN	**138.444.583.628**	**87.854.281.466**

30.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	805.624.573	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	-	1.948.303.468	(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	313.085.852	2.141.700.019	(1.828.614.167)	(8.924.596.297)
Chi phí khác	217.630.110	217.630.110	-	217.630.110
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***7.535.383.358***	***20.556.894.769***		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			***(13.614.354.046)***	***404.946.727***

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến cuối năm*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại cuối năm*
2022	2027	5.911.803.925	-	-	5.911.803.925
2023	2028	64.059.238.595	-	-	64.059.238.595
TỔNG CỘNG		**69.971.042.520**	**-**	**-**	**69.971.042.520**

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

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 581/2024/BC-TAL được công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 1 năm 2024.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án	243.457.330.645	11.542.669.355
		Phải trả tiền mua cổ phần	252.000.000.000	158.740.040.000
		Cho vay	213.650.000.000	60.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	213.650.000.000	60.000.000.000
		Trả cổ tức bằng cổ phần	187.229.300.000	158.740.040.000
		Trả gốc vay	167.500.000.000	259.300.000.000
		Đi vay	135.500.000.000	291.300.000.000
		Trả cổ tức bằng tiền	37.445.861.200	-
		Lãi cho vay	2.424.752.052	-
		Chi phí lãi vay phải trả	411.027.397	1.999.698.633
		Nhận góp vốn bằng tiền	-	436.535.110.000
		Thanh toán lãi đi vay	-	1.990.054.797
Công ty Quản lý Bất động sản	Công ty con	Góp vốn	28.971.000.000	-
		Cổ tức nhận được bằng tiền	26.623.350.000	19.862.553.152
		Chi phí thuê văn phòng	12.785.143.000	6.892.644.000
		Cổ tức được chia	7.742.250.000	18.881.100.000
		Chi phí quản lý tòa nhà	3.636.063.118	4.244.109.606
		Thanh toán phí dịch vụ	-	13.960.695.530
Công ty Hải Hà	Công ty liên kết	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
		Cổ tức nhận được bằng tiền	-	1.050.000.000
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	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 dịch vụ	917.003.890	917.003.889
Công ty Yên Bình	Công ty con	Trả gốc vay	-	4.000.000.000
		Cổ tức được chia	-	5.328.000.000
		Cổ tức nhận được bằng tiền	5.328.000.000	-

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	29.500.000.000	-
Công ty Bao Bì	Công ty con	Đi vay	-	-
		Trả gốc vay	-	36.200.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	928.306.852
		Trả lãi vay	-	1.112.778.088
		Cổ tức được chia	-	-
		Cổ tức đã nhận	-	-
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Góp vốn	252.000.000.000	171.800.000.000
		Doanh thu dịch vụ	2.770.909.092	3.058.909.092
		Cổ tức nhận được bằng tiền	12.885.000.000	-
		Cho vay	21.700.000.000	10.000.000.000
		Thu hồi gốc vay	1.000.000.000	10.000.000.000
		Trả gốc vay	-	141.278.000.000
		Cổ tức được chia	-	12.885.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	2.143.694.165
		Trả lãi vay	-	5.354.353.069
Công ty ICON4	Công ty con	Góp vốn	-	311.352.956.800
		Tạm ứng/thanh toán dịch vụ xây dựng	227.409.615.728	172.422.197.735
		Chi phí dịch vụ xây dựng	345.579.174.800	295.792.237.871
		Thu tiền mua cổ phần	51.240.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	3.584.326.191	-
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	201.240.000.000
		Nhận tiền mua cổ phần	-	150.000.000.000
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Cho vay	56.500.000.000	-
		Chi phí dịch vụ	11.221.429.760	-
		Đi vay	3.000.000.000	-
		Trả gốc vay	1.500.000.000	-
		Phải thu kinh phí bảo trì	7.780.106.216	7.780.106.216
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	338.457.190.413
		Doanh thu cho thuê dài hạn ghi nhận một lần	5.313.359.637	44.016.903.237
		Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	-	352.792.681.158
		Nhận tiền theo hợp đồng cho thuê dài hạn	-	43.410.631.329
		Góp vốn	-	89.100.000.000

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn thực hiện dự án	71.861.610.587	8.138.389.413
		Cổ tức nhận được bằng tiền	4.752.000.000	23.760.000.000
		Trả gốc vay	-	60.500.000.000
		Thanh toán lãi vay	-	1.564.746.574
		Cổ tức được chia	-	4.752.000.000
		Đi vay	-	40.000.000.000
Công ty IKCONS	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	644.552.823.242	-
		Chi phí lãi vay phải trả	1.209.627.884	-
Công ty P&I	Công ty con từ ngày 30 tháng 11 năm 2023	Góp vốn bằng tiền	236.063.312	-
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	155.923.169.727	-
		Cho vay	155.923.169.727	-
		Thu hồi gốc vay	948.924.253	-
		Lãi cho vay	5.901.417.508	-
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	356.632.430	-
		Thu hồi gốc vay	-	2.000.000.000
Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.320.162.270	1.528.915.588
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn bằng tiền	200.000.000	-
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	21.196.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	760.084.927	-
		Trả gốc vay	1.520.420.740	-
		Lãi cho vay	6.461.370	-
		Cho vay	220.000.000	-
		Doanh thu dịch vụ	577.500.000	660.000.000
Công ty TAH	Công ty con	Góp vốn	259.740.000.000	179.770.000.000
		Cho vay	201.857.200.000	-
		Thu hồi gốc vay	50.000.000.000	-
		Lãi cho vay	11.273.909.456	-
		Cổ tức nhận được bằng tiền	6.993.000.000	-
		Cổ tức được chia	-	6.993.000.000
		Đi vay	-	-
		Trả gốc vay	-	1.000.000.000

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	25.370.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	8.900.000.000	-
		Lãi cho vay	923.859.452	-
		Doanh thu dịch vụ	424.090.908	616.363.633
		Đi vay	-	29.300.000.000
		Trả gốc vay	-	29.300.000.000
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 gốc vay	10.500.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	42.843.836	-
Công ty Taseco Oceanview	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	1.292.906.498	-
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	21.614.730	-
Công ty Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	41.258.811.251	-
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	11.847.104.166	-
		Trả gốc vay	15.000.000.000	-
		Đi vay	-	15.000.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	8.114.736.283	-
Ông Phạm Cao Cường	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	2.049.251.365	-

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, Thành viên HĐQT	Đi vay	47.499.999.995	-
		Trả gốc vay	47.499.999.995	-
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	51.324.087.138	-
		Chi phí lãi vay phải trả	378.410.959	-
		Phải thu chuyển nhượng cổ phần	-	60.720.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	70.970.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	2.707.151.843	-
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	10.401.098.874	-
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	3.328.689.101	-
		Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	-	8.550.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	1.999.397.163	2.800.740.457
		Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	-	2.077.090.800
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	35.110.000.000	
		Thu hồi gốc vay bằng tiền	35.110.000.000	
		Lãi cho vay	15.369.863	
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	1.989.363.637	-
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	21.861.675.000
		Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	-	5.567.672.500
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	28.088.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	28.088.000.000	
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	2.141.336.364	-
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	17.489.340.000
		Nhận tiền chuyển nhượng BĐS	-	5.450.000.000
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát	Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	5.000.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	9.637.309.912
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	10.011.371.602	-

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

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

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ và giao dịch chuyển nhượng cổ phần với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa các bên. Các giao dịch đi vay và cho vay các bên liên quan có lãi suất thỏa thuận theo từng hợp đồng vay và cho vay.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	45.819.000.000	-
Công ty Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	39.336.000.000	-
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng BĐS	18.568.038.396	23.902.137.287
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên quan hệ mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	9.003.300.000	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	6.918.000.000	-
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	6.932.000.000	-
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	6.811.040.000	3.775.040.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	4.926.685.000	924.545.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	4.349.850.000	688.250.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	4.030.447.200	1.674.977.200
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	3.511.832.500	533.932.500
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
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	3.440.370.200	1.241.010.200
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	2.616.582.500	428.282.500
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	1.266.475.694	1.159.804.692
Công ty TAH	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	978.000.000	-
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	747.358.170	495.182.100
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thanh viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án và thuê mặt bằng	605.599.755	1.453.264.489

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo) (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	515.250.250	515.250.250
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	448.800.000	712.800.000
Công ty ICON4	Công ty con	Thanh lý tài sản	17.600.000	-
		Chuyển nhượng cổ phần	-	51.240.000.000
Các bên liên quan khác			933.057.950	
			165.276.860.339	**91.783.148.943**

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

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

Bên nhận vay	*Mối quan hệ*	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty TAH	Công ty con	151.857.200.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 5 năm 2024	10,5%	Tín chấp
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	39.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 17 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 6 năm 2024	8,5%-10,5%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	29.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 11 năm 2024	8,5%	Tín chấp
Công ty Invest	Công ty con	20.700.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 21 tháng 1 năm 2023 đến ngày 13 tháng 6 năm 2024	8,5%-10,5%	Tín chấp
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	16.470.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 3 năm 2024 đến ngày 14 tháng 5 năm 2024	9%-10,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**258.027.200.000**			

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

Bên nhận vay	*Mối quan hệ*	*Số đầu năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	2.100.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 2 tháng 3 năm 2023 đến ngày 19 tháng 4 năm 2023	6,0%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	200.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	7,6%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**2.300.000.000**			

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi hộ tiền điện, nước	4.570.554.135	-
		Kinh phí bảo trì	7.780.106.216	7.780.106.216
		Phải thu lãi vay	501.178.080	-
		Chi hộ dịch vụ	144.000.000	-
Công ty TAH	Công ty con	Phải thu lãi vay	11.273.909.456	-
		Phải thu cổ tức	-	6.993.000.000
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	923.859.452	-
		Phải thu khác	110.002.500	110.002.500
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phải thu lãi vay	443.363.014	46.849.315
		Chi hộ tiền điện	-	1.464.345.287
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	298.335.611	-
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải thu cổ tức	-	18.881.100.000
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 Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	-	1.450.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phải thu cổ tức	-	12.885.000.000
Các bên liên quan khác		Kinh phí bảo trì tòa nhà	1.276.155.619	1.235.305.819
		Phải thu khác	483.655.299	1.737.485.064
			27.805.119.382	**62.663.194.201**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	251.217.097.460	147.780.443.445
Công ty IKCONS	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	76.192.257.573	-
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	4.692.168.898	161.898.147
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	30.837.700	43.060.550
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	222.784.500	219.876.017
			332.355.146.131	**148.205.278.159**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Chi phí phải trả ngắn hạn *(Thuyết minh số 19)*				
Công ty ICON4	Công ty con	Trích trước chi phí xây dựng	50.353.712.533	-
Công ty IKCONS	Công ty con	Trích trước chi phí xây dựng	14.021.712.369	-
			64.375.424.902	**-**
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	197.183.677.157	-
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	16.608.082.192	-
Công ty IKCONS	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	6.269.480.595	-
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	5.318.644.424	-
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	107.345.662	14.328.768
			225.487.230.030	**14.328.768**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	88.199.953.005	11.542.669.355
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	88.199.953.005	8.138.389.413
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên mật thiết của HĐQT		33.347.847.960	-
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT		14.190.573.599	-
			223.938.327.569	**19.681.058.768**

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

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 như sau *(Thuyết minh số 21)*:

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

Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau *(Thuyết minh số 21)*:

Bên cho vay	*Mối quan hệ*	*Số cuối năm (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 thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025.	5,5%	(i)
TỔNG CỘNG		**17.805.579.260**			

(i) Tài sản đảm bảo là 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp).

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:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	924.000.000	924.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	780.000.000	804.000.000
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
		6.144.000.000	**6.263.413.000**

Tiền lương của Ban kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tiền lương của Ban kiểm soát	132.000.000	132.000.000

32. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 818,8 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 276,5 tỷ VND).

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

Công ty đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện của với Công ty Vietnam Investment R Limited liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phần tại Công ty TAH mà Công ty đang nắm giữ, theo đó, Công ty còn được nhận số tiền đặt cọc theo Hợp đồng này là 149.198.800.000 VND sau khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện đã được quy định.

Cam kết thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	3.349.182.000	7.389.894.000
Từ 1 - 5 năm	3.239.748.000	217.902.000
TỔNG CỘNG	**6.588.930.000**	**7.607.796.000**

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	1.928.000.000	2.208.000.000
Từ 1 - 5 năm	-	1.928.000.000
TỔNG CỘNG	**1.928.000.000**	**4.136.000.000**

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	13 - 83

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội là công ty kiểm toán của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIỄU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 28-05-2024
Số: 1883 Quyển: 01/CCNL

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0104079036 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO - Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

S.Đ.K.H.Đ: 120 - C.T.H.D - VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIỄU - Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

CÔNG CHỨNG VIÊN
Trịnh Đình Hiệp

Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
8th Floor, CornerStone Building
16 Phan Chu Trinh Street
Hoan Kiem District
Hanoi, S.R. of Vietnam

Tel: +84 24 3831 5100
Fax: +84 24 3831 5090
ey.com

Số tham chiếu: 11925146/E-66898788-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 3 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 83, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội

Phùng Mạnh Phú Phó Tổng Giám đốc Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1	Lê Hồng Vân Kiểm toán viên Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4432-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.706.231.935.650**	**4.165.142.605.508**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***289.029.511.028***	***466.189.442.696***
111	1. Tiền		75.756.229.651	268.235.036.681
112	2. Các khoản tương đương tiền		213.273.281.377	197.954.406.015
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***77.921.000.000***	***76.579.880.000***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	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	6	77.921.000.000	64.771.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.357.886.282.118***	***1.018.093.093.431***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	872.511.576.039	449.828.065.252
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	308.617.729.354	182.074.715.218
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	117.575.600.000	336.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	68.986.292.465	58.795.017.421
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(9.804.915.740)	(9.104.704.460)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***3.840.997.437.291***	***2.440.406.079.430***
141	1. Hàng tồn kho		3.840.997.437.291	2.440.406.079.430
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***140.397.705.213***	***163.874.109.951***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	21.468.589.902	30.490.733.067
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		116.026.383.713	133.378.422.016
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	2.902.731.598	4.954.868

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.231.571.300.703**	**3.676.637.847.185**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***1.033.583.714.797***	***813.791.565.081***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	35	831.157.120.000	664.057.120.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	216.717.748.597	156.880.021.981
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(14.291.153.800)	(7.145.576.900)
220	***II. Tài sản cố định***		***571.002.721.778***	***125.819.239.502***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	554.550.918.516	124.762.504.976
222	Nguyên giá		623.556.598.313	175.602.628.161
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(69.005.679.797)	(50.840.123.185)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	16.451.803.262	1.056.734.526
228	Nguyên giá		18.770.126.645	3.003.491.823
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.318.323.383)	(1.946.757.297)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***330.660.384.859***	***296.664.083.334***
231	1. Nguyên giá		392.623.837.186	369.157.841.834
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(61.963.452.327)	(72.493.758.500)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***16***	***1.955.519.731.528***	***2.329.687.282.378***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		316.022.120.710	305.516.476.704
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.639.497.610.818	2.024.170.805.674
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***18***	***44.962.437.338***	***32.399.613.073***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		7.678.820.132	16.511.995.867
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.274.600.000	23.878.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.990.982.794)	(7.990.982.794)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***295.842.310.403***	***78.276.063.817***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	96.282.964.169	15.849.442.520
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	21.901.488.449	25.549.253.415
269	3. Lợi thế thương mại	19	177.657.857.785	36.877.367.882
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**9.937.803.236.353**	**7.841.780.452.693**

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**5.949.656.731.738**	**4.058.597.660.296**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***3.468.287.530.684***	***3.576.556.512.406***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	474.398.707.705	1.242.325.307.030
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	25.717.251.219	214.992.720.164
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	457.156.773.071	170.057.591.928
314	4. Phải trả người lao động		32.585.608.921	24.962.016.963
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	230.036.094.499	363.986.725.145
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	8.992.592.388	4.510.720.833
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.105.877.451.699	611.472.437.834
320	8. Vay ngắn hạn	25	1.126.199.711.930	939.275.653.257
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	7.323.339.252	4.973.339.252
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.481.369.201.054***	***482.041.147.890***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn		-	26.106.508.982
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	29.442.197.141	-
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	214.602.766.485	136.822.131.230
338	4. Vay dài hạn	25	2.136.654.386.751	226.459.370.625
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	90.417.989.406	91.334.894.976
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		10.251.861.271	1.318.242.077

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.988.146.504.615**	**3.783.182.792.397**
410	*I. Vốn chủ sở hữu*	*27*	*3.988.146.504.615*	*3.783.182.792.397*
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
411a	- *Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.970.000.000.000*	*2.700.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		447.780.350.052	403.297.980.731
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*79.326.438.019*	*50.482.096.948*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*368.453.912.033*	*352.815.883.783*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		454.571.141.247	564.089.798.350
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**9.937.803.236.353**	**7.841.780.452.693**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.237.612.289.032	2.829.021.097.739
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	3.237.612.289.032	2.829.021.097.739
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(2.347.451.343.889)	(2.055.126.735.811)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		890.160.945.143	773.894.361.928
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	85.108.826.949	66.072.861.523
22	7. Chi phí tài chính	31	(99.212.749.099)	(19.425.066.203)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(75.879.130.121)*	*(14.974.806.250)*
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	18.1	166.824.265	734.694.906
25	9. Chi phí bán hàng	31	(85.107.814.704)	(208.990.859.265)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(178.200.959.677)	(140.428.122.039)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		612.915.072.877	471.857.870.850
31	12. Thu nhập khác	31	22.061.180.211	11.034.560.296
32	13. Chi phí khác		(7.641.062.185)	(9.170.762.552)
40	14. Lợi nhuận khác		14.420.118.026	1.863.797.744
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		627.335.190.903	473.721.668.594
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(151.594.780.384)	(108.728.336.221)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34.1	(3.055.030.601)	4.694.886.334
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		472.685.379.918	369.688.218.707

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	27.1	456.788.799.382	357.017.656.752
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		15.896.580.536	12.670.561.955
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		1.522	1.295
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		1.522	1.295

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**627.335.190.903**	**473.721.668.594**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		36.650.532.068	29.313.030.724
03	Các khoản dự phòng		5.784.509.103	16.294.757.540
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(78.443.086.669)	(66.520.719.486)
06	Chi phí lãi vay	30	75.879.130.121	14.974.806.250
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**667.206.275.526**	**467.783.543.622**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(436.521.437.399)	104.950.649.795
10	Tăng hàng tồn kho		(1.287.807.282.894)	(202.675.668.120)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		67.917.642.477	(451.938.372.981)
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(36.246.510.943)	36.139.647.575
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh			
14	Tiền lãi vay đã trả		13.870.159.077	(13.870.159.077)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(123.341.168.309)	(111.887.199.532)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(173.439.285.100)	(44.415.269.527)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		(3.200.000.000)	(2.607.500.000)
			(1.311.561.607.565)	**(218.520.328.245)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(610.744.603.983)	(153.773.134.012)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	792.953.871
23	Tiền chi cho vay		(280.691.571.339)	(591.756.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		225.414.400.000	344.162.824.845
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)			
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		(268.290.404.527)	(115.343.956.800)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		4.050.000.000	147.344.541.640
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		26.187.446.072	20.952.717.213
			(904.074.733.777)	**(347.620.053.243)**

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		11.502.000.000	759.427.504.950
33	Tiền thu từ đi vay		4.167.897.056.417	1.661.851.645.756
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.067.849.384.413)	(1.657.018.968.980)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(73.073.262.330)	(3.275.296.470)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**2.038.476.409.674**	**760.984.885.256**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(177.159.931.668)**	**194.844.503.768**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**466.189.442.696**	**271.344.938.928**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**289.029.511.028**	**466.189.442.696**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

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

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")	99,00%	100,00%	-	-	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

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*		
13	Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I ("Công ty P&I Việt Nam")	60,00%	60,00%	-	-	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống
14	Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global (i)	36,61%	50,50%	-	-	Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

3.10 *Chi phí trả trước*

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

Tiền thuê đất trả trước

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

3.11 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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

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

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

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.13 *Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)*

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

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

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

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

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

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi:

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

3.18 Người mua trả tiền trước

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.21 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

3.21 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.22 *Thông tin theo bộ phận*

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

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

3.23 *Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

3.21 *Các bên liên quan*

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

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

4.1 Mua Công ty P&I Việt Nam, công ty con mới

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 105/2022/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 12 năm 2022, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng phần vốn góp tương ứng 60% vốn điều lệ của Công ty P&I Việt Nam từ P&I Enterprise, Ltd với tổng giá phí là 52.043.879.266 VND. Vào ngày 30 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch nhận chuyển nhượng này và theo đó, Công ty P&I Việt Nam đã trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Công ty P&I Việt Nam được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên số 0400528845 được cấp lần đầu vào 12 tháng 1 năm 2006 và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp công ty cổ phần sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất vào ngày 15 tháng 9 năm 2023. Hoạt động chính của công ty này là cung cấp dịch vụ lưu trú, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống lưu động tại Dự án Pulchra Resort. Công ty có trụ sở chính tại Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.

Tài sản thuần tại ngày mua được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên ước tính tạm thời về giá trị hợp lý do Công ty đang trong quá trình đánh giá về giá trị của các bất động sản của Công ty P&I Việt Nam. Việc định giá này vẫn chưa hoàn thành vào ngày báo cáo tài chính hợp nhất được phê duyệt phát hành. Giá trị tạm tính của tài sản thuần của Công ty P&I Việt Nam được xác định tại ngày mua như sau:

Đơn vị tính: VND

	Giá trị tạm tính tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	56.310.805.086
Các khoản phải thu ngắn hạn	110.463.476
Hàng tồn kho	67.307.797
Các tài sản ngắn hạn khác	15.593.321
Tài sản cố định hữu hình *(Thuyết minh số 13)*	70.089.359.851
Tài sản dài hạn khác	36.189.749.952
	162.783.279.483
Nợ phải trả	
Phải trả người lao động	52.566.812
Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	63.119.146
Phải trả ngắn hạn khác	59.614.879.503
Vay	258.988.223.060
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ	**(155.935.509.038)**
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(62.374.203.615)
Lợi thế thương mại	145.605.184.689
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	**52.043.879.266**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền chi để mua công ty con	(52.043.879.266)
Tiền thu về từ công ty con	56.310.805.086
Tổng tiền thuần đã nhận về từ cho nghiệp vụ mua công ty con	**4.266.925.820**

Doanh thu và lỗ thuần trước thuế của Công ty P&I trong năm và trước ngày hợp nhất tương ứng là 0 VND và 21,4 tỷ VND.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.1 *Kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty P&I Việt Nam* (tiếp theo)

Theo Nghị quyết số 126/2023/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng Quản trị của Công ty P&I Việt Nam, Hội đồng Quản trị Công ty P&I Việt Nam đã thông qua quyết định tăng vốn điều lệ từ 26.016.940.000 VND lên 289.000.000.000 VND. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp thêm 157.789.836.000 VND theo tỷ lệ sở hữu.

4.2 *Góp vốn vào Công ty NHT Global*

Theo Nghị quyết số 21/2023/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Hội đồng Quản trị của Công ty ICON4, một công ty con của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty ICON4 đã thông qua quyết định góp vốn vào Công ty NHT Global với tổng giá trị là 7.575.000.000 VND, tương ứng với 50,5% tỷ lệ sở hữu của Công ty ICON4 tại Công ty này. Vào ngày 24 tháng 8 năm 2023, Công ty ICON4 đã hoàn tất giao dịch tăng vốn và theo đó, Công ty NHT Global đã trở thành công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

4.3 *Thoái vốn trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Thăng Long*

Theo Nghị quyết số 59/2022/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 10 năm 2022 của Hội đồng Quản trị của Công ty ICON4, một công ty con của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty ICON4 đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Thăng Long mà Công ty ICON4 đang nắm giữ. Vào tháng 1 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch thoái vốn này và theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Thăng Long không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty.

4.4 *Tăng vốn vào Công ty Taseco Invest*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 104/2023/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 11 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Taseco Invest từ Taseco Group với tổng giá phí là 252 tỷ VND, tương ứng với 14% tỷ lệ sở hữu tại Công ty này. Vào ngày 9 tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch và theo đó, tăng tỷ sở hữu của Công ty tại Công ty Taseco Invest lên 99,9%. Chênh lệch giữa giá phí chuyển nhượng và phần tăng thêm trong tài sản thuần của Công ty Taseco Invest được ghi nhận vào Lợi nhuận chưa phân phối.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	2.419.218.279	11.015.198.370
Tiền gửi ngân hàng	73.099.972.035	257.219.838.311
Tiền đang chuyển	237.039.337	-
Các khoản tương đương tiền (*)	213.273.281.377	197.954.406.015
TỔNG CỘNG	**289.029.511.028**	**466.189.442.696**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm: vàng với giá trị là 279.243.234 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 2,3%/năm đến 3,75%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2022: 3,3%/năm đến 6,0%/năm), trong đó:

- Một số khoản tiền gửi ngân hàng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 25.
- Toàn bộ tiền gửi ngân hàng của Công ty Taseco Invest được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng dự án của công ty này.
- Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 9.188.144.408 VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình của Công ty ICON 4 đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản bảo lãnh tạm ứng của công ty này.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	77.921.000.000	77.921.000.000	64.771.000.000	64.771.000.000
TỔNG CỘNG	**77.921.000.000**	**77.921.000.000**	**64.771.000.000**	**64.771.000.000**

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 7,2%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,85% đến 9,2%/năm), trong đó:

- Các khoản tiền gửi với giá trị là 7.603.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa và Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;
- Khoản tiền gửi với giá trị là 2.167.000.000 được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng Mua bán điện ngoài mục đích sinh hoạt số 22/000258/CTĐLQN/HĐMBĐNMĐSH ký ngày 19 tháng 10 năm 2022 giữa Tổng Công ty Điện lực miền Bắc, đại diện là Công ty Điện lực Quảng Ninh – Chi nhánh Tổng Công ty điện lực miền Bắc và Công ty.

Bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

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

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	754.993.109.919	312.924.896.067
Phải thu từ hoạt động xây lắp	88.021.966.381	124.151.476.970
Phải thu từ các hoạt động khác	29.496.499.739	12.751.692.215
TỔNG CỘNG	**872.511.576.039**	**449.828.065.252**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	*722.808.368.521*	*418.983.938.200*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*149.703.207.518*	*30.844.127.052*
Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons	*178.504.835.600*	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	*51.083.362.898*	*78.067.504.146*
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.804.915.740)	(6.156.857.864)

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	6.156.857.864	1.091.495.542
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	3.648.057.876	5.065.362.322
Số cuối năm	9.804.915.740	6.156.857.864

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons	38.045.897.817	-
Trung tâm quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	33.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hải Seastar	21.000.881.000	-
Trả trước cho các đối tượng khác	221.730.508.743	149.074.715.218
TỔNG CỘNG	**308.617.729.354**	**182.074.715.218**
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác	49.000.000.000	52.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (i)	*49.000.000.000*	*49.000.000.000*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long	-	*3.000.000.000*
Cho vay ngắn hạn cá nhân (ii)	11.974.000.000	11.000.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	56.601.600.000	273.500.000.000
TỔNG CỘNG	**117.575.600.000**	**336.500.000.000**

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	22.174.083.415	10.997.959.220
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	19.745.522.130	22.173.479.152
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	13.090.911.418
Phải thu kinh phí bảo trì	11.651.342.733	6.639.329.947
Phải thu ngắn hạn khác	2.324.432.769	5.893.337.684
TỔNG CỘNG	**68.986.292.465**	**58.795.017.421**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*55.492.256.258*	*40.228.799.383*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*13.494.036.207*	*18.566.218.038*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.932.846.596)	(2.932.846.596)
Dài hạn		
Phải thu lãi cho vay dài hạn	185.175.687.114	126.163.459.215
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng (i)	19.899.653.800	19.082.653.800
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	11.633.908.966	11.633.908.966
Phải thu dài hạn khác	8.498.717	-
TỔNG CỘNG	**216.717.748.597**	**156.880.021.981**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên khác	*31.533.562.766*	*30.716.562.766*
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*185.184.185.831*	*126.163.459.215*
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(7.145.576.900)

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

- Khoản bảo lãnh 14,3 tỷ VND để thực hiện hợp đồng giữa Công ty ICON4 và Công ty cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam cho mục đích bảo lãnh thực hiện hợp đồng gói thầu thi công xây lắp phần thân và hoàn thiện thuộc dự án tòa nhà Trung tâm điều hành sản xuất tại Quảng Ninh với tổng giá trị hợp đồng là 142 tỷ VND.

- Khoản ký quỹ 4,5 tỷ VND theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa giữa Công ty Du lịch Quốc tế và Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa.

- Khoản đặt cọc 245.000.000 VND thực hiện hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Taseco Land và Công ty Điện lực Thanh Hóa cho mục đích thực hiện thi công Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Đối tượng	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Công Nghiệp Than - Khoáng Sản Việt Nam	17.305.362.557	-	17.305.362.557	10.159.785.657
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ Tầng Incico	2.753.206.302	-	2.753.206.302	-
Phải thu ngắn hạn khác	4.037.500.681	-	6.351.498.158	-
TỔNG CỘNG	**24.096.069.540**	**-**	**26.410.067.017**	**10.159.785.657**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động kinh doanh bất động sản	3.472.852.164.818	-	2.087.292.910.792	-
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (*)	*1.754.474.382.415*	-	*88.102.267.241*	-
Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake	*723.993.795.115*	-	*694.205.321.755*	-
Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa	*612.375.830.076*	-	*46.599.260.228*	-
Dự án Nam Thái, Thái Nguyên	*382.008.157.212*	-	-	-
Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao (*)	-	-	*1.258.386.061.568*	-
Thành phẩm bất động sản	303.282.721.419	-	338.179.733.111	-
Dự án Alacarte Hạ Long	*152.029.515.749*	-	*321.542.036.993*	-
Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao (*)	*134.615.509.552*	-	-	-
Dự án Lương Sơn	*16.637.696.118*	-	*16.637.696.118*	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp	56.927.487.525	-	11.515.266.067	-
Hàng tồn kho khác	7.935.063.529	-	3.418.169.460	-
TỔNG CỘNG	**3.840.997.437.291**	**-**	**2.440.406.079.430**	**-**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án N01-T6 khu Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

(*) Các dự án nêu trên đang được Công ty hợp tác phát triển với các đối tác theo hình thức

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	12.082.867.699	28.064.229.619
Công cụ, dụng cụ	7.416.176.127	525.268.239
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	1.969.546.076	1.901.235.209
TỔNG CỘNG	**21.468.589.902**	**30.490.733.067**
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	43.895.921.063	-
Công cụ, dụng cụ	33.589.258.199	4.485.608.355
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	6.045.551.720	6.641.444.841
Chi phí trả trước dài hạn khác	12.752.233.187	4.722.389.324
TỔNG CỘNG	**96.282.964.169**	**15.849.442.520**

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	122.111.682.010	22.623.875.078	29.512.941.194	1.354.129.879	175.602.628.161
- Mua trong năm	424.000.000	16.786.779.402	1.114.472.727	4.402.034.413	22.727.286.542
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	318.502.531.955	35.629.395.204	-	-	354.131.927.159
- Tăng/(giảm) khác	5.104.479.506	(4.860.291.229)	-	-	244.188.277
- Tăng do mua công ty con *(Thuyết minh số 1)*	69.963.698.879	64.636.272	760.856.102	61.376.921	70.850.568.174
Số cuối năm	516.106.392.350	70.244.394.727	31.388.270.023	5.817.541.213	623.556.598.313
Đã khấu hao hết	*4.466.463.343*	*4.286.715.338*	*6.879.385.466*	*1.175.306.152*	*16.807.870.299*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	25.417.413.102	12.210.402.118	12.138.384.169	1.073.923.796	50.840.123.185
- Khấu hao trong năm	11.508.768.985	9.129.636.669	3.760.200.016	210.691.148	24.609.296.818
- Tăng/(giảm) khác	(122.466.751)	(6.321.273.457)	-	-	(6.443.740.206)
Số cuối năm	36.803.715.336	15.018.765.330	15.898.584.185	1.284.614.944	69.005.679.797
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	96.694.268.908	10.413.472.960	17.374.557.025	280.206.083	124.762.504.976
Số cuối năm	479.302.677.014	55.225.629.397	15.489.685.838	4.532.926.269	554.550.918.516

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 4,3 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Tài sản cố định vô hình khác	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	2.357.491.823	646.000.000	3.003.491.823
- Mua trong năm	9.421.899.003	6.141.391.235	15.563.290.238
- Tăng khác	203.344.584	-	203.344.584
Số cuối năm	11.982.735.410	6.787.391.235	18.770.126.645
Đã khấu hao hết	-	*328.000.000*	*328.000.000*
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	1.482.920.742	463.836.555	1.946.757.297
- Khấu hao trong năm	275.136.361	452.095.905	727.232.266
- Giảm khác	(355.666.180)	-	(355.666.180)
Số cuối năm	1.402.390.923	915.932.460	2.318.323.383
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	874.571.081	182.163.445	1.056.734.526
Số cuối năm	10.580.344.487	5.871.458.775	16.451.803.262

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	346.174.283.583	22.983.558.251	369.157.841.834
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	50.316.868.131	-	50.316.868.131
- Giảm khác	(11.399.000.795)	(15.451.871.984)	(26.850.872.779)
Số cuối năm	385.092.150.919	7.531.686.267	392.623.837.186
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	64.667.772.427	7.825.986.072	72.493.758.500
- Khấu hao trong năm	11.861.827.748	118.417.674	11.980.245.422
- Giảm khác	(17.019.614.422)	(5.490.937.172)	(22.510.551.595)
Số cuối năm	59.509.985.753	2.453.466.574	61.963.452.327
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	281.506.511.156	15.157.572.179	296.664.083.334
Số cuối năm	325.582.165.166	5.078.219.693	330.660.384.859

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sàn thương mại và diện tích hầm làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

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

16. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

16.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu	316.022.120.710	316.022.120.710	305.516.476.704	305.516.476.704
TỔNG CỘNG	**316.022.120.710**	**316.022.120.710**	**305.516.476.704**	**305.516.476.704**

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

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây	622.851.436.976	601.093.285.136
Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake	523.542.741.392	509.837.163.037
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	263.640.230.914	263.245.292.559
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên- Hà Nam	37.489.997.127	4.801.047.908
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III - Hà Nam	21.743.040.354	-
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu, Thái Nguyên	17.545.095.798	-
Dự án Alacarte Hạ Long	-	391.486.552.249
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	42.555.656.172	143.578.052.700
TỔNG CỘNG	**1.639.497.610.818**	**2.024.170.805.674**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 119 tỷ VND (năm 2022: 109,22 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	7.678.820.132	16.511.995.867
Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	45.274.600.000	23.878.600.000
TỔNG CỘNG		**52.953.420.132**	**40.390.595.867**
Dự phòng đầu tư tài chính		(7.990.982.794)	(7.990.982.794)

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

18.1. Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

	Công ty Hải Hà	*Công ty 4.2*	*Công ty số 4 – Thăng Long*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	7.083.023.619	1.800.000.000	9.000.000.000	17.883.023.619
Giảm trong năm	-	-	(9.000.000.000)	(9.000.000.000)
Số cuối năm	7.083.023.619	1.800.000.000	-	8.883.023.619
Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	278.715.769	(1.800.000.000)	150.256.479	(1.371.027.752)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	317.080.744	-	-	317.080.744
Giảm trong năm	-	-	(150.256.479)	(150.256.479)
Số cuối năm	595.796.513	(1.800.000.000)	-	(1.204.203.487)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	7.361.739.388	-	9.150.256.479	16.511.995.867
Số cuối năm	7.678.820.132	-	-	7.678.820.132

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

18.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm					*Số đầu năm*				
	Số lượng (cổ phần)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Số lượng (cổ phần)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*
Công ty Vinconstec (*)	3.332.055	15	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206	1.192.455	15	12.682.500.000	(1.410.982.794)	11.271.517.206
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**4.451.665**		**45.274.600.000**	**(7.990.982.794)**	**37.283.617.206**	**2.312.065**		**23.878.600.000**	**(7.990.982.794)**	**15.887.617.206**

(*) Trong năm 2023, Công ty đã tiến hành góp vốn thêm vào Công ty Vinconstec theo tỷ lệ sở hữu với số tiền là 21.396.000.000 VND.

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

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Công ty Bao Bì	*Công ty ICON4*	*Công ty P&I Việt Nam*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	20.470.045.303	27.776.902.558	-	48.246.947.861
- Tăng trong năm	-	-	145.605.184.689	145.605.184.689
Số cuối năm	20.470.045.303	27.776.902.558	145.605.184.689	193.852.132.550
Đã khấu hao hết				
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	(6.045.673.654)	(5.323.906.325)	-	(11.369.579.979)
- Phân bổ trong năm	(2.047.004.530)	(2.777.690.256)	-	(4.824.694.786)
Số cuối năm	(8.092.678.184)	(8.101.596.581)	-	(16.194.274.765)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	14.424.371.649	22.452.996.233	-	36.877.367.882
Số cuối năm	12.377.367.119	19.675.305.977	145.605.184.689	177.657.857.785

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

20.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả cho người bán ngắn hạn	474.085.574.545	1.242.044.108.462
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	*55.235.306.456*	*22.892.272.863*
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	-	*360.495.209.095*
Phải trả người bán ngắn hạn khác	*418.850.268.089*	*858.656.626.504*
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn *(Thuyết minh số 35)*	313.133.160	281.198.568
TỔNG CỘNG	**474.398.707.705**	**1.242.325.307.030**

20.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

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

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

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Tăng do hợp nhất kinh doanh*	*Số phải nộp/cấn trừ trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	53.192.278.882	-	128.467.592.711	(74.609.279.877)	107.050.591.716
Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.563.374.938	-	138.850.058.253	(173.439.285.100)	79.974.148.091
Thuế thu nhập cá nhân	1.875.203.456	7.837.270	10.880.627.305	(9.644.102.843)	3.119.565.188
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	-	-	2.083.447.160.192	(1.817.484.315.897)	265.962.844.295
Các loại thuế khác	426.734.652	-	12.732.893.740	(12.110.004.611)	1.049.623.781
TỔNG CỘNG	**170.057.591.928**	**7.837.270**	**2.374.378.332.201**	**(2.087.286.988.328)**	**457.156.773.071**

	Số đầu năm	*Tăng do hợp nhất kinh doanh*	*Số phải thu/cấn trừ trong năm*	*Số đã thu trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	133.378.422.016	42.018.548	(16.967.639.909)	(426.416.942)	116.026.383.713
Các loại thuế khác	4.954.868	4.556.965	2.893.219.765	-	2.902.731.598
TỔNG CỘNG	**133.383.376.884**	**46.575.513**	**(14.074.420.144)**	**(426.416.942)**	**118.929.115.311**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trích trước chi phí phát triển Dự án và chi phí xây dựng	195.008.415.615	298.437.861.645
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	21.447.611.206	59.169.645.287
Trích trước chi phí lãi vay	8.029.380.336	1.497.045.401
Trích trước chi phí khác	5.550.687.342	4.882.172.812
TỔNG CỘNG	**230.036.094.499**	**363.986.725.145**

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dịch vụ cho thuê và quản lý bất động sản	29.442.197.141	4.510.720.833
TỔNG CỘNG	**29.442.197.141**	**4.510.720.833**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tiền cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (i)	728.194.833.515	507.901.696.015
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản (ii)	197.183.677.157	-
Quỹ bảo trì căn hộ	63.036.273.858	55.585.440.699
Chi phí lãi vay phải trả	45.589.054.293	14.328.768
Phải trả giá trị thanh lý hợp đồng	25.242.077.382	10.127.590.727
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	2.333.524.194	6.172.041.524
Phải trả ngắn hạn khác	44.298.011.300	31.671.340.101
TỔNG CỘNG	**1.105.877.451.699**	**611.472.437.834**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*214.000.333.794*	*2.235.628.768*
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*891.877.117.905*	*609.236.809.066*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản (iii)	213.040.110.480	135.345.326.830
Phải trả dài hạn khác	1.562.656.005	1.476.804.400
TỔNG CỘNG	**214.602.766.485**	**136.822.131.230**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*78.864.391.921*	*125.279.461.875*
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*135.738.374.564*	*11.542.669.355*

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

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

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

  + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 924351, CX 924354, CX 924355, CX 924356, CX 924357 và CY 108500 thuộc dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình của Nhóm Công ty;
  + Quyền tài sản Khu Đoàn ngoại giao liên quan đến các diện tích cho thuê tại các tòa nhà N02T1, N03T2 và N01T4 thuộc Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty;
  + 859.000 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Taseco Invest;
  + 8.700.000 cổ phần phổ thông được tự do chuyển nhượng của Công ty Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group;
  + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 955800 thuộc sở hữu của bà Vũ Hồng Chuyên;
  + Toàn bộ Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake của Nhóm Công ty; và
  + Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty Taseco Invest tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.

24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm (tiếp theo):

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

(ii) Đây là khoản nhận góp vốn 197,1 tỷ VND theo hợp đồng Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp N01-T6 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

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

- Khoản nhận vốn góp 21,3 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1012/2011/HDHTDT/ICON4-NHS để đầu tư dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.

- Khoản nhận góp vốn 7,2 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vĩnh cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.

- Khoản nhận góp vốn 96,2 tỷ VND từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.

- Khoản nhận góp vốn 25,5 tỷ VND theo liên danh giữa Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

- Khoản nhận góp vốn 62,6 tỷ VND theo hợp tác liên danh giữa Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

25. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số đầu năm*	*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối năm*
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng	25.1	106.278.313.950	1.051.995.353.458	(654.442.005.478)	503.831.661.930
Vay các bên liên quan	33	47.000.000.000	526.840.650.019	(562.640.650.019)	11.200.000.000
Vay đối tượng khác	25.4	-	245.081.028.000	(230.460.528.000)	14.620.500.000
Vay dài hạn đến hạn trả	25.2	661.656.430.200	426.797.550.000	(666.906.430.200)	421.547.550.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	25.3	124.340.909.107	100.659.090.893	(50.000.000.000)	175.000.000.000
TỔNG CỘNG		**939.275.653.257**	**2.351.373.672.370**	**(2.164.449.613.697)**	**1.126.199.711.930**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	25.2	226.459.370.625	2.072.774.674.964	(426.797.550.000)	1.872.436.495.589
Vay các bên liên quan	33	-	19.746.000.000	(1.940.420.740)	17.805.579.260
Trái phiếu	25.3	-	351.212.311.902	(104.800.000.000)	246.412.311.902
TỔNG CỘNG		**226.459.370.625**	**2.443.732.986.866**	**(533.537.970.740)**	**2.136.654.386.751**

25. VAY (tiếp theo)

25.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	299.100.730.739	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 6 tháng 12 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	7,5% - 10,7%	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	141.826.834.772	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 20 tháng 9 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	6,5% - 8,8%	(ii)
Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	62.904.096.419	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 18 tháng 6 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất cho vay tại ngày giải ngân đến ngày 7 tháng 1 năm 2023 là 7,30%, thời gian tiếp theo điều chỉnh 3 tháng/ lần bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3,1%/năm	Quyền phải thu từ một hợp đồng xây lắp và một số hợp đồng tiền gửi tại ngân hàng
TỔNG CỘNG	**503.831.661.930**			

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

- Khoản tiền gửi trị giá 40 tỷ VND của Công ty tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- Khoản tiền gửi trị giá 13.626.600.000 đồng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco tại Vietinbank.
- Quyền sở hữu 26 căn hộ chung cư của Nhóm Công ty thuộc Dự án tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Dự án Alacarte Hạ Long.
- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số CX 924352 và số CY 108499 tại thôn Cừu Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- Phần vốn góp tương ứng 40.000.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco tại Công ty.

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Vay dài hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	410.436.772.687	Gốc và lãi trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng với khoản trả nợ cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2026 và ngày 29 tháng 11 năm 2027.	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng quý bằng với lãi suất cơ sở cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi suất trong năm là 7%/năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	411.204.847.550	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2025	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong năm là 6,5%-8,5%/năm	(iii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*400.656.000.000*			
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	246.711.107.546	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 1 tháng 7 năm 2030. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng tháng bằng với lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau thời hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất trong kỳ này là 11,5%/năm	(iv)

25. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	Lãi suất (%/năm)	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	4.179.058.125	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 8 tháng 11 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng	8% - 10,9%	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*700.000.000*			
Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	1.220.733.947.181	Gốc vay trả vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong năm 2023 là 10,6%-11%/năm	(vi)
Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	718.312.500	Gốc và lãi vay trả định kỳ ngày 27 hàng tháng kể từ thời điểm giải ngân	Lãi cho vay kể từ thời điểm giải ngân đến ngày 7 tháng 1 năm 2023 là 9.8%, sau đó điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 3.1%/năm	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*191.550.000*			
TỔNG CỘNG	**2.293.984.045.589**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*421.547.550.000*			
Vay dài hạn	*1.872.436.495.589*			

25. VAY (tiếp theo)

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

(ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu Tái Định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tổ hợp Thương mại, Dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái tại thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

(iii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/N01T6 và các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa TasecoLand và Bên thứ Ba;
- Phần vốn góp tương ứng 49.000.000 cổ phần của Công ty được nắm giữ bởi Taseco Group;
- 02 Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 100.372.052.603 VND của Taseco Land tại BIDV – CN Sở Giao dịch 1;
- Một ô tô Land Cruiser 30G-716.19 của Công ty.

(iv) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- 45.000.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cố;
- 35.899.517 cổ phiếu Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Công ty và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cố;
- Các tài sản là toàn bộ động sản hình thành trong tương lai thuộc dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị nội thất, công cụ dụng cụ và phương tiện vận tải,...theo tiến độ đầu tư;
- Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê 2.033,1 m2 hầm thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long;
- Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng mua bán Khu dịch vụ Thương mại, Văn phòng của Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long giữa Công ty và Công ty cổ phần Alacarte Hạ Long số 1512/HĐMB/TM-DV/ALC ngày 15/12/2022;
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng chương trình cho thuê căn hộ ký giữa Công ty ALC Hạ Long và các chủ sở hữu căn hộ có ký hiệu từ A-01 đến A-12 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (411 căn hộ); và
- Toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty ALC Hạ Long.

25. VAY (tiếp theo)

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

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số sàn văn phòng tòa nhà 243 thuộc sở hữu của Công ty ICON4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
- Một xe ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU

(vi) Quyền tài sản gắn liền Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 khu Đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(vii) Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi số 45420.22.054.17156930.TG.DN của Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS trị giá 5 tỷ đồng tại Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long.

25.3 *Trái phiếu dài hạn đến hạn trả*

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

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	75.000.000.000	Gốc đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023. Lãi trả hàng quý	Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, năm thứ hai là 10,5%/năm. Lãi suất trong năm nay là 10,5%/năm	(viii)
	197.666.073.872	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm	(ix)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI- Chi nhánh Hà Nội	148.746.238.030	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý	12,3%/năm	(x)
TỔNG CỘNG	**421.412.311.902**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	*250.000.000.000*			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*170.000.000.000*			
Chi phí phát hành trái phiếu	*(3.587.688.098)*			

25. VAY (tiếp theo)

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

(viii) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 384, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.588 m2 có địa chỉ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 21 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(ix) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY108500 tại Thôn Cừu Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc Sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco

(x) Tài sản đảm bảo bao gồm: 4 triệu cổ phần phổ thông Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group; và 9 triệu cổ phần Công ty ICON 4 thuộc quyền sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo.

25.4 *Vay ngắn hạn các đối tượng khác*

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

Bên cho vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Vietnam Investment R Limited	14.620.500.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn là ngày 17 tháng 7 năm 2024.	0,5%	Tín chấp
	14.620.500.000			

25.5 *Vay dài hạn đối tượng khác*

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

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

26. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	4.973.339.252	3.593.339.252
Trích lập trong năm *(Thuyết minh số 25)*	5.550.000.000	3.200.000.000
Sử dụng trong năm	(3.200.000.000)	(1.820.000.000)
Số cuối năm	7.323.339.252	4.973.339.252

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ					*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*			
Năm nay:							
Số đầu năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	403.297.980.731	6.315.008.316		564.089.798.350	3.783.182.792.397
- Chia cổ tức (*)	270.000.000.000	-	(324.000.000.000)	-		(15.234.745.000)	(69.234.745.000)
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-		123.157.232.200	123.157.232.200
- Ảnh hưởng của giao dịch tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	(81.544.511.558)	-		(170.455.488.442)	(252.000.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	456.788.799.390	-		15.896.580.528	472.685.379.918
- Tăng do mua công ty con	-	-	(606.951.261)	-		(62.374.203.639)	(62.981.154.900)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(5.929.742.250)	-		(289.257.750)	(6.219.000.000)
- Thù lao HĐQT, khen thưởng Ban điều hành	-	-	(225.225.000)	-		(218.775.000)	(444.000.000)
Số cuối năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	447.780.350.052	6.315.008.316		454.571.141.247	3.988.146.504.615

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chia cổ tức bằng cổ phần với tổng số tiền là 270 tỷ VND và bằng tiền là 54 tỷ VND theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2023 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 82/2023/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 9 năm 2023. Theo đó:

- Công ty chia cổ tức bằng tiền mặt là 54 tỷ VND; và
- Số lượng cổ phần được phát hành thêm để chia cổ tức là 27.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.700.000.000.000	2.000.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần		500.000.050.000
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phần	270.000.000.000	199.999.950.000
Số cuối năm	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
Cổ tức đã chia bằng cổ phần	***324.000.000.000***	***199.999.950.000***

27.4 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phần phổ thông	*324.000.000.000*	*199.999.950.000*
Chia cổ tức bằng cổ phần năm 2023: 1 cổ phần/10 cổ phần hiện hữu (năm 2022: 10 cổ phần/100 cổ phần hiện hữu)	270.000.000.000	199.999.950.000
Chia cổ tức bằng tiền năm 2023: 200 VND/cổ phiếu) (năm 2022: 0 VND/cổ phiếu)	54.000.000.000	-

27.5 *Cổ phần*

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

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND/cổ phần).

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

28.1 *Doanh thu*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**3.237.612.289.032**	**2.829.021.097.739**
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*2.699.312.274.196*	*2.452.898.425.608*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*309.217.931.716*	*259.262.637.233*
Doanh thu khác	*229.082.083.120*	*116.860.034.898*
Doanh thu thuần	**3.237.612.289.032**	**2.829.021.097.739**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*3.080.047.046.517*	*2.799.681.176.571*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*157.565.242.515*	*29.339.921.168*

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	-	802.075.937
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	309.217.931.716	258.460.561.296
TỔNG CỘNG	**309.217.931.716**	**259.262.637.233**
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm	798.100.077.972	437.869.369.086

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi, cho vay	82.771.716.949	65.608.364.515
Doanh thu tài chính khác	2.337.110.000	464.497.008
TỔNG CỘNG	**85.108.826.949**	**66.072.861.523**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	1.873.546.005.919	1.734.266.891.903
Giá vốn hợp đồng xây dựng	276.009.678.139	239.475.949.767
Giá vốn khác	197.895.659.831	81.383.894.141
TỔNG CỘNG	**2.347.451.343.889**	**2.055.126.735.811**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	75.879.130.121	14.974.806.250
Lỗ chênh lệch tỷ giá	18.447.175.629	-
Lỗ chuyển nhượng cổ phần	4.500.000.000	906.316.656
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	3.472.261.871
Chi phí tài chính khác	386.443.349	71.681.426
TỔNG CỘNG	**99.212.749.099**	**19.425.066.203**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản	54.500.886.716	181.858.743.964
Chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	18.897.169.976	24.147.056.288
Chi phí nhân công	4.033.619.966	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.713.107.126	1.174.272.391
Chi phí bán hàng khác	3.963.030.920	1.810.786.622
TỔNG CỘNG	**85.107.814.704**	**208.990.859.265**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	71.712.843.948	55.640.102.443
Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	7.845.788.180	12.822.495.669
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	16.026.942.051	12.493.338.149
Chi phí tài trợ, ủng hộ	6.165.000.000	11.804.180.030
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.831.548.681	17.474.246.259
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	48.618.836.817	30.193.759.489
TỔNG CỘNG	**178.200.959.677**	**140.428.122.039**

32. CHI PHÍ DỊCH VỤ CHUYÊN NGHIỆP

Các chi phí dịch vụ chuyên nghiệp với các thành viên trong mạng lưới các công ty EY toàn cầu ("các công ty EY") phát sinh trong năm nay và năm trước bao gồm:

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Phí kiểm toán báo cáo tài chính riêng và hợp nhất của Công ty và các công ty con	1.440.909.091	2.345.454.545
TỔNG CỘNG	**1.440.909.091**	**2.345.454.545**

33. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập từ phạt hợp đồng	14.196.458.723	5.336.658.883
Các khoản khác	7.864.721.488	5.697.901.413
TỔNG CỘNG	**22.061.180.211**	**11.034.560.296**

34. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	3.225.734.824.997	2.014.153.249.025
Chi phí dịch vụ xây dựng	274.450.095.319	216.090.633.993
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	228.193.173.225	292.832.800.357
Chi phí tài trợ, ủng hộ	6.165.000.000	11.804.180.030
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	36.650.532.068	29.313.030.724
Chi phí dự phòng	10.793.634.776	12.822.495.669
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	84.149.147.401	7.625.589.272
Chi phí bằng tiền khác	76.024.339.776	111.943.296.547
TỔNG CỘNG	**3.942.160.747.562**	**2.696.585.275.617**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	151.594.780.384	108.728.336.221
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	3.055.030.601	(4.694.886.334)
TỔNG CỘNG	**154.649.810.985**	**104.033.449.887**

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	627.335.190.903	473.721.668.594
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	125.467.038.182	94.744.333.678
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	21.210.399.986	1.182.360.783
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	-	333.588.571
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP và Nghị định 92/2021/NĐ-CP	4.263.957.540	-
Phân bổ lợi thế thương mại	964.938.957	964.938.957
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	1.630.157.916
Lỗ năm trước chuyển sang	(127.942.409)	(567.773.420)
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	2.871.418.729	5.745.843.402
Chi phí thuế TNDN	**154.649.810.985**	**104.033.449.887**

34.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	805.624.573	1.746.474.918	(893.807.828)	(39.402.328)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	14.366.105.091	4.992.358.646	9.373.746.443	3.373.033.677
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	2.050.845.755	-	1.948.303.467	(2.936.741.232)
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	4.148.197.068	10.649.643.395	(6.770.117.759)	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	313.085.852	2.141.700.019	(1.828.614.167)	(8.924.596.297)
Chi phí khác	217.630.110	217.630.110	-	217.630.110
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***21.901.488.449***	***25.549.253.415***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(90.417.989.408)	(91.334.894.976)	916.905.570	916.905.568
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***(90.417.989.408)***	***(91.334.894.976)***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			***(3.055.030.601)***	***4.694.886.334***

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 *Lỗ chuyển sang từ năm trước*

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh (*)	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023*
2019	2024	14.564.620.444	(14.384.710.217)	-	179.910.227
2020	2025	19.947.363.536	(19.655.831.423)	-	291.532.113
2021	2026	667.438.716	(293.694.466)	(286.842.072)	86.902.178
2022	2027	5.911.803.916	-	-	5.911.803.916
2023	2028	100.023.496.595	-	-	100.023.496.595
TỔNG CỘNG		**141.114.723.207**	**(34.334.236.106)**	**(286.842.072)**	**106.493.645.029**

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

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

34.5 *Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định*

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 31/12/2023*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 31/12/2023*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 31/12/2023*
2023	2028	21.319.787.700	-	-	21.319.787.700
TỔNG CỘNG		**21.319.787.700**	**-**	**-**	**21.319.787.700**

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2023 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 581/2024/BC-TAL được công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 1 năm 2024.

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn bằng tiền	-	436.535.110.000
		Thanh toán chuyển nhượng cổ phần	252.000.000.000	-
		Cho vay	357.550.000.000	651.300.000.000
		Thu hồi gốc vay	433.850.000.000	315.200.000.000
		Đi vay	159.100.000.000	308.800.000.000
		Trả gốc vay	191.100.000.000	280.100.000.000
		Trả cổ tức bằng cổ phần	187.229.300.000	158.740.040.000
		Trả cổ tức bằng tiền	37.455.861.200	-
		Cổ tức phải trả	-	2.100.000.000
		Lãi vay phải thu	62.976.256.748	55.195.991.770
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.501.649.507	8.055.136.581
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	243.457.330.645	11.542.669.355
		Chi phí lãi vay	639.693.150	2.034.339.729
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	200.000.000.000	160.000.000.000
		Trả gốc vay	200.000.000.000	160.000.000.000
		Chi phí lãi vay	16.608.082.192	4.790.890.411
		Trả lãi vay	-	4.790.890.411
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.753.274.319	54.848.184
		Thu hồi gốc vay	-	2.500.000.000
Công ty VinaCS	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Đi vay	10.500.000.000	-
		Trả gốc vay	10.500.000.000	-
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn bằng bù trừ công nợ	21.196.000.000	-
		Trả gốc vay	1.000.000.000	-
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu dịch vụ	2.170.462.480	7.298.820.345
		Cho vay	25.370.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	8.900.000.000	-
		Đi vay	-	29.300.000.000
		Trả gốc vay	-	29.300.000.000
Công ty Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	41.258.811.251	-

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Hải Hà	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Đi vay	-	6.000.000.000
		Trả gốc vay	-	33.070.000.431
		Cổ tức được chia	-	1.050.000.000
		Cổ tức nhận bằng tiền	-	1.050.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	650.434.532
		Thanh toán lãi đi vay	-	2.816.714.297
Công ty Taseco Oceanview	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.301.815.590	-
Taseco Media	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.387.609.234	215.955.844
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.999.397.163	2.800.740.457
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.077.090.800
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.401.098.874	-
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát	Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	5.000.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.637.309.912
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	35.110.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	35.110.000.000	-
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	21.861.675.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.989.363.637	-
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	5.567.672.500
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Đi vay	11.200.000.000	-
		Thu hồi vay	11.300.000.000	-
		Doanh thu cho vay	823.140.450	818.665.845
		Cho vay	29.500.000.000	-

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	28.088.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	28.088.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.141.336.364	-
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	17.489.340.000
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	5.450.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	1.286.536.300
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.847.104.166	-
		Đi vay	-	15.000.000.000
		Trả gốc vay	15.000.000.000	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	-	60.720.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	70.970.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	51.324.087.138	-
		Đi vay	47.499.999.995	-
		Trả gốc vay	47.499.999.995	-
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.011.371.602	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.114.736.283	-
Ông Phạm Cao Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.049.251.365	-
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.328.689.101	-
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	8.550.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.707.151.843	-
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Doanh thu dịch vụ	2.706.884.083	-

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

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

Trong năm, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ và giao dịch chuyển nhượng cổ phần với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa các bên. Các giao dịch đi vay và cho vay các bên liên quan có lãi suất thỏa thuận theo từng hợp đồng vay và cho vay.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 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.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	45.819.000.000	-
Công ty Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	39.336.000.000	-
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	16.130.856.488	3.038.672.725
		Phải thu dịch vụ xây dựng	-	19.540.672.211
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	9.003.300.000	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	7.064.101.800	-
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	6.932.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	4.926.685.000	924.545.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	4.349.850.000	688.250.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	4.030.447.200	1.674.977.200
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	3.511.832.500	533.932.500
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	3.440.370.200	1.241.010.200
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	2.616.582.500	428.282.500
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	2.542.181.830	2.773.784.716
			149.703.207.518	**30.844.127.052**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	10.324.065.871	12.285.717.798
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty cùng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	1.033.861.952	-
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	464.819.680	1.561.874.108
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Phải thu kinh phí bảo trì	336.198.182	-
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Lãi cho vay	298.335.611	1.225.345.207
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	-	1.450.000.000
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.036.754.911	2.043.280.925
			13.494.036.207	**18.566.218.038**
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	185.184.185.831	126.163.459.215
			185.184.185.831	**126.163.459.215**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Taseco Media	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	161.162.640	152.358.000
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ Mua tài sản	40.029.700	54.660.550 -
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải thu khác	111.940.820	74.180.018
			313.133.160	**281.198.568**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận thực hiện dự án BĐS	197.183.677.157	-
		Phải trả cổ tức	-	2.100.000.000
		Lãi vay phải trả	-	9.643.836
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	16.608.082.192	-
Các cá nhân liên quan	Các cá nhân liên quan	Các khoản phải trả khác	208.574.445	125.984.932
			214.000.333.794	**2.235.628.768**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận thực hiện dự án BĐS	88.199.953.005	11.542.669.355
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên mật thiết của HĐQT		33.347.847.960	-
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT		14.190.573.599	-
			135.738.374.564	**11.542.669.355**
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022 và là công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Vay ngắn hạn	11.200.000.000	-
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
			11.200.000.000	**47.000.000.000**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Vay dài hạn (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vinconstec	Công ty liên kết	Vay dài hạn	17.805.579.260	-
			17.805.579.260	**-**

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

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

Bên nhận vay	*Mối liên hệ*	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	Công ty mẹ	10.100.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 7 năm 2024	5,5% - 6%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022 và là công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	29.500.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 11 năm 2024	8,50%	Tín chấp
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	16.470.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 5 năm 2024	9%-10,5%	Tín chấp
Ông Nguyễn Đức Lai	Lãnh đạo chủ chốt	531.600.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời diểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2024	5,00%	(*)
TỔNG CỘNG		**56.601.600.000**			

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

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

Bên nhận vay	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	253.600.000.000	Gốc và lãi vay được trả theo lịch trả nợ từ ngày 30 tháng 4 năm 2023 đến ngày 29 tháng 12 năm 2023	5% - 5,5%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	11.300.000.000	Gốc và lãi vay được trả theo lịch trả nợ từ ngày 30 tháng 6 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023	5,5% - 6%	Tín chấp
Taseco Đà Nẵng	8.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2023	5,5%	Tín chấp
Ông Nguyễn Đức Lai	600.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 27 tháng 4 năm 2023	5%	120.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của ông Nguyễn Đức Lai
TỔNG CỘNG	**273.500.000.000**			

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

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

Bên nhận vay	*Mối liên hệ*	*Số cuối năm (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	Công ty mẹ	831.157.120.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 20 tháng 7 năm 2025	5,0% - 8,8%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**831.157.120.000**			

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

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	132.000.000	132.000.000

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)(**)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	456.788.799.382	357.017.656.752
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(4.830.000.000)	(3.200.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**451.958.799.382**	**353.817.656.752**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	297.000.000	269.966.658
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**297.000.000**	**269.966.658**
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	*1.522*	*1.295*
- Lãi suy giảm	*1.522*	*1.295*

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

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2022 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2022.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2023 theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2023.

(**) Số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm thay đổi về số lượng cổ phiếu đã được phát hành từ quyết định chia cổ tức 10%/vốn điều lệ bằng cổ phiếu theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2023 và đã được phát hành trong tháng 11 năm 2023.

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh hoạt động xây lắp*	*Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*2.699.312.274.196*	*309.217.931.716*	*229.082.083.120*	-	*3.237.612.289.032*
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	*1.031.710.325.311*	*43.838.065.417*	*(1.075.548.390.728)*	-
Tổng doanh thu	2.699.312.274.196	1.340.928.257.027	272.920.148.537	(1.075.548.390.728)	3.237.612.289.032
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*825.766.268.277*	*65.315.089.765*	*56.537.080.256*	*(57.457.493.154)*	*890.160.945.143*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					*(177.717.939.536)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*805.053.130.439*
Chi phí thuế TNDN					*(154.649.810.985)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*472.685.379.918*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*6.542.832.906.130*	*383.447.498.105*	*391.548.241.156*	-	*7.317.828.645.391*
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	*2.619.974.590.962*
Tổng tài sản	6.542.832.906.130	383.447.498.105	391.548.241.156	2.619.974.590.962	9.937.803.236.353
Công nợ bộ phận	*612.213.099.256*	*320.247.500.876*	*39.908.941.627*	-	*972.369.541.759*
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	*4.977.287.189.979*
Tổng công nợ	612.213.099.256	320.247.500.876	39.908.941.627	4.977.287.189.979	5.949.656.731.738

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh hoạt động xây lắp*	*Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*2.452.898.425.608*	*259.262.637.233*	*116.860.034.898*	-	*2.829.021.097.739*
Doanh thu bán hàng nội bộ	*382.474.093.650*	*329.199.414.542*	*34.636.451.097*	*(746.309.959.289)*	-
Tổng doanh thu	2.835.372.519.258	588.462.051.775	151.496.485.995	(746.309.959.289)	2.829.021.097.739
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*512.626.371.569*	*31.183.056.035*	*41.868.416.271*	*(20.774.341.209)*	*564.903.502.666*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					*(91.181.834.072)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*473.721.668.594*
Chi phí thuế TNDN					*(104.033.449.887)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*369.688.218.707*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*5.133.102.584.561*	*251.616.019.225*	*358.483.277.123*	-	*5.743.201.880.909*
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	*2.098.578.571.784*
Tổng tài sản	5.133.102.584.561	251.616.019.225	358.483.277.123	2.098.578.571.784	7.841.780.452.693
Công nợ bộ phận	*1.824.627.029.551*	*156.889.541.740*	*6.379.047.087*	-	*1.987.895.618.378*
Công nợ không phân bổ (iii)	-	-	-	-	*2.070.702.041.918*
Tổng công nợ	1.824.627.029.551	156.889.541.740	6.379.047.087	2.070.702.041.918	4.058.597.660.296

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, thu nhập khác và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, phải trả khác, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết bảo lãnh thực hiện hợp đồng

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

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 718,5 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 276,5 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

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

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

- Thời gian thuê của các căn hộ Khu B theo các hợp đồng thuê là 3 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 10% lợi nhuận phòng.

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

37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	11.150.332.468	11.150.332.468
Từ 1 - 5 năm	4.281.322.397	15.431.654.865
TỔNG CỘNG	**15.431.654.865**	**26.581.987.333**

Các cam kết khác

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

BẢN SAO

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Building a better working world

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 60

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.

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 ("HĐQT") 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 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	
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2024

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 Hường	Thành viên
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên

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 giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 29 tháng 8 năm 2024.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

NGÀY: 04-09-2024

Số chứng thực 36347 Quyển số: 01 SCT/BS

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

Building a better working world

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 11925146/67691885/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 6 đến trang 60, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính riêng giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng 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 giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được soát xét.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.142.002.641.601**	**4.565.269.025.083**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***104.618.873.355***	***171.776.740.961***
111	1. Tiền		47.343.469.847	19.885.197.453
112	2. Các khoản tương đương tiền		57.275.403.508	151.891.543.508
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***15.203.000.000***	***17.371.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	15.203.000.000	17.371.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***883.118.677.540***	***1.193.813.418.332***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	447.805.266.218	783.014.606.404
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	69.056.953.605	83.042.252.540
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7.3	108.250.000.000	258.027.200.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	259.112.953.259	70.835.854.930
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2	(1.106.495.542)	(1.106.495.542)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***9***	***3.070.225.209.472***	***3.101.317.842.242***
141	1. Hàng tồn kho		3.070.225.209.472	3.101.317.842.242
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***68.836.881.234***	***80.990.023.548***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	9.046.593.335	12.195.260.502
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		59.790.287.899	68.794.763.046

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**4.180.726.818.483**	**3.808.916.519.872**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***394.584.583.966***	***12.695.908.966***
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	394.584.583.966	12.695.908.966
220	***II. Tài sản cố định***		***23.427.129.780***	***6.292.789.676***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	23.372.809.407	6.229.774.301
222	Nguyên giá		41.986.068.080	22.810.438.989
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(18.613.258.673)	(16.580.664.688)
227	2. Tài sản cố định vô hình		54.320.373	63.015.375
228	Nguyên giá		302.560.000	302.560.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(248.239.627)	(239.544.625)
230	***III. Bất động sản đầu tư***		-	-
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	48.701.493.330
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(48.701.493.330)	(48.701.493.330)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***310.709.250.120***	***342.490.638.620***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	310.709.250.120	342.490.638.620
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***14***	***3.438.905.818.891***	***3.423.954.163.790***
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.398.618.228.341	3.384.286.646.584
252	2. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết		7.000.000.000	7.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.078.500.000	34.078.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(790.909.450)	(1.410.982.794)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***13.100.035.726***	***23.483.018.820***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	6.095.632.418	15.947.635.462
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	7.004.403.308	7.535.383.358
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.322.729.460.084**	**8.374.185.544.955**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.633.726.590.070**	**4.764.722.988.915**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.094.333.301.797***	***2.568.860.672.599***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	361.764.300.967	509.713.130.207
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	29.537.664.786	13.612.618.206
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	183.443.133.536	423.368.625.126
314	4. Phải trả người lao động		6.438.417.922	12.932.186.734
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	156.751.679.314	191.202.001.923
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	509.071.665.142	538.445.379.664
320	7. Vay ngắn hạn	19	847.326.440.130	874.756.730.739
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	4.830.000.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.539.393.288.273***	***2.195.862.316.316***
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	299.270.892.416	279.924.857.736
338	2. Vay dài hạn	19	2.230.122.395.857	1.905.937.458.580
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	20	10.000.000.000	10.000.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.689.002.870.014**	**3.609.462.556.040**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21***	***3.689.002.870.014***	***3.609.462.556.040***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- *Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.970.000.000.000*	*2.970.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		609.522.865.014	529.982.551.040
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*529.982.551.040*	*47.456.495.464*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay*		*79.540.313.974*	*482.526.055.576*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.322.729.460.084**	**8.374.185.544.955**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
01	1. **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	22.1	**571.687.991.815**	**241.232.061.444**
02	2. **Các khoản giảm trừ doanh thu**	22.1	-	-
10	3. **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	22.1	**571.687.991.815**	**241.232.061.444**
11	4. **Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	23	**(385.371.767.578)**	**(168.029.587.059)**
20	5. **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**186.316.224.237**	**73.202.474.385**
21	6. **Doanh thu hoạt động tài chính**	22.2	**33.440.973.468**	**5.721.208.848**
22	7. **Chi phí tài chính**	24	**(68.874.019.086)**	**(20.243.165.770)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(53.319.622.730)*	*(20.160.617.359)*
25	8. **Chi phí bán hàng**	25	**(7.706.608.445)**	**(10.077.150.337)**
26	9. **Chi phí quản lý doanh nghiệp**	25	**(44.233.679.288)**	**(43.887.455.142)**
30	10. **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**98.942.890.886**	**4.715.911.984**
31	11. **Thu nhập khác**		**30.653.676**	**12.674.128.913**
32	12. **Chi phí khác**		**(26.061.780)**	**(2.758.668.221)**
40	13. **Lợi nhuận khác**		**4.591.896**	**9.915.460.692**
50	14. **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**98.947.482.782**	**14.631.372.676**
51	15. **Chi phí thuế TNDN hiện hành**	27.1	**(18.876.188.758)**	**(2.908.002.440)**
52	16. **Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	27.3	**(530.980.050)**	**(2.244.969.422)**
60	17. **Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**79.540.313.974**	**9.478.400.814**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**98.947.482.782**	**14.631.372.676**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		2.041.288.987	7.437.317.968
03	Các khoản dự phòng		(620.073.344)	(2.061.279.077)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(33.440.973.468)	(3.659.929.771)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác	24	65.957.218.902	20.160.617.359
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**132.884.943.859**	**36.508.099.155**
09	Tăng các khoản phải thu		(205.792.892.087)	(3.149.391.991)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		149.299.319.106	(237.629.126.548)
11	Giảm các khoản phải trả		(431.600.394.895)	(19.398.065.554)
12	Giảm chi phí trả trước		5.214.639.100	55.077.256
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	13.870.159.077
14	Tiền lãi vay đã trả		(140.021.019.906)	(47.437.436.625)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(6.418.796.615)	(72.612.716.627)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.830.000.000)	(3.200.000.000)
20	**Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(501.264.201.438)**	**(332.993.401.857)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(26.327.994.349)	(3.623.109.725)
23	Tiền chi cho vay		(52.625.000.000)	(232.477.200.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		204.570.200.000	17.820.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(14.331.581.757)	(336.646.500.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	51.240.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		27.267.206.494	51.032.305.020
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**138.552.830.388**	**(452.654.504.705)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay		1.140.819.638.808	996.396.871.242
34	Tiền trả nợ gốc vay		(845.082.142.974)	(446.519.016.256)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(183.992.390)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**295.553.503.444**	**549.877.854.986**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(67.157.867.606)**	**(235.770.051.576)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**171.776.740.961**	**286.797.710.211**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**104.618.873.355**	**51.027.658.635**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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 kỳ của Công ty là đầu tư và kinh doanh bất động sản và các hoạt động kinh doanh khác.

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 30 tháng 6 năm 2024 là 163 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 157).

Tính chất mùa vụ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 14 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*30 tháng 6 năm 2024*		*31 tháng 12 năm 2023*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	Số 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 ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	84,00%	84,00%	74,00%	74,00%	Số 748 Cù Chính Lan, tổ 1, phường Đồng Tiến, 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.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	30 tháng 6 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
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%	Biệt thự BT-3.1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm 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 ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i)	99,80%	99,90%	99,80%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
12	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà Alacarte Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng") *(trước đây là Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I)*	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống.
14	Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global") (i) (ii)	-	-	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.
15	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng")	50,50%	50,50%	-	-	Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hãn, phường Niệm Nghĩa, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản.

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

(ii) Trong kỳ, Công ty ICON4, một công ty con của Công ty, đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty NHT Global mà Công ty ICON4 đang nắm giữ cho một đối tác cá nhân, theo đó Công ty NHT Global không còn là công ty con gián tiếp của Công ty kể từ ngày này.

Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 Công ty có 1 công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 14.2.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 29 tháng 8 năm 2024.

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng 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 hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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 (tiếp theo)

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

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Vật kiến trúc	4 – 6 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 6 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Tài sản cố định khác	4 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 – 4 năm

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Nhà cửa và quyền sử dụng đất	50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

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 kỳ 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 giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3. 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 giá gốc.

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 giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo 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 giữa niên độ 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.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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 giữa niên độ.

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

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 giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát

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

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế Công ty là bên kiểm soát

Trong trường hợp Công ty được chia lợi nhuận sau thuế phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Công ty là bên kiểm soát BCC, Công ty sẽ ghi nhận phần lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho các bên tham gia BCC vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

3.15 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.16 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 *Người mua trả tiền trước*

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

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 giữa niên độ.

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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 giữa niên độ 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.

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 lệnh 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.

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

3.19 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

3.20 *Chi phí phát hành trái phiếu*

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

3.21 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một cấu 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 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.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Thành lập Công ty Taseco Hải Phòng

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Taseco Hải Phòng. Công ty Taseco Hải Phòng 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 0202243534 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 5 năm 2024 với vốn điều lệ đã đăng ký là 20 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 50,5% tỷ lệ sở hữu. Trong kỳ, Công ty chưa góp vốn vào công ty này.

Hoạt động chính của Công ty Taseco Hải Phòng là đầu tư xây dựng kinh doanh Bất động sản.

4.2 Tăng vốn vào Công ty Yên Bình

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng 1.200.000 cổ phần tương ứng 10% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Yên Bình từ một cổ đông với tổng giá phí là khoảng 12,3 tỷ VND. Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất giao dịch này và theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Yên Bình tăng lên là 84%.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tiền mặt	1.091.216.746	403.730.418
Tiền gửi ngân hàng	46.252.253.101	19.481.467.035
Các khoản tương đương tiền (*)	57.275.403.508	151.891.543.508
TỔNG CỘNG	**104.618.873.355**	**171.776.740.961**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm vàng với giá trị là 263.103.234 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 3,5%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,3%/năm đến 3,75%/năm). Trong đó, một số khoản tiền gửi với giá trị là 47,2 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là khoản kinh phí bảo trì của Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long ("Dự án ALC Hạ Long"). Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	15.203.000.000	15.203.000.000	17.371.000.000	17.371.000.000
	15.203.000.000	**15.203.000.000**	**17.371.000.000**	**17.371.000.000**

Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,4%/năm đến 6,2%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7%/năm đến 7,2%/năm). Trong đó, các khoản tiền gửi với giá trị là 7,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa ("Dự án số 4 Thanh Hóa") và Dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa ("Dự án Hải Yến").

Ngoài ra, bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là khoản kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	313.482.970.353	608.417.746.065
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	*37.504.830.600*	*178.504.835.600*
Phải thu từ khách hàng khác	*275.978.139.753*	*429.912.910.465*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	134.322.295.865	174.596.860.339
TỔNG CỘNG	**447.805.266.218**	**783.014.606.404**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tại Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao giữa Công ty và Bên thứ ba đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Các khoản trả trước khác	41.216.511.811	55.201.810.746
TỔNG CỘNG	**69.056.953.605**	**83.042.252.540**
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

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

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn* (tiếp theo)

(i) Đây là khoản tiền trả trước cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa cho mục đích thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 Thanh Hóa theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HDĐTDA ngày 18 tháng 11 năm 2020.

7.3 *Phải thu về cho vay ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cho vay các bên khác	17.570.000.000	-
Cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	90.680.000.000	258.027.200.000
TỔNG CỘNG	**108.250.000.000**	**258.027.200.000**

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn với Công ty TNHH Riverview Lương Sơn với lãi suất từ 7,0%/năm đến 10,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 8 năm 2024 đến ngày 20 tháng 6 năm 2025.

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Đặt cọc tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (i)	159.780.323.987	-	-	-
Thu hộ, chi hộ	38.385.057.350	-	24.002.003.084	-
Tạm ứng	19.274.360.194	-	13.347.021.088	-
Phải thu cổ tức	14.052.980.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	-	13.090.911.418	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	12.000.487.094	-	19.779.700.120	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.528.833.216	-	616.219.220	-
TỔNG CỘNG	**259.112.953.259**	**-**	**70.835.854.930**	**-**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên khác	*226.536.134.793*	-	*43.030.735.548*	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*32.576.818.466*	-	*27.805.119.382*	-
Dài hạn				
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (ii)	381.838.175.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	11.633.908.966	-	11.633.908.966	-
Phải thu dài hạn khác	1.112.500.000	-	1.062.000.000	-
TỔNG CỘNG	**394.584.583.966**	**-**	**12.695.908.966**	**-**

(i) Đây là khoản đặt cọc đấu giá Quyền sử dụng đất cho Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 - Quốc gia để tham gia đấu giá Dự án Xây dựng Khu nhà ở cao tầng tại Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội. Sau kỳ, Công ty đã trúng đấu giá dự án này theo quyết định Trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(ii) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Hà Nam cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.

9. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.919.057.120.982		2.796.876.270.832	-
Dự án số 4 Thanh Hóa	*1.796.897.563.880*	-	*1.802.143.311.482*	-
Dự án Hải Yến	*690.992.737.951*	-	*612.724.802.138*	-
Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên	*392.280.264.560*	-	*382.008.157.212*	-
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam	*38.886.554.591*	-	-	-
Thành phẩm bất động sản	147.298.048.218	-	303.693.969.017	-
Dự án ALC Hạ Long	*116.742.218.330*	-	*152.795.816.620*	-
Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao	*13.918.133.770*	-	*134.260.456.279*	-
Dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn	*16.637.696.118*	-	*16.637.696.118*	-
Hàng tồn kho khác	3.870.040.272	-	747.602.393	-
TỔNG CỘNG	**3.070.225.209.472**	**-**	**3.101.317.842.242**	**-**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	8.332.782.944	12.082.867.699
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	713.810.391	112.392.803
TỔNG CỘNG	**9.046.593.335**	**12.195.260.502**
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	3.093.989.763	3.867.760.266
Chi phí sửa chữa lớn	2.995.995.899	4.266.096.389
Tiền thuê đất trả trước	-	7.786.031.111
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.646.756	27.747.696
TỔNG CỘNG	**6.095.632.418**	**15.947.635.462**

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.252.441.676	3.658.156.776	15.724.534.385	1.175.306.152	22.810.438.989
- Mua trong kỳ	-	40.909.091	19.134.720.000	-	19.175.629.091
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.252.441.676	3.699.065.867	34.859.254.385	1.175.306.152	41.986.068.080
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*338.937.486*	*1.975.399.999*	*4.853.943.648*	*1.175.306.152*	*8.343.587.285*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.245.015.752	2.265.144.547	10.895.198.237	1.175.306.152	16.580.664.688
- Khấu hao trong kỳ	159.458.682	190.722.312	1.682.412.991	-	2.032.593.985
- Phân loại khấu hao	(178.609.211)	178.609.211	-	-	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.225.865.223	2.634.476.070	12.577.611.228	1.175.306.152	18.613.258.673
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.425.924	1.393.012.229	4.829.336.148	-	6.229.774.301
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	26.576.453	1.064.589.797	22.281.643.157	-	23.372.809.407

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 7,4 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình (*)	265.105.978.437	264.497.724.072
Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III (*)	26.743.422.271	21.743.040.354
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu	17.760.663.598	17.545.095.798
Các dự án khác	1.099.185.814	38.704.778.396
TỔNG CỘNG	**310.709.250.120**	**342.490.638.620**

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số lô đất thuộc các dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 72,9 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 33,6 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.

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024			*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*		
Công ty	*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 14.1)*	3.398.618.228.341	-	3.398.618.228.341	3.384.286.646.584	-	3.384.286.646.584
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 14.2)*	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 14.3)*	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206
TỔNG CỘNG	**3.439.696.728.341**	**(790.909.450)**	**3.438.905.818.891**	**3.425.365.146.584**	**(1.410.982.794)**	**3.423.954.163.790**

14.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Giá trị (VND)	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Giá trị (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*
Công ty Taseco Invest	1.282.800.000.000	(i)	1.282.800.000.000	(i)
Công ty ICON4 (ii)	587.602.915.205	482.560.000.000	587.602.915.205	881.600.000.000
Công ty TAH *(Thuyết minh số 30)*	609.390.000.000	(i)	609.390.000.000	(i)
Công ty Quản lý BĐS	147.160.016.113	(i)	147.160.016.113	(i)
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(i)	118.800.000.000	(i)
Công ty ALC Hạ Long	207.900.000.000	(i)	207.900.000.000	(i)
Công ty Yên Bình *(Thuyết minh số 4)*	101.118.000.000	(i)	88.800.000.000	(i)
Công ty Du lịch Quốc tế	132.000.000.000	(i)	132.000.000.000	(i)
Công ty Taseco Đà Nẵng	211.847.297.023	(i)	209.833.715.266	(i)
Công ty Taseco Hải Phòng *(Thuyết minh số 4)*	-	(i)	-	(i)
TỔNG CỘNG	**3.398.618.228.341**		**3.384.286.646.584**	

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

14.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con (tiếp theo)

Thông tin về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 1.

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

(ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Khoản đầu tư này được Công ty đầu tư với mục đích nắm giữ lâu dài, kết quả kinh doanh không bị lỗ, không có dấu hiệu mất vốn, do đó, Công ty không trích lập dự phòng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024.

14.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024				*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*			
	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 Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà") *(Thuyết minh số 30)*	7.000.000.000	(i)	35,00%	35,00%	7.000.000.000	(i)	35,00%	35,00%

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

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				*Số đầu năm*			
	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	(790.909.450)	15,00%	15,00%	34.078.500.000	(1.410.982.794)	15,00%	15,00%

Công ty Vinconstec là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101431725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 9 ngày 22 tháng 6 năm 2023. Công ty Vinconstec có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà N01-T4 Khu Đoàn ngoại giao, đường Hoàng Minh Thảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh nhà và bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng các khu du lịch, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái và cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án, công trình.

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 28.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

15.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả cho người bán	155.082.252.613	177.357.984.076
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	*51.235.306.456*	*55.235.306.456*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	*34.428.350.558*	*36.428.350.558*
Phải trả người bán ngắn hạn khác	*69.418.595.599*	*85.694.327.062*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	206.682.048.354	332.355.146.131
TỔNG CỘNG	**361.764.300.967**	**509.713.130.207**

15.2 *Người mua trả tiền trước*

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Số phải nộp/cấn trừ trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Thuế giá trị gia tăng	104.464.000.564	13.323.948.125	-	117.787.948.689
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.702.768.843	19.098.403.499	(6.418.796.615)	65.382.375.727
Thuế thu nhập cá nhân	239.011.422	3.392.666.577	(3.380.091.099)	251.586.900
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	265.962.844.297	-	(265.962.844.297)	-
Các loại thuế khác	-	2.333.037.798	(2.311.815.578)	21.222.220
TỔNG CỘNG	**423.368.625.126**	**38.148.055.999**	**(278.073.547.589)**	**183.443.133.536**

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Trích trước chi phí phát triển dự án và chi phí xây dựng	134.860.021.304	162.206.641.659
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	18.875.631.288	21.553.096.206
Trích trước chi phí lãi vay	3.016.026.722	7.442.264.058
TỔNG CỘNG	**156.751.679.314**	**191.202.001.923**
Trong đó:		
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*101.048.168.971*	*126.826.577.021*
Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*55.703.510.343*	*64.375.424.902*

18. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (i)	351.056.000.000	201.857.200.000
Kinh phí bảo trì (ii)	64.983.448.202	63.042.963.597
Chi phí lãi vay phải trả	49.221.481.506	57.660.017.859
Nhận đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc (iii)	32.000.000.000	-
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (iv)	888.858.966	197.183.677.157
Phải trả ngắn hạn khác	10.921.876.468	18.701.521.051
TỔNG CỘNG	**509.071.665.142**	**538.445.379.664**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*489.329.982.238*	*265.419.728.075*
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*19.741.682.904*	*273.025.651.589*

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

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

(iii) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc ký ngày 23 tháng 4 năm 2024 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư dự án.

18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (i)	299.270.892.416	279.924.857.736
Dự án số 4 Thanh Hóa	*137.484.311.318*	*118.399.906.010*
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình	*96.546.581.098*	*96.284.951.726*
Dự án Khu Nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến	*58.000.000.000*	*58.000.000.000*
Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen, tỉnh Hà Nam	*7.240.000.000*	*7.240.000.000*
TỔNG CỘNG	**299.270.892.416**	**279.924.857.736**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*56.248.159.539*	*103.524.951.726*
Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	*243.022.732.877*	*176.399.906.010*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả (nếu có) cho các đối tác doanh nghiệp và các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện một số dự án của Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

19. VAY

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Số phát sinh trong kỳ*		*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Tăng*	*Giảm*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19.1)*	299.100.730.739	25.757.758.914	(236.366.983.108)	88.491.506.545
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	-	555.028.800.000	(142.700.000.000)	412.328.800.000
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 28)*	-	17.805.579.260	-	17.805.579.260
Vay các đối tượng khác *(Thuyết minh số 19.2)*	-	93.499.998.980	(79.499.998.980)	14.000.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 19.1)*	400.656.000.000	10.845.847.550	(265.115.160.886)	146.386.686.664
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 19.3)*	175.000.000.000	98.313.867.661	(105.000.000.000)	168.313.867.661
TỔNG CỘNG	**874.756.730.739**	**801.251.852.365**	**(828.682.142.974)**	**847.326.440.130**
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 19.1)*	1.641.719.567.418	466.533.080.914	(27.245.847.550)	2.081.006.800.782
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 28)*	17.805.579.260	-	(17.805.579.260)	-
Trái phiếu dài hạn *(Thuyết minh số 19.3)*	246.412.311.902	1.017.150.834	(98.313.867.661)	149.115.595.075
TỔNG CỘNG	**1.905.937.458.580**	**467.550.231.748**	**(143.365.294.471)**	**2.230.122.395.857**

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (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	28.191.506.545	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 11 tháng 6 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	8,0% - 8,8%	Tín chấp
	60.300.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 14 tháng 10 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	7,5%	(i)
TỔNG CỘNG	**88.491.506.545**			

(i) Tài sản đảm của khoản vay này là các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty với tổng giá trị là 47.240.000.000 VND và các khoản tiền gửi ngân hàng của Taseco Group, công ty mẹ với giá trị là 13.626.600.000 VND tại ngân hàng này.

19. VAY (tiếp theo)

19.1 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	1.233.432.015.419	Gốc vay trả vào ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong kỳ là 8,5% - 9,76%/năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	485.910.601.886	Gốc vay trả vào ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất năm đầu tiên là 7%/năm, năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7%/năm	(iii)
	285.410.453.477	Gốc vay trả vào ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.		(iv)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	74.050.730.000	Gốc vay trả vào ngày 31 tháng 5 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7%/năm	(v)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	145.230.686.664	Gốc vay trả theo lịch trả nợ với ngày trả nợ muộn nhất vào ngày 12 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất trong kỳ là 8,8%/năm	(vi)
	2.375.000.000	Gốc và lãi vay trả hằng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029.	Lãi suất được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7.5%/năm	(vii)
	984.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 12 năm 2025.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong kỳ là 8,5%/năm	(vii)
TỔNG CỘNG	**2.227.393.487.446**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*146.386.686.664*			
Vay dài hạn	*2.081.006.800.782*			

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

(ii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 Thanh Hóa.

(iii) Tài sản đảm bảo là Dự án Hải Yến và Quyền tài sản gắn liền với dự án.

(iv) 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.

(v) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản và động sản hình thành thuộc dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III, các quyền, lợi ích của bên thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm đối với tài sản nêu trên.

(vi) Tài sản đảm bảo là các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/N01T6, các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tại Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao giữa Công ty và Bên thứ ba và cổ phần chưa thế chấp tại các tổ chức tín dụng thuộc sở hữu của Taseco Group tại Công ty.

(vii) Hai ô tô với giá trị còn lại là 7,4 tỷ VND của Công ty.

19.2 Vay các đối tượng khác

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các đối tượng khác được trình bày như sau:

Đối tượng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Bà Đỗ Thị Thu Hương	2.000.000.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày 23 tháng 1 năm 2025.	7,5%	Tín chấp
Bà Lê Thị Nhung	12.000.000.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày 24 tháng 8 năm 2024.	5,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	**14.000.000.000**			

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	168.313.867.661	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2024 và ngày 30 tháng 5 năm 2025, lãi vay trả hàng quý	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ 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). Lãi suất trong kỳ là 11%/năm.	(viii)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	149.115.595.075	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025, lãi vay trả hàng quý	12,3%/năm	(ix)
TỔNG CỘNG	**317.429.462.736**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*170.000.000.000*			
Trái phiếu dài hạn	*150.000.000.000*			
Chi phí phát hành trái phiếu	*(2.570.537.264)*			

(viii) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.572,8 m2 có địa chỉ tại thôn Cửa 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 lô đất số CY 108500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(ix) Tài sản đảm bảo là 4 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs") thuộc sở hữu của Taseco Group và 9 triệu cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo.

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư dự phòng phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.700.000.000.000	109.480.005.000	371.456.495.464	3.180.936.500.464
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	9.478.400.814	9.478.400.814
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	**2.700.000.000.000**	**109.480.005.000**	**380.934.896.278**	**3.190.414.901.278**
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.970.000.000.000	109.480.005.000	529.982.551.040	3.609.462.556.040
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	79.540.313.974	79.540.313.974
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	**2.970.000.000.000**	**109.480.005.000**	**609.522.865.014**	**3.689.002.870.014**

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Tổng số	*Cổ phần thường*	*Tổng số*	*Cổ phần thường*
Taseco Group	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
Số cuối kỳ	**2.970.000.000.000**	**2.700.000.000.000**
Cổ tức đã chia	-	-

21.4 *Cổ phần*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Số lượng	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000

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

21. 5 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Cổ tức đã công bố và ghi nhận		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ tức đã công bố và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	*445.000.000.000*	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2023: VND 1.500/cổ phiếu (i)	445.000.000.000	-

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 8 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chia cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ (1 cổ phần được nhận 1.500 VND). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để chi trả cổ tức nêu trên theo các hướng dẫn hiện hành.

22. DOANH THU

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Tổng doanh thu	**571.687.991.815**	**241.232.061.444**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*569.244.548.923*	*238.084.676.993*
Doanh thu từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác	*2.443.442.892*	*3.147.384.451*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**-**	**-**
Doanh thu thuần	**571.687.991.815**	**241.232.061.444**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*362.465.469.609*	*232.771.317.356*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*209.222.522.206*	*8.460.744.088*

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Cổ tức được chia	28.425.274.088	-
Lãi tiền gửi, cho vay	5.015.699.380	3.384.098.848
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	2.337.110.000
TỔNG CỘNG	**33.440.973.468**	**5.721.208.848**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	382.840.015.236	165.290.120.705
Giá vốn từ hoạt động khác	2.531.752.342	2.739.466.354
TỔNG CỘNG	**385.371.767.578**	**168.029.587.059**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí lãi vay	53.319.622.730	20.160.617.359
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	11.742.005.306	-
Chi phí phát hành trái phiếu	895.590.866	-
Chi phí hoàn nhập dự phòng	(620.073.344)	-
Chi phí tài chính khác	3.536.873.528	82.548.411
TỔNG CỘNG	**68.874.019.086**	**20.243.165.770**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản	6.673.460.618	9.446.289.429
Chi phí bán hàng khác liên quan đến các dự án bất động sản	1.033.147.827	630.860.908
TỔNG CỘNG	**7.706.608.445**	**10.077.150.337**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	13.927.252.906	10.540.839.311
Chi phí tài trợ, ủng hộ	80.000.000	3.970.000.000
Chi phí khấu hao	1.986.875.329	1.957.254.680
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.557.500.327	12.059.360.150
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.682.050.726	15.360.001.001
TỔNG CỘNG	**44.233.679.288**	**43.887.455.142**

26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	351.747.382.466	436.509.586.584
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.760.305.558	24.818.176.841
Chi phí tài trợ, ủng hộ	80.000.000	3.970.000.000
Chi phí nhân công	13.962.808.462	10.598.639.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.041.288.987	1.957.254.680
Chi phí bằng tiền khác	15.627.637.068	15.360.001.001
TỔNG CỘNG	**406.219.422.541**	**493.213.658.417**

27. 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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

27.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.876.188.758	2.908.002.440
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	530.980.050	2.244.969.422
TỔNG CỘNG	**19.407.168.808**	**5.152.971.862**

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

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	98.947.482.782	14.631.372.676
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	19.789.496.556	2.926.274.535
Các khoản điều chỉnh:		
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.348.401.062	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	1.234.242.500	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.016.585.031	1.460.735.519
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	703.498.477	1.833.137.095
Cổ tức được chia	(5.685.054.818)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(1.067.175.287)
Chi phí thuế TNDN	**19.407.168.808**	**5.152.971.862**

27.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ 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 giữa niên độ 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 kỳ 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 giữa niên độ.

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 *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

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bàn giao	805.624.573	805.624.573	-	(811.943.863)
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao nhưng chưa nhận hóa đơn	2.483.500.005	2.050.845.755	432.654.250	-
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	286.119.102	313.085.852	(26.966.750)	(1.433.025.559)
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	3.211.529.518	4.148.197.068	(936.667.550)	-
Chi phí khác	217.630.110	217.630.110	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	**7.004.403.308**	**7.535.383.358**		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ			**(530.980.050)**	**(2.244.969.422)**

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.4 *Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước*

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2024*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2024*
2022	2027	5.911.803.916	-	-	5.911.803.916
2023	2028	64.059.238.595	-	-	64.059.238.595
2024	2029	6.171.212.499	-	-	6.171.212.499
TỔNG CỘNG		**76.142.255.010**	**-**	**-**	**76.142.255.010**

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

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

27.5 *Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định*

Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/06/2024*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/06/2024*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/06/2024*
2024	2029	3.517.492.383	-	-	3.517.492.383
TỔNG CỘNG		**3.517.492.383**	**-**	**-**	**3.517.492.383**

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Công ty ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 1695/2024/BC-TAL được Công ty công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 7 năm 2024.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Taseco Group	Công ty mẹ	Hoàn vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án	197.183.677.157	31.000.000.000
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	136.298.010.000
		Cho vay	-	24.000.000.000
		Thu tiền cho vay	-	18.000.000.000
		Đi vay	-	101.000.000.000
		Trả gốc vay	-	133.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	278.698.630
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	7.998.440.373	5.693.151.000
		Cổ tức được chia	3.096.900.000	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	18.881.100.000
		Chi phí quản lý tòa nhà	471.000.000	1.578.058.072
		Tăng vốn	-	28.971.000.000
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Cổ tức được chia	2.640.080.000	-
		Góp vốn	-	66.000.000.000
		Thu tiền cho vay	-	2.100.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	66.882.949.598	332.363.413
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	67.526.507.300	-
		Đi vay	146.100.000.000	-
		Trả gốc vay	59.500.000.000	-
		Thu tiền cho vay	29.500.000.000	-
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Đi vay	304.500.000.000	-
		Thu tiền cho vay	20.700.000.000	1.000.000.000
		Trả gốc vay	18.600.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	3.772.472.603	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	12.885.000.000
		Cho vay	-	1.000.000.000
Công ty ICON4	Công ty con	Chi phí dịch vụ	25.589.015.344	143.654.889.938
		Chi phí lãi vay phải trả	1.826.845.720	-
		Tạm ứng dịch vụ xây dựng	-	129.827.397.467
		Thu tiền mua cổ phần	-	51.240.000.000
Công ty Alacarte Hạ Long	Công ty con	Cho vay	33.000.000.000	15.500.000.000
		Chi phí dịch vụ	2.455.228.075	-
		Lãi cho vay	2.780.221.913	214.739.727
		Doanh thu cho thuê	-	5.313.359.637
Công ty Yên Bình	Công ty con	Đi vay	11.500.000.000	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	3.552.000.000	5.328.000.000
		Cổ tức được chia	3.552.000.000	-
Công ty Cổ phần xây dựng IKCONS	Công ty con	Chi phí dịch vụ	190.129.387.147	209.444.464.797

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Công ty TAH	Công ty con	Góp vốn	-	220.279.500.000
		Thu tiền cho vay	152.202.200.000	-
		Cho vay	18.025.000.000	201.857.200.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	10.820.294.088	6.993.000.000
		Cổ tức được chia	10.820.294.088	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Đi vay	48.928.800.000	-
		Trả gốc vay	20.600.000.000	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	8.316.000.000	-
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	46.861.610.587
		Cổ tức được chia	-	4.752.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	-	21.196.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Đi vay	-	200.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	5.348.767.122
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Cho vay	1.100.000.000	16.200.000.000
		Thu tiền cho vay	-	8.900.000.000
		Lãi cho vay	821.686.847	287.630.137
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	49.087.041.420	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	15.607.141.200	-
		Đi vay	30.000.000.000	-
		Trả gốc vay	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	13.096.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Trả gốc vay	-	15.000.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Đi vay	14.000.000.000	-
		Trả gốc vay	14.000.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.715.300.775	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	45.819.000.000	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	63.557.706.939	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	71.379.541.300	-
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	-	35.110.000.000
		Thu tiền cho vay	-	35.110.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	-	28.088.000.000
		Thu tiền cho vay	-	28.088.000.000
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên gia đình mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.990.354.027	-
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.763.908.373	-

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

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)

Các nghiệp vụ chuyển nhượng tài sản, cung cấp và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Trong kỳ, Công ty đã đi vay và cho vay các bên liên quan theo từng thỏa thuận vay và cho vay. Công ty đã phát sinh các giao dịch trả cổ tức, mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ và giao dịch chuyển nhượng cổ phần với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa các bên.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 7.1)				
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chuyển nhượng bất động sản	26.240.000.000	39.336.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	36.416.662.800	-
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng bất động sản	18.568.038.396	18.568.038.396
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	7.320.000.000	9.320.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng bất động sản	-	6.932.000.000
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	9.003.300.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	5.936.000.000	45.819.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	4.926.685.000	4.926.685.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	4.548.000.000	6.811.040.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.349.850.000	4.349.850.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.030.447.200	4.030.447.200
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản	3.554.026.700	-
		Phí thuê mặt bằng	845.599.755	605.599.755

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 7.1)				
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.727.569.500	7.064.101.800
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.511.832.500	3.511.832.500
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	3.440.370.200	3.440.370.200
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phí tư vấn quản lý dự án	-	3.501.572.724
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	2.616.582.500	2.616.582.500
Các bên liên quan khác			4.290.631.314	4.760.440.264
			134.322.295.865	**174.596.860.339**
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)				
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức	8.316.000.000	-
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi hộ tiền điện, nước, dịch vụ	6.099.077.982	4.858.554.135
		Kinh phí bảo trì	2.486.605.257	7.780.106.216
		Phải thu lãi vay	3.281.399.993	501.178.080
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải thu cổ tức	3.096.900.000	-
		Chi hộ tiền điện	961.176.010	-
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phải thu cổ tức	2.640.080.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Thu chi hộ	2.806.102.749	-
Công ty TAH	Công ty con	Phải thu lãi vay	-	11.273.909.456
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phải thu lãi vay	-	923.859.452
		Phải thu khác	-	110.002.500
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	652.075.336	298.335.611
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	2.237.401.139	2.059.173.932
			32.576.818.466	**27.805.119.382**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	118.156.863.635	251.217.097.460
Công ty IKCONS	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	73.822.382.696	76.192.257.573
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	10.802.375.333	4.692.168.898
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	2.652.188.634	-
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	1.248.238.056	253.622.200
			206.682.048.354	**332.355.146.131**
Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty ICON4	Công ty con	Trích trước chi phí dịch vụ xây lắp	35.874.072.087	50.353.712.533
Công ty IKCONS	Công ty con	Trích trước chi phí dịch vụ xây lắp	19.829.438.256	14.021.712.369
			55.703.510.343	**64.375.424.902**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty IKCONS	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	6.969.661.639	6.269.480.595
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	5.767.163.005	5.318.644.424
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Lãi vay phải trả	3.772.472.603	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.085.826.250	-
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	888.858.967	197.183.677.157
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	560.752.876	-
Công ty Cổ phần Đầu tư khai thác nhà ga Quốc tế Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	16.608.082.192
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Các khoản phải trả khác	696.947.564	107.345.662
			19.741.682.904	**225.487.230.030**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	97.742.155.659	88.199.953.005
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	97.742.155.659	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên gia đình mật thiết của chủ tịch HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	14.190.573.599	14.190.573.599
			243.022.732.877	**223.938.327.569**

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

Thông tin chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau *(Thuyết minh số 7.3)*:

Đơn vị tính: VND

Bên vay	*Mối quan hệ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	72.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 1 năm 2025 đến ngày 15 tháng 6 năm 2025	7,0 – 10,5%	Tín chấp
Công ty TAH	Công ty con	17.680.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 7 tháng 8 năm 2024	0%	Tín chấp
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 18 tháng 6 năm 2025	7,0%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**90.680.000.000**			

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau *(mã số 135)*:

Đơn vị tính: VND

Bên nhận vay	*Mối quan hệ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty TAH	Công ty con	151.857.200.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 5 năm 2024	10,5%	Tín chấp
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	39.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 17 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 6 năm 2024	8,5% – 10,5%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	29.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 11 năm 2024	8,5%	Tín chấp
Công ty Taseco Invest	Công ty con	20.700.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 21 tháng 1 năm 2023 đến ngày 13 tháng 6 năm 2024	8,5% – 10,5%	Tín chấp
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	16.470.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 3 năm 2024 đến ngày 14 tháng 5 năm 2024	9% – 10,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**258.027.200.000**			

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

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau *(Thuyết minh số 19)*:

Đơn vị tính: VND

Bên cho vay	*Mối quan hệ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Taseco Invest	Công ty con	285.900.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 10 tháng 1 năm 2025 đến ngày 25 tháng 6 năm 2025	5,5%	Tín chấp
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	28.328.800.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 19 tháng 1 năm 2025 đến ngày 1 tháng 2 năm 2025	7,8% – 8,0%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	86.600.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 24 tháng 8 năm 2024 đến ngày 26 tháng 6 năm 2025	5,2% – 7%	Tín chấp
Công ty Yên Bình	Công ty con	11.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 6 năm 2025	5,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**412.328.800.000**			

Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn đến hạn trả các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau *(Thuyết minh số 19)*:

Đơn vị tính: VND

Bên cho vay	*Mối quan hệ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*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 thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025	5,5%	(i)
TỔNG CỘNG		**17.805.579.260**			

(i) Tài sản đảm bảo là 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp).

28. 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 và Ban Tổng Giám đốc:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	790.000.000	490.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	660.000.000	460.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.153.700.000	1.089.690.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	885.690.000	789.650.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	717.462.222	708.005.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	750.357.500	664.970.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	634.152.500	684.380.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	638.328.306	638.760.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	861.500.000	672.370.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	635.927.500	556.253.350
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 3 tháng 6 năm 2024)	54.214.545	-
		7.781.332.573	**6.754.078.350**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát	66.000.000	66.000.000

29. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 990 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 818,8 tỷ VND).

Cam kết góp vốn

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có cam kết về việc góp vốn như sau:

Tên đơn vị nhận đầu tư	*Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư*	*Cam kết góp vốn của Công ty*	
		Tỷ lệ sở hữu (%)	*Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Công ty Taseco Hải Phòng	20.000.000.000	50,50%	10.100.000.000
TỔNG CỘNG			**10.100.000.000**

Cam kết thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	7.171.992.000	3.349.182.000
Từ 1 - 5 năm	3.585.996.000	3.239.748.000
TỔNG CỘNG	**10.757.988.000**	**6.588.930.000**

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	1.344.000.000	1.928.000.000
Từ 1 - 5 năm	1.920.000.000	-
TỔNG CỘNG	**3.264.000.000**	**1.928.000.000**

29. CÁC CAM KẾT (tiếp tục)

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 Alacarte Hạ Long, Dự án số 4 Thanh Hóa và một số ngân hàng. Theo các thỏa thuận này, các ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, đất tại các dự án bất động sản của Công ty và Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán các khoản lãi vay cho ngân hàng theo lãi suất và thời hạn được thỏa thuận giữa các bên.

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết giải thể Công ty Hải Hà, một công ty liên kết. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty đang trong quá trình thực hiện Nghị quyết này.

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết phê duyệt phương án chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty TAH. Tại ngày 9 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn thành giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty TAH, theo đó công ty này không còn là công ty con của Công ty.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 8 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chia cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày điểm 31 tháng 12 năm 2023 với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ (1 cổ phần được nhận 1.500 VND). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để chi trả cổ tức nêu trên theo các hướng dẫn hiện hành.

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BẢN SAO

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Building a better working world

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	9 - 10
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	11 - 12
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	13 - 80

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") 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 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	
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2024

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 Hường	Thành viên
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0104079036 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO - Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Building a better working world

Số tham chiếu: 11925146/67691885/LR-HN

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2024 và được trình bày từ trang 5 đến trang 80, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Building a better working world

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 chưa được soát xét.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Phùng Mạnh Phú
Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2598-2023-004-1

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
NGÀY: 04-09-2024
Số chứng thực: 36340 Quyển số: 01 SCT/BS

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN HUỆ

CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Đức Tuấn

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**5.750.020.089.291**	**5.706.231.935.650**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***146.362.689.109***	***289.029.511.028***
111	1. Tiền		74.516.695.902	75.756.229.651
112	2. Các khoản tương đương tiền		71.845.993.207	213.273.281.377
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***61.753.000.000***	***77.921.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	61.753.000.000	77.921.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.283.752.995.811***	***1.357.886.282.118***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	643.907.962.410	872.511.576.039
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	231.805.176.862	308.617.729.354
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	159.507.600.000	117.575.600.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	258.337.172.279	68.986.292.465
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(9.804.915.740)	(9.804.915.740)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***4.128.840.270.457***	***3.840.997.437.291***
141	1. Hàng tồn kho		4.128.840.270.457	3.840.997.437.291
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***129.311.133.914***	***140.397.705.213***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	17.359.639.705	21.468.589.902
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	21	111.875.226.152	116.026.383.713
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	76.268.057	2.902.731.598

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.780.067.693.250**	**4.231.571.300.703**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***900.856.366.122***	***1.033.583.714.797***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	35	318.232.000.000	831.157.120.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	596.915.519.922	216.717.748.597
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
220	***II. Tài sản cố định***		***589.249.952.168***	***571.002.721.778***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	571.483.684.859	554.550.918.516
222	Nguyên giá		654.651.550.573	623.556.598.313
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(83.167.865.714)	(69.005.679.797)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	17.766.267.309	16.451.803.262
228	Nguyên giá		20.659.796.806	18.770.126.645
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.893.529.497)	(2.318.323.383)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***325.191.163.771***	***330.660.384.859***
231	1. Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(67.432.673.415)	(61.963.452.327)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***1.647.986.519.272***	***1.955.519.731.528***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	316.022.120.710
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	1.647.986.519.272	1.639.497.610.818
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***18***	***48.383.702.849***	***44.962.437.338***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		10.480.012.299	7.678.820.132
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		45.274.600.000	45.274.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.370.909.450)	(7.990.982.794)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***268.399.989.068***	***295.842.310.403***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	80.257.281.528	96.282.964.169
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	21.390.832.922	21.901.488.449
269	3. Lợi thế thương mại	19	166.751.874.618	177.657.857.785
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**9.530.087.782.541**	**9.937.803.236.353**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**5.549.929.706.873**	**5.949.656.731.738**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.738.278.530.566***	***3.468.287.530.684***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	391.137.705.014	474.398.707.705
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	43.345.037.848	25.717.251.219
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	224.719.956.295	457.156.773.071
314	4. Phải trả người lao động		20.134.803.818	32.585.608.921
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	200.939.260.987	230.036.094.499
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	9.304.426.248	8.992.592.388
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	1.101.872.774.095	1.105.877.451.699
320	8. Vay ngắn hạn	25	744.889.365.738	1.126.199.711.930
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	161.861.271	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	27	1.773.339.252	7.323.339.252
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.811.651.176.307***	***2.481.369.201.054***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	23	27.657.821.549	29.442.197.141
337	2. Phải trả dài hạn khác	24	224.816.197.511	214.602.766.485
338	3. Vay dài hạn	25	2.448.992.185.392	2.136.654.386.751
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.3	89.959.536.623	90.417.989.406
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	20.225.435.232	10.251.861.271

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.980.158.075.668**	**3.988.146.504.615**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	*28*	***3.980.158.075.668***	***3.988.146.504.615***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	*- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.970.000.000.000*	*2.970.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		451.174.323.426	447.780.350.052
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*447.780.350.052*	*79.326.438.019*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/năm nay*		*3.393.973.374*	*368.453.912.033*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		443.188.738.926	454.571.141.247
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**9.530.087.782.541**	**9.937.803.236.353**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	938.599.287.446	501.327.276.584
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	938.599.287.446	501.327.276.584
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	(710.656.371.403)	(394.128.077.690)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		227.942.916.043	107.199.198.894
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	23.725.120.016	39.325.287.464
22	7. Chi phí tài chính	31	(96.778.834.232)	(33.238.176.963)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(66.012.849.689)*	*(28.644.576.032)*
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	18.1	161.192.167	1.975.412
25	9. Chi phí bán hàng	32	(13.408.433.345)	(14.413.777.655)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	32	(93.071.426.871)	(79.288.419.330)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		48.570.533.778	19.586.087.822
31	12. Thu nhập khác		665.655.185	13.421.716.890
32	13. Chi phí khác	33	(4.066.660.813)	(3.077.973.287)
40	14. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(3.401.005.628)	10.343.743.603
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		45.169.528.150	29.929.831.425
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.1	(27.992.340.671)	(14.880.218.135)
52	17. (Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	35.1	(52.202.747)	2.367.080.040
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		17.124.984.732	17.416.693.330

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**3.398.243.756**	**11.855.506.094**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**13.726.740.976**	**5.561.187.236**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**		**11**	**43**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**		**11**	**43**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**45.169.528.150**	**29.929.831.425**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại phân bổ		31.780.511.763	16.145.373.323
03	Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng		9.515.361.888	(5.109.178.432)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(23.770.338.089)	(30.157.553.250)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác		71.883.852.339	28.644.576.032
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**134.578.916.051**	**39.453.049.098**
09	Tăng các khoản phải thu		(293.454.077.562)	(19.717.746.393)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		145.829.464.504	(238.160.135.097)
11	Giảm các khoản phải trả		(353.819.322.230)	(202.346.868.606)
12	Giảm/(tăng) chi phí trả trước		11.778.194.362	(35.516.861.000)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	13.870.159.077
14	Tiền lãi vay đã trả		(158.610.261.240)	(47.932.524.947)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(28.059.570.424)	(80.545.721.801)
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(5.550.000.000)	(3.200.000.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(547.306.656.539)**	**(574.096.649.669)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(44.629.083.535)	(443.474.685.247)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(78.100.000.000)	(138.920.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		565.261.120.000	127.264.400.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(2.640.000.000)	(21.396.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		(5.325.262.945)	9.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		32.241.098.561	6.160.510.658
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**466.807.872.081**	**(461.365.774.589)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	10.499.500.000
33	Tiền thu từ đi vay		985.549.303.345	1.256.009.495.032
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.046.754.517.290)	(573.072.886.788)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(962.823.516)	(4.153.564.720)
40	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính**		**(62.168.037.461)**	**689.282.543.524**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(142.666.821.919)**	**(346.179.880.734)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**289.029.511.028**	**466.189.442.696**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**146.362.689.109**	**120.009.561.962**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 630 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 386).

Tính chất mùa vụ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại thời điểm các dự án được chào bán. Mặt khác, doanh thu cho thuê dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Tập đoàn đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường.

Do đặc thù của ngành khách sạn và du lịch, doanh thu từ loại hình dịch vụ này được dự kiến sẽ dao động theo tính chất mùa vụ của ngành du lịch Việt Nam.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 14 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*30 tháng 6 năm 2024*		*31 tháng 12 năm 2023*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	Số 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 ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	84,00%	84,00%	74,00%	74,00%	Số 748 Cù Chính Lan, tổ 1, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Hoàn thiện công trình xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điều hòa cho công trình xây dựng.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 14 công ty con. Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau (tiếp theo):

STT	*Tên công ty*	*30 tháng 6 năm 2024*		*31 tháng 12 năm 2023*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
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%	Biệt thự BT-3.1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm 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 ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i)	99,80%	99,90%	99,80%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
12	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà Alacarte Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng") *(trước đây là Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I)*	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống.
14	Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global") (i) *(Thuyết minh số 4)*	-	-	36,61%	50,50%	Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng.
15	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng") *(Thuyết minh số 4)*	50,50%	50,50%	-	-	Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hãn, phường Niệm Nghĩa, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng	Kinh doanh bất động sản.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty mẹ và các công ty con cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh. Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	3 - 20 năm
Tài sản cố định khác	3 - 25 năm
Phần mềm máy tính	2 - 20 năm
Quyền sử dụng đất	2 - 20 năm

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	20 - 50 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm

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

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí trả trước

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

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung

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

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát

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

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế Nhóm Công ty là bên kiểm soát

Trong trường hợp Nhóm Công ty được chia lợi nhuận sau thuế phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty là bên kiểm soát BCC, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho các bên tham gia BCC vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

3.16 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 *Người mua trả tiền trước*

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

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 hợp nhất giữa niên độ 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 và các công ty con được xác lập.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn phần vốn chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

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

3.20 Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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 Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại 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 tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.22 Chi phí phát hành trái phiếu

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.24 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

3.25 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Thành lập Công ty Taseco Hải Phòng

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Taseco Hải Phòng. Công ty Taseco Hải Phòng 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 0202243534 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 5 năm 2024 với vốn điều lệ đã đăng ký là 20 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 50,5% tỷ lệ sở hữu. Trong kỳ, Công ty chưa góp vốn vào công ty này.

Hoạt động chính của Công ty Taseco Hải Phòng là đầu tư xây dựng kinh doanh Bất động sản.

4.2 Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu, Công ty Yên Bình

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng 1.200.000 cổ phần tương ứng 10% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Yên Bình từ một cổ đông với tổng giá phí là khoảng 12,3 tỷ VND.

Trong kỳ, Công ty đã hoàn tất giao dịch này và theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Yên Bình lên là 84%.

4.3 Mua công ty liên kết mới, Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An ("Công ty Tràng An")

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Công ty Quản lý BĐS, Hội đồng Quản trị Công ty Quản lý BĐS đã phê duyệt phương án nhận chuyển nhượng 240.000 cổ phần tương đương 20% vốn điều lệ Công ty Tràng An từ Taseco Group với giá phí chuyển nhượng là 2.640.000.000 VND. Trong kỳ, Công ty Quản lý BĐS đã hoàn thành giao dịch trên, theo đó Công ty Tràng An trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty.

4.4 Thoái vốn tại Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Công ty ICON4, một công ty con đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 757.500 cổ phần của Công ty NHT Global cho một đối tác cá nhân với giá phí là 7.575.000.000 VND, theo đó Công ty NHT Global không còn là công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này. Lỗ từ giao dịch chuyển nhượng được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ của Nhóm Công ty.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tiền mặt	2.300.080.272	2.419.218.279
Tiền gửi ngân hàng	71.903.341.533	73.099.972.035
Tiền đang chuyển	313.274.097	237.039.337
Các khoản tương đương tiền (*)	71.845.993.207	213.273.281.377
TỔNG CỘNG	**146.362.689.109**	**289.029.511.028**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 3,5%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: 2,3%/năm đến 3,75%/năm), trong đó:

- Một số khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 47,2 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

- Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 9,3 tỷ VND tại ngân hàng thương mại của Công ty ICON 4, công ty con, đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản bảo lãnh tạm ứng của công ty con này.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long ("Dự án ALC Hạ Long"). Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	61.753.000.000	61.753.000.000	77.921.000.000	77.921.000.000
	61.753.000.000	**61.753.000.000**	**77.921.000.000**	**77.921.000.000**

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,3%/năm đến 6,2%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7%/năm đến 7,2%/năm), trong đó:

- Các khoản tiền gửi với giá trị là 7,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa ("Dự án số 4 Thanh Hóa") và Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa ("Dự án Hải Yến").

- Toàn bộ tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn của Công ty Taseco Invest, công ty con, với giá trị 21,7 tỷ VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng dự án của công ty con này.

Ngoài ra, bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản (i)	421.732.163.714	754.993.109.919
Phải thu từ hoạt động xây lắp	211.547.049.229	88.021.966.381
Phải thu từ các hoạt động khác	10.628.749.467	29.496.499.739
TỔNG CỘNG	**643.907.962.410**	**872.511.576.039**
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.789.915.740)	(9.804.915.740)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	*534.272.220.834*	*713.488.368.521*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	*109.635.741.576*	*159.023.207.518*
Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:		
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành	177.502.570.303	51.083.362.898
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	37.504.830.600	178.504.835.600

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tại Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao giữa Nhóm Công ty và Bên thứ ba đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	44.182.673.276	38.045.897.817
Trung tâm quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hải Seastar	-	21.000.881.000
Trả trước cho các đối tượng khác	159.782.061.792	221.730.508.743
TỔNG CỘNG	**231.805.176.862**	**308.617.729.354**
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

(i) Đây là khoản tiền trả trước cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Thanh Hóa cho mục đích thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 Thanh Hóa theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HDĐTDA ngày 18 tháng 11 năm 2020.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác	66.570.000.000	49.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (i)	*49.000.000.000*	*49.000.000.000*
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn (ii)	*17.570.000.000*	-
Cho vay ngắn hạn các cá nhân (iii)	11.254.000.000	11.974.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 36)*	81.683.600.000	56.601.600.000
TỔNG CỘNG	**159.507.600.000**	**117.575.600.000**

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

(ii) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 7,0%/năm đến 10,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 8 năm 2024 đến ngày 20 tháng 6 năm 2025.

(iii) Đây là khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 10 năm 2024 với tài sản đảm bảo là 1.800.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của bên đi vay.

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn		
Đặt cọc tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (i)	159.780.323.987	-
Tạm ứng	39.376.495.679	22.174.083.415
Thu hộ chi hộ	27.573.448.627	11.651.342.733
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	13.090.911.418
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	12.930.881.589	19.745.522.130
Phải thu ngắn hạn khác	5.585.110.979	2.324.432.769
TỔNG CỘNG	**258.337.172.279**	**68.986.292.465**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*251.865.114.524*	*55.492.256.258*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	*6.472.057.755*	*13.494.036.207*

(i) Đây là khoản đặt cọc đấu giá Quyền sử dụng đất cho Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 - Quốc gia để tham gia đấu giá Dự án Xây dựng Khu nhà ở cao tầng tại Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội.

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Dài hạn		
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (ii)	381.838.175.000	-
Phải thu lãi cho vay dài hạn	183.448.794.404	185.175.687.114
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng	19.956.153.800	19.899.653.800
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	11.672.396.718	11.633.908.966
Phải thu dài hạn khác	-	8.498.717
TỔNG CỘNG	**596.915.519.922**	**216.717.748.597**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên khác	*413.466.725.518*	*31.533.562.766*
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	*183.448.794.404*	*185.184.185.831*
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)

(ii) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Nhóm Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Hà Nam cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.

10. NỢ XẤU

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
Đối tượng	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Công ty Cổ phần Tập Đoàn Công Nghiệp Than - Khoáng Sản Việt Nam	17.305.362.557	-	17.305.362.557	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Hạ Tầng Incico	2.753.206.302	-	2.753.206.302	-
Các đối tượng khác	4.037.500.681	-	4.037.500.681	-
TỔNG CỘNG	**24.096.069.540**	**-**	**24.096.069.540**	**-**

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động kinh doanh bất động sản	3.934.502.618.760	-	3.472.852.164.818	-
Dự án số 4 Thanh Hóa	*1.747.796.990.621*	-	*1.754.474.382.415*	-
Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake	*746.590.881.122*	-	*723.993.795.115*	-
Dự án Hải Yến	*691.543.500.124*	-	*612.375.830.076*	-
Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên	*392.280.264.560*	-	*382.008.157.212*	-
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu	*317.404.427.742*	-	-	-
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam	*38.886.554.591*	-	-	-
Thành phẩm bất động sản	149.537.994.003	-	303.282.721.419	-
Dự án ALC Hạ Long	*116.388.167.680*	-	*152.029.515.749*	-
Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao	*16.512.130.205*	-	*134.615.509.552*	-
Dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn	*16.637.696.118*	-	*16.637.696.118*	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp	37.587.230.135	-	56.927.487.525	-
Hàng tồn kho khác	7.212.427.559	-	7.935.063.529	-
TỔNG CỘNG	**4.128.840.270.457**	**-**	**3.840.997.437.291**	**-**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án N01-T6 khu Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Dự án khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise, Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc của Nhóm Công ty với bên thứ ba và các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	8.332.782.944	12.082.867.699
Công cụ, dụng cụ	1.578.025.243	7.416.176.127
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	7.448.831.518	1.969.546.076
TỔNG CỘNG	**17.359.639.705**	**21.468.589.902**
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	35.630.730.000	43.895.921.063
Công cụ, dụng cụ	30.817.677.839	33.589.258.199
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	4.441.856.720	6.045.551.720
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.367.016.969	12.752.233.187
TỔNG CỘNG	**80.257.281.528**	**96.282.964.169**

(*) Đây là tiền thuê đất trả trước cho 50 năm của Dự án Pulchra Resort theo các Hợp đồng thuê đất.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	516.106.392.350	70.244.394.727	31.388.270.023	5.817.541.213	623.556.598.313
- Mua trong kỳ	-	105.027.274	19.134.720.000	4.337.955.629	23.577.702.903
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	7.885.676.429	-	-	683.567.383	8.569.243.812
- Phân loại lại	(6.960.710.089)	10.370.628.845	-	(3.409.918.756)	-
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(842.794.455)	-	(842.794.455)
- Giảm khác	-	-	-	(209.200.000)	(209.200.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	517.031.358.690	80.720.050.846	49.680.195.568	7.219.945.469	654.651.550.573
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*11.448.970.529*	*8.036.332.521*	*8.659.661.376*	*1.175.306.152*	*29.320.270.578*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	36.803.715.336	15.018.765.330	15.898.584.185	1.284.614.946	69.005.679.797
- Khấu hao trong kỳ	7.711.590.363	3.861.216.161	2.179.498.367	598.636.551	14.350.941.442
- Phân loại lại	(382.078.537)	442.110.696	-	(60.032.159)	-
- Giảm do chuyển nhượng công ty con	-	-	(163.876.706)	-	(163.876.706)
- Giảm khác	-	-	-	(24.878.819)	(24.878.819)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	44.133.227.162	19.322.092.187	17.914.205.846	1.798.340.519	83.167.865.714
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	479.302.677.014	55.225.629.397	15.489.685.838	4.532.926.267	554.550.918.516
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	472.898.131.528	61.397.958.659	31.765.989.722	5.421.604.950	571.483.684.859

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 8,2 tỷ VND và một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Phần mềm máy tính	*Giá trị thương hiệu*	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	6.787.391.235	1.000.000.000	10.982.735.410	18.770.126.645
- Mua trong kỳ	232.850.000	-	1.656.820.161	1.889.670.161
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	7.020.241.235	1.000.000.000	12.639.555.571	20.659.796.806
Trong đó:				
Đã khấu hao hết	*370.000.000*	*1.000.000.000*	-	*1.370.000.000*
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	915.932.460	1.000.000.000	402.390.923	2.318.323.383
- Hao mòn trong kỳ	457.678.969	-	117.527.145	575.206.114
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.373.611.429	1.000.000.000	519.918.068	2.893.529.497
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.871.458.775	-	10.580.344.487	16.451.803.262
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	5.646.629.806	-	12.119.637.503	17.766.267.309

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Quyền sử dụng đất*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	385.092.150.919	7.531.686.267	392.623.837.186
- Phân loại lại	(89.455.439)	89.455.439	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	385.002.695.480	7.621.141.706	392.623.837.186
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	59.509.985.753	2.453.466.574	61.963.452.327
- Khấu hao trong kỳ	5.350.803.416	118.417.672	5.469.221.088
- Phân loại lại	(386.059.798)	386.059.798	-
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	64.474.729.371	2.957.944.044	67.432.673.415
Giá trị còn lại:			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	325.582.165.166	5.078.219.693	330.660.384.859
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	320.527.966.109	4.663.197.662	325.191.163.771

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sàn thương mại và diện tích hầm làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc của Nhóm Công ty với bên thứ ba và khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây	655.252.550.922	622.851.436.976
Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake	531.037.195.495	523.542.741.392
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình	264.248.485.279	263.640.230.914
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III	26.743.422.271	21.743.040.354
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	60.575.453.220	97.590.749.097
TỔNG CỘNG	**1.647.986.519.272**	**1.639.497.610.818**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc của Nhóm Công ty với bên thứ ba tại các ngân hàng và khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 72,9 tỷ VND (cho giai đoạn sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 33,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	10.480.012.299	7.678.820.132
Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	45.274.600.000	45.274.600.000
TỔNG CỘNG		**55.754.612.299**	**52.953.420.132**
Dự phòng đầu tư tài chính		(7.370.909.450)	(7.990.982.794)

18.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	*Hoạt động chính*	*Địa chỉ*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ đồng thời là tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Công ty Tràng An	Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở	Tầng 1, nhà B3, làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	20,00	-
Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà")	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Lô số G40, khu 1, khu Đô thị mới Bắc Đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội	30,00	30,00

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Giá trị đầu tư:	*Công ty Hải Hà*	*Công ty 4.2*	*Công ty Tràng An*	*Tổng cộng*
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.083.023.619	1.800.000.000	-	8.883.023.619
Tăng trong kỳ	-	-	2.640.000.000	2.640.000.000
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	7.083.023.619	1.800.000.000	2.640.000.000	11.523.023.619
Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	595.796.513	(1.800.000.000)	-	(1.204.203.487)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	161.192.167	-	-	161.192.167
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	756.988.680	(1.800.000.000)	-	(1.043.011.320)
Giá trị còn lại				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.678.820.132	-	-	7.678.820.132
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	7.840.012.299	-	2.640.000.000	10.480.012.299

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

18.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024					*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*				
	Số lượng (cổ phần)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Số lượng (cổ phần)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (i)	3.332.055	15	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550	3.332.055	15	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**4.451.665**		**45.274.600.000**	**(7.370.909.450)**	**37.903.690.550**	**4.451.665**		**45.274.600.000**	**(7.990.982.794)**	**37.283.617.206**

(i) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Nhóm Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Công ty Bao Bì	*Công ty ICON4*	*Công ty P&I Việt Nam*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	20.470.045.303	27.776.902.558	145.605.184.689	193.852.132.550
Số cuối năm	20.470.045.303	27.776.902.558	145.605.184.689	193.852.132.550
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	(8.092.678.184)	(8.101.596.581)	-	(16.194.274.765)
- Phân bổ trong kỳ	(1.023.502.265)	(1.388.845.128)	(8.493.635.774)	(10.905.983.167)
Số cuối năm	(9.116.180.449)	(9.490.441.709)	(8.493.635.774)	(27.100.257.932)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	12.377.367.119	19.675.305.977	145.605.184.689	177.657.857.785
Số cuối năm	11.353.864.854	18.286.460.849	137.111.548.915	166.751.874.618

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

20.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả cho người bán	389.889.466.958	474.085.574.545
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	*51.235.306.456*	*55.235.306.456*
Phải trả người bán ngắn hạn khác	*338.654.160.502*	*418.850.268.089*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 36)*	1.248.238.056	313.133.160
TỔNG CỘNG	**391.137.705.014**	**474.398.707.705**

20.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và số dư từ hoạt động xây lắp.

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Số phải nộp/cấn trừ trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Giảm do bán công ty con trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	107.050.591.716	28.997.005.683	(9.227.368.765)	-	126.820.228.634
Thuế thu nhập doanh nghiệp	79.974.148.091	28.268.597.684	(28.059.570.424)	(240.983.958)	79.942.191.393
Thuế thu nhập cá nhân	3.119.565.188	6.420.224.405	(6.887.547.659)	(10.567.521)	2.641.674.413
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	265.962.844.295	23.442.288.202	(274.818.148.414)	-	14.586.984.083
Các loại thuế khác	1.049.623.781	4.342.838.752	(4.663.584.761)	-	728.877.772
TỔNG CỘNG	**457.156.773.071**	**91.470.954.726**	**(323.656.220.023)**	**(251.551.479)**	**224.719.956.295**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Số phải thu trong kỳ*	*Số cấn trừ trong kỳ*	*Giảm do bán công ty con trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	116.026.383.713	33.311.137.524	(37.385.828.226)	(76.466.859)	111.875.226.152
Các loại thuế khác	2.902.731.598	70.985.324	(2.897.448.865)	-	76.268.057
TỔNG CỘNG	**118.929.115.311**	**33.382.122.848**	**(40.283.277.091)**	**(76.466.859)**	**111.951.494.209**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Trích trước chi phí phát triển Dự án và chi phí xây dựng	169.724.197.128	195.008.415.615
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	18.875.631.288	21.553.096.206
Trích trước chi phí lãi vay	2.012.257.568	8.029.380.336
Trích trước chi phí khác	10.327.175.003	5.445.202.342
TỔNG CỘNG	**200.939.260.987**	**230.036.094.499**

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn		
Doanh thu cho thuê và quản lý bất động sản	5.714.841.625	5.423.841.098
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	3.589.584.623	3.568.751.290
TỔNG CỘNG	**9.304.426.248**	**8.992.592.388**
Dài hạn		
Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà	27.657.821.549	29.442.197.141
TỔNG CỘNG	**27.657.821.549**	**29.442.197.141**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn		
Nhận đặt cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (i)	900.317.562.500	728.194.833.515
Kinh phí bảo trì (ii)	64.983.448.202	63.036.273.858
Chi phí lãi vay phải trả	32.961.856.722	45.589.054.293
Nhận đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc (iii)	32.000.000.000	-
Phải trả cho việc chấm dứt hợp đồng	17.844.083.205	25.242.077.382
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.643.703.500	2.333.524.194
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (iv)	888.858.966	197.183.677.157
Phải trả ngắn hạn khác	49.233.261.000	44.298.011.300
TỔNG CỘNG	**1.101.872.774.095**	**1.105.877.451.699**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	*3.443.687.080*	*214.000.333.794*
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*1.098.429.087.015*	*891.877.117.905*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (v)	223.467.999.511	213.040.110.480
Phải trả dài hạn khác	1.348.198.000	1.562.656.005
TỔNG CỘNG	**224.816.197.511**	**214.602.766.485**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*79.535.620.293*	*78.864.391.921*
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	*145.280.577.218*	*135.738.374.564*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

- Khoản đặt cọc với số tiền là 549,3 tỷ VND liên quan tới việc chuyển nhượng một phần Dự án Starlake thông qua việc chuyển nhượng 100% cổ phần của một công ty mục tiêu. Khoản tiền đặt cọc này được đảm bảo bằng các tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan theo hợp đồng cấp bảo lãnh giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I, bao gồm:
  + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 924351, CX 924354, CX 924355, CX 924356, CX 924357 và CY 108500 thuộc dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình của Nhóm Công ty;
  + Quyền tài sản Khu Đoàn ngoại giao liên quan đến các diện tích cho thuê tại các tòa nhà N02T1, N03T2 và N01T4 thuộc Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty;
  + 859.000 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Taseco Invest;
  + 8.700.000 cổ phần phổ thông được tự do chuyển nhượng của Công ty Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs") thuộc sở hữu của Taseco Group;
  + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 955800 thuộc sở hữu của Bà Vũ Hồng Chuyên;
  + Toàn bộ Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake của Nhóm Công ty; và
  + Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty Taseco Invest tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.

24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm (tiếp theo):

- Khoản tiền nhận đặt cọc với số tiền là 351 tỷ VND theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện ký ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa Nhóm Công ty và Công ty Vietnam Investment R Limited để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TAH mà Nhóm Công ty đang nắm giữ.

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

(iii) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc ký ngày 23 tháng 4 năm 2024 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư dự án.

(iv) Đây là khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả theo hợp đồng hợp tác kinh doanh đồng kiểm soát giữa Nhóm Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp N01-T6 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng.

(v) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả (nếu có) cho các đối tác doanh nghiệp và các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện một số dự án của Nhóm Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

25. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023* *Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*	*Số phát sinh trong kỳ* *Tăng*	*Giảm*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024* *Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng	25.1	503.831.661.930	165.841.123.451	(451.578.054.437)	218.094.730.944
Vay các đối tượng khác	25.4	14.620.500.000	119.575.098.980	(79.499.998.980)	54.695.600.000
Vay các bên liên quan	25.5	11.200.000.000	233.600.000.000	(128.500.000.000)	116.300.000.000
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả	25.5	-	17.805.579.260	-	17.805.579.260
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	25.2	421.547.550.000	22.692.986.186	(274.560.948.313)	169.679.587.873
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	25.3	175.000.000.000	98.313.867.661	(105.000.000.000)	168.313.867.661
TỔNG CỘNG		**1.126.199.711.930**	**657.828.655.538**	**(1.039.139.001.730)**	**744.889.365.738**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	25.2	1.872.436.495.589	466.533.080.914	(39.092.986.186)	2.299.876.590.317
Vay bên liên quan	36	17.805.579.260	-	(17.805.579.260)	-
Trái phiếu	25.3	246.412.311.902	1.017.150.834	(98.313.867.661)	149.115.595.075
TỔNG CỘNG		**2.136.654.386.751**	**467.550.231.748**	**(155.212.433.107)**	**2.448.992.185.392**

25. VAY (tiếp theo)

25.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	114.989.964.965	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 18 tháng 3 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	6,5% - 8,8%	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	98.191.506.545	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 11 tháng 6 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	7,5% - 8,8%	(ii)
Ngân hàng Quân đội MB – Chi nhánh Thăng Long	4.913.259.434	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 8 tháng 11 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất điều chỉnh 3 tháng/lần bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,11% - 3,1%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7,3 - 8,47%/năm	(iii)
TỔNG CỘNG	**218.094.730.944**			

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty.

(ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Khoản tiền gửi trị giá 47,2 tỷ VND của Nhóm Công ty tại Ngân hàng này.
- Khoản tiền gửi trị giá 13,6 tỷ VND của của Taseco Group, công ty mẹ, tại ngân hàng này.
- Các khoản tiền gửi trị giá 10 tỷ VND của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long.

(iii)Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Khoản tiền gửi trị giá 4,8 tỷ VND của Nhóm Công ty.
- Quyền đòi nợ từ phụ lục 08 của Hợp đồng thi công xây dựng số 01/2002/PDD/HDTC/VT-IKCONS và các phụ lục kèm theo nếu có.

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Vay dài hạn ngân hàng*

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	1.233.432.015.419	Gốc vay trả vào ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong kỳ là 8,5% - 9,76%/năm.	(iv)
Ngân hàng Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	622.537.500	Gốc vay trả vào ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 10 tháng 7 năm 2027. Gốc và lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay kể từ thời điểm giải ngân đến ngày 7 tháng 1 năm 2023 là 9,8%, sau đó điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,11% - 3,1%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7,3% - 8,47%/năm.	
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*191.550.000*			
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	771.321.055.363	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng quý bằng với lãi suất cơ sở cộng biên độ 2,8%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7%/năm.	(v)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	311.761.837.546	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 1 tháng 7 năm 2030. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng tháng bằng với lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau thời hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7,0%-11,5%/năm.	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*22.000.000.000*			

25. VAY (tiếp theo)

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

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

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	Lãi suất (%/năm)	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	152.418.732.362	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ đáo hạn từ tháng 5 năm 2025 tới tháng 2 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong kỳ là 7,5%-10,9%/năm.	(vii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*147.488.037.873*			
TỔNG CỘNG	**2.469.556.178.190**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*169.679.587.873*			
Vay dài hạn	*2.299.876.590.317*			

(iv) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 Thanh Hóa.

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Hải Yến và Quyền tài sản gắn liền với dự án.
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.

25. VAY (tiếp theo)

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

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- 45.000.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cố;
- 35.899.517 cổ phiếu Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Công ty và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cố;
- Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ việc vận hành diện tích hầm và sàn thương mại thuộc Dự án Alacarte Hạ Long;
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng chương trình cho thuê căn hộ ký giữa Công ty ALC Hạ Long và các chủ sở hữu căn hộ có ký hiệu từ A-01 đến A-12 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 tại Dự án Alacarte Hạ Long (411 căn hộ);
- 12.000.000 cổ phần của Công ty sở hữu bởi Taseco Group và các cổ đông khác; và
- Quyền tài sản và động sản hình thành thuộc dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III, các quyền, lợi ích của bên thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm đối với tài sản nêu trên.

(vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/N01T6 và các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tại Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao giữa Nhóm Công ty và Bên thứ ba;
- 49.000.000 cổ phần của Công ty được nắm giữ bởi Taseco Group;
- 3 ô tô có giá trị còn lại là 8,2 tỷ VND của Nhóm Công ty.
- Một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

25. VAY (tiếp theo)

25.3 *Trái phiếu*

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	168.313.867.661	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2024 và 30 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý.	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở + Biên độ 4%/năm (không thấp hơn 11%/năm). Lãi suất trong kỳ là 11%/năm.	(vii)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI- Chi nhánh Hà Nội	149.115.595.075	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý.	12,3%/năm.	(viii)
TỔNG CỘNG	**317.429.462.736**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn	*150.000.000.000*			
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*170.000.000.000*			
Chi phí phát hành trái phiếu	*(2.570.537.264)*			

(vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.572,8 m2 có địa chỉ tại thôn Cửa 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 lô đất số CY 108500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020.
- 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(viii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- 4 triệu cổ phần của Taseco Airs thuộc sở hữu của Taseco Group.
- 9 triệu cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo.

25. VAY (tiếp theo)

25.4 *Vay ngắn hạn các đối tượng khác*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ đối tượng khác được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)*	*Số dư nguyên tệ (USD)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Vay các cá nhân	14.000.000.000	-	Gốc và lãi vay trả từ ngày 24 tháng 8 năm 2024 đến ngày 23 tháng 1 năm 2025	5-7,5%	Tín chấp
Vietnam Investment R Limited	40.695.600.000	1.600.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn là ngày 17 tháng 7 năm 2024	0,5%	Tín chấp
	54.695.600.000				

25.5 *Vay các bên liên quan*

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

Bên cho vay	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Phát triển Hồ Tây	116.300.000.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn từ 24 tháng 8 năm 2024 đến ngày 26 tháng 6 năm 2025	5,2-8,5%	Tín chấp
Công ty Vinconstec	17.805.579.260	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 3 năm 2025	5,5%	3.332.055 cổ phần của Nhóm Công ty tại Công ty Vinconstec
	134.105.579.260			

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Số dư dự phòng phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản và khoản dự phòng phải trả liên quan tới các chi phí sửa chữa tại các dự án mà Nhóm Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ xây lắp theo điều khoản bảo hành.

27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Số đầu kỳ	7.323.339.252	4.973.339.252
Trích lập trong kỳ	-	-
Sử dụng trong kỳ	(5.550.000.000)	(3.200.000.000)
Số cuối kỳ	1.773.339.252	1.773.339.252

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ					
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.700.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	403.297.980.731	564.089.798.350	3.783.182.792.397
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	10.499.500.000	10.499.500.000
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(2.450.000.000)	(2.450.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	11.855.506.094	5.561.187.236	17.416.693.330
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(314.684.781)	(315.000)	(314.999.781)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023	2.700.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	414.838.802.044	577.700.170.586	3.808.333.985.946
Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:						
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	447.780.350.052	454.571.141.247	3.988.146.504.615
- Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	-	6.549.914	(12.324.549.914)	(12.318.000.000)
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	(4.195.100.000)	(4.195.100.000)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	3.398.243.756	13.726.740.976	17.124.984.732
- Thoái vốn công ty con	-	-	-	-	(8.589.482.552)	(8.589.482.552)
- Thù lao HĐQT	-	-	-	(10.820.296)	(10.831)	(10.831.127)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.970.000.000.000	109.480.005.000	6.315.008.316	451.174.323.426	443.188.738.926	3.980.158.075.668

(*) Trong kỳ, các công ty con gồm: Công ty Quản lý BĐS, Công ty Phú Mỹ, Công ty Du lịch Quốc tế, Công ty IKCONS và Công ty Yên Bình đã thực hiện chia cổ tức bằng tiền từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của các công ty con này.

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Tổng số	*Cổ phần thường*	*Tổng số*	*Cổ phần thường*
Taseco Group	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần	-	-
Số cuối kỳ	**2.970.000.000.000**	**2.700.000.000.000**
Cổ tức đã chia	-	-

28.4 *Cổ phần*

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Số lượng	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000

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

28.5 *Cổ tức*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Cổ tức đã công bố và ghi nhận		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ tức đã công bố và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6		
Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông	*445.000.000.000*	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2023: VND 1.500/cổ phiếu (i)	445.000.000.000	-

28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

28.5 Cổ tức

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 8 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chia cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến thời điểm 31 tháng 12 năm 2023 với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ (1 cổ phần được nhận 1.500 VND). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Nhóm Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để chi trả cổ tức nêu trên theo các hướng dẫn hiện hành.

29. DOANH THU

29.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Tổng doanh thu		
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*569.244.548.923*	*232.771.317.356*
Doanh thu từ hợp đồng xây dựng	*229.373.139.289*	*183.440.658.764*
Doanh thu từ hoạt động khác	*139.981.599.234*	*85.115.300.464*
Doanh thu thuần	**938.599.287.446**	**501.327.276.584**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*730.342.212.044*	*499.424.941.680*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 36)	*208.257.075.402*	*1.902.334.904*

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	229.373.139.289	183.440.658.764
TỔNG CỘNG	**229.373.139.289**	**183.440.658.764**
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối kỳ	759.889.772.324	621.310.027.850

29. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ (tiếp theo)

29.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Lãi tiền gửi, cho vay	23.674.798.428	36.988.177.464
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	2.337.110.000
Doanh thu tài chính khác	50.321.588	-
TỔNG CỘNG	**23.725.120.016**	**39.325.287.464**

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	374.086.472.982	159.118.532.444
Giá vốn từ hợp đồng xây dựng	205.766.892.317	171.557.000.990
Giá vốn từ hoạt động khác	130.803.006.104	63.452.544.256
TỔNG CỘNG	**710.656.371.403**	**394.128.077.690**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí lãi vay	66.012.849.689	28.644.576.032
Lỗ chênh lệch tỷ giá	24.492.084.465	11.052.520
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	5.871.002.650	-
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư	65.652.506	4.500.000.000
Hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư	(620.073.344)	-
Chi phí tài chính khác	957.318.266	82.548.411
TỔNG CỘNG	**96.778.834.232**	**33.238.176.963**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản	6.673.460.618	9.446.289.429
Chi phí nhân công	2.001.160.137	1.832.506.026
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.953.410.173	1.338.623.391
Chi phí bán hàng khác	2.780.402.417	1.796.358.809
TỔNG CỘNG	**13.408.433.345**	**14.413.777.655**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	37.339.043.641	32.704.219.619
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(2.321.290.149)
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	17.709.241.361	8.143.228.304
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.714.639.183	13.344.661.185
Chi phí tài trợ, ủng hộ	80.000.000	3.970.000.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	24.228.502.686	23.447.600.371
TỔNG CỘNG	**93.071.426.871**	**79.288.419.330**

33. CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Các khoản phạt và xử lý công nợ	1.388.959.102	2.721.618.220
Chi phí khấu hao trong thời gian dừng hoạt động	1.975.669.344	-
Các khoản khác	702.032.367	356.355.067
TỔNG CỘNG	**4.066.660.813**	**3.077.973.287**

34. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	367.563.592.897	436.509.586.584
Chi phí dịch vụ xây lắp	130.199.722.357	140.347.012.143
Chi phí nhân công	70.096.392.260	52.256.719.204
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	57.676.420.851	36.927.976.467
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	31.780.511.763	16.145.373.323
Chi phí dự phòng	10.225.435.232	(2.321.290.149)
Chi phí tài trợ, ủng hộ	80.000.000	3.970.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	41.796.857.126	52.571.142.985
Chi phí bằng tiền khác	44.750.106.496	23.844.210.145
TỔNG CỘNG	**754.169.038.982**	**760.250.730.702**

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.992.340.671	14.880.218.135
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	52.202.747	(2.367.080.040)
TỔNG CỘNG	**28.044.543.418**	**12.513.138.095**

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

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	45.169.528.150	29.929.831.644
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	9.033.905.628	5.985.966.285
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Nhóm Công ty	10.731.214.877	2.530.551.002
Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất	(714.153.157)	(395.038)
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	3.990.845.861	3.013.304.426
Phân bổ lợi thế thương mại	2.181.196.633	482.469.478
Lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh	1.174.200.531	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.655.637.088	1.617.015.390
Lỗ năm trước chuyển sang	(8.304.043)	(1.115.773.448)
Chi phí thuế TNDN	**28.044.543.418**	**12.513.138.095**

35.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ*	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bàn giao	805.624.573	805.624.573	-	(811.943.863)
Chênh lệch tạm thời liên quan tới lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty	14.386.429.614	14.366.105.091	20.324.523	4.153.596.682
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	2.483.500.005	2.050.845.755	432.654.250	-
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	3.211.529.518	4.148.197.068	(936.667.550)	-
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	286.119.102	313.085.852	(26.966.750)	(1.433.025.559)
Chi phí khác	217.630.110	217.630.110	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***21.390.832.922***	***21.901.488.449***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(89.959.536.623)	(90.417.989.406)	458.452.780	458.452.783
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***(68.568.703.701)***	***(68.516.500.957)***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***(52.202.747)***	***2.367.080.043***

35. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

35.4 *Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước*

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh (*)	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2024*
2019	2024	14.564.620.444	(14.384.710.217)	-	179.910.227
2020	2025	19.947.363.536	(19.655.831.423)	-	291.532.113
2021	2026	667.438.716	(293.694.466)	(286.842.072)	86.902.178
2022	2027	5.911.803.916	-	-	5.911.803.916
2023	2028	100.023.496.595	-	-	100.023.496.595
2024	2029	53.656.074.389	-	-	53.656.074.389
TỔNG CỘNG		**194.770.797.596**	**(34.334.236.106)**	**(286.842.072)**	**160.149.719.418**

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

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

35.5 *Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định*

Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định chưa được trừ khi tính thuế TNDN cho năm hiện tại ("chi phí lãi vay chưa được trừ") sang năm sau khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ của năm sau. Thời gian chuyển chi phí lãi vay sang năm sau được tính liên tục không quá 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí lãi vay chưa được trừ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty có các khoản chi phí lãi vay chưa được trừ lũy kế có thể sử dụng trong tương lai như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/06/2024*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/06/2024*	*Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/06/2024*
2023	2028	21.319.787.698	-	-	21.319.787.698
2024	2029	19.954.229.305	-	-	19.954.229.305
TỔNG CỘNG		**41.274.017.003**	**-**	**-**	**41.274.017.003**

(i) Đây là các khoản chi phí lãi vay không được trừ thuế TNDN ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần chi phí lãi vay không được khấu trừ nêu trên do không thể dự tính được liệu chi phí lãi vay không được khấu trừ này có thể sẽ được sử dụng trong thời gian cho phép còn lại hay không.

36. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 1695/2024/BC-TAL được Công ty công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 7 năm 2024.

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Taseco Group	Công ty mẹ	Thu tiền cho vay	518.825.120.000	141.100.000.000
		Hoàn vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án	197.183.677.157	31.000.000.000
		Cho vay	-	165.400.000.000
		Lãi vay phải thu	16.423.126.376	29.584.010.722
		Đi vay	11.000.000.000	124.600.000.000
		Trả gốc vay	11.000.000.000	156.600.000.000
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	136.298.010.000
		Mua công ty liên kết	2.640.000.000	-
		Trả cổ tức bằng tiền	-	2.100.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	275.796.087	1.281.528.542
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	178.600.000.000	-
		Trả gốc vay	73.500.000.000	-
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	66.882.949.598	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	67.526.507.300	-
		Thu tiền cho vay	29.500.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	49.087.041.420	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	15.607.141.200	-
		Đi vay	30.000.000.000	-
		Trả gốc vay	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	-	200.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	5.348.767.122
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	-	21.196.000.000
		Đi vay	-	19.746.000.000
		Góp vốn bằng tiền	-	200.000.000
		Cho vay	-	220.000.000
		Trả gốc vay	-	600.000.000
		Chi phí lãi vay	488.311.913	262.639.824
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Cho vay	1.100.000.000	16.200.000.000
		Thu tiền cho vay	-	8.900.000.000
		Lãi cho vay	821.686.847	287.630.137
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	-	35.110.000.000
		Thu tiền cho vay	-	35.110.000.000

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Thu tiền cho vay	-	8.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	3.307.179.879	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	13.096.000.000	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết với chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	63.557.706.939	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	71.379.541.300	-
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	-	28.088.000.000
		Thu tiền cho vay	-	28.088.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Trả gốc vay	-	15.000.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT	Đi vay	14.000.000.000	-
		Trả gốc vay	14.000.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.715.300.775	-
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên gia đình mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.990.354.027	-
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.763.908.373	-

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

Các nghiệp vụ chuyển nhượng tài sản, chuyển nhượng cổ phần, cung cấp và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Trong kỳ, Nhóm Công ty đã đi vay và cho vay các bên liên quan theo từng thỏa thuận vay và cho vay. Các khoản vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay có lãi suất) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 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.

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	36.416.662.800	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	5.936.000.000	45.819.000.000
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chuyển nhượng bất động sản	26.240.000.000	39.336.000.000
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phí tư vấn quản lý dự án	-	16.130.856.488
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	9.003.300.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.727.569.500	7.064.101.800
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng bất động sản	-	6.932.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	4.926.685.000	4.926.685.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản	3.554.026.700	-
		Phí thuê mặt bằng	845.599.755	605.599.755
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.349.850.000	4.349.850.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	4.030.447.200	4.030.447.200
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.511.832.500	3.511.832.500
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	3.440.370.200	3.440.370.200
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	2.616.582.500	2.616.582.500
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	7.320.000.000	9.320.000.000
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	2.720.115.421	1.936.582.075
			109.635.741.576	**159.023.207.518**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	285.647.119	10.324.065.871
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Thu chi hộ	2.806.102.749	-
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phải thu lãi vay	-	923.859.452
		Phải thu khác	-	110.002.500
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	464.819.680	464.819.680
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Phải thu kinh phí bảo trì	448.873.382	336.198.182
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	1.052.897.253	298.335.611
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.413.717.572	1.036.754.911
			6.472.057.755	**13.494.036.207**
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	183.448.794.404	185.184.185.831
			183.448.794.404	**185.184.185.831**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)				
Taseco Media	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	619.017.950	161.162.640
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	305.794.106	40.029.700
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải thu khác	323.426.000	111.940.820
			1.248.238.056	**313.133.160**

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	1.736.732.604	-
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	1.015.105.542	197.183.677.157
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	16.608.082.192
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Các khoản phải trả khác	691.848.934	208.574.445
			3.443.687.080	**214.000.333.794**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	97.742.155.659	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên gia đình mật thiết của HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	14.190.573.599	14.190.573.599
			145.280.577.218	**135.738.374.564**
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn	116.300.000.000	11.200.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay ngắn hạn	17.805.579.260	-
			134.105.579.260	**11.200.000.000**
Vay dài hạn (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay dài hạn	-	17.805.579.260
			-	**17.805.579.260**

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

Chi tiết khoản phải thu về cho vay ngắn hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau *(Thuyết minh số 8)*:

Đơn vị tính: VND

Bên nhận vay	*Mối liên hệ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên HĐQT	77.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2024	5%	Tín chấp
Taseco Group	Công ty mẹ	4.200.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 20 tháng 3 năm 2025	4,50%	Tín chấp
Ông Nguyễn Đức Lai	Lãnh đạo chủ chốt	483.600.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời diểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	5,00%	(*)
TỔNG CỘNG		**81.683.600.000**			

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

Đơn vị tính: VND

Bên nhận vay	*Mối liên hệ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	Công ty mẹ	10.100.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 7 năm 2024	5,5% - 6%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	29.500.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 11 năm 2024	8,50%	Tín chấp
Công ty Riverview TNHH Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	16.470.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 5 năm 2024	9% - 10,5%	Tín chấp
Ông Nguyễn Đức Lai	Lãnh đạo chủ chốt	531.600.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời diểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 4 năm 2024	5,00%	(*)
TỔNG CỘNG		**56.601.600.000**			

(*) Toàn bộ cổ phần thuộc quyền sở hữu ông Nguyễn Đức Lai tại Công ty Yên Bình.

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

Chi tiết khoản phải thu về cho vay dài hạn bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau *(Thuyết minh số 8)*:

Đơn vị tính: VND

Bên nhận vay	*Mối liên hệ*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	Công ty mẹ	318.232.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2026	4,5 - 6,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**318.232.000.000**			

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

Đơn vị tính: VND

Bên nhận vay	*Mối liên hệ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	Công ty mẹ	831.157.120.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 20 tháng 7 năm 2025	5,0% - 8,8%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**831.157.120.000**			

36. 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:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	790.000.000	490.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	660.000.000	460.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.153.700.000	1.089.690.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	885.690.000	789.650.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	750.357.500	664.970.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	717.462.222	708.005.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	634.152.500	684.380.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	638.328.306	638.760.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	861.500.000	672.370.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	635.927.500	556.253.350
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 3 tháng 6 năm 2024)	54.214.545	-
TỔNG CỘNG		**7.781.332.573**	**6.754.078.350**

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	66.000.000	66.000.000

37. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

Đơn vị tính: VND

	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	3.398.243.756	11.855.506.094
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(325.505.296)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**3.398.243.756**	**11.530.000.798**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	297.000.000	270.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh	**297.000.000**	**269.966.658**
Lãi trên cổ phiếu		
- *Lãi cơ bản*	*11*	*43*
- *Lãi suy giảm*	*11*	*43*

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

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 đã được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 03/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 5 năm 2023.

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh hoạt động xây lắp*	*Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*569.244.548.923*	*229.373.139.289*	*139.981.599.234*	-	*938.599.287.446*
Doanh thu bán hàng cho các bộ phận	-	*221.144.685.858*	*16.936.398.070*	*(238.081.083.928)*	-
Tổng doanh thu	*569.244.548.923*	*450.517.825.147*	*156.917.997.304*	*(238.081.083.928)*	*938.599.287.446*
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*195.158.075.941*	*34.034.849.845*	*8.434.213.452*	*(9.684.223.195)*	*227.942.916.043*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					*(182.773.387.893)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*45.169.528.150*
Chi phí thuế TNDN					*(28.044.543.418)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*17.124.984.732*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*6.208.299.426.727*	*325.537.306.676*	*133.836.993.832*	-	*6.667.673.727.235*
Tài sản không phân bổ (ii)	-	-	-	-	*2.862.414.055.306*
Tổng tài sản	*6.208.299.426.727*	*325.537.306.676*	*133.836.993.832*	-	*9.530.087.782.541*
Công nợ bộ phận	*453.584.136.627*	*392.758.061.395*	*40.940.679.835*	-	*887.282.877.857*
Công nợ không phân bổ (iii)					*4.662.646.829.016*
Tổng công nợ	*453.584.136.627*	*392.758.061.395*	*40.940.679.835*	-	*5.549.929.706.873*

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023 như sau:

Đơn vị tính: VND

	Kinh doanh bất động sản	*Kinh doanh hoạt động xây lắp*	*Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác*	*Điều chỉnh và loại trừ*	*Tổng cộng*
Doanh thu					
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	*232.771.317.356*	*183.440.658.764*	*85.115.300.464*	*-*	*501.327.276.584*
Doanh thu bán hàng nội bộ	*-*	*370.974.434.410*	*20.032.603.015*	*(391.007.037.425)*	*-*
Tổng doanh thu	*232.771.317.356*	*554.415.093.174*	*105.147.903.479*	*(391.007.037.425)*	*501.327.276.584*
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	*72.794.556.288*	*32.376.704.412*	*28.522.958.058*	*(26.495.019.864)*	*107.199.198.894*
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					*(77.269.367.250)*
Lợi nhuận thuần trước thuế					*29.929.831.644*
Chi phí thuế TNDN					*(12.513.138.095)*
Lợi nhuận thuần sau thuế					*17.416.693.549*
Tài sản và công nợ					
Tài sản bộ phận	*6.542.832.906.130*	*383.447.498.105*	*60.887.856.297*	*-*	*6.987.168.260.532*
Tài sản không phân bổ (ii)					*2.950.634.975.821*
Tổng tài sản	*6.542.832.906.130*	*383.447.498.105*	*60.887.856.297*	*-*	*9.937.803.236.353*
Công nợ bộ phận	*612.213.099.256*	*320.247.500.876*	*39.908.941.627*	*-*	*972.369.541.759*
Công nợ không phân bổ (iii)					*4.977.287.189.979*
Tổng công nợ	*612.213.099.256*	*320.247.500.876*	*39.908.941.627*	*-*	*5.949.656.731.738*

38. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

(i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí bán h chi phí quản lý doanh nghiệp, thu nhập khác và chi phí khác.

(ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

(iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, phải trả khác, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

39. CÁC CAM KẾT

Cam kết bảo lãnh thực hiện hợp đồng

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

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 990 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 818,8 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chương trình cho thuê căn hộ với các Chủ sở hữu căn hộ, cụ thể:

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

- Thời gian thuê của các căn hộ Khu B theo các hợp đồng thuê là 3 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 10% lợi nhuận phòng.

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

39. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đến 1 năm	5.575.166.234	11.150.332.468
Từ 1 - 5 năm	4.281.322.397	4.281.322.397
TỔNG CỘNG	**9.856.488.631**	**15.431.654.865**

Các cam kết khác

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

40. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết giải thể Công ty Hải Hà, một công ty liên kết. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ, Nhóm Công ty đang trong quá trình thực hiện Nghị quyết này.

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết phê duyệt phương án chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty TAH. Tại ngày 9 tháng 8 năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn thành giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty TAH, theo đó công ty này không còn là công ty con của Nhóm Công ty.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 8 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chia cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ (1 cổ phần được nhận 1.500 VND). Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Nhóm Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để chi trả cổ tức nêu trên theo các hướng dẫn hiện hành.

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

Quý III năm 2024

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	01
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Bảng cân đối kế toán riêng	04 - 06
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	07 - 08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 60

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 07 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.

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 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	
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 03 tháng 06 năm 2024)

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 Hường	Thành viên
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên

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.

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 quý III năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng cho từng giai đoạn 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 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 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 30 tháng 09 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho 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 công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") đề ngày 25 tháng 10 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.

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIÊU
CHỨNG THỰC CHỮ KÝ VÀO VĂN BẢN
Ngày: 14-11-2024
Số: 5537 Quyển: 01/CCNL

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 10 năm 2024

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIÊU

CÔNG CHỨNG VIÊN
Trịnh Đình Hiệp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**4.761.584.367.880**	**4.565.269.025.083**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***24.798.308.835***	***171.776.740.961***
111	1. Tiền		16.295.205.601	19.885.197.453
112	2. Các khoản tương đương tiền		8.503.103.234	151.891.543.508
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***70.330.000.000***	***17.371.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	70.330.000.000	17.371.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***709.541.903.869***	***1.193.813.418.332***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	391.831.800.495	783.014.606.404
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	68.342.689.526	83.042.252.540
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	128.670.000.000	258.027.200.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	121.803.909.390	70.835.854.930
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1,7.2	(1.106.495.542)	(1.106.495.542)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***3.890.057.650.733***	***3.101.317.842.242***
141	1. Hàng tồn kho		3.890.057.650.733	3.101.317.842.242
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***66.856.504.443***	***80.990.023.548***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	9.800.919.979	12.195.260.502
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		57.055.584.464	68.794.763.046

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.622.120.297.275**	**3.808.916.519.872**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***422.444.587.966***	***12.695.908.966***
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	**422.444.587.966**	12.695.908.966
220	***II. Tài sản cố định***		***22.453.748.649***	***6.292.789.676***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	22.403.775.777	6.229.774.301
222	Nguyên giá		42.060.968.080	22.810.438.989
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(19.657.192.303)	(16.580.664.688)
227	2. Tài sản cố định vô hình		49.972.872	63.015.375
228	Nguyên giá		302.560.000	302.560.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(252.587.128)	(239.544.625)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***13***	-	-
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	48.701.493.330
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(48.701.493.330)	(48.701.493.330)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***341.006.852.110***	***342.490.638.620***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	341.006.852.110	342.490.638.620
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***16***	***2.823.515.818.891***	***3.423.954.163.790***
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.790.228.228.341	3.384.286.646.584
252	2. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết		-	7.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.078.500.000	34.078.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(790.909.450)	(1.410.982.794)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***12.699.289.659***	***23.483.018.820***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	5.694.886.351	15.947.635.462
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.3	7.004.403.308	7.535.383.358
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**8.383.704.665.155**	**8.374.185.544.955**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 30 tháng 09 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**4.941.665.218.862**	**4.764.722.988.915**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***1.639.348.288.459***	***2.568.860.672.599***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	301.719.472.611	509.713.130.207
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		71.437.033.866	13.612.618.206
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	60.656.503.684	423.368.625.126
314	4. Phải trả người lao động		7.954.119.898	12.932.186.734
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	105.923.401.145	191.202.001.923
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	20	152.892.718.981	538.445.379.664
320	7. Vay ngắn hạn	21	928.804.483.274	874.756.730.739
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	22	9.960.555.000	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	22	-	4.830.000.000
330	***II. Nợ dài hạn***		***3.302.316.930.403***	***2.195.862.316.316***
337	1. Phải trả dài hạn khác	20	294.633.197.640	279.924.857.736
338	3. Vay dài hạn	21	3.007.683.732.763	1.905.937.458.580
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn		-	10.000.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.442.039.446.293**	**3.609.462.556.040**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***23***	***3.442.039.446.293***	***3.609.462.556.040***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	*- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.970.000.000.000*	*2.970.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		362.559.441.293	529.982.551.040
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*84.482.551.040*	*47.456.495.464*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*278.076.890.253*	*482.526.055.576*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**8.383.704.665.155**	**8.374.185.544.955**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý III năm 2024*	*Quý III năm 2023*	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**176.235.559.179**	**50.495.622.564**	**747.923.550.994**	**291.727.684.008**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**24.1**	**-**	**-**	**-**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**24.1**	**176.235.559.179**	**50.495.622.564**	**747.923.550.994**	**291.727.684.008**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**25**	**119.726.201.780**	**44.356.621.848**	**505.097.969.358**	**212.386.208.907**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**56.509.357.399**	**6.139.000.716**	**242.825.581.636**	**79.341.475.101**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**24.2**	**264.882.074.482**	**14.653.866.427**	**298.323.047.950**	**20.375.075.275**
22	**7. Chi phí tài chính**	**26**	**42.877.839.865**	**(3.647.597.567)**	**111.751.858.951**	**16.595.568.203**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*47.497.856.839*	*(1.617.603.598)*	*100.817.479.569*	*18.543.013.761*
25	**8. Chi phí bán hàng**	**27**	**17.425.527.741**	**182.755.990**	**25.132.136.186**	**10.259.906.327**
26	**9. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**27**	**30.278.815.346**	**17.559.523.703**	**74.512.494.634**	**61.446.978.845**
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**230.809.248.929**	**6.698.185.017**	**329.752.139.815**	**11.414.097.001**
31	**11. Thu nhập khác**		**128.818.859**	**1.141.659.764**	**159.472.535**	**13.815.788.677**
32	**12. Chi phí khác**		**6.492.756.116**	**166.425.957**	**6.518.817.896**	**2.925.094.178**
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(6.363.937.257)**	**975.233.807**	**(6.359.345.361)**	**10.890.694.499**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**224.445.311.672**	**7.673.418.824**	**323.392.794.454**	**22.304.791.500**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

51	**15. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**29.1**	**25.908.735.393**	**(2.908.002.440)**	**44.784.924.151**	**-**
52	**16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại**	**29.3**	**-**	**87.607.107**	**530.980.050**	**2.332.576.529**
60	**17. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**198.536.576.279**	**10.493.814.157**	**278.076.890.253**	**19.972.214.971**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**323.392.794.454**	**22.304.791.500**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình		3.089.570.118	2.941.233.008
03	Các khoản dự phòng		(620.073.344)	(2.061.279.077)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	24.2	(298.323.047.950)	(20.375.075.275)
06	Chi phí lãi vay	26	100.817.479.569	18.543.013.761
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**128.356.722.847**	**21.352.683.917**
09	Giảm các khoản phải thu		469.779.696.714	30.193.846.318
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(658.882.809.109)	(1.910.598.885.607)
11	Giảm các khoản phải trả		(883.719.344.601)	1.505.207.499.356
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		4.861.058.523	(31.344.544.007)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	(79.101.273.600)
14	Tiền lãi vay đã trả		(222.647.253.493)	(73.063.531.436)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(57.479.431.231)	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.830.000.000)	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(1.224.561.360.350)**	**(537.354.205.059)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(509.516.215.119)	(177.530.533.331)
23	Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(78.525.000.000)	(613.718.771.339)
24	Tiền thu hồi cho vay		154.923.200.000	148.090.159.077
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.331.581.757)	(376.107.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		769.849.486.900	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		41.176.857.381	51.847.355.663
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**362.576.747.405**	**(967.418.789.930)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
Ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần		-	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.703.039.883.007	2.399.479.838.976
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.548.263.007.123)	(984.824.579.053)
36	Cổ tức, lợi nhuận trả cho chủ sở hữu		(439.770.695.065)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**715.006.180.819**	**1.414.655.259.923**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(146.978.432.126)**	**(90.117.735.066)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**171.776.740.961**	286.797.710.211
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**24.798.308.835**	**196.679.975.145**

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 10 năm 2024

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 07 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 30 tháng 09 năm 2024 là 165 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 157 người).

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty có 13 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	Tên công ty	30 tháng 09 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh 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	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	-	-	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	30 tháng 09 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	Lô D28-NK1 khu dân cư Bắc, đường Trần Hưng Đạo, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
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 và kinh doanh bất động sản
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	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng
11	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i)	99,80%	99,90%	99,80%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
12	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
13	Công ty CP Đầu tư BĐS Nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty BĐS Taseco Đà Nẵng")	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng
14	Công ty CP Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global")	-	-	36,61%	50,5%	Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng
15	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	50,50%	50,50%	0%	0%	Phòng 3, tầng 2, tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hãn, phường Niệm Nghĩa, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 16. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty cũng đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho quý III năm 2024 ("báo cáo tài chính hợp nhất") vào ngày 25 tháng 10 năm 2024.

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

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

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

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

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

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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 cấn 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 dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Vật kiến trúc	04 – 06 năm
Thiết bị văn phòng	02 – 06 năm
Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
Tài sản cố định khác	04 – 05 năm
Phần mềm máy tính	03 - 04 năm

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

Nhà cửa và quyền sử dụng đất	50 năm

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó.

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí 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.

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

3.11 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

3.13 *Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)*

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

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

3.13 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) (Tiếp theo)

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế Công ty là bên kiểm soát

Trong trường hợp Công ty được chia lợi nhuận sau thuế phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Công ty là bên kiểm soát BCC, Công ty sẽ ghi nhận phần lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho các bên tham gia BCC vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

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

3.16 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.17 Người mua trả tiền trước

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cho thuê
Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Tiền cho thuê

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 lệnh tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.20 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và các dịch vụ liên quan là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, trong khi các khoản doanh thu từ các hoạt động khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm mà Công ty kinh doanh hoặc do Công ty hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Công ty chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý và Công ty không cần phải trình bày thông tin theo bộ phận.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Thoái vốn Công ty NHT Global

Theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 1 năm 2024 của Hội đồng Quản trị của Công ty ICON4, một công ty con của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty ICON4 đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty ICON4 tại Công ty NHT Global với tổng giá trị là 7.575.000.000, tương đương với 50,5% tỷ lệ sở hữu. Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Công ty ICON4 đã hoàn thành thoái vốn, Công ty NHT Global không là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

4.2 Thành lập Công ty Taseco Hải Phòng

Theo Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng. Công ty Taseco Hải Phòng và một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số 0202243534 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 5 năm 2024 với Vốn điều lệ đã đăng ký là 20 tỷ đồng, trong đó Công ty TasecoLand nắm giữ 50,5% tỷ lệ sở hữu. Trong kỳ, Công ty chưa góp vốn vào công ty này.

Hoạt động chính của Công ty Taseco Hải Phòng là đầu tư xây dựng kinh doanh Bất động sản.

4.3 Tăng vốn vào Công ty Yên Bình

Theo Nghị quyết số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Yên Bình từ một cổ đông khác với tổng giá phí 12,3 tỷ đồng. Vào ngày 28 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất giao dịch và theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Yên Bình lên 84%.

4.4 Thoái vốn Công ty TAH

Theo Nghị quyết số 28/2023/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Hội đồng Quản trị của Công đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư TAH với tổng giá trị là 847 tỷ đồng, tương ứng với 99,9% tỷ lệ sở hữu. Vào ngày 31 tháng 7 năm 2024 Công ty đã hoàn tất thoái vốn tại Công ty TAH, Công ty TAH không là công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

4.5 Giải thể Công ty Hải Hà

Theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/7/2024 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Hải Hà, Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐQT ngày 08/7/2024 của Hội đồng quản trị Công ty TasecoLand về việc phê duyệt phương án giải thể Công ty Hải Hà. Ngày 03/10/2024 Công ty Hải Hà đã hoàn tất giải thể theo thông báo của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Tiền mặt	584.325.650	403.730.418
Tiền gửi ngân hàng	15.710.879.951	19.481.467.035
Các khoản tương đương tiền (*)	8.503.103.234	151.891.543.508
TỔNG CỘNG	**24.798.308.835**	**171.776.740.961**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm: vàng với giá trị là 263.103.234 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,0%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,3%/năm đến 3,75%/năm), trong đó một số khoản tiền gửi đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	70.330.000.000	70.330.000.000	17.371.000.000	17.371.000.000
	70.330.000.000	**70.330.000.000**	**17.371.000.000**	**17.371.000.000**

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,6%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7% đến 7,2%/năm), trong đó:

- Các khoản tiền gửi với giá trị là 7.603.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa và Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	294.008.192.680	767.360.494.719
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	*37.504.830.600*	*178.504.835.600*
Phải thu từ khách hàng khác	*256.503.362.080*	*588.855.659.119*
Phải thu từ các hoạt động khác	97.823.607.815	15.654.111.685
TỔNG CỘNG	**391.831.800.495**	**783.014.606.404**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	*282.548.379.100*	*617.737.746.065*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*109.283.421.395*	*165.276.860.339*

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Các khoản trả trước khác	40.502.247.732	55.201.810.746
TỔNG CỘNG	**68.342.689.526**	**83.042.252.540**
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

(i) Đây là khoản tiền trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa cho mục đích thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HDĐTDA ngày 18 tháng 11 năm 2020.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Cho vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	106.930.000.000	258.027.200.000
Cho vay các bên khác	21.740.000.000	-
TỔNG CỘNG	**128.670.000.000**	**258.027.200.000**

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn				
Thu hộ, chi hộ	25.802.128.168	-	24.002.003.084	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	14.162.688.594	-	19.779.700.120	-
Tạm ứng cho nhân viên	32.824.727.731	-	13.347.021.088	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	-	13.090.911.418	-
Phải thu cổ tức	31.521.080.000	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	4.402.373.479	-	616.219.220	-
TỔNG CỘNG	**121.803.909.390**	**-**	**70.835.854.930**	**-**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên khác	*73.821.751.192*	-	*43.030.735.547*	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*47.982.158.198*	-	*27.805.119.382*	-
Dài hạn				
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản	11.633.908.966	-	11.633.908.966	-
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng	409.688.179.000	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	1.122.500.000	-	1.062.000.000	-
TỔNG CỘNG	**422.444.587.966**	**-**	**12.695.908.966**	**-**
Trong đó:				
Phải thu từ các bên khác	*422.444.587.966*		*345.248.615*	-
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)			*12.350.660.351*	-

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	3.752.799.138.727	-	2.796.876.270.832	-
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	*1.717.591.254.403*	-	*1.802.143.311.482*	-
Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa	*720.862.715.169*	-	*612.724.802.138*	-
Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên	*403.887.380.093*	-	*382.008.157.212*	-
Dự án khu nhà ở cao tầng Việt Hưng, Long Biên	*871.135.673.461*	-	-	-
Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên, Hà Nam	*39.322.115.601*	-	-	-
Thành phẩm bất động sản	136.510.138.450	-	303.693.969.017	-

Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao	*13.952.890.871*	-	*134.260.456.279*	-
Dự án Alacarte Hạ Long	*105.919.551.461*	-	*152.795.816.620*	-
Dự án Lương Sơn	*16.637.696.118*	-	*16.637.696.118*	-
Hàng tồn kho khác	748.373.556	-	747.602.393	-
TỔNG CỘNG	**3.890.057.650.733**	**-**	**3.101.317.842.242**	**-**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án NO1-T6 khu Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Dự án nhà ở cao tầng Việt Hưng Long Biên đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	9.425.870.035	12.082.867.699
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	375.049.944	112.392.803
TỔNG CỘNG	**9.800.919.979**	**12.195.260.502**
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước	-	7.786.031.111
Chi phí sửa chữa lớn	-	4.266.096.389
Công cụ, dụng cụ	3.337.421.955	3.867.760.266
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.357.464.396	27.747.696
TỔNG CỘNG	**5.694.886.351**	**15.947.635.462**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Vật kiến trúc	*Thiết bị văn phòng*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	2.252.441.676	3.658.156.776	15.724.534.385	1.175.306.152	22.810.438.989
Mua trong kỳ	-	40.909.091	19.134.720.000	74.900.000	19.250.529.091
Số cuối kỳ	2.252.441.676	3.699.065.867	34.859.254.385	1.250.206.152	42.060.968.080
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*2.252.441.676*	*2.055.218.181*	*4.853.943.648*	*1.175.306.152*	*10.336.909.657*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	2.245.015.752	2.265.144.547	10.895.198.237	1.175.306.152	16.580.664.688
Khấu hao trong kỳ	186.035.135	282.835.335	2.606.096.728	1.560.417	3.076.527.615
Phan loại lại	(178.609.211)	178.609.211			-
Số cuối kỳ	2.252.441.676	2.726.589.093	13.501.294.965	1.176.866.569	19.657.192.303
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	7.425.924	1.393.012.229	4.829.336.148	-	6.229.774.301
Số cuối kỳ	-	972.476.774	21.357.959.420	73.339.583	22.403.775.777

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty đang sử dụng tài sản là một số phương tiện vận tải làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa và quyền sử dụng đất
Nguyên giá:	
Số đầu năm	48.701.493.330
Số cuối kỳ	48.701.493.330
Trong đó:	
Đã khấu hao hết (*)	*48.701.493.330*
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	(48.701.493.330)
- Khấu hao trong kỳ	-
Số cuối kỳ	(48.701.493.330)
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	-
Số cuối kỳ	-

(*) Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của 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 có giá trị là 48.701.493.330 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 48.701.493.330 VND).

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	265.609.412.424	264.497.724.072
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam	-	37.489.997.127
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn – Hà Nam	53.677.869.635	21.743.040.354
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu – Thái Nguyên	17.821.562.705	17.545.095.798
Chi phí dở dang khác	3.898.007.347	1.214.781.269
TỔNG CỘNG	**341.006.852.112**	**342.490.638.620**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, một số lô đất tại Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 86 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.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024			*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*		
Công ty	*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)*	2.790.228.228.341	-	2.790.228.228.341	3.384.286.646.584	-	3.384.286.646.584
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết *(Thuyết minh số 16.2)*	-	-	-	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 16.3)*	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206
TỔNG CỘNG	**2.824.306.728.341**	**(790.909.450)**	**2.823.515.818.891**	**3.425.365.146.584**	**(1.410.982.794)**	**3.423.954.163.790**

16.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con, tỷ lệ vốn nắm giữ trực tiếp và tỷ lệ biểu quyết trực tiếp của Công ty trong các công ty con được trình bày ở Thuyết minh số 1.

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Giá trị (VND)	*Giá trị hợp lý (VND)*	*Giá trị (VND)*	*Giá trị hợp lý (VND)*
Công ty Taseco Invest	1.282.800.000.000	(i)	1.282.800.000.000	(i)
Công ty ICON4	587.602.915.205		587.602.915.205	
Công ty TAH	-	(i)	609.390.000.000	(i)
Công ty Quản lý BĐS	147.160.016.113	(i)	147.160.016.113	(i)
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(i)	118.800.000.000	(i)
Công ty ALC Hạ Long	207.900.000.000	(i)	207.900.000.000	(i)
Công ty Yên Bình	101.118.000.000	(i)	88.800.000.000	(i)
Công ty Du lịch Quốc tế	132.000.000.000	(i)	132.000.000.000	(i)
Công ty BĐS Taseco Đà Nẵng	211.847.297.023	(i)	209.833.715.266	(i)
Taseco Hải Phòng	1.000.000.000	(i)		
TỔNG CỘNG	**2.790.228.228.341**		**3.384.286.646.584**	

(i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào các công ty con này tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024				*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*			
	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%

Công ty Hải Hà là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 2801054120 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 25 tháng 10 năm 2006 và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 7 ngày 1 tháng 10 năm 2018. Công ty Hải Hà có trụ sở chính tại lô số G40, khu 1, khu Đô thị mới Bắc Đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Hoạt động chính của công ty này là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024				*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*			
	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	(790.909.450)	15,00%	15,00%	34.078.500.000	(1.410.982.794)	15,00%	15,00%

Công ty Vinconstec là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101431725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 9 ngày 22 tháng 6 năm 2023. Công ty Vinconstec có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà NO1-T4, khu Đoàn Ngoại giao, đường Hoàng Minh Thảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh nhà và bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng các khu du lịch, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái và cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án, công trình.

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2024, 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 21.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải trả cho người bán	160.228.081.972	177.357.984.076
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	*75.799.726.993*	*55.235.306.456*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	*23.908.007.938*	*36.428.350.558*
Phải trả người bán ngắn hạn khác	*60.520.347.041*	*85.694.327.062*
Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	141.491.390.639	332.355.146.131
TỔNG CỘNG	**301.719.472.611**	**509.713.130.207**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Số phải nộp/cấn trừ trong kỳ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Thuế giá trị gia tăng	104.464.000.564	13.323.948.125	(103.621.051.121)	14.166.897.568
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.702.768.843	45.007.138.892	(57.479.431.231)	40.230.476.504
Thuế thu nhập cá nhân	239.011.422	10.031.971.899	(4.011.853.709)	6.259.129.612
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	265.962.844.297	869.108.418.013	(1.135.071.262.310)	-
Các loại thuế khác	-	2.464.574.470	(2.464.574.470)	-
TỔNG CỘNG	**423.368.625.126**	**939.936.051.399**	**(1.302.648.172.841)**	**60.656.503.684**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Trích trước chi phí phát triển Dự án và chi phí xây dựng	83.408.240.794	162.206.641.659
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	22.515.160.351	21.553.096.206
Trích trước chi phí lãi vay	-	7.442.264.058
TỔNG CỘNG	**105.923.401.145**	**191.202.001.923**

20. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Ngắn hạn		
Tiền cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (*)	-	201.857.200.000
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản (**)	888.858.967	197.183.677.157
Kinh phí bảo trì (***)	65.660.278.573	63.042.963.597
Chi phí lãi vay phải trả	30.322.232.416	57.660.017.859
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	13.981.250.000	2.760.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	42.040.099.025	15.941.521.051
TỔNG CỘNG	**152.892.718.981**	**538.445.379.664**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*125.630.783.803*	*312.958.149.634*
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*27.261.935.178*	*225.487.230.030*

(*) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện ký ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Vietnam Investment R Limited để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của một Công ty con mà Công ty đang nắm giữ.

(**) Đây là khoản nhận góp vốn và lợi nhuận được phân chia theo hợp đồng Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

(***) Đây là phần kinh phí bảo trì Công ty thu từ khách hàng mua căn hộ của Dự án Alacarte Hạ Long và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được thành lập.

20. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản	294.633.197.640	279.924.857.736
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (i)	*132.846.616.542*	*118.399.906.010*
Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình (ii)	*96.546.581.098*	*96.284.951.726*
Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến (iii)	*58.000.000.000*	*58.000.000.000*
Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen, tỉnh Hà Nam (iv)	*7.240.000.000*	*7.240.000.000*
TỔNG CỘNG	**294.633.197.640**	**279.924.857.736**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*56.248.159.539*	*55.986.530.167*
Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*238.385.038.101*	*223.938.327.569*

(i) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án số 4 thuộc khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

(ii) Khoản nhận góp vốn từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư Dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.

(iii) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

(iv) Khoản nhận góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vĩnh Hân cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

21. VAY

Đơn vị tính: VND

	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Số phát sinh trong kỳ*		*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	*Tăng*	*Giảm*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.1)*	299.100.730.739	231.461.006.337	(293.673.372.216)	236.888.364.860
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 30)*	-	810.628.800.000	(542.950.000.000)	267.678.800.000
Vay các đối tượng khác	-	97.999.998.980	(95.999.998.980)	2.000.000.000
Vay dài hạn các bên liên quan đến hạn trả *(Thuyết minh số 30)*	-	17.805.579.260	-	17.805.579.260
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.2)*	400.656.000.000	11.134.847.550	(324.788.571.132)	87.002.276.418
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 21.3)*	175.000.000.000	247.429.462.736	(105.000.000.000)	317.429.462.736
TỔNG CỘNG	**874.756.730.739**	**1.416.459.694.863**	**(1.362.411.942.328)**	**928.804.483.274**
Vay dài hạn				
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 21.2)*	1.641.719.567.418	1.254.450.077.690	(196.985.912.345)	2.699.183.732.763
Vay các bên liên quan *(Thuyết minh số 21.2)*	17.805.579.260	308.500.000.000	(17.805.579.260)	308.500.000.000
Trái phiếu *(Thuyết minh số 21.3)*	246.412.311.902	2.075.942.998	(248.488.254.900)	
TỔNG CỘNG	**1.905.937.458.580**	**1.565.026.020.688**	**(463.279.746.505)**	**3.007.683.732.763**

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	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch	150.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 17 tháng 07 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi tùy từng thời kỳ	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	28.138.364.860	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi tùy từng thời kỳ	Tín chấp
	58.750.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 9 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi tùy từng thời kỳ	(i)
TỔNG CỘNG	**236.888.364.860**			

(i) Tài sản đảm bảo gồm:

- Các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty với giá trị là 45.637.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân.
- Các khoản tiền gửi ngân hàng của Taseco Group với giá trị là 13.626.600.000 VND tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- Bất động sản theo GCN quyền sử dụng đất số CX 924353 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình, thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Taseco.
- 02 Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam.

21. VAY (tiếp theo)

21.2 *Vay ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	1.063.980.950.624	Gốc vay trả từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	140.184.194.825	Gốc vay trả vào ngày 31 tháng 05 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(iii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	695.271.595.948	Gốc vay trả vào ngày 30 tháng 07 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(iv)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	503.398.136.641	Gốc vay trả vào ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(v)
	294.434.854.725	Gốc vay trả vào ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng		(vi)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	85.846.276.418	Gốc vay trả theo lịch trả nợ với ngày trả nợ muộn nhất vào ngày 12 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(vii)
	820.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2025	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(viii)
	2.250.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý khoản đáo hạn cuối cùng tháng 2 năm 2029	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(viii)
TỔNG CỘNG	**2.786.186.009.181**			

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	*87.002.276.418*
Vay dài hạn	*2.699.183.732.763*

(ii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 thuộc khu Đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(iii) Tất cả quyền tài sản, lợi ích gắn liên hoặc phát sinh từ dự án Khu Công nghiệp Hà Nam; 40 triệu cổ phiếu của TasecoLand thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco; 26 căn hộ hình thành trong tương lai của dự án Alacarte Hạ Long; Thửa đất số 383 thuộc dự án Sunrise Bảo Ninh, tỉnh Quảng Bình thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

(iv) Quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 thuộc dự án Xây dựng HTKT các khu đất thuộc ô quy hoạch C12,C13 và các tuyến đường phụ cận phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

(v) Tài sản đảm bảo là Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa và Quyền tài sản gắn liền với dự án.

(vi) 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.

(vii) Tài sản đảm bảo là các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/NO1T6 và các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa Công ty và Bên thứ ba; 49.000.000 cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(viii) Một ô tô Land Cruiser 30G-716.19 và một ô tô Land Cruiser 30K-636.89 của Công ty.

21. VAY (tiếp theo)

21.3 *Trái phiếu*

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	168.313.867.661	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2024 và ngày 30 tháng 5 năm 2025, lãi vay trả hàng quý	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ 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)	(ix)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	149.115.595.075	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025, lãi vay trả hàng quý	12,3%/năm	(x)
TỔNG CỘNG	**317.429.462.736**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*320.000.000.000*			
Trái phiếu dài hạn	*-*			
Chi phí phát hành trái phiếu	*(2.570.537.264)*			

(ix) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.572,8 m² có địa chỉ tại thôn Cửa 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 CY 108500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(x) Tài sản đảm bảo là 04 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs") thuộc sở hữu của Taseco Group và 09 triệu cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của bà Đoàn Thị Phương Thảo.

22. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Số đầu năm	4.830.000.000	3.200.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Sử dụng quỹ trong kỳ	(4.830.000.000)	(3.200.000.000)
Số cuối kỳ	-	-

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023:				
Số đầu năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	371.456.495.464	3.180.936.500.464
- Lãi trong kỳ	-	-	19.972.214.971	19.972.214.971
Số cuối kỳ	2.700.000.000.000	109.480.005.000	391.428.710.435	3.200.908.715.435
Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024:				
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	529.982.551.040	3.609.462.556.040
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	278.076.890.253	278.076.890.253
- Cổ tức công bố trong kỳ	-	-	(445.500.000.000)	(445.500.000.000)
Số cuối kỳ	2.970.000.000.000	109.480.005.000	362.559.441.293	3.442.039.446.293

23.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Tổng số	*Cổ phần thường*	*Tổng số*	*Cổ phần thường*
Taseco Group	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**

23.3 Cổ phần

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024		*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	
	Số lượng	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VND/cổ phần).

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Tổng doanh thu	**747.923.550.994**	**291.727.684.008**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	*744.429.234.366*	*286.994.230.403*
Doanh thu từ hoạt động khác	*3.494.316.628*	*4.733.453.605*
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	**747.923.550.994**	**291.727.684.008**
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*537.962.266.162*	*269.848.934.400*
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 30)	*209.961.284.832*	*21.878.749.608*

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Lãi tiền gửi, cho vay	7.342.341.880	12.356.994.352
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính và chuyển nhượng công ty con	238.220.541.000	-
Cổ tức được chia	52.760.165.070	7.742.250.000
Doanh thu khác	-	275.830.923
TỔNG CỘNG	**298.323.047.950**	**20.375.075.275**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng BĐS	501.622.243.184	208.274.717.535
Giá vốn từ hoạt động khác	3.475.726.174	4.111.491.372
TỔNG CỘNG	**505.097.969.358**	**212.386.208.907**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Chi phí lãi vay	100.817.479.569	18.543.013.761
Chi phí tài chính khác	10.934.379.382	(1.947.445.558)
TỔNG CỘNG	**111.751.858.951**	**16.595.568.203**

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản	23.706.644.268	10.137.787.199
Chi phí bán hàng khác liên quan đến các dự án bất động sản	1.425.491.918	122.119.128
TỔNG CỘNG	**25.132.136.186**	**10.259.906.327**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	21.571.946.819	14.502.105.598
Chi phí tài trợ, ủng hộ		
Chi phí khấu hao	3.007.949.631	2.859.612.521
Chi phí dịch vụ mua ngoài	19.819.367.309	17.955.745.734
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	30.113.230.875	**26.129.514.992**
TỔNG CỘNG	**74.512.494.634**	**61.446.978.845**

28. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.290.362.051.675	2.118.873.603.142
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.391.674.113	22.253.675.362
Chi phí tài trợ, ủng hộ	830.000.000	4.470.000.000
Chi phí nhân công	21.607.502.375	14.559.905.598
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.007.949.631	2.859.612.521
Chi phí bằng tiền khác	29.283.230.875	21.537.395.864
TỔNG CỘNG	**1.393.482.408.669**	**2.184.554.192.487**

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	44.784.924.151	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	530.980.050	2.332.576.529
TỔNG CỘNG	**45.315.904.201**	**2.332.576.529**

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

	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	323.392.794.454	22.304.791.500
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	64.678.558.891	4.460.958.300
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ khi tính thuế	3.668.628.816	602.429.012
Cổ tức được chia	(10.552.033.014)	(1.548.450.000)
Lỗ năm trước chuyển sang	(13.868.548.186)	(1.182.360.783)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	1.389.297.696	-
Chi phí thuế TNDN	**45.315.904.201**	**2.332.576.529**

29.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	805.624.575	805.624.573		-
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	2.483.500.005	2.050.845.755	(432.654.250)	899.550.969
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	3.211.529.519	4.148.197.068	936.667.549	-
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	286.119.100	313.085.852	26.966.750	1.433.025.559
Chi phí khác	217.630.109	217.630.110	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***7.004.403.308***	***7.535.383.358***		
Thu nhập/(chi phí) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			***530.980.050***	***2.332.576.529***

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.4 Lỗ thuế chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 05 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế phát sinh có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến cuối kỳ*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại cuối kỳ*
2022	2027	5.911.803.925	5.911.803.925	-	-
2023	2028	56.484.448.536	56.484.448.536	-	-
2024	2029	6.946.488.479	-	-	6.946.488.479
TỔNG CỘNG		**69.342.740.940**	**62.396.252.461**	**-**	**6.946.488.479**

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính riêng này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 và Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	261.298.010.000
		Trả khoản góp vốn thực hiện dự án	197.183.677.157	-
		Cho vay	-	213.650.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	123.000.000.000
		Nhận tiền vay	-	135.500.000.000
		Trả gốc vay	-	167.500.000.000
		Lãi cho vay	-	1.529.332.190
		Chia sẻ lợi nhuận BCC	4.441.014.233	
Công ty Quản lý Bất động sản	Công ty con	Chi phí thuê văn phòng, cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà	13.031.185.287	11.691.706.666
		Cổ tức được chia	3.096.900.000	7.742.250.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	3.096.900.000	18.881.100.000

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 và Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giai đoạn tài chính *chín* tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	Giai đoạn tài chính *chín* tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Thu hồi gốc vay	-	2.100.000.000
		Nhận tiền vay	118.500.000.000	-
		Cổ tức được chia	2.640.080.000	-
		Lãi vay phải trả	339.267.123	-
		Lãi cho vay	-	33.377.534
		Doanh thu dịch vụ	229.250.972	687.752.918
Công ty Yên Bình	Công ty con	Nhận tiền vay	79.100.000.000	
		Chi phí lãi vay	328.719.178	-
		Cổ tức nhận được bằng tiền	3.552.000.000	5.328.000.000
		Cổ tức được chia	3.552.000.000	
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Thu hồi gốc vay	29.500.000.000	-
		Nhân tiền vay	186.600.000.000	-
		Trả tiền vay	163.850.000.000	-
		Doanh thu BĐS	66.992.040.507	441.454.322
		Lãi cho vay	353.739.725	8.975.341
		Chi phí lãi vay phải trả	1.278.833.973	-
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Chi phí lãi vay phải trả	7.629.610.136	-
		Doanh thu dịch vụ	2.078.181.819	2.078.181.819
		Cho vay	-	11.700.000.000
		Thu hồi gốc vay	20.700.000.000	1.000.000.000
		Đi vay	639.000.000.000	-
		Trả gốc vay	305.600.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	7.629.610.136	-
		Cổ tức nhận được bằng tiền	-	12.885.000.000
		Lãi cho vay	5.957.535	84.486.301 -
Công ty ICON4	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	54.196.801.427	182.714.119.341
		Chi phí lãi vay phải trả	432.318.581	209.149.740
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Cho vay	49.100.000.000	17.500.000.000
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	5.313.359.637
		Chi phí cung cấp dịch vụ	4.654.532.067	3.443.214.418
		Thu hồi gốc vay	750.000.000	-
		Nhận tiền vay	-	3.000.000.000
		Trả tiền vay	-	1.500.000.000
		Lãi cho vay	4.454.757.523	214.739.727

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 và Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	47.951.610.587
		Cổ tức được chia	8.316.000.000	-
		Cổ tức nhận được bằng tiền	-	4.752.000.000
		Trả tiền vay	26.500.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	5.649.893.099	-
		Nhận tiền vay	48.928.800.000	-
Công ty IKCONS	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây dựng	207.085.078.922	456.855.899.336
		Chi phí lãi vay	700.181.044	-
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	423.875.461	220.480.957
Taseco Media	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	908.447.812	1.003.086.712
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu dịch vụ	247.500.000	495.000.000
		Trả tiền vay	-	700.000.000
		Cho vay	-	220.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	735.150.902	512.582.924
		Lãi cho vay	-	6.461.370
Công ty TAH	(Thoái công ty con từ 31/7/2024)	Thu hồi gốc vay	152.202.200.000	-
		Cổ tức được chia	10.820.294.088	-
		Cho vay	18.225.000.000	201.857.200.000
		Doanh thu dịch vụ	300.000.000	600.000.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	10.820.294.088	6.993.000.000
		Lãi cho vay	43.684.949	6.636.401.095
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	-	200.000.000.000
		Chi phí lãi vay		11.095.616.436
Công ty BĐS Nghỉ Dưỡng Taseo Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Cho vay	1.200.000.000	
		Doanh thu cho vay	16.301.369	

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024 và Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023 bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023
Công ty Taseco Oceanview	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	868.698.385	1.160.208.192
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	25.856.480	18.509.174
Công ty CP Đầu tư TLI	Công ty cùng thành viên mật thiết	Doanh thu BĐS	49.087.041.420	
		Cho vay		60.000.000.000
		Nhận tiền vay	30.000.000.000	
		Trả tiền vay	30.000.000.000	
		Lãi cho vay		655.890.411
		Chi phí lãi vay	602.202.739	
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Trả gốc vay	-	15.000.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	63.557.706.939	-
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	9.990.354.027	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	7.715.300.775	-
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	9.763.908.373	-

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ và giao dịch chuyển nhượng cổ phần với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa các bên. Các giao dịch đi vay và cho vay các bên liên quan có lãi suất thỏa thuận theo từng hợp đồng vay và cho vay.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2024, Công ty không trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT, Phó tổng giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	5.936.000.000	45.819.000.000
Công ty Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chuyển nhượng BĐS	13.096.000.000	39.336.000.000
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng BĐS	18.568.038.396	18.568.038.396
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên quan hệ mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	-	9.003.300.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	2.956.569.500	6.918.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	-	6.932.000.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	5.304.000.000	6.811.040.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	4.926.685.000	4.926.685.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	803.562.500	4.349.850.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	4.030.447.200	4.030.447.200
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	2.331.572.500	3.511.832.500
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	-	3.501.572.724
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	1.699.695.200	3.440.370.200
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	2.616.582.500	2.616.582.500
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	1.266.475.694	1.266.475.694
Công ty TAH	(Thoái công ty con từ 31/7/2024)	Phí tư vấn quản lý dự án	-	978.000.000
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	-	747.358.170
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thanh viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án và thuê mặt bằng	4.519.626.455	605.599.755

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (tiếp theo) (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	-	515.250.250
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	716.100.000	448.800.000
Công ty ICON4	Công ty con	Thanh lý tài sản	-	17.600.000
Công ty CP đầu tư TLI	Công ty cùng thành viên mật thiết	Chuyển nhượng BĐS	36.416.662.800	-
Các bên liên quan khác			4.095.403.650	933.057.950
			109.283.421.395	**165.276.860.339**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2024 như sau *(Thuyết minh số 8)*:

Bên nhận vay	*Mối quan hệ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	87.850.000.000	Gốc và lãi thanh toán khoản vay cuối cùng tháng 9 năm 2025	7%-10,5%	Tín chấp
Công ty TAH	Công ty con	17.880.000.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào tháng 10 năm 2024	0%	Tín chấp
Công ty BĐS Nghỉ dưỡng Đà Nẵng	Công ty con	1.200.000.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào tháng 8 năm 2025	7%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**106.930.000.000**			

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau *(Thuyết minh số 8)*:

Bên nhận vay	*Mối quan hệ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty TAH	Công ty con	151.857.200.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 5 năm 2024	10,5%	Tín chấp
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	39.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 17 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 6 năm 2024	8,5%-10,5%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	29.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 11 năm 2024	8,5%	Tín chấp
Công ty Invest	Công ty con	20.700.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 21 tháng 1 năm 2023 đến ngày 13 tháng 6 năm 2024	8,5%-10,5%	Tín chấp
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	16.470.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 3 năm 2024 đến ngày 14 tháng 5 năm 2024	9%-10,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**258.027.200.000**			

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi hộ tiền điện, nước	4.570.554.135	4.570.554.135
		Kinh phí bảo trì	6.689.739	7.780.106.216
		Phải thu lãi vay	4.955.935.603	501.178.080
		Chi hộ dịch vụ	1.504.333.634	144.000.000
Công ty TAH	Công ty con	Phải thu lãi vay	-	11.273.909.456
		Phải thu cổ tức	-	-
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	-	923.859.452
		Phải thu khác	-	110.002.500
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phải thu lãi vay	-	443.363.014
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	652.075.336	298.335.611
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải thu khác	272.265.458	-
Công ty ICON4	Công ty con	Phải thu cổ tức	23.200.000.000	-
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức	8.316.000.000	-
Công ty CP đầu tư TLI	Công ty cùng thành viên mật thiết	Phải thu khác	2.806.102.749	-
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	1.698.201.544	1.759.810.918
			47.982.158.198	**27.805.119.382**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	83.691.334.186	251.217.097.460
Công ty IKCONS	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	40.901.509.395	76.192.257.573
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	10.987.400.620	4.692.168.898
Taseco Airs	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua dịch vụ	66.750.071	30.837.700
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Mua dịch vụ	3.494.041.367	-
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	2.350.355.000	222.784.500
			141.491.390.639	**332.355.146.131**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	888.858.967	197.183.677.157
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	16.608.082.192
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Lãi vay phải trả	1.605.110.001	-
Công ty IKCONS	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	6.969.661.639	6.269.480.595
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	7.161.690.144	5.318.644.424
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Lãi vay phải trả	7.629.610.136	-
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	3.007.004.291	107.345.662
			27.261.935.178	**225.487.230.030**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 20)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	95.423.308.271	88.199.953.005
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	95.423.308.271	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên mật thiết của HĐQT		33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT		14.190.573.599	14.190.573.599
			238.385.038.101	**223.938.327.569**

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 21)

Bên cho vay	*Mối quan hệ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024 (VND)*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	22.428.800.000	-	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 19 tháng 1 năm 2025 và ngày 01 tháng 02 năm 2025	7,8%-8%	Tín chấp
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	118.500.000.000	-	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 12 tháng 9 năm 2025.	5,5%	Tín chấp
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	17.805.579.260	-	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025.	5,5%	(i)
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	22.750.000.000	-	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn khoản vay cuối cùng tháng 9 năm 2025	7%	Tín chấp
Công ty Yên Bình	Công ty con	79.100.000.000	-	Gốc và lãi khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2025	5,5%	Tín chấp
Công ty Invest	Công ty con	24.900.000.000	-	Gốc và lãi khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2025	5,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**285.484.379.260**	**-**			

(i) Tài sản đảm bảo là 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp).

Vay dài hạn (Thuyết minh số 21)

Bên cho vay	*Mối quan hệ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2024 (VND)*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Invest	Công ty con	308.500.000.000	-	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 02 năm 2026	5%	Tín chấp

30. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	835.000.000	555.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	690.000.000	490.000.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	905.222.222	901.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.361.400.000	1.303.500.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.079.005.556	981.750.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	883.993.056	797.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	789.562.500	839.150.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	797.008.306	789.811.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.040.055.556	852.750.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	796.437.500	682.314.750
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	225.055.556	
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	45.000.000	45.000.000
Nguyễn Thị Hường	Thành viên BKS	27.000.000	27.000.000
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên BKS	27.000.000	27.000.000
		9.501.740.252	**8.291.275.750**

31. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 30 tháng 09 năm 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1.276 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

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đến 1 năm	2.198.376.000	3.349.182.000
Từ 1 - 5 năm	4.396.752.000	3.239.748.000
TỔNG CỘNG	**6.595.128.000**	**6.588.930.000**

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2024	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023*
Đến 1 năm	1.104.000.000	1.928.000.000
Từ 1 - 5 năm	4.136.000.000	-
TỔNG CỘNG	**5.240.000.000**	**1.928.000.000**

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, quyền sử dụng đất tại các Dự án Lương Sơn, Dự án Alacarte Hạ Long, Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa và một số ngân hàng. Theo các thỏa thuận này, các ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, đất tại các dự án bất động sản của Công ty và Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán các khoản lãi vay cho ngân hàng theo lãi suất và thời hạn được thỏa thuận giữa các bên.

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với khách hàng mua căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long của Công ty, theo đó, các khách hàng sẽ được hưởng chính sách ưu đãi miễn phí quản lý căn hộ trong vòng 10 năm.

32. 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	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 10 năm 2024

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý III năm 2024

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 73

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 21 được cấp ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn quản lý khách sạn, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống, dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư và các hoạt động khác.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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 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	
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	(bổ nhiệm ngày 03 tháng 6 năm 2024)

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 Hường	Thành viên
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng kỳ tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng; và
- lập báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIÊU
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH
Ngày: 14 - 11 - 2024
Số: 5538 Quyển: 01/CCNL

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 10 năm 2024

VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNG NGUYỄN LIÊU

CÔNG CHỨNG VIÊN
Trịnh Đình Hiệp

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**6.531.106.396.482**	**5.706.231.935.650**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***63.838.713.298***	***289.029.511.028***
111	1. Tiền		35.001.637.462	75.756.229.651
112	2. Các khoản tương đương tiền		28.837.075.836	213.273.281.377
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***116.880.000.000***	***77.921.000.000***
121	1. Chứng khoán kinh doanh			-
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			-
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	116.880.000.000	77.921.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.263.936.521.928***	***1.357.886.282.118***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	580.999.652.550	872.511.576.039
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	287.498.731.638	308.617.729.354
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	184.011.390.333	117.575.600.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	221.231.663.147	68.986.292.465
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(9.804.915.740)	(9.804.915.740)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***4.964.466.393.487***	***3.840.997.437.291***
141	1. Hàng tồn kho		4.964.466.393.487	3.840.997.437.291
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***121.984.767.769***	***140.397.705.213***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	13.714.656.197	21.468.589.902
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		108.200.039.414	116.026.383.713
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	70.072.158	2.902.731.598

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.894.998.634.236**	**4.231.571.300.703**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***565.717.335.994***	***1.033.583.714.797***
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	35	128.000.000.000	831.157.120.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	452.008.489.794	216.717.748.597
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
220	***II. Tài sản cố định***		***582.026.672.790***	***571.002.721.778***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	563.671.592.938	554.550.918.516
222	Nguyên giá		654.708.950.082	623.556.598.313
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(91.037.357.144)	(69.005.679.797)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	18.355.079.852	16.451.803.262
228	Nguyên giá		21.545.432.806	18.770.126.645
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.190.352.954)	(2.318.323.383)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***322.046.316.116***	***330.660.384.859***
231	1. Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(70.577.521.070)	(61.963.452.327)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***	***16***	***1.025.977.724.651***	***1.955.519.731.528***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			316.022.120.710
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.025.977.724.651	1.639.497.610.818
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***	***18***	***36.437.647.909***	***44.962.437.338***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		2.533.957.359	7.678.820.132
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.274.600.000	45.274.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.370.909.450)	(7.990.982.794)
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***362.792.936.776***	***295.842.310.403***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	73.967.298.059	96.282.964.169
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	126.920.067.413	21.901.488.449
269	3. Lợi thế thương mại	19	161.905.571.304	177.657.857.785
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**9.426.105.030.718**	**9.937.803.236.353**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**5.715.206.389.979**	**5.949.656.731.738**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***2.447.218.569.977***	***3.468.287.530.684***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	376.324.536.708	474.398.707.705
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	74.837.143.501	25.717.251.219
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	204.279.129.379	457.156.773.071
314	4. Phải trả người lao động		18.813.946.488	32.585.608.921
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	177.116.370.922	230.036.094.499
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	23	9.690.978.415	8.992.592.388
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	727.683.404.152	1.105.877.451.699
320	8. Vay ngắn hạn	25	846.577.304.889	1.126.199.711.930
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		10.122.416.271	
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	1.773.339.252	7.323.339.252
330	***II. Nợ dài hạn***		***3.267.987.820.002***	***2.481.369.201.054***
333	1. Chi phí phải trả dài hạn			-
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	26.765.633.753	29.442.197.141
337	3. Phải trả dài hạn khác	24	223.633.984.630	214.602.766.485
338	4. Vay dài hạn	25	2.917.505.634.798	2.136.654.386.751
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	89.730.310.230	90.417.989.406
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn		10.352.256.591	10.251.861.271

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**3.710.898.640.739**	**3.988.146.504.615**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27***	***3.710.898.640.739***	***3.988.146.504.615***
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- *Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết*		*2.970.000.000.000*	*2.970.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
420	3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		6.315.008.316	6.315.008.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		187.168.922.661	447.780.350.052
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*2.391.919.237*	*79.326.438.019*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*184.777.003.424*	*368.453.912.033*
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		437.934.704.762	454.571.141.247
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**9.426.105.030.718**	**9.937.803.236.353**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Vũ Thị Khánh Hà	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	28.1	310.712.335.494	186.653.319.335	1.249.311.622.940	687.980.595.919
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	28.1	130.013.344	16.800.859	130.013.344	16.800.859
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	28.1	310.582.322.150	186.636.518.476	1.249.181.609.596	687.963.795.060
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	29	242.366.934.152	140.683.184.455	953.023.305.593	534.811.262.143
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		68.215.387.998	45.953.334.021	296.158.304.003	153.152.532.917
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	28.2	258.104.181.460	18.810.242.637	281.829.301.474	58.135.530.101
22	**7. Chi phí tài chính**	30	36.384.011.110	7.788.970.719	133.162.845.343	41.027.147.682
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		51.142.305.052	9.854.460.579	117.155.154.742	38.463.540.720
24	**8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết**	18.1	17.243.276	(100.043.840)	178.435.443	(98.068.428)
25	**9. Chi phí bán hàng**	31	17.567.985.866	1.497.487.173	30.976.419.211	15.911.264.828
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	31	50.546.996.012	41.128.443.281	143.618.422.883	120.416.862.611
30	**11.Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		221.837.819.746	14.248.631.645	270.408.353.483	33.834.719.469
31	**12. Thu nhập khác**	32	158.104.436	558.007.633	823.759.383	13.979.724.523

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Quý 3 năm 2024*	*Quý 3 năm 2023*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*	*Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
32	**13. Chi phí khác**	32	**7.720.331.232**	**411.454.355**	**11.786.992.045**	**3.489.427.423**
40	**14. Lợi nhuận/(lỗ) khác**	32	**(7.562.226.796)**	**146.553.278**	**(10.963.232.662)**	**10.490.297.100**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**214.275.592.950**	**14.395.184.923**	**259.445.120.821**	**44.325.016.569**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	34	**137.232.812.439**	**2.262.974.101**	**165.225.153.110**	**17.143.192.236**
52	**17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	34	**(108.013.242.773)**	**2.910.627.278**	**(107.961.040.033)**	**543.547.237**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**185.056.023.284**	**9.221.583.544**	**202.181.007.744**	**26.638.277.096**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**181.378.759.696**	**(4.391.816.524)**	**184.777.003.185**	**7.463.689.792**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**		**3.677.263.588**	**13.613.400.068**	**17.404.004.559**	**19.174.587.304**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**		**611**	**(16)**	**622**	**28**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**		**611**	**(16)**	**622**	**28**

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**		**259.445.120.821**	**44.325.016.569**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		48.188.328.421	29.685.762.588
03	Các khoản dự phòng		9.602.738.247	(3.912.888.283)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(281.988.383.522)	(64.222.136.727)
06	Chi phí lãi vay	30	120.707.310.008	38.463.540.720
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**155.955.113.975**	**44.339.294.867**
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(66.079.576.612)	(60.916.756.728)
10	Tăng hàng tồn kho		(676.086.169.447)	(1.940.005.308.415)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(393.530.009.291)	892.243.896.676
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		21.373.318.262	(74.591.307.657)
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		-	13.870.159.077
14	Tiền lãi vay đã trả		(248.726.819.748)	(45.471.091.218)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(79.320.205.041)	(85.888.432.516)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.550.000.000)	-
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(1.291.964.347.902)**	**(1.256.419.545.914)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		**(484.085.578.003)**	**(183.919.740.585)**
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ			
23	Tiền chi cho vay		(131.012.790.333)	(564.461.571.339)
24	Tiền thu hồi cho vay		746.655.120.000	308.514.400.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(27.303.163.514)	(21.396.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		767.067.862.149	(2.726.473.360)
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		91.149.621.452	10.910.815.388
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**962.471.071.751**	**(453.078.569.896)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		**330.680.000**	**10.539.000.000**
33	Tiền thu từ đi vay		2.065.352.652.815	2.787.834.521.333
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.517.167.728.203)	(1.238.177.447.001)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(444.213.126.191)	(6.424.409.720)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**104.302.478.421**	**1.553.771.664.612**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(225.190.797.730)**	**(155.726.451.197)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**289.029.511.028**	**466.189.442.696**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**63.838.713.298**	**310.462.991.499**

Vũ Thị Khánh Hà	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 10 năm 2024

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 kỳ của Công ty và các công ty con là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn quản lý khách sạn, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống, dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư và các hoạt động khác.

Chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng cho đến thời điểm hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Theo đó, chu kỳ kinh doanh cho hoạt động bất động sản của Nhóm Công ty thông thường là từ 12 đến 36 tháng và của các hoạt động khác thông thường là 12 tháng.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group").

Công ty có trụ sở chính tại tầng 1, tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 630

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty có 13 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 14 công ty con). Thông tin chi tiết về các công ty con và tỷ lệ lợi ích, tỷ lệ biểu quyết của Nhóm Công ty trong các công ty con này như sau:

STT	*Tên công ty*	*30 tháng 9 năm 2024*		*31 tháng 12 năm 2023*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh 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	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")			99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Dịch vụ lưu trú ngắn hạn, nhà hàng.

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*30 tháng 9 năm 2024*		*31 tháng 12 năm 2023*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	84,00%	84,00%	74,00%	74,00%	Số 748 đường Cù Chính Lan, Tổ 1, Phường Đồng Tiến, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
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%	Biệt thự BT-3.1, Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
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	Dịch vụ xây dựng chuyên dụng
11	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i)	99,80%	99,90%	99,80%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC")	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	*Tên công ty*	*30 tháng 9 năm 2024*		*31 tháng 12 năm 2023*		*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
		Tỷ lệ lợi ích	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*	*Tỷ lệ lợi ích*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết*		
13	Công ty CP Đầu tư BĐS Nghỉ Dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty BĐS Taseco Đà Nẵng")	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn hạn
14	Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global (i)			36,61%	50,50%	Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng
15	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	50,5%	50,5%			Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hãn, Phường Niệm Nghĩa, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	Đầu tư và kinh doanh Bất động sản

(i) Tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết trong các công ty con này khác nhau do Công ty kiểm soát các công ty con này gián tiếp thông qua các công ty con khác là Công ty ICON4, Công ty Taseco Invest và Công ty ALC Hạ Long.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát các công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với các công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 *Cơ sở hợp nhất* (tiếp theo)

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.2. Hàng tồn kho (Tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản để bán, nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.4 *Tài sản cố định hữu hình* (tiếp theo)

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.6 *Thuê tài sản*

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 *Khấu hao Tài sản cố định*

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	4 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 15 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Tài sản cố định khác	4 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	50 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	23 - 50 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Tiền thuê đất trả trước

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất của Nhóm Công ty. Theo Thông tư 45, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào chi phí trong thời gian còn lại của hợp đồng thuê.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Nhóm Công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung (tiếp theo)

Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung là một nghiệp vụ hợp nhất kinh doanh trong đó tất cả các công ty được đồng kiểm soát bởi cùng một đối tượng hoặc các đối tượng trước và sau khi hợp nhất kinh doanh, và sự kiểm soát này là không nhất thời. Một công ty có thể chịu sự kiểm soát bởi một cá nhân hoặc nhóm cá nhân theo một thỏa thuận hợp đồng.

Giao dịch hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được thực hiện như sau:

- Tài sản và nợ phải trả của các đơn vị được hợp nhất theo giá trị ghi sổ tại ngày hợp nhất kinh doanh;
- Không có lợi thế thương mại phát sinh từ giao dịch hợp nhất kinh doanh;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh của các đơn vị được hợp nhất từ thời điểm hợp nhất kinh doanh;
- Chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh và giá trị tài sản thuần của bên bị hợp nhất được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của Nhóm Công ty trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

3.13 *Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)*

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát:

Trong trường hợp Nhóm Công ty được chia lợi nhuận phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty có quyền đồng kiểm soát BCC với các bên tham gia BCC. Nhóm Công ty áp dụng phương pháp kế toán BCC chia doanh thu, chi phí như được quy định trong Thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Theo đó, trong trường hợp này, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận doanh thu và chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

3.14 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho các dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty dự kiến giao dịch;
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 *Các khoản dự phòng*

Dự phòng chung

Nhóm Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Dự phòng chi phí bảo hành

Nhóm Công ty ước tính chi phí dự phòng bảo hành dựa trên các thông tin hiện có về việc sửa chữa của các bất động sản và hàng hóa đã bán trong quá khứ.

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

Quỹ khen thưởng, phúc lợi:

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.18 *Người mua trả tiền trước*

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong kỳ được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hợp đồng bán nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 *Ghi nhận Doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc và được xác nhận bởi khách hàng. Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty và các công ty con được xác lập.

3.20 *Hợp đồng xây dựng*

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm bằng cách dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu/phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên danh khi Nhóm Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.22 *Thông tin theo bộ phận*

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh bất động sản, kinh doanh hoạt động xây lắp, kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác. Ban Tổng Giám đốc xác định bộ phận theo khu vực địa lý của Nhóm Công ty là trong phạm vi lãnh thổ Việt Nam.

3.23 *Lãi cơ bản trên cổ phiếu*

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Nhóm Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.21 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ

4. CÁC GIAO DỊCH MUA BÁN, SÁP NHẬP QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Thoái vốn Công ty NHT Global

Theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 1 năm 2024 của Hội đồng Quản trị của Công ty ICON4, một công ty con của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty ICON4 đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty ICON4 tại Công ty NHT Global với tổng giá trị là 7.575.000.000 VND, tương ứng với 50,5% tỷ lệ sở hữu. Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Công ty ICON4 đã hoàn tất thoái vốn, Công ty NHT Global không là công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

4.2 Thành lập Công ty Taseco Hải Phòng

Theo Nghị quyết số 14/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng. Công ty Taseco Hải Phòng 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 0202243534 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 5 năm 2024 với Vốn điều lệ đã đăng ký là 20 tỷ đồng, trong đó Công ty TasecoLand nắm giữ 50,5% tỷ lệ sở hữu. Trong kỳ, Công ty chưa góp vốn vào công ty này.

Hoạt động chính của Công ty Taseco Hải Phòng là đầu tư xây dựng kinh doanh Bất động sản

4.3 Tăng vốn vào Công ty Yên Bình

Theo Nghị quyết số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Yên Bình từ một một cổ đông khác với tổng giá phí 12,3 tỷ đồng. Vào ngày 28 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất giao dịch và theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Yên Bình lên 84%

4.4 Thoái vốn Công ty TAH

Theo Nghị quyết số 28/2023/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Hội đồng Quản trị của Công đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư TAH với tổng giá trị là 847 tỷ đồng, tương ứng với 99,9% tỷ lệ sở hữu. Vào ngày 31 tháng 7 năm 2024 Công ty đã hoàn tất thoái vốn tại Công ty TAH, Công ty TAH không là công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

4.5 Giải thể Công ty Hải Hà

Theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/7/2024 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Hải Hà, Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐQT ngày 08/7/2024 của Hội đồng quản trị Công ty TasecoLand về việc phê duyệt phương án giải thể Công ty Hải Hà. Ngày 03/10/2024 Công ty Hải Hà đã hoàn tất giải thể theo thông báo của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Tiền mặt	1.779.301.785	2.419.218.279
Tiền gửi ngân hàng	33.150.197.617	73.099.972.035
Tiền đang chuyển	372.138.060	237.039.337
Các khoản tương đương tiền (*)	28.537.075.836	213.273.281.377
TỔNG CỘNG	**63.838.713.298**	**289.029.511.028**

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 bao gồm: vàng với giá trị là 263 triệu đồng và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,9%/năm đến 4,0%/năm , trong đó:

- Một số khoản tiền gửi ngân hàng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 25.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị ghi sổ*	*Giá gốc*	*Giá trị ghi sổ*
Tiền gửi có kỳ hạn	116.880.000.000	116.880.000.000	77.921.000.000	77.921.000.000
TỔNG CỘNG	**116.880.000.000**	**116.880.000.000**	**77.921.000.000**	**77.921.000.000**

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 30 tháng 9 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,6%/năm, trong đó:

- Các khoản tiền gửi với giá trị là 7.603.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa và Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

Bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị toà nhà được thành lập.

7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	280.153.552.881	754.993.109.919
Phải thu từ hoạt động xây lắp	203.334.200.109	88.021.966.381
Phải thu từ chuyển nhượng cổ phần	84.761.054.100	
Phải thu từ các hoạt động khác	12.750.845.460	29.496.499.739
TỔNG CỘNG	**580.999.652.550**	**872.511.576.039**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	*495.603.211.245*	*722.808.368.521*
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*85.396.441.305*	*149.703.207.518*
Dự phòng phải thu khó đòi	(9.804.915.740)	(9.804.915.740)

Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu khó đòi:

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/9/2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30/9/2023*
Số đầu năm	9.804.915.740	9.104.704.460
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ		(2.321.290.149)
Số cuối kỳ	9.804.915.740	6.783.414.311

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons	*51.837.515.730*	38.045.897.817
Trung tâm quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Công ty Cổ phần Thịnh Vượng TVT	45.749.540.801	
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hải Seastar		21.000.881.000
Trả trước cho các đối tượng khác	162.071.233.313	221.730.508.743
TỔNG CỘNG	**287.498.731.638**	**308.617.729.354**
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

(i) Đây là khoản tiền trả trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa cho mục đích thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HDĐTDA ngày 18 tháng 11 năm 2020.

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác	86.973.790.333	49.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện (i)	*49.000.000.000*	*49.000.000.000*
Tổ chức khác	*37.973.790.333*	
Cho vay ngắn hạn cá nhân (ii)	16.654.000.000	11.974.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 35)*	80.383.600.000	56.601.600.000
TỔNG CỘNG	**184.011.390.333**	**117.575.600.000**

(i) Đây là khoản vay ngắn hạn với lãi suất 4,5%, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tài sản đảm bảo là 5.543.634 triệu cổ phần của Công ty Bao Bì thuộc sở hữu của cổ đông lớn của bên đi vay.

(ii) Đây là khoản vay ngắn hạn với lãi suất 5%-5,5%, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn khoản vay cuối cùng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024.

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tạm ứng cho nhân viên	45.835.392.537	22.174.083.415
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	136.191.543.839	19.745.522.130
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	13.090.911.418
Phải thu kinh phí bảo trì	1.736.032.535	11.651.342.733
Phải thu ngắn hạn khác	24.377.782.818	2.324.432.769
TỔNG CỘNG	**221.231.663.147**	**68.986.292.465**
Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	*92.754.802.170*	*55.492.256.258*
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*128.476.860.977*	*13.494.036.207*
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.932.846.596)	(2.932.846.596)
Dài hạn		
Tạm ứng bồi thường GPMB (i)	409.688.179.000	
Phải thu lãi cho vay dài hạn	10.663.260.276	185.175.687.114
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng (ii)	19.984.653.800	19.899.653.800
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	11.633.908.968	11.633.908.966
Phải thu dài hạn khác	38.487.750	8.498.717
TỔNG CỘNG	**452.008.489.794**	**216.717.748.597**
Trong đó:		
Phải thu dài hạn từ các bên khác	*441.345.229.516*	*31.533.562.766*
Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	*10.663.260.278*	*185.184.185.831*
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

(i) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Nhóm Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Hà Nam cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III

(ii) Bao gồm các khoản ký quỹ, bảo lãnh hợp đồng thực hiện các dự án:

- Khoản bảo lãnh 14,3 tỷ VND để thực hiện hợp đồng giữa Công ty ICON4 và Công ty cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam cho mục đích bảo lãnh thực hiện hợp đồng gói thầu thi công xây lắp phần thân và hoàn thiện thuộc dự án tòa nhà Trung tâm điều hành sản xuất tại Quảng Ninh với tổng giá trị hợp đồng là 142 tỷ VND.

- Khoản ký quỹ 4,5 tỷ VND theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa giữa Công ty Du lịch Quốc tế và Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa.

11. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động kinh doanh bất động sản	4.802.461.610.011	-	3.472.852.164.818	-
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa	*1.669.994.410.687*	-	*1.754.474.382.415*	-
Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake	*781.074.009.091*	-	*723.993.795.115*	-
Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa	*716.723.473.470*	-	*612.375.830.076*	-
Dự án Nam Thái, Thái Nguyên	*403.715.602.766*	-	*382.008.157.212*	-
Dự án Nhà ở cao tầng ô đất A3/CT2 tại Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	*871.135.673.461*	-	-	-
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên-Hà Nam	*39.322.115.601*			
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam Đường Tố Hữu	*320.496.324.935*			
Thành phẩm bất động sản	135.826.909.996	-	303.282.721.419	-
Dự án Alacarte Hạ Long	*105.613.731.402*	-	*152.029.515.749*	-
Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao	*13.575.482.476*	-	*134.615.509.552*	
Dự án Lương Sơn	*16.637.696.118*	-	*16.637.696.118*	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp	*20.552.359.852*	-	56.927.487.525	-
Hàng tồn kho khác	5.625.513.628	-	7.935.063.529	-
TỔNG CỘNG	**4.964.466.393.487**	**-**	**3.840.997.437.291**	**-**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án N01-T6 khu Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Dự án nhà ở cao tầng A3/CT2 Long Biên đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	9.425.870.035	12.082.867.699
Công cụ, dụng cụ	763.258.118	7.416.176.127
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	3.525.528.044	1.969.546.076
TỔNG CỘNG	**13.714.656.197**	**21.468.589.902**
Dài hạn		
Tiền thuê đất trả trước (*)	35.391.150.000	43.895.921.063
Công cụ, dụng cụ	27.501.948.065	33.589.258.199
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.074.199.994	18.797.784.907
TỔNG CỘNG	**73.967.298.059**	**96.282.964.169**

(*) Đây là tiền thuê đất trả trước cho 50 năm của Dự án Pulchra Resort theo các Hợp đồng thuê đất và Quyết định giao đất.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Tài sản cố định khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	516.106.392.353	70.244.394.677	31.388.270.071	5.817.541.212	623.556.598.313
- Mua trong năm	4.415.335.751	105.027.274	19.134.720.000	3.868.543.479	27.523.626.504
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	3.325.340.661			1.227.879.533	4.553.220.194
- Tăng khác	145.000.000				145.000.000
- Giảm khác	(17.500.474)			(209.200.000)	(226.700.474)
- Phân loại lại	(6.960.710.089)	10.370.628.845		(3.409.918.756)	-
- Giảm do thanh lý công ty con *(Thuyết minh số 4)*			(842.794.455)		(842.794.455)
Số cuối kỳ	517.013.858.201	80.720.050.797	49.680.195.616	7.294.845.468	654.708.950.082
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	36.803.715.336	15.018.765.330	15.898.584.185	1.284.614.944	69.005.679.797
- Khấu hao trong năm	13.025.528.998	6.238.257.061	3.406.409.012	918.272.440	23.588.467.511
- Giảm do thanh lý công ty con					
- Tăng khác	90.017.384	152.272.461			242.289.845
- Giảm khác	(944.577.544)	(427.101.617)	(163.876.706)	(263.524.142)	(1.799.080.009)
- Phân loại lại	(382.078.537)	442.110.696		(60.032.159)	
Số cuối kỳ	48.592.605.637	21.424.303.931	19.141.116.491	1.879.331.083	91.037.357.144
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	479.302.677.016	55.225.629.348	15.489.685.838	4.532.926.269	554.550.918.516
Số cuối kỳ	468.421.252.564	59.295.746.866	30.539.079.125	5.415.514.385	563.671.592.938

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

	Tài sản cố định vô hình khác	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu năm	11.982.735.410	6.787.391.235	18.770.126.645
- Mua trong năm	1.656.820.161	921.636.000	2.578.456.161
- Tăng khác		196.850.000	196.850.000
Số cuối kỳ	13.639.555.571	7.905.877.235	21.545.432.806
Đã khấu hao hết			
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	1.402.390.923	915.932.460	2.318.323.383
- Khấu hao trong năm	187.360.861	714.525.352	901.886.213
- Giảm khác	(29.856.642)		(29.856.642)
Số cuối kỳ	1.559.895.142	1.630.457.812	3.190.352.954
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	10.580.344.487	5.871.458.775	16.451.803.262
Số cuối kỳ	12.079.660.429	6.275.419.423	18.355.079.852

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: VND

	Tổng cộng
Nguyên giá:	
Số đầu năm	392.623.837.186
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	
- Giảm khác	
Số cuối kỳ	392.623.837.186
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Số đầu năm	61.963.452.327
- Khấu hao trong năm	8.614.068.743
- Giảm khác	
Số cuối kỳ	70.577.521.070
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	330.660.384.858
Số cuối kỳ	322.046.316.116

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sàn thương mại và diện tích hầm làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

16. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

16.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu			316.022.120.710	316.022.120.710
TỔNG CỘNG			**316.022.120.710**	**316.022.120.710**

16. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây		622.851.436.976
Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake	534.104.222.080	523.542.741.392
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	264.751.919.266	263.640.230.914
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên- Hà Nam		37.489.997.127
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III - Hà Nam	53.677.869.635	21.743.040.354
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu, Thái Nguyên	17.821.562.705	17.545.095.798
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	45.492.738.881	42.555.656.172
TỔNG CỘNG	**1.025.977.724.651**	**1.639.497.610.818**

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 86 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm*
Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	2.533.957.359	7.678.820.132
Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	41.274.600.000	45.274.600.000
TỔNG CỘNG		**43.808.557.359**	**52.953.420.132**
Dự phòng đầu tư tài chính		(7.370.909.450)	(7.990.982.794)

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1. Đầu tư vào công ty liên kết

			Số cuối kỳ		*Số đầu năm*	
Tên đơn vị	*Hoạt động chính*	*Địa chỉ*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)*
Công ty Hải Hà	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	-	-	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty Tràng An	Cho thuê nhà văn phòng	Tầng 1, nhà B3, làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu giấy, thành phố Hà Nội	20,00	20,00	-	-

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.1 *Đầu tư vào công ty liên kết* (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào công ty liên kết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Công ty Hải Hà	*Công ty 4.2*	*Công ty Tràng An*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:				
Số đầu năm	7.083.023.619	1.800.000.000		8.883.023.619
Tăng trong kỳ			2.640.000.000	2.640.000.000
Giảm trong kỳ	(7.083.023.619)			(7.083.023.619)
Số cuối kỳ	-	1.800.000.000	2.640.000.000	4.440.000.000
Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	595.796.513	(1.800.000.000)		(1.204.203.487)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	140.478.084		(106.042.641)	34.435.443
Giảm trong kỳ	(736.274.597)			(736.274.597)
Số cuối kỳ	-	(1.800.000.000)	(106.042.641)	(1.906.042.641)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	7.678.820.132	-	-	7.678.820.132
Số cuối kỳ	-	-	2.533.957.359	2.533.957.359

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

18.2 *Đầu tư vào đơn vị khác*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ					*Số đầu năm*				
	Số lượng (cổ phần)	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*	*Số lượng (cổ phần)*	*Tỷ lệ sở hữu (%)*	*Giá gốc (VND)*	*Dự phòng (VND)*	*Giá trị ghi sổ (VND)*
Công ty Vinconstec	3.332.055	15	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550	3.332.055	15	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân	-	-	-	-	-	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**4.051.665**		**41.274.600.000**	**(7.370.909.450)**	**33.903.690.550**	**4.451.665**		**45.274.600.000**	**(7.990.982.794)**	**37.283.617.206**

Nhóm Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Đơn vị tính: VND

	Công ty Bao Bì	*Công ty ICON4*	*Công ty P&I Việt Nam*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	20.470.045.303	27.776.902.558	145.605.184.689	193.852.132.550
- Tăng trong kỳ				
Số cuối kỳ	20.470.045.303	27.776.902.558	145.605.184.689	193.852.132.550
Đã khấu hao hết				
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	(8.092.678.184)	(8.101.596.581)	-	(16.194.274.763)
- Phân bổ trong kỳ	(1.535.253.398)	(2.083.267.692)	(12.133.765.391)	(15.752.286.481)
Số cuối kỳ	(9.627.931.581)	(10.184.864.272)	(12.133.765.391)	(31.946.561.244)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	12.377.367.119	19.675.305.977	145.605.184.689	177.657.857.785
Số cuối kỳ	10.842.113.721	17.592.038.285	133.471.419.298	161.905.571.304

20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

20.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Phải trả cho người bán ngắn hạn		474.085.574.545
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E	*75.799.726.993*	*55.235.306.456*
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	*23.908.007.938*	*36.428.350.558*
Phải trả người bán ngắn hạn khác	*274.198.496.706*	*382.421.917.531*
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn *(Thuyết minh số 35)*	2.418.305.071	313.133.160
TỔNG CỘNG	**376.324.536.708**	**474.398.707.705**

20.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty: Dự án Alacarte Hạ Long, Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 Thanh Hóa và các dự án khác và số dư từ hoạt động xây lắp.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	*Tăng (Giảm) do hợp nhất kinh doanh*	*Số phải nộp/cấn trừ trong năm*	*Số đã nộp trong năm*	*Số cuối kỳ*
Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	107.050.591.716	-	36.163.622.834	(116.449.054.408)	26.765.160.142
Thuế thu nhập doanh nghiệp	79.974.148.091	(240.983.958)	165.604.828.269	(79.320.205.041)	166.017.787.361
Thuế thu nhập cá nhân	3.119.565.188	(126.674.471)	14.639.562.984	(9.564.460.841)	8.067.992.860
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	265.962.844.295	(3.662.510.742)	898.234.063.248	(1.158.343.382.403)	2.191.014.398
Các loại thuế khác	1.049.623.781		5.604.207.865	(5.416.657.028)	1.237.174.618
TỔNG CỘNG	**457.156.773.116**	**(4.030.169.171)**	**1.120.246.285.200**	**(1.369.093.759.721)**	**204.279.129.379**

	Số đầu năm	*Tăng (Giảm) do hợp nhất kinh doanh*	*Số phải thu/cấn trừ trong năm*	*Số đã thu trong năm*	*Số cuối kỳ*
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	116.026.383.713	(3.028.956.508)	42.017.122.503	(46.814.510.294)	108.200.039.414
Các loại thuế khác	2.902.731.598		67.929.767	(2.900.589.207)	70.072.158
TỔNG CỘNG	**118.929.115.311**	**(3.028.956.508)**	**42.085.052.270**	**(49.715.099.501)**	**108.270.111.572**

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Trích trước chi phí phát triển Dự án và chi phí xây dựng	137.700.260.645	195.008.415.615
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	22.515.160.351	21.447.611.206
Trích trước chi phí lãi vay		8.029.380.336
Trích trước chi phí khác	16.900.949.926	5.550.687.342
TỔNG CỘNG	**177.116.370.922**	**230.036.094.499**

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Dịch vụ cho thuê và quản lý bất động sản	26.765.633.753	29.442.197.141
TỔNG CỘNG	**26.765.633.753**	**29.442.197.141**

24. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Ngắn hạn		
Tiền cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (i)	533.456.250.000	728.194.833.515
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản (ii)	888.858.967	197.183.677.157
Quỹ bảo trì căn hộ	65.660.278.573	63.036.273.858
Chi phí lãi vay phải trả	8.007.853.142	45.589.054.293
Phải trả giá trị thanh lý hợp đồng	12.923.669.288	25.242.077.382
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	16.566.329.129	2.333.524.194
Phải trả ngắn hạn khác	90.180.165.053	44.298.011.300
TỔNG CỘNG	**727.683.404.152**	**1.105.877.451.699**
Trong đó:		
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*4.947.657.273*	*214.000.333.794*
Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	*722.735.746.879*	*891.877.117.905*
Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản (iii)	221.964.824.630	213.040.110.480
Phải trả dài hạn khác	1.669.160.000	1.562.656.005
TỔNG CỘNG	**223.633.984.630**	**214.602.766.485**
Trong đó:		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	*80.672.254.801*	*78.864.391.921*
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	*142.961.729.829*	*135.738.374.564*

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 bao gồm:

- Tại ngày 17 tháng 11 năm 2022, Công ty Taseco Invest và Công ty TNHH Westlake Point Pte Ltd., đã ký kết hợp đồng khung và hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần Dự án Starlake thông qua việc chuyển nhượng 100% cổ phần của một công ty mục tiêu.

  Khoản tiền đặt cọc này được đảm bảo bằng các tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan theo hợp đồng cấp bảo lãnh giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I, bao gồm:

  + Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 924351, CX 924354, CX 924355, CX 924356, CX 924357 và CY 108500 thuộc dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình của Nhóm Công ty;
  + Quyền tài sản Khu Đoàn ngoại giao liên quan đến các diện tích cho thuê tại các tòa nhà N02T1, N03T2 và N01T4 thuộc Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty;
  + 859.000 cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Taseco Invest;
  + 8.700.000 cổ phần phổ thông được tự do chuyển nhượng của Công ty Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group;
  + Toàn bộ Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake của Nhóm Công ty; và
  + Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty Taseco Invest tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác.

24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

(i)

(ii) Đây là khoản lợi nhuận được phân chia 888 triệu VND theo hợp đồng Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp N01-T6 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận các bên và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác đầu tư.

(iii) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 bao gồm

- Khoản nhận vốn góp 21,3 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1012/2011/HDHTDT/ICON4-NHS để đầu tư dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.

- Khoản nhận góp vốn 7,2 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vĩnh Hân cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.

- Khoản nhận góp vốn 96,5 tỷ VND từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.

- Khoản nhận góp vốn 29 tỷ VND theo liên danh giữa Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

- Khoản nhận góp vốn và lợi nhuận được phân chia 66,4 tỷ VND theo hợp tác liên danh giữa Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

25. VAY

Đơn vị tính: VND

	Thuyết minh	*Số đầu năm*	*Số phát sinh trong năm*		*Số cuối kỳ*
		Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	*Tăng*	*Giảm*	*Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)*
Vay ngắn hạn					
Vay ngân hàng	25.1	503.831.661.930	411.234.326.145	(556.668.915.236)	358.397.072.839
Vay các bên liên quan	33	11.200.000.000	277.100.000.000	(240.850.000.000)	47.450.000.000
Vay đối tượng khác	25.4	14.620.500.000	124.075.098.980	(136.695.598.980)	2.000.000.000
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả bên liên quan			17.805.579.260		17.805.579.260
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	25.2	421.547.550.000	23.529.873.686	(341.582.233.632)	103.495.190.054
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	25.3	175.000.000.000	247.429.462.736	(105.000.000.000)	317.429.462.736
TỔNG CỘNG		**1.126.199.711.930**	**1.101.174.340.807**	**(1.380.796.747.848)**	**846.577.304.889**
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	25.2	1.872.436.495.589	1.254.450.077.690	(209.380.938.481)	2.917.505.634 798
Vay các bên liên quan	33	17.805.579.260		(17.805.579.260)	
Trái phiếu	25.3	246.412.311.902	2.075.942.998	(248.488.254.900)	-
TỔNG CỘNG		**2.136.654.386.751**	**1.256.526.020.688**	**(475.674.772.641)**	**2.917.505.634.798**

25. VAY (tiếp theo)

25.1 *Vay ngắn hạn ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	28.138.364.860	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 9 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	68.450.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 9 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	111.808.707.979	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(ii)
Ngân hàng TMCP Quốc Tế VIB	150.000.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 7 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	02 sổ tiết kiệm tại ngân hàng VIB
TỔNG CỘNG	**358.397.072.839**			

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Khoản tiền gửi của Công ty tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- Khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Thăng Long

(ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
- Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise

25.2 *Vay dài hạn ngân hàng*

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	797.832.991.366	Gốc và lãi trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng với khoản trả nợ cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2026 và ngày 29 tháng 11 năm 2027.	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(iii)
Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Chi nhánh Hà Nội	140.184.194.825	Gốc và lãi theo lịch trả nợ ngân hàng hạn cuối cùng tháng 5 năm 2029	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(iii.1)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	88.916.276.418	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 2 năm 2029	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*87.002.276.418*			
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	230.711.107.546	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 1 tháng 7 năm 2030. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(v)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*15.000.000.000*			

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Vay dài hạn ngân hàng* (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau (tiếp theo):

Ngân hàng	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	Lãi suất (%/năm)	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	3.529.058.125	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(vi)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*1.301.363.636*			
Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	1.063.980.950.624	Gốc vay cuối trả vào 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(vii)
Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	574.650.000	Gốc và lãi vay trả định kỳ ngày 27 hàng tháng kể từ thời điểm giải ngân	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(viii)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	*191.550.000*			
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương chi nhánh Hà Nội	695.271.595.948	Gốc vay khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 7 năm 2027	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(ix)
TỔNG CỘNG	**3.021.000.824.852**			
Trong đó:				
Vay dài hạn đến hạn trả	*103.495.190.054*			
Vay dài hạn	*2.917.505.634.798*			

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

(iii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu Tái Định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa
- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tổ hợp Thương mại, Dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái tại thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

(iii.1) Tài sản đảm bảo gồm: Các động sản hình thành từ Dự án Khu Công nghiệp Đồng Văn III tại Hà Nam và một số Tài sản khác

(iv) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/N01T6 và các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa TasecoLand và Bên thứ Ba;
- Phần vốn góp tương ứng 49.000.000 cổ phần của Công ty được nắm giữ bởi Taseco Group;
- Hai ô tô: Land Cruiser 30G-716.19 và LandCruiser: 30K-638.89 của Công ty.

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- 45.000.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cố;
- 35.899.517 cổ phiếu Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Công ty và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cố;
- Các tài sản là toàn bộ động sản hình thành trong tương lai thuộc dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị nội thất, công cụ dụng cụ và phương tiện vận tải,...theo tiến độ đầu tư;
- Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê 2.033,1 m2 hầm thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long;
- Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng mua bán Khu dịch vụ Thương mại, Văn phòng của Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long giữa Công ty và Công ty cổ phần Alacarte Hạ Long số 1512/HĐMB/TM-DV/ALC ngày 15/12/2022;
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng chương trình cho thuê căn hộ ký giữa Công ty ALC Hạ Long và các chủ sở hữu căn hộ có ký hiệu từ A-01 đến A-12 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (411 căn hộ); và
- Toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty ALC Hạ Long.

25. VAY (tiếp theo)

25.2 *Vay ngân hàng dài hạn* (tiếp theo)

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số sàn văn phòng tòa nhà 243 thuộc sở hữu của Công ty ICON4 tại số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
- Một xe ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU

(vii) Quyền tài sản gắn liền Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 khu Đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

(viii) Tài sản đảm bảo là ô tô Fortuner TGN56L-SDTHKU SM A9751632TR thuộc sở hữu của Công ty IKCONS.

(ix) Tài sản đảm bảo là Quyền khai thác quyền quản lý Đầu tư Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội

25.3 *Trái phiếu dài hạn đến hạn trả*

Chi tiết khoản trái phiếu dài hạn đến hạn trả được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	*168.313.867.661*	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm	(ix)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI- Chi nhánh Hà Nội	*149.115.595.075*	Gốc đáo hạn vào tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý	12,3%/năm	(x)
TỔNG CỘNG	**317.429.462.736**			
Trong đó:				
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	*320.000.000.000*			
Chi phí phát hành trái phiếu	*(2.570.537.264)*			

25. VAY (tiếp theo)

25.3 *Trái phiếu dài hạn đến hạn trả* (tiếp theo)

(ix) Tài sản đảm bảo bao gồm:
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY108500 tại Thôn Cừu Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc Sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco

(x) Tài sản đảm bảo bao gồm: 4 triệu cổ phần phổ thông Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group; và 9 triệu cổ phần Công ty ICON 4 thuộc quyền sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo.

25.4 *Vay ngắn hạn các đối tượng khác*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Cổ phần Đầu tư Hồ Tây	47.450.000.000	Gốc và lãi vay khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 9 năm 2025	7,0%-7,8%	Tín chấp
	47.450.000.000			

25.5 *Vay ngắn hạn các đối tượng liên quan*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Cá nhân khác	2.000.000.000	Gốc trả vào tháng 1 năm 2025	7,5%	Tín chấp
	2.000.000.000			

25.6 *Vay dài hạn bên liên quan*

Chi tiết các khoản dài hạn đến hạn trả từ ngân hàng được trình bày như sau:

Bên cho vay	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Công ty Vinconstec	17.805.579.260	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 3 năm 2025.	5,5%	3.332.055 cổ phần của Nhóm Công ty tại Công ty Vinconstec
	17.805.579.260			

26. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023*
Số đầu năm	7.323.339.252	4.973.339.252
Trích lập trong năm		
Sử dụng trong năm	(5.550.000.000)	(3.200.000.000)
Số cuối kỳ	1.773.339.252	1.773.339.252

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ				*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*		
Giai đoạn tài chính kết thúc 30/9/2023:						
Số đầu năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	403.297.980.731	6.315.008.316	564.089.798.350	3.783.182.792.397
- Tăng vốn					10.539.000.000	10.539.000.000
- Tăng do mua Công ty con					7.544.510.822	7.544.510.822
- Lợi nhuận thuần trong năm			7.463.689.792		19.174.587.304	26.638.277.096
- Chia cổ tức bằng tiền					(2.457.750.000)	(2.457.750.000)
- Thù lao HĐQT, khen thưởng ban điều hành						
- Điều chỉnh khác						
Số cuối kỳ	2.700.000.000.000	109.480.005.000	410.761.670.523	6.315.008.316	598.890.146.476	3.825.446.830.315

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ				*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
	Vốn cổ phần đã phát hành	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu*		
Giai đoạn tài chính kết thúc 30/9/2024:						
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	447.780.350.052	6.315.008.316	454.571.141.247	3.988.146.504.615
- Tăng vốn					330.680.000	330.680.000
- Chuyển nhượng công ty con					(8.935.620.743)	(8.935.620.743)
- Lợi nhuận thuần trong năm			184.777.003.185		17.404.004.559	202.181.007.993
- Mua thêm của cổ đông không kiểm soát			111.569.176		(12.429.569.176)	(12.318.000.000)
- Chia cổ tức			(445.500.000.000)		(13.005.931.126)	(458.505.931.125)
- Chi khác						
Số cuối kỳ	2.970.000.000.000	109.480.005.000	187.168.922.661	6.315.008.316	437.934.704.762	3.710.898.640.739

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 *Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu*

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu năm*	
	Tổng số	*Cổ phần thường*	*Tổng số*	*Cổ phần thường*
Taseco Group	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**	**2.970.000.000.000**

27.3 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần		
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phần		
Số cuối kỳ	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
Cổ tức đã chia bằng cổ phần		

27.5 *Cổ phần*

	Số cuối kỳ		*Số đầu năm*	
	Số lượng	*Giá trị (VND)*	*Số lượng*	*Giá trị (VND)*
Cổ phần đăng ký và đã phát hành	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
Cổ phần đang lưu hành	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**	**297.000.000**	**2.970.000.000.000**
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000

Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 10.000 VNĐ/cổ phần).

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

28.1 *Doanh thu*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Tổng doanh thu		
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*744.429.234.366*	*281.680.870.766*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	*306.385.670.852*	*256.304.828.580*
Doanh thu khác	*198.496.717.722*	*149.994.896.573*
	1.249.311.622.940	687.980.595.919
Doanh thu thuần		
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	*1.041.510.450.836*	*682.678.807.489*
Doanh thu đối với các bên liên quan	*207.801.172.104*	*5.301.788.430*

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Lãi chuyển nhượng công ty con	249.284.529.133	
Lãi tiền gửi, cho vay	32.435.398.060	57.858.262.251
Doanh thu tài chính khác	109.374.281	277.267.850
TỔNG CỘNG	**281.829.301.474**	**58.135.530.101**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	490.826.359.658	202.960.719.781
Giá vốn hợp đồng xây dựng	249.915.280.324	206.408.053.418
Giá vốn khác	212.281.665.611	125.442.488.944
TỔNG CỘNG	**953.023.305.593**	**534.811.262.143**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Chi phí lãi vay	117.155.154.742	38.463.540.720
Lỗ chênh lệch tỷ giá	8.625.466.485	11.052.520
Lợi nhuận chia sẻ hợp tác kinh doanh	3.552.155.266	
Chi phí tài chính khác	3.830.068.850	2.552.554.442
TỔNG CỘNG	**133.162.845.343**	**41.027.147.682**

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân công	2.857.600.921	3.071.783.145
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.755.845.297	10.547.677.639
Chi phí bán hàng khác	2.362.972.993	2.291.804.044
TỔNG CỘNG	**30.976.419.211**	**15.911.264.828**
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	58.263.931.944	53.185.740.904
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	26.655.868.211	7.179.623.547
Chi phí tài trợ, ủng hộ	830.000.000	4.470.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.651.870.468	23.441.224.657
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	40.216.752.260	32.140.273.502
TỔNG CỘNG	**143.618.422.883**	**120.416.862.610**

32. THU NHẬP KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Thu nhập từ phạt hợp đồng	207.170.098	12.659.071.475
Các khoản khác	616.589.285	1.320.653.048
TỔNG CỘNG	**823.759.383**	**13.979.724.523**

33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Chi phí phát triển bất động sản để bán	554.450.861.635	2.118.873.603.142
Chi phí dịch vụ xây dựng	197.104.127.758	203.356.441.915
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	69.996.750.405	41.470.377.050
Chi phí nhân công	104.825.280.076	89.717.898.041
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	61.958.440.827	26.581.253.597
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	113.441.094.633	42.892.509.671
Chi phí bằng tiền khác	49.070.045.943	60.950.519.547
TỔNG CỘNG	**1.150.846.601.277**	**2.583.842.602.964**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 *Chi phí thuế TNDN*

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	165.225.153.110	*17.143.192.236*
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(107.961.040.033)	543.547.237
TỔNG CỘNG	**57.264.113.077**	**17.686.739.473**

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

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	259.445.120.821	44.325.016.569
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	51.889.024.164	8.865.003.314
Các khoản điều chỉnh:		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	11.770.592.283	6.749.267.808
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	900.211.450	1.754.556.180
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP và Nghị định 92/2021/NĐ-CP		2.400.000
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	(13.946.328.527)	(1.222.586.846)
Lỗ năm trước chuyển sang	7.332.260.760	1.538.099.017
Chi phí không được trừ		
Chi phí thuế TNDN	**57.264.113.077**	**17.686.739.473**

34.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Nhóm Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*	*kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	805.624.575	805.624.573		
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	117.946.877.571	14.366.105.091	(108.592.468.525)	443.098.795
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	2.483.500.005	2.050.845.755	(432.654.250)	
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	3.211.529.519	4.148.197.068	936.667.549	
Chênh lệch doanh thu chưa thực hiện	1.968.786.534	2.069.234.976	100.448.442	100.448.442
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	286.119.100	313.085.852	26.966.750	
Chi phí khác	217.630.110	217.630.110		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	***126.920.067.413***	***21.901.488.449***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh				
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	***(89.730.310.230)***	***(90.417.989.408)***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			***(107.961.040.034)***	***543.547.237***

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty ngày 30 tháng 9 năm 2024 được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Taseco Group	Công ty mẹ	Cho vay		354.050.000.000
		Thu hồi gốc vay	560.557.120.000	272.800.000.000
		Đi vay	11.000.000.000	159.100.000.000
		Trả gốc vay	11.000.000.000	191.100.000.000
		Cổ tức đã trả bằng tiền	322.953.354.000	
		Doanh thu cho vay	21.847.905.114	45.169.071.223
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	414.085.177	2.351.685.380
		Nhận góp vốn và chia sẻ lợi nhuận hợp tác đầu tư Dự án BDS	193.512.477.157	261.298.010.000
		Chi phí lãi vay	126.246.575	639.693.150
		Nhận chuyển nhượng cổ phần	2.640.000.000	
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay		200.000.000.000
		Chi phí lãi vay		11.095.616.436
		Doanh thu cung cấp dịch vụ		134.820.075
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ	31.091.250	1.408.964.619
		Chi phí nhận cung cấp HHDV	446.683.126	233.473.838
Taseco Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Thu hồi cho vay		8.000.000.000
		Doanh thu cho vay		93.123.288
Công ty VinaCS	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Đi vay		500.000.000
		Trả gốc vay		500.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu Dịch vụ	247.500.000	541.281.818
		Cho vay		220.000.000
		Chi phí lãi vay	735.150.902	
		Trả gốc vay		700.000.000

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024*	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Công ty Taseco Oceanview	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.153.248.020	1.171.246.914
Taseco Media	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	909.558.923	1.209.795.083
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của CT HDQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	63.557.706.939	
Phạm Ngọc Thanh	CT HĐQT	Trả gốc vay		15.000.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng giám đốc	Cho vay Thu hồi vay		35.110.000.000 35.110.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng giám đốc	Cho vay Thu hồi vay		28.880.000.000 28.880.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng giám đốc	Đi vay Trả gốc vay Doanh thu BĐS	14.000.000.000 14.000.000.000 7.715.300.775	
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết HDQT	Doanh thu BĐS	9.990.354.027	
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Doanh thu BĐS	9.763.908.373	
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	219.100.000.000	
		Thu hồi vay	30.800.000.000	
		Trả gốc vay	182.850.000.000	
		Cho vay	77.000.000.000	
		Chi phí lãi vay	2.896.893.701	
		Lãi cho vay	1.722.657.532	
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	66.992.040.507	

Công ty TLI	Công ty có cùng thành viên mật thiết	Đi vay	30.000.000.000	
		Trả gốc vay	30.000.000.000	
		Chi phí lãi vay	602.202.739	
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	49.087.041.420	
		Cho vay		60.000.000.000

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Trong kỳ, Công ty đã phát sinh các giao dịch mua và cung cấp hàng hóa, dịch vụ và giao dịch chuyển nhượng cổ phần với các bên liên quan theo mức giá thỏa thuận giữa các bên. Các giao dịch đi vay và cho vay các bên liên quan có lãi suất thỏa thuận theo từng hợp đồng vay và cho vay.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty Taseco Group	Công ty mẹ	Doanh thu dịch vụ	55.524.000	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng BĐS	4.519.626.455	
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	5.936.000.000	45.819.000.000
Công ty THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp cao nhất	Chuyển nhượng BĐS	13.096.000.000	39.336.000.000
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án Phải thu dịch vụ xây dựng		16.130.856.488
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS		9.003.300.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	2.956.569.500	7.064.101.800
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS		6.932.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	4.926.685.000	4.926.685.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	803.562.500	4.349.850.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	4.030.447.200	4.030.447.200
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	2.331.572.500	3.511.832.500
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	1.699.695.200	3.440.370.200
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	2.616.582.500	2.616.582.500
Công ty CP Đầu tư TLI	Công ty cùng thành viên mật thiết	Chuyển nhượng BĐS	36.416.662.800	
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	6.007.513.650	2.542.181.830
			85.396.441.305	**149.703.207.518**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	121.868.194.230	10.324.065.871
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	464.819.680	464.819.680
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Phải thu kinh phí bảo trì	448.873.382	336.198.182
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty cùng thành viên HDQT	Lãi cho vay	2.020.993.143	298.335.611
Công ty CP Đầu tư TLI	Công ty cùng thành viên mật thiết	Chi hộ	2.806.102.749	
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	867.877.792	2.070.616.863
			128.476.860.977	**13.494.036.207**
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	10.663.260.278	185.184.185.831
			10.663.260.278	**185.184.185.831**
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Taseco Media	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	122.260.000	161.162.640
Taseco Group	Công ty mẹ	Mua tài sản	1.650.000.000	
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	66.750.071	40.029.700
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải thu khác	579.295.000	111.940.820
			2.418.305.071	**313.133.160**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu năm*
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận thực hiện dự án BĐS	888.858.967	197.183.677.157
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả		16.608.082.192
Công ty Hồ Tây	Công ty cùng thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	3.240.473.357	
Công ty Vinconstec	Công ty cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	818.324.909	208.574.445
Các cá nhân liên quan	Các cá nhân liên quan	Các khoản phải trả khác		
			4.947.657.273	**214.000.333.794**
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận thực hiện dự án BĐS	95.423.308.271	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chinh	Thành viên mật thiết của HĐQT		33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT		14.190.573.599	14.190.573.599
			142.961.729.829	**135.738.374.564**
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty cùng thành viên HĐQT	Vay ngắn hạn	47.450.000.000	11.200.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty cùng thành viên chủ chốt	Vay dài hạn đến hạn trả	17.805.579.260	
			65.255.579.260	**11.200.000.000**

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 như sau *(Thuyết minh số 8)*:

Bên nhận vay	*Mối liên hệ*	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	Công ty mẹ	4.200.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào tháng 3 năm 2025	4,50%	Tín chấp
Công ty Đầu tư Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	75.700.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán vào tháng 8 năm 2025	5,00%	Tín chấp
Cá nhân liên quan		483.600.000	Gốc và lãi vay khoản vay cuối thanh toán tại thời điểm đáo hạn tháng 6 năm 2025	5,00%	120.000 cổ phần tại Công ty Yên Bình
TỔNG CỘNG		**80.383.600.000**			

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 như sau:

Bên nhận vay	*Mối liên hệ*	*Số cuối kỳ (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc và lãi*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Taseco Group	Công ty mẹ	128.000.000.000	Gốc và lãi vay khoản vay cuối thanh toán tại thời điểm đáo hạn tháng 6 năm 2026	4,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG		**128.000.000.000**			

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát:

Đơn vị tính: VND

Họ và tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	835.000.000	555.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	690.000.000	490.000.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	905.222.222	901.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.361.400.000	1.303.500.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.079.005.556	981.750.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	883.993.056	797.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	789.562.500	839.150.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	797.008.306	789.811.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.040.055.556	852.750.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	796.437.500	682.314.750
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	225.055.556	
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban Kiểm soát	45.000.000	45.000.000
Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên BKS	27.000.000	27.000.000
Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên BKS	27.000.000	27.000.000
TỔNG CỘNG		**9.501.740.252**	**8.291.275.750**

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

Nhóm Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	*Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	184.777.003.185	7.463.689.792
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)		
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	**184.777.003.185**	**7.463.689.792**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	297.000.000	270.000.000
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	**297.000.000**	**270.000.000**
Lãi trên cổ phiếu		
- Lãi cơ bản	*622,00*	*28,00*
- Lãi suy giảm	*622,00*	*28,00*

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

Ngoài giao dịch được trình bày ở trên, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào khác xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết bảo lãnh thực hiện hợp đồng

Căn cứ theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/12403004/2022/HĐCBL ký tháng 12 năm 2022 giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Taseco Invest có nghĩa vụ phải trả phí bảo lãnh đối với nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản tiền đặt cọc nhận từ Công ty Weslake Point Pte. Ltd. như được trình bày tại Thuyết minh số 24 với số tiền là 1,5%/năm trên tổng số tiền nhận đặt cọc là USD 21.562.500. Phí bảo lãnh được trả hàng quý trong thời gian được quy định tại hợp đồng cấp bão lãnh. Nhóm Công ty cũng sử dụng một số tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh này như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Cam kết liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 30 tháng 9 năm 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1.310 tỷ VND

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chương trình cho thuê căn hộ với các Chủ sở hữu căn hộ, cụ thể:

- Thời gian thuê của các căn hộ Khu A theo các hợp đồng thuê là 10 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 42% của doanh thu phòng phân chia nhân với tỷ lệ giữa giá bán căn hộ và tổng giá bán của tất cả các căn hộ tham gia chương trình cho thuê.

- Thời gian thuê của các căn hộ Khu B theo các hợp đồng thuê là 3 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 10% lợi nhuận phòng.

Nhóm Công ty cũng ký kết các hợp đồng thuê đất trong vòng 50 năm để phát triển dự án Tổ hợp khách sạn cao cấp, Khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại Landmark 55 và dự án Lakeview Tower Giải Phóng. Đơn giá thuê và tổng số tiền thuê phải trả hàng năm và đến hết thời hạn thuê đất sẽ được thông báo bởi các cơ quan quản lý nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	2.787.583.117	11.150.332.468
Từ 1 - 5 năm	4.281.322.397	4.281.322.397
TỔNG CỘNG	**7.068.905.514**	**15.431.654.865**

Các cam kết khác

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

Nhóm Công ty đã ký kết một số thỏa thuận với khách hàng mua căn hộ tại Dự án Alacarte Hạ Long của Nhóm Công ty, theo đó, các khách hàng sẽ được hưởng chính sách ưu đãi miễn phí quản lý căn hộ trong vòng 10 năm.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

Nhóm Công ty đã ký kết một số thỏa thuận ba (3) bên với các khách hàng mua căn hộ, quyền sử dụng đất tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và một số ngân hàng. Theo các thỏa thuận này, các ngân hàng sẽ cho khách hàng vay để thanh toán tiền mua căn hộ, đất tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và Nhóm Công ty sẽ hỗ trợ khách hàng thông qua việc thanh toán các khoản lãi vay cho ngân hàng theo lãi suất và thời hạn được thỏa thuận giữa các bên.

38. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện vào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Vũ Thị Khánh Hà	Nguyễn Thị Kim Ngân	Nguyễn Trần Tùng
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 25 tháng 10 năm 2024