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

Người ký: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Cơ quan: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO
Thời gian ký: 30.03.2024 10:53:12 +07:00

Building a better working world

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

	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.

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:

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

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	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 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**

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 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*
	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		13.870.159.077	(13.870.159.077)
14	Tiền lãi vay đã trả		(123.341.168.309)	(111.887.199.532)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(173.439.285.100)	(44.415.269.527)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.200.000.000)	(2.607.500.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(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)		(268.290.404.527)	(115.343.956.800)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		4.050.000.000	147.344.541.640
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		26.187.446.072	20.952.717.213
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(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

Giá trị đầu tư:	*Công ty Hải Hà*	*Công ty 4.2*	*Công ty số 4 – Thăng Long*	*Tổng cộng*
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	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	16.130.856.488	3.038.672.725
Lương Sơn		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 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 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