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: 01.04.2025 10:20:35 +07:00

# 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 2024

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 2024



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

**MỤC LỤC**


| | *Trang* |
|---|---|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc | 2 |
| 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 - 73 |

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 22 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 3 năm 2025.

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

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong 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 Ngô Thanh Dũng | Phó Tổng Giám đốc | bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2024 |
| Ông Khuất Trung Thắng | Phó Tổng Giám đốc | miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2024 |

## 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 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 (sau đây được gọi chung là "Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Ban Tổng Giám đốc 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 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 2024, 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.

M.S.D.N: 0104879036 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO Q. BẮC TỪ LIÊM - T.P HÀ NỘI

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Shape the future
with confidence

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

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11925146/E-68418803-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 26 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 73, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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

Shape the future
with confidence

***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 2024, 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**

| | |
|---|---|
| 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 26 tháng 3 năm 2025



A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 31 tháng 12 năm 2024

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **6.174.093.784.146** | **5.706.231.935.650** |
| ***110*** | ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***5*** | ***459.707.110.301*** | ***289.029.511.028*** |
| 111 | 1. Tiền | | 142.316.659.913 | 75.756.229.651 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 317.390.450.388 | 213.273.281.377 |
| ***120*** | ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | | ***113.280.000.000*** | ***77.921.000.000*** |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6 | 113.280.000.000 | 77.921.000.000 |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | | ***1.402.235.948.481*** | ***1.357.886.282.118*** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7.1 | 596.989.158.894 | 872.511.576.039 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7.2 | 362.774.175.596 | 308.617.729.354 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 141.040.000.000 | 117.575.600.000 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 313.512.920.002 | 68.986.292.465 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 7.1 | (12.080.306.011) | (9.804.915.740) |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | ***11*** | ***4.078.812.402.718*** | ***3.840.997.437.291*** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 4.078.812.402.718 | 3.840.997.437.291 |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***120.058.322.646*** | ***140.397.705.213*** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 17.551.203.663 | 21.468.589.902 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 102.435.631.604 | 116.026.383.713 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | | 71.487.379 | 2.902.731.598 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *TÀI SẢN* | *Thuyết minh* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm (Trình bày lại)* |
|---|---|---|---|---|
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **3.150.044.628.110** | **4.376.390.812.740** |
| ***210*** | ***I. Các khoản phải thu dài hạn*** | | ***620.000.816.923*** | ***1.033.583.714.797*** |
| 215 | 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 8 | 128.100.000.000 | 831.157.120.000 |
| 216 | 2. Phải thu dài hạn khác | 9 | 506.191.970.723 | 216.717.748.597 |
| 219 | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 9 | (14.291.153.800) | (14.291.153.800) |
| ***220*** | ***II. Tài sản cố định*** | | ***853.862.625.852*** | ***849.501.783.389*** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 13 | 566.415.963.120 | 554.550.918.516 |
| 222 | Nguyên giá | | 663.182.339.138 | 623.556.598.313 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (96.766.376.018) | (69.005.679.797) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 14 | 287.446.662.732 | 294.950.864.873 |
| 228 | Nguyên giá | | 300.044.494.417 | 297.269.188.256 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (12.597.831.685) | (2.318.323.383) |
| ***230*** | ***III. Bất động sản đầu tư*** | ***15*** | ***318.855.158.833*** | ***330.660.384.859*** |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 392.623.837.186 | 392.623.837.186 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (73.768.678.353) | (61.963.452.327) |
| ***240*** | ***IV. Tài sản dở dang dài hạn*** | | ***1.191.787.834.095*** | ***1.955.519.731.528*** |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | | - | 316.022.120.710 |
| 242 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 16 | 1.191.787.834.095 | 1.639.497.610.818 |
| ***250*** | ***V. Đầu tư tài chính dài hạn*** | ***18*** | ***36.509.630.457*** | ***44.962.437.338*** |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên kết | 18.1 | 2.605.939.907 | 7.678.820.132 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 18.2 | 40.194.600.000 | 45.274.600.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (6.290.909.450) | (7.990.982.794) |
| ***260*** | ***VI. Tài sản dài hạn khác*** | | ***129.028.561.950*** | ***162.162.760.829*** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 68.380.838.294 | 96.282.964.169 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 34.3 | 20.990.610.302 | 21.901.488.449 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 19 | 39.657.113.354 | 43.978.308.211 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **9.324.138.412.256** | **10.082.622.748.390** |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm (Trình bày lại)* |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **5.099.922.995.081** | **6.005.356.544.036** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***2.084.244.234.237*** | ***3.468.287.530.660*** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 20.1 | 426.362.526.808 | 474.398.707.705 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 20.2 | 132.753.661.202 | 25.717.251.219 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 21 | 220.796.943.909 | 457.156.773.071 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 32.248.158.203 | 32.585.608.897 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 22 | 119.808.861.536 | 230.036.094.499 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | 9.351.223.474 | 8.992.592.388 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 24 | 309.299.651.404 | 1.105.877.451.699 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 25 | 805.041.767.413 | 1.126.199.711.930 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 27 | 28.581.440.288 | 7.323.339.252 |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | ***3.015.678.760.844*** | ***2.537.069.013.376*** |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 23 | 25.873.446.063 | 29.442.197.141 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | 24 | 127.886.676.360 | 214.602.766.485 |
| 338 | 3. Vay dài hạn | 25 | 2.694.714.741.084 | 2.136.654.386.751 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 34.3 | 143.320.123.277 | 146.117.801.728 |
| 342 | 5. Dự phòng phải trả dài hạn | 26 | 23.883.774.060 | 10.251.861.271 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm (Trình bày lại)* |
|---|---|---|---|---|
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **4.224.215.417.175** | **4.077.266.204.354** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | ***28*** | ***4.224.215.417.175*** | ***4.077.266.204.354*** |
| 411 | 1. Vốn cổ phần đã phát hành | | 2.970.000.000.000 | 2.970.000.000.000 |
| *411a* | - *Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết* | | *2.970.000.000.000* | *2.970.000.000.000* |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 109.480.005.000 | 109.480.005.000 |
| 420 | 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | | 6.315.008.316 | 6.315.008.316 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 639.946.057.721 | 447.780.350.052 |
| *421a* | - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước* | | *2.369.436.359* | *79.326.438.019* |
| *421b* | - *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay* | | *637.576.621.362* | *368.453.912.033* |
| 429 | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 498.474.346.138 | 543.690.840.986 |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **9.324.138.412.256** | **10.082.622.748.390** |

Hà Nội, Việt Nam
Ngày 26 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

*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** | **29.1** | **1.684.453.453.400** | **3.237.612.289.032** |
| **02** | **2. Các khoản giảm trừ doanh thu** | **29.1** | **-** | **-** |
| **10** | **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **29.1** | **1.684.453.453.400** | **3.237.612.289.032** |
| **11** | **4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | **30** | **(1.264.525.563.623)** | **(2.347.451.343.889)** |
| **20** | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **419.927.889.777** | **890.160.945.143** |
| **21** | **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | **29.2** | **921.847.560.379** | **85.108.826.949** |
| **22** | **7. Chi phí tài chính** | **31** | **(201.173.971.651)** | **(99.212.749.099)** |
| *23* | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *(171.884.526.348)* | *(75.879.130.121)* |
| **24** | **8. Phần lãi trong công ty liên kết** | **18.1** | **250.417.991** | **166.824.265** |
| **25** | **9. Chi phí bán hàng** | **32** | **(56.729.376.084)** | **(85.107.814.704)** |
| **26** | **10. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **32** | **(195.830.099.070)** | **(178.200.959.677)** |
| **30** | **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **888.292.421.342** | **612.915.072.877** |
| **31** | **12. Thu nhập khác** | | **4.493.280.051** | **22.061.180.211** |
| **32** | **13. Chi phí khác** | | **(17.172.144.935)** | **(7.641.062.185)** |
| **40** | **14. (Lỗ)/lợi nhuận khác** | | **(12.678.864.884)** | **14.420.118.026** |
| **50** | **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **875.613.556.458** | **627.335.190.903** |
| **51** | **16. Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **34.1** | **(194.701.835.609)** | **(151.594.780.384)** |
| **52** | **17. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại** | **34.1** | **4.188.228.993** | **(3.055.030.601)** |
| **60** | **18. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **685.099.949.842** | **472.685.379.918** |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|---|
| **61** | **19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ** | | **664.816.258.791** | **456.788.799.390** |
| **62** | **20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát** | | **20.283.691.051** | **15.896.580.528** |
| **70** | **21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | | **2.147** | **1.522** |
| **71** | **22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | | **2.147** | **1.522** |

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **01** | **Lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **875.613.556.458** | **627.335.190.903** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 02 | Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư, hao mòn tài sản cố định vô hình và lợi thế thương mại phân bổ | | 59.614.186.619 | 36.650.532.068 |
| 03 | Trích lập dự phòng | | 15.287.229.716 | 5.784.509.103 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (922.124.186.650) | (78.443.086.669) |
| 06 | Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác | | 171.884.526.348 | 75.879.130.121 |
| **08** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | **200.275.312.491** | **667.206.275.526** |
| 09 | Giảm/(tăng) các khoản phải thu | | 89.461.413.631 | (436.521.437.399) |
| 10 | Tăng hàng tồn kho | | (497.154.472.089) | (1.287.807.282.894) |
| 11 | (Giảm)/tăng các khoản phải trả | | (1.210.854.308.188) | 67.917.642.477 |
| 12 | Giảm/(tăng) chi phí trả trước | | 22.983.913.589 | (36.246.510.943) |
| 13 | Giảm chứng khoán kinh doanh | | - | 13.870.159.077 |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (313.816.204.444) | (123.341.168.309) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 21 | (80.001.750.988) | (173.439.285.100) |
| 17 | Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | | (5.899.000.000) | (3.200.000.000) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh** | | **(1.795.005.095.998)** | **(1.311.561.607.565)** |
| | **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 | | (790.972.296.109) | (610.744.603.983) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 91.860.786 | - |
| 23 | Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (155.477.000.000) | (280.691.571.339) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 799.810.720.000 | 225.414.400.000 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về) | | (16.827.581.757) | (268.290.404.527) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ) | | 2.217.077.531.798 | 4.050.000.000 |
| 27 | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 99.671.388.695 | 26.187.446.072 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư** | | **2.153.374.623.413** | **(904.074.733.777)** |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

*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 | | 642.590.000 | 11.502.000.000 |
| 32 | Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu | | (14.148.006.023) | - |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 2.018.702.251.873 | 4.167.897.056.417 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (1.736.426.238.951) | (2.067.849.384.413) |
| 36 | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | (456.462.525.041) | (73.073.262.330) |
| **40** | **Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/ từ hoạt động tài chính** | | **(187.691.928.142)** | **2.038.476.409.674** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền thuần trong năm** | | **170.677.599.273** | **(177.159.931.668)** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | | **289.029.511.028** | **466.189.442.696** |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **5** | **459.707.110.301** | **289.029.511.028** |

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

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

## 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 22 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 3 năm 2025.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản, tư vấn quản lý khách sạn, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống, dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư và các hoạt động kinh doanh 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 trên 12 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 2024 là 630 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 386).

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

### *Cơ cấu tổ chức*

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

| *STT* | *Tên công ty* | *31 tháng 12 năm 2024* | | *31 tháng 12 năm 2023* | | *Trụ sở chính* | *Hoạt động chính* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Tỷ lệ lợi ích* | *Tỷ lệ quyền biểu quyết* | *Tỷ lệ lợi ích* | *Tỷ lệ quyền biểu quyết* | | |
| 1 | Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest") | 99,90% | 99,90% | 99,90% | 99,90% | Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê. |
| 2 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4") | 72,50% | 72,50% | 72,50% | 72,50% | Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng, đầu tư kinh doanh bất động sản. |
| 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 | 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% | 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 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê. |
| 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 | Kinh doanh dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư. |
| 8 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình") | 84,00% | 84,00% | 74,00% | 74,00% | Số 748 Cù Chính Lan, tổ 1, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê. |

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

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

| *STT* | *Tên công ty* | *31 tháng 12 năm 2024* | | *31 tháng 12 năm 2023* | | *Trụ sở chính* | *Hoạt động chính* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Tỷ lệ lợi ích* | *Tỷ lệ quyền biểu quyết* | *Tỷ lệ lợi ích* | *Tỷ lệ quyền biểu quyết* | | |
| 9 | Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế") | 86,56% | 86,56% | 86,56% | 86,56% | Biệt thự BT-3.1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê. |
| 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% | 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 và đi thuê. |
| 12 | Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i) | 99,00% | 100,00% | 99,00% | 100,00% | Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh | Khai thác quản lý vận hành tòa nhà. |
| 13 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng") *(trước đây là Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I)* | 60,00% | 60,00% | 60,00% | 60,00% | Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam | Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống. |
| 14 | Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global") (i) *(Thuyết minh số 4)* | - | - | 36,61% | 50,50% | Tầng 7 tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Kinh doanh vật liệu xây dựng. |
| 15 | Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng") *(Thuyết minh số 4)* | 50,50% | 50,50% | - | - | Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hãn, phường Niệm Nghĩa, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê. |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 18.1.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### *2.5 Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con, trừ trường hợp quyền kiểm soát của công ty mẹ chỉ là tạm thời khi công ty con chỉ được mua và nắm giữ cho mục đích bán lại trong thời gian không quá 12 tháng.

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

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

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

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

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

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

### *3.2 Hàng tồn kho*

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

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

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

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

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

### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

*Hàng hóa bất động sản*

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

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

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

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

### *3.4 Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

### *3.5 Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

### *3.6 Thuê tài sản*

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

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

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

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 - 20 năm |
| Phương tiện vận tải | 3 - 20 năm |
| Tài sản cố định khác | 3 - 25 năm |
| Phần mềm máy tính | 2 - 20 năm |
| Quyền sử dụng đất | 2 - 20 năm |
| Quyền phát triển dự án | 32 năm 1 tháng |

### *3.8 Bất động sản đầu tư*

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

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

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

| | |
|---|---|
| Quyền sử dụng đất | 20 - 50 năm |
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 20 - 50 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 năm thanh lý.

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

### *3.9 Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### *3.10 Chi phí trả trước*

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

*Tiền thuê đất trả trước*

Tiền thuê đất trả trước bao gồm số dư chưa phân bổ hết của khoản tiền thuê đất đã trả theo hợp đồng thuê đất ký với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Theo Thông tư 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013, khoản tiền thuê đất trả trước nói trên được ghi nhận như chi phí trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

***Hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung***

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

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

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

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

### *3.12 Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 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.

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

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

### *3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

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

### *3.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)*

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

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

*Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế Nhóm Công ty là bên kiểm soát*

Trong trường hợp Nhóm Công ty được chia lợi nhuận sau thuế phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của BCC và Nhóm Công ty là bên kiểm soát BCC, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần lợi nhuận sau thuế chia sẻ cho các bên tham gia BCC vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo tỷ lệ được hưởng quy định trong BCC.

### *3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 Vốn góp của chủ sở hữu*

***Cổ phiếu phổ thông***

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành.

***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh, trong đó, chi phí phát hành cổ phiếu là các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

### *3.18 Phân chia lợi nhuận*

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

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

### *3.19 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 năm 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.

### *3.20 Ghi nhận doanh thu*

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

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

*Doanh thu từ tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

*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.

*Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Nhóm Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

### *3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)*

*Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn*

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn phần vốn chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

### *3.21 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 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.

### *3.22 Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 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.

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

### 3.22 *Thuế* (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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:

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

### 3.22 *Thuế* (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

- 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.

### 3.23 *Chi phí phát hành trái phiếu*

Chi phí giao dịch liên quan đến việc phát hành trái phiếu được phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm vào phần nợ gốc của trái phiếu.

### 3.24 *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.

### 3.25 *Lãi trên cổ phiếu*

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

### 3.26 *Các bên liên quan*

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

## 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

### *4.1 Thành lập Công ty Taseco Hải Phòng*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 14/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Taseco Hải Phòng. Công ty Taseco Hải Phòng là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0202243534 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp ngày 28 tháng 5 năm 2024 với vốn điều lệ đăng ký là 20 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 50,5% tỷ lệ sở hữu.

Hoạt động chính của Công ty Taseco Hải Phòng là đầu tư xây dựng kinh doanh Bất động sản.

### *4.2 Tăng tỷ lệ sở hữu và thực hiện giảm vốn điều lệ trong Công ty Yên Bình*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng 1.200.000 cổ phần tương ứng 10% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Yên Bình từ một cổ đông với tổng giá phí là khoảng 12,3 tỷ VND. Trong năm, Công ty đã hoàn tất giao dịch này và theo đó, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Yên Bình tăng lên là 84%.

Trong năm, Công ty Yên Bình thực hiện giảm vốn điều lệ từ 120 tỷ VND xuống còn 10 tỷ VND và hoàn trả lại vốn góp cho các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu.

### *4.3 Mua Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An ("Công ty Tràng An"), công ty liên kết*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 16/2024/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Công ty Quản lý BĐS, Hội đồng Quản trị Công ty Quản lý BĐS đã phê duyệt phương án nhận chuyển nhượng 240.000 cổ phần, tương đương 20% vốn điều lệ, của Công ty Tràng An từ Taseco Group, công ty mẹ, với giá phí chuyển nhượng là 2,64 tỷ VND. Trong năm, Công ty Quản lý BĐS đã hoàn thành giao dịch trên, theo đó Công ty Tràng An trở thành công ty liên kết của Nhóm Công ty.

### *4.4 Thoái vốn tại Công ty NHT Global*

Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Công ty ICON4, một công ty con đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ 757.500 cổ phần của Công ty NHT Global cho một đối tác cá nhân với giá phí là 7.575.000.000 VND, theo đó Công ty NHT Global không còn là công ty con của Nhóm Công ty.

### *4.5 Giải thể Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà"), công ty liên kết*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2024/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết giải thể Công ty Hải Hà, một công ty liên kết. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc giải thể này, theo đó, Công ty Hải Hà không còn là công ty liên kết của Nhóm Công ty.

### *4.6 Thoái vốn tại Công ty TAH*

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2023/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần mà Công ty nắm giữ trong Công ty TAH cho một đối tác doanh nghiệp. Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện Nghị quyết trên và hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 61.000.000 cổ phần với tổng giá phí là khoảng 847 tỷ VND, theo đó Công ty TAH không còn là công ty con của Nhóm Công ty.

## 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

### *4.7 Thoái vốn tại Công ty Tầm nhìn Hồ Tây*

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 03/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 11 năm 2024, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Taseco Invest đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần mà công ty này nắm giữ trong Công ty Tầm nhìn Hồ Tây cho một đối tác doanh nghiệp với tổng giá phí là khoảng 1.412 tỷ VND. Trong năm 2024, Công ty Taseco Invest đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng này, theo đó Công ty Tầm nhìn Hồ Tây không còn là công ty con của Công ty.

### *4.8 Hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty Taseco Đà Nẵng*

Vào tháng 11 năm 2023, Nhóm Công ty đã hoàn tất việc mua 60% tỷ lệ sở hữu trong Công ty Taseco Đà Nẵng với tổng giá phí là 52.043.879.266 VND và đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn thành kế toán tạm thời đối với giao dịch mua Công ty Taseco Đà Nẵng với những thay đổi so với giá trị hợp lý được xác định tạm thời trước đây và được điều chỉnh hồi tố như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| | *Giá trị hợp lý được xác định tạm thời tại ngày mua* | *Điều chỉnh giá trị hợp lý* | *Giá trị hợp lý sau điều chỉnh* |
|---|---|---|---|
| **Tài sản** | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 56.310.805.086 | - | 56.310.805.086 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 110.463.476 | - | 110.463.476 |
| Hàng tồn kho | 67.307.797 | - | 67.307.797 |
| Các tài sản ngắn hạn khác | 15.593.321 | - | 15.593.321 |
| Tài sản cố định hữu hình | 70.089.359.851 | - | 70.089.359.851 |
| Tài sản cố định vô hình | - | 278.499.061.611 | 278.499.061.611 |
| Tài sản dài hạn khác | 36.189.749.952 | - | 36.189.749.952 |
| | 162.783.279.483 | 278.499.061.611 | 441.282.341.094 |
| **Nợ phải trả** | | | |
| Phải trả người lao động | 52.566.812 | - | 52.566.812 |
| Thuế và các khoản phải trả Nhà nước | 63.119.146 | - | 63.119.146 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 59.614.879.503 | - | 59.614.879.503 |
| Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | 55.699.812.322 | 55.699.812.322 |
| Vay | 258.988.223.060 | - | 258.988.223.060 |
| **Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ** | **(155.935.509.038)** | **222.799.249.289** | **66.863.740.251** |
| Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | (62.374.203.615) | 89.119.699.739 | 26.745.496.100 |
| Lợi thế thương mại | 145.605.184.689 | (133.679.549.574) | 11.925.635.115 |
| **Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh** | **52.043.879.266** | **-** | **52.043.879.266** |

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 2.589.872.624 | 2.419.218.279 |
| Tiền gửi ngân hàng | 139.719.067.961 | 73.099.972.035 |
| Tiền đang chuyển | 7.719.328 | 237.039.337 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 317.390.450.388 | 213.273.281.377 |
| **TỔNG CỘNG** | **459.707.110.301** | **289.029.511.028** |

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm vàng với giá trị là 116.080.000 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn gốc không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,75%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: 2,3%/năm đến 3,75%/năm).

Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 50 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long ("Dự án ALC Hạ Long"). Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

## 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 | 113.280.000.000 | 113.280.000.000 | 77.921.000.000 | 77.921.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **113.280.000.000** | **113.280.000.000** | **77.921.000.000** | **77.921.000.000** |

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,6%/năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7%/năm đến 7,2%/năm), trong đó:

- Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 7,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa ("Dự án số 4 Thanh Hóa") và Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa ("Dự án Hải Yến").

- Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 55,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng bao gồm khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

## 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 | 293.029.384.137 | 754.993.109.919 |
| Phải thu từ hoạt động xây lắp (i) | 152.295.743.121 | 88.021.966.381 |
| Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần | 143.486.673.634 | - |
| Phải thu từ các hoạt động khác | 8.177.358.002 | 29.496.499.739 |
| **TỔNG CỘNG** | **596.989.158.894** | **872.511.576.039** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải thu ngắn hạn của các bên khác* | *577.397.456.871* | *713.488.368.521* |
| *Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 35)* | *19.591.702.023* | *159.023.207.518* |
| Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%: | | |
| *Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành* | *105.586.531.344* | *51.083.362.898* |
| *Vietnam Investment Limited (R, R1, R2)* | *84.761.054.100* | - |
| *Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam* | *37.504.830.600* | *178.504.835.600* |
| Dự phòng phải thu khó đòi | (12.080.306.011) | (9.804.915.740) |

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, quyền phải thu phát sinh từ Hợp đồng xây lắp tại Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise giữa Nhóm Công ty và Bên thứ ba đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

### 7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam | 89.099.739.789 | 38.045.897.817 |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Fecon | 61.043.256.628 | - |
| Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội | 57.234.254.297 | 103.223.202.809 |
| Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa (i) | 27.840.441.794 | 27.840.441.794 |
| Trả trước cho các đối tượng khác | 127.556.483.088 | 139.508.186.934 |
| **TỔNG CỘNG** | **362.774.175.596** | **308.617.729.354** |
| Dự phòng trả trước khó đòi | (15.000.000) | (15.000.000) |

(i) Đây là khoản tiền trả trước cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất Thanh Hóa cho mục đích thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 Thanh Hóa theo Hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HDĐTDA.

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác | 65.340.000.000 | 49.000.000.000 |
| *Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện* (i) | *49.000.000.000* | *49.000.000.000* |
| *Công ty TNHH Riverview Lương Sơn* (ii) | *16.340.000.000* | - |
| Cho vay ngắn hạn các cá nhân | - | 11.974.000.000 |
| Cho vay ngắn hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 35)* | 75.700.000.000 | 56.601.600.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **141.040.000.000** | **117.575.600.000** |
| **Dài hạn** | | |
| Cho vay dài hạn các tổ chức khác | 100.000.000 | - |
| *Công ty Cổ phần Tầm Nhìn Hồ Tây* | *100.000.000* | - |
| Cho vay dài hạn các bên liên quan *(Thuyết minh số 35)* | 128.000.000.000 | 831.157.120.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **128.100.000.000** | **831.157.120.000** |

(i) Đây là khoản cho vay ngắn hạn với lãi suất 4,5%/năm, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 với tài sản đảm bảo là 5.543.634 cổ phần của Công ty Bao Bì thuộc sở hữu của cổ đông lớn của bên đi vay.

(ii) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn với lãi suất từ 7,0%/năm đến 10,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 2 năm 2025 đến ngày 8 tháng 8 năm 2025.

## 9. PHẢI THU KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Phải thu lãi tiền gửi, cho vay | 130.760.726.063 | 19.745.522.130 |
| Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản | 127.000.000.000 | - |
| Tạm ứng | 20.595.461.423 | 22.174.083.415 |
| Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án | 13.090.911.418 | 13.090.911.418 |
| Phải thu ngắn hạn khác | 22.065.821.098 | 13.975.775.502 |
| **TỔNG CỘNG** | **313.512.920.002** | **68.986.292.465** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải thu ngắn hạn từ các bên khác* | *189.374.063.613* | *55.492.256.258* |
| *Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)* | *124.138.856.389* | *13.494.036.207* |

## 9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Dài hạn** | | |
| Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i) | 461.688.179.000 | - |
| Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng | 19.984.653.800 | 19.899.653.800 |
| Phải thu lãi cho vay dài hạn | 11.358.610.957 | 185.175.687.114 |
| Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án | 9.860.526.966 | 11.633.908.966 |
| Phải thu dài hạn khác | 3.300.000.000 | 8.498.717 |
| **TỔNG CỘNG** | **506.191.970.723** | **216.717.748.597** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải thu dài hạn từ các bên khác* | *494.833.359.766* | *185.184.185.831* |
| *Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)* | *11.358.610.957* | *31.533.562.766* |
| Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi | (14.291.153.800) | (14.291.153.800) |

(i) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Nhóm Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III và Dự án Khu đô thị mới phía nam trung tâm Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

## 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 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ Tầng Incico | 2.753.206.302 | - | 2.753.206.302 | - |
| Các đối tượng khác | 6.312.890.952 | - | 4.037.500.681 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **26.371.459.811** | **-** | **24.096.069.540** | **-** |

## 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 | 3.932.698.797.064 | - | 3.472.852.164.818 | - |
| *Dự án số 4 Thanh Hóa* | *1.596.491.121.362* | - | *1.754.474.382.415* | - |
| *Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng* | *892.262.193.775* | - | - | - |
| *Dự án Hải Yến* | *636.618.362.091* | - | *612.375.830.076* | - |
| *Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên* | *447.325.240.643* | - | *382.008.157.212* | - |
| *Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu* | *318.413.635.162* | - | - | - |
| *Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam* | *41.588.244.031* | - | - | - |
| *Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake* | - | - | *723.993.795.115* | - |
| Thành phẩm bất động sản | 134.000.340.827 | - | 303.282.721.419 | - |
| *Dự án ALC Hạ Long* | *98.750.507.874* | - | *152.029.515.749* | - |
| *Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao* | *22.592.303.615* | - | *134.615.509.552* | - |
| *Dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn* | *12.657.529.338* | - | *16.637.696.118* | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp | 6.750.603.953 | - | 56.927.487.525 | - |
| Hàng tồn kho khác | 5.362.660.874 | - | 7.935.063.529 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **4.078.812.402.718** | **-** | **3.840.997.437.291** | **-** |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng, Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Hải Yến và Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên đang được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

## 12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Tiền thuê đất trả trước (*) | 35.151.570.000 | 43.895.921.063 |
| Công cụ, dụng cụ | 23.402.782.783 | 33.589.258.199 |
| Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định | 3.582.959.666 | 6.045.551.720 |
| Chi phí trả trước dài hạn khác | 6.243.525.845 | 12.752.233.187 |
| **TỔNG CỘNG** | **68.380.838.294** | **96.282.964.169** |

(*) Đây là tiền thuê đất trả trước cho 50 năm của Dự án Pulchra Resort theo các Hợp đồng thuê đất.

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*Đơn vị tính: VND*

| | *Nhà cửa, vật kiến trúc* | *Máy móc, thiết bị* | *Phương tiện vận tải* | *Tài sản cố định khác* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | | |
| Số đầu năm | 516.106.392.350 | 70.244.394.727 | 31.388.270.023 | 5.817.541.213 | 623.556.598.313 |
| - Mua trong năm | 474.000.000 | 7.692.601.348 | 20.658.180.000 | 4.412.855.629 | 33.237.636.977 |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 9.003.878.133 | - | - | 723.124.100 | 9.727.002.233 |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (2.286.903.930) | - | - | (2.286.903.930) |
| - Phân lại loại | (6.960.710.089) | 10.370.628.845 | - | (3.409.918.756) | - |
| - Giảm khác | - | - | - | (209.200.000) | (209.200.000) |
| - Giảm do bán công ty con | - | - | (842.794.455) | - | (842.794.455) |
| Số cuối năm | 518.623.560.394 | 86.020.720.990 | 51.203.655.568 | 7.334.402.186 | 663.182.339.138 |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *Đã khấu hao hết* | *13.362.474.719* | *8.240.487.067* | *10.221.602.113* | *40.800.000* | *31.865.363.899* |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | | | | | |
| Số đầu năm | 36.803.715.336 | 15.018.765.330 | 15.898.584.185 | 1.284.614.946 | 69.005.679.797 |
| - Khấu hao trong năm | 16.529.843.343 | 8.160.460.373 | 4.583.794.687 | 962.257.273 | 30.236.355.676 |
| - Phân loại lại | (382.078.537) | 442.110.696 | - | (60.032.159) | - |
| - Thanh lý, nhượng bán | - | (2.286.903.930) | - | - | (2.286.903.930) |
| - Giảm khác | - | - | - | (24.878.819) | (24.878.819) |
| - Giảm do bán công ty con | - | - | (163.876.706) | - | (163.876.706) |
| Số cuối năm | 52.951.480.142 | 21.334.432.469 | 20.318.502.166 | 2.161.961.241 | 96.766.376.018 |
| **Giá trị còn lại:** | | | | | |
| Số đầu năm | 479.302.677.014 | 55.225.629.397 | 15.489.685.838 | 4.532.926.267 | 554.550.918.516 |
| Số cuối năm | 465.672.080.252 | 64.686.288.521 | 30.885.153.402 | 5.172.440.945 | 566.415.963.120 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 8,4 tỷ VND và một số diện tích sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 với giá trị còn lại là 86,9 tỷ VND thuộc sở hữu của Nhóm Công ty để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

## 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*Đơn vị tính: VND*

| | *Phần mềm máy tính* | *Quyền phát triển dự án (*)* | *Quyền sử dụng đất* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | |
| Số đầu năm (Trình bày lại) | 6.787.391.235 | 279.499.061.611 | 10.982.735.410 | 297.269.188.256 |
| - Tăng trong năm | 1.118.486.000 | - | 1.656.820.161 | 2.775.306.161 |
| Số cuối năm | 7.905.877.235 | 279.499.061.611 | 12.639.555.571 | 300.044.494.417 |
| *Trong đó:* | | | | |
| *Đã khấu hao hết* | *370.000.000* | *2.134.660.180* | - | *2.504.660.180* |
| **Giá trị hao mòn lũy kế:** | | | | |
| Số đầu năm | 915.932.460 | 1.000.000.000 | 402.390.923 | 2.318.323.383 |
| - Hao mòn trong năm | 971.371.736 | 9.403.864.418 | 29.897.468 | 10.405.133.622 |
| - Giảm khác | - | - | (125.625.320) | (125.625.320) |
| Số cuối năm | 1.887.304.196 | 10.403.864.418 | 306.663.071 | 12.597.831.685 |
| **Giá trị còn lại:** | | | | |
| Số đầu năm | 5.871.458.775 | 278.499.061.611 | 10.580.344.487 | 294.950.864.873 |
| Số cuối năm | 6.018.573.039 | 269.095.197.193 | 12.332.892.500 | 287.446.662.732 |

(*) Đây là quyền phát triển dự án phát sinh từ giao dịch mua Công ty Taseco Đà Nẵng, một công ty con. Tại ngày mua, công ty này là chủ đầu tư của Dự án Pulchra Resort Đà Nẵng tại đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

## 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 | 385.092.150.919 | 7.531.686.267 | 392.623.837.186 |
| - Phân loại lại | (89.455.439) | 89.455.439 | - |
| Số cuối năm | 385.002.695.480 | 7.621.141.706 | 392.623.837.186 |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | | | |
| Số đầu năm | 59.509.985.753 | 2.453.466.574 | 61.963.452.327 |
| - Khấu hao trong năm | 11.568.390.684 | 236.835.342 | 11.805.226.026 |
| - Phân loại lại | (386.059.798) | 386.059.798 | - |
| Số cuối năm | 70.692.316.639 | 3.076.361.714 | 73.768.678.353 |
| **Giá trị còn lại:** | | | |
| Số đầu năm | 325.582.165.166 | 5.078.219.693 | 330.660.384.859 |
| Số cuối năm | 314.310.378.841 | 4.544.779.992 | 318.855.158.833 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sàn thương mại và diện tích hầm làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty không trình bày giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa thu thập được đầy đủ thông tin để đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản này.

## 16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake | 537.325.035.520 | 523.542.741.392 |
| Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình | 265.713.787.016 | 263.640.230.914 |
| Dự án Lakeview Tower | 110.129.412.085 | 110.129.412.085 |
| Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III | 195.785.644.439 | 21.743.040.354 |
| Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây | - | 622.851.436.976 |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác | 82.833.955.035 | 97.590.749.097 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.191.787.834.095** | **1.639.497.610.818** |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại 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 109,7 tỷ VND (năm 2023: 119 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 | 2.605.939.907 | 7.678.820.132 |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 18.2 | 40.194.600.000 | 45.274.600.000 |
| **TỔNG CỘNG** | | **42.800.539.907** | **52.953.420.132** |
| Dự phòng đầu tư tài chính | | (6.290.909.450) | (7.990.982.794) |

### *18.1 Đầu tư vào công ty liên kết*

| *Tên đơn vị* | *Hoạt động chính* | *Địa chỉ* | *Tỷ lệ vốn nắm giữ đồng thời là tỷ lệ quyền biểu quyết (%)* | |
|---|---|---|---|---|
| | | | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Công ty Tràng An | Cho thuê, điều hành, quản lý nhà và đất không để ở | Tầng 1, nhà B3, làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội | 20 | - |
| Công ty Hải Hà | Đầu tư và kinh doanh bất động sản | Lô số G40, khu 1, khu Đô thị mới Bắc Đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa | - | 35 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2") | Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng | Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội | - | 30 |

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

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

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

*Đơn vị tính: VND*

| **Giá trị đầu tư:** | *Công ty Hải Hà* | *Công ty 4.2* | *Công ty Tràng An* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|
| Số đầu năm | 7.083.023.619 | 1.800.000.000 | - | 8.883.023.619 |
| Tăng trong năm | - | - | 2.640.000.000 | 2.640.000.000 |
| Giảm do chia cổ tức | (1.134.890.982) | - | (144.000.000) | (1.278.890.982) |
| Giảm do giải thể công ty liên kết *(Thuyết minh số 4)* | (5.948.132.637) | - | - | (5.948.132.637) |
| Số cuối năm | - | 1.800.000.000 | 2.496.000.000 | 4.296.000.000 |
| **Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:** | | | | |
| Số đầu năm | 595.796.513 | (1.800.000.000) | - | (1.204.203.487) |
| Phần lợi nhuận từ công ty liên kết | 140.478.084 | - | 109.939.907 | 250.417.991 |
| Giảm do giải thể công ty liên kết *(Thuyết minh số 4)* | (736.274.597) | - | - | (736.274.597) |
| Số cuối năm | - | (1.800.000.000) | 109.939.907 | (1.690.060.093) |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| Số đầu năm | 7.678.820.132 | - | - | 7.678.820.132 |
| Số cuối năm | - | - | 2.605.939.907 | 2.605.939.907 |

## 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* | *Dự phòng* | *Giá trị ghi sổ* | *Số lượng (cổ phần)* | *Tỷ lệ sở hữu (%)* | *Giá gốc* | *Dự phòng* | *Giá trị ghi sổ* |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") (i) | 3.332.055 | 15 | 34.078.500.000 | (790.909.450) | 33.287.590.550 | 3.332.055 | 15 | 34.078.500.000 | (1.410.982.794) | 32.667.517.206 |
| Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC | 44.633 | 2,3 | 446.330.000 | - | 446.330.000 | 44.633 | 2,3 | 446.330.000 | - | 446.330.000 |
| Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương | 16.977 | 2,3 | 169.770.000 | - | 169.770.000 | 16.977 | 2,3 | 169.770.000 | - | 169.770.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân (ii) | - | - | - | - | - | 400.000 | 8 | 4.000.000.000 | - | 4.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 (ii) | - | - | - | - | - | 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** | **3.943.665** | | **40.194.600.000** | **(6.290.909.450)** | **33.903.690.550** | **4.451.665** | | **45.274.600.000** | **(7.990.982.794)** | **37.283.617.206** |

(i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 3.332.055 cổ phần của Nhóm Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 2 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Vinconstec đã thông qua phương án giảm vốn điều lệ của công ty này từ 300 tỷ VND xuống còn 68 tỷ VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty Vinconstec đã hoàn tất việc giảm vốn này.

(ii) Trong năm, theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty ICON4, công ty con, Công ty ICON4 đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần trong Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 cho các đối tác doanh nghiệp.

Nhóm Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 31 tháng 12 năm 2023 do cổ phần của các công ty này chưa được niêm yết trên sàn chứng khoán.

## 19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

*Đơn vị tính: VND*

| | *Công ty Bao Bì* | *Công ty ICON4* | *Công ty Taseco Đà Nẵng* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | |
| Số đầu năm (Trình bày lại) | 20.470.045.303 | 27.776.902.558 | 11.925.635.115 | 60.172.582.976 |
| - Tăng khác | - | - | 2.013.581.757 | 2.013.581.757 |
| Số cuối năm | 20.470.045.303 | 27.776.902.558 | 13.939.216.872 | 62.186.164.733 |
| **Phân bổ lũy kế:** | | | | |
| Số đầu năm | (8.092.678.184) | (8.101.596.581) | - | (16.194.274.765) |
| - Phân bổ trong năm | (2.047.004.530) | (2.777.690.256) | (1.510.081.828) | (6.334.776.614) |
| Số cuối năm | (10.139.682.714) | (10.879.286.837) | (1.510.081.828) | (22.529.051.379) |
| **Giá trị còn lại:** | | | | |
| Số đầu năm | 12.377.367.119 | 19.675.305.977 | 11.925.635.115 | 43.978.308.211 |
| Số cuối năm | 10.330.362.589 | 16.897.615.721 | 12.429.135.044 | 39.657.113.354 |

## 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 | 426.270.317.808 | 474.085.574.545 |
| *Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E* | *37.000.000.000* | *55.235.306.456* |
| *Phải trả người bán ngắn hạn khác* | *389.270.317.808* | *418.850.268.089* |
| Phải trả cho các bên liên quan *(Thuyết minh số 35)* | 92.209.000 | 313.133.160 |
| **TỔNG CỘNG** | **426.362.526.808** | **474.398.707.705** |

## 20. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (tiếp theo)

### *20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Nhóm Công ty và số dư từ hoạt động xây lắp.

## 21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số đầu năm* | *Số phải nộp/cấn trừ trong năm* | *Số đã nộp trong năm* | *Giảm do bán công ty con trong năm* | *Số cuối năm* |
|---|---|---|---|---|---|
| Thuế giá trị gia tăng | 107.050.591.716 | 43.243.628.348 | (130.400.478.481) | - | 19.893.741.583 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 79.974.148.091 | 195.094.134.864 | (80.001.750.988) | (240.983.958) | 194.825.548.009 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 3.119.565.188 | 16.717.043.165 | (16.871.177.331) | (126.674.471) | 2.838.756.551 |
| Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất | 265.962.844.295 | 902.482.898.611 | (1.164.783.232.164) | (3.662.510.742) | - |
| Các loại thuế và phí khác | 1.049.623.781 | 8.485.675.834 | (6.296.401.849) | - | 3.238.897.766 |
| **TỔNG CỘNG** | **457.156.773.071** | **1.166.023.380.822** | **(1.398.353.040.813)** | **(4.030.169.171)** | **220.796.943.909** |

## 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 | 82.610.389.882 | 195.008.415.615 |
| Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác | 24.498.566.924 | 21.553.096.206 |
| Trích trước chi phí lãi vay | 11.195.700.605 | 8.029.380.336 |
| Trích trước chi phí khác | 1.504.204.125 | 5.445.202.342 |
| **TỔNG CỘNG** | **119.808.861.536** | **230.036.094.499** |

## 23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Doanh thu phí dịch vụ quản lý tòa nhà | 25.873.446.063 | 29.442.197.141 |
| **TỔNG CỘNG** | **25.873.446.063** | **29.442.197.141** |

## 24. PHẢI TRẢ KHÁC

*Đơn vị tính: VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Kinh phí bảo trì (i) | 65.752.293.196 | 63.036.273.858 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 10.199.687.546 | 45.589.054.293 |
| Nhận đặt cọc liên quan tới đầu tư thực hiện các dự án bất động sản | 57.793.315.510 | 2.760.000.000 |
| Phải trả cho việc chấm dứt hợp đồng | 12.418.765.069 | 25.242.077.382 |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 17.663.925.279 | 2.333.524.194 |
| Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (ii) | 100.069.653.211 | 197.183.677.157 |
| Nhận đặt cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần | - | 728.194.833.515 |
| Phải trả ngắn hạn khác | 45.402.011.593 | 41.538.011.300 |
| **TỔNG CỘNG** | **309.299.651.404** | **1.105.877.451.699** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)* | *105.076.758.998* | *214.000.333.794* |
| *Phải trả ngắn hạn cho các bên khác* | *204.222.892.406* | *891.877.117.905* |
| **Dài hạn** | | |
| Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (ii) | 126.547.516.360 | 213.040.110.480 |
| Phải trả dài hạn khác | 1.339.160.000 | 1.562.656.005 |
| **TỔNG CỘNG** | **127.886.676.360** | **214.602.766.485** |
| *Trong đó:* | | |
| *Phải trả dài hạn cho các bên khác* | *80.348.254.801* | *78.864.391.921* |
| *Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)* | *47.538.421.559* | *135.738.374.564* |

(i) Đây là phần kinh phí bảo trì Nhóm Công ty thu từ khách hàng mua căn hộ của Dự án ALC Hạ Long và sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị Tòa nhà.

(ii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 chủ yếu bao gồm các khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả (nếu có) cho các đối tác doanh nghiệp và các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Nhóm Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện một số dự án của Nhóm Công ty. Theo các hợp đồng này, các bên tham gia cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.

## 25. VAY

*Đơn vị tính: VND*

| | *Thuyết minh* | *Số đầu năm* | *Số phát sinh trong năm* | | | *Số cuối năm* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | *Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)* | *Tăng* | *Giảm* | *Giảm do thoái vốn công ty con* | *Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)* |
| **Vay ngắn hạn** | | | | | | |
| Vay ngân hàng | 25.1 | 503.831.661.930 | 549.700.334.791 | (605.246.110.533) | (8.784.484.440) | 439.501.401.748 |
| Vay các đối tượng khác | 25.4 | 14.620.500.000 | 127.075.098.980 | (98.999.998.980) | (40.695.600.000) | 2.000.000.000 |
| Vay các bên liên quan | 35 | 11.200.000.000 | 294.100.000.000 | (278.920.000.000) | (100.000.000) | 26.280.000.000 |
| Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả | 35 | - | 17.805.579.260 | (100.000.000) | - | 17.705.579.260 |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả | 25.2 | 421.547.550.000 | 61.718.790.719 | (442.440.397.550) | - | 40.825.943.169 |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | 25.3 | 175.000.000.000 | 248.728.843.236 | (145.000.000.000) | - | 278.728.843.236 |
| **TỔNG CỘNG** | | **1.126.199.711.930** | **1.299.128.646.986** | **(1.570.706.507.063)** | **(49.580.084.440)** | **805.041.767.413** |
| **Vay dài hạn** | | | | | | |
| Vay ngân hàng | 25.2 | 1.872.436.495.589 | 1.399.915.159.179 | (577.636.913.684) | - | 2.694.714.741.084 |
| Vay bên liên quan | 35 | 17.805.579.260 | - | (17.805.579.260) | - | - |
| Trái phiếu | 25.3 | 246.412.311.902 | 2.316.531.334 | (248.728.843.236) | - | - |
| **TỔNG CỘNG** | | **2.136.654.386.751** | **1.402.231.690.513** | **(844.171.336.180)** | **-** | **2.694.714.741.084** |

## 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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1 | 183.308.012.455 | Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 9 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng. | 6,5% - 7,5% | (i) |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân | 96.865.151.417 | Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 13 tháng 11 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng. | 6,5% - 8,0% | (ii) |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch | 159.328.237.876 | Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng. | 7,0% - 8,0% | (iii) |
| **TỔNG CỘNG** | **439.501.401.748** | | | |

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.
- Quyền sử dụng đất Lô ODT-CT-5F.05 tại Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise thuộc quyền sở hữu của Bên thứ ba mà Nhóm Công ty đang thực hiện dịch vụ xây lắp.

(ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Các khoản tiền gửi trị giá 45,6 tỷ VND của Nhóm Công ty tại ngân hàng này.
- Khoản tiền gửi trị giá 13,6 tỷ VND của của Taseco Group, tại ngân hàng này. Sau kỳ, tài sản đảm bảo này đã được giải chấp.
- Các khoản tiền gửi trị giá 10 tỷ VND của Nhóm Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long. Sau kỳ, tài sản đảm bảo này đã được giải chấp.

(iii) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty với giá trị là 50 tỷ VND, Quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận số CX 924353 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình của Công ty và 10 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

## 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 Quân đội – Chi nhánh Thăng Long | 950.000.000.000 | Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 tới 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8,5%/năm. | (iv) |
| | 526.762.500 | Gốc vay trả vào ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 7 tháng 10 năm 2027. Gốc và lãi vay trả hàng tháng. | Lãi cho vay được điều chỉnh định kỳ 3 tháng một lần bằng lãi suất tham chiếu cộng biên độ 1,11% - 3,1%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 10,7%/năm. | (v) |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân | 503.398.136.641 | Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 tới ngày 29 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi suất năm đầu tiên là 7%/năm, năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 9%/năm | (vi) |
| | 295.278.842.181 | Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 28 tháng 12 năm 2025 tới ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng. | | (vi) |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội | 284.805.288.858 | Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 30 tháng 11 năm 2025 tới ngày 31 tháng 5 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi suất được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7%/năm. | (vi) |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I | 6.260.058.125 | Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ đáo hạn từ tháng 5 năm 2025 tới tháng 2 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7,4%-7,9%/năm. | (vii) |

## 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 Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội | 695.271.595.948 | Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng từ thời điểm phát sinh dòng tiền thu từ dự án tới ngày 30 tháng 7 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi suất cho vay bằng Lãi suất cơ sở (trần lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân Việt Nam 12 tháng trả sau của VCB được công bố trong từng kỳ và được điều chỉnh theo thông báo lãi suất của VCB trong từng thời kỳ) + 2%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6%/năm. | (viii) |
| **TỔNG CỘNG** | **2.735.540.684.253** | | | |
| *Trong đó:* | | | | |
| *Vay dài hạn đến hạn trả* | *40.825.943.169* | | | |
| *Vay dài hạn* | *2.694.714.741.084* | | | |

(iv) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 Thanh Hóa.

(v) Tài sản đảm bảo là một số phương tiện vận tải có giá trị còn lại là 0,9 tỷ VND của Nhóm Công ty.

(vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Hải Yến và Quyền tài sản gắn liền với dự án.
- Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.
- Quyền tài sản và động sản hình thành thuộc dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III, các quyền, lợi ích của bên thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm đối với tài sản nêu trên.

(vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số ô tô với giá trị còn lại là 7,5 tỷ VND của Nhóm Công ty.
- Một số sàn văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu của Nhóm Công ty.

(viii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền khai thác, quản lý Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng.

## 25. VAY (tiếp theo)

### 25.3 *Trái phiếu*

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

| *Đơn vị tư vấn phát hành* | *Số cuối năm (VND)* | *Kỳ hạn trả gốc và lãi* | *Lãi suất (%/năm)* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương | 129.237.735.165 | Gốc đáo hạn vào 30 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý. | Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở + Biên độ 4%/năm (không thấp hơn 11%/năm). Lãi suất trong năm là 11%/năm. | (ix) |
| Công ty Cổ phần chứng khoán SSI - Chi nhánh Hà Nội | 149.491.108.071 | Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý. | 12,3%/năm. | (x) |
| **TỔNG CỘNG** | **278.728.843.236** | | | |
| *Trong đó:* | | | | |
| *Trái phiếu dài hạn* | - | | | |
| *Trái phiếu dài hạn đến hạn trả* | *280.000.000.000* | | | |
| *Chi phí phát hành trái phiếu* | *(1.271.156.764)* | | | |

(ix) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Quyền sử dụng đất của Nhóm Công ty theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, lô đất số CY 108500 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

(x) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- 4 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group.
- 9 triệu cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo.

## 25. VAY (tiếp theo)

### 25.4 *Vay ngắn hạn các đối tượng khác*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ đối tượng khác được trình bày như sau:

| *Bên cho vay* | *Số cuối năm (VND)* | *Kỳ hạn trả gốc và lãi* | *Lãi suất (%/năm)* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| Bà Đỗ Thị Thu Hương | 2.000.000.000 | Gốc và lãi vay trả vào ngày 23 tháng 1 năm 2025. | 7,50% | Tín chấp |
| **TỔNG CỘNG** | **2.000.000.000** | | | |

## 26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Nhóm Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản và khoản dự phòng phải trả liên quan tới các chi phí sửa chữa tại các dự án mà Nhóm Công ty thực hiện cung cấp dịch vụ xây lắp theo các điều khoản bảo hành.

## 27. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

*Đơn vị tính: VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 7.323.339.252 | 4.973.339.252 |
| Tăng trong năm *(Thuyết minh số 28)* | 27.157.101.036 | 5.550.000.000 |
| Sử dụng trong năm | (5.899.000.000) | (3.200.000.000) |
| Số cuối năm | 28.581.440.288 | 7.323.339.252 |

## 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 28.1 *Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Vốn cổ phần đã phát hành* | *Thặng dư vốn cổ phần* | *Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Lợi ích cổ đông không kiểm soát (Trình bày lại)* | *Tổng cộng* |
| **Năm trước:** | | | | | | |
| Số đầu năm | 2.700.000.000.000 | 109.480.005.000 | 6.315.008.316 | 403.297.980.731 | 564.089.798.350 | 3.783.182.792.397 |
| - Chia cổ tức bằng tiền | 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) | 26.745.496.100 | 26.138.544.839 |
| - 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 | 6.315.008.316 | 447.780.350.052 | 543.690.840.986 | 4.077.266.204.354 |
| **Năm nay:** | | | | | | |
| Số đầu năm | 2.970.000.000.000 | 109.480.005.000 | 6.315.008.316 | 447.780.350.052 | 543.690.840.986 | 4.077.266.204.354 |
| - Tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu *(Thuyết minh số 4)* | - | - | - | 6.549.914 | (12.324.549.914) | (12.318.000.000) |
| - Góp vốn trong năm | - | - | - | - | 1.235.680.000 | 1.235.680.000 |
| - Chia cổ tức (*) | - | - | - | (445.500.000.000) | (26.292.926.126) | (471.792.926.126) |
| - Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | 664.816.258.791 | 20.283.691.051 | 685.099.949.842 |
| - Thoái vốn công ty con *(Thuyết minh số 4)* | - | - | - | - | (10.518.389.859) | (10.518.389.859) |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**) | - | - | - | (27.157.101.036) | - | (27.157.101.036) |
| - Giảm vốn điều lệ trong công ty con *(Thuyết minh số 4)* | - | - | - | - | (17.600.000.000) | (17.600.000.000) |
| Số cuối năm | 2.970.000.000.000 | 109.480.005.000 | 6.315.008.316 | 639.946.057.721 | 498.474.346.138 | 4.224.215.417.175 |

## 28. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chia cổ tức bằng tiền với số tiền là 445,5 tỷ VND theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 8 năm 2024. Ngoài ra, một số công ty con đã thực hiện chia cổ tức bằng tiền từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của các công ty con này.

(**) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024.

### 28.2 *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 | 2.153.022.360.000 | 2.153.022.360.000 |
| Các cổ đông khác | 816.977.640.000 | 816.977.640.000 | 816.977.640.000 | 816.977.640.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **2.970.000.000.000** | **2.970.000.000.000** | **2.970.000.000.000** | **2.970.000.000.000** |

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

*Đơn vị tính: VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| ***Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu*** | | |
| Số đầu năm | 2.700.000.000.000 | 2.700.000.000.000 |
| Số cuối năm | **2.700.000.000.000** | **2.700.000.000.000** |
| ***Cổ tức đã chia*** | ***445.500.000.000*** | ***324.000.000.000*** |

### 28.4 *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** | **297.000.000** | **2.970.000.000.000** |
| Cổ phần phổ thông | 297.000.000 | 2.970.000.000.000 | 297.000.000 | 2.970.000.000.000 |
| **Cổ phần đang lưu hành** | **297.000.000** | **2.970.000.000.000** | **297.000.000** | **2.970.000.000.000** |
| Cổ phần phổ thông | 297.000.000 | 2.970.000.000.000 | 297.000.000 | 2.970.000.000.000 |

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

### 28.5 *Cổ tức*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| **Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm** | | |
| *Cổ tức trên cổ phần phổ thông* | *445.500.000.000* | *324.000.000.000* |
| Chia cổ tức bằng tiền: 1.500 VND/cổ phiếu (năm trước: 200 VND/cổ phiếu) | 445.500.000.000 | 54.000.000.000 |
| Chia cổ tức bằng cổ phần: 0 (năm trước: 1 cổ phần/10 cổ phần hiện hữu) | - | 270.000.000.000 |

## 29. DOANH THU

### 29.1 *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| **Tổng doanh thu** | **1.684.453.453.400** | **3.237.612.289.032** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản* | *1.117.795.727.409* | *2.699.312.274.196* |
| *Doanh thu từ hợp đồng xây dựng* | *339.335.825.245* | *309.217.931.716* |
| *Doanh thu từ hoạt động khác* | *227.321.900.746* | *229.082.083.120* |
| **Doanh thu thuần** | **1.684.453.453.400** | **3.237.612.289.032** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu đối với các bên khác* | *1.472.238.004.435* | *3.080.047.046.517* |
| *Doanh thu đối với các bên liên quan* (Thuyết minh số 35) | *212.215.448.965* | *157.565.242.515* |

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 | 2.394.149.585 | - |
| Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện | 336.941.675.660 | 309.217.931.716 |
| **TỔNG CỘNG** | **339.335.825.245** | **309.217.931.716** |
| Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm | 846.894.509.594 | 798.100.077.972 |

### 29.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, cho vay | 35.583.682.073 | 82.771.716.949 |
| Lãi từ chuyển nhượng các khoản đầu tư | 883.955.927.064 | - |
| Doanh thu tài chính khác | 2.307.951.242 | 2.337.110.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **921.847.560.379** | **85.108.826.949** |

## 30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

*Đơn vị tính: VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản | 746.504.966.461 | 1.873.546.005.919 |
| Giá vốn từ hợp đồng xây dựng | 304.514.897.027 | 276.009.678.139 |
| Giá vốn từ hoạt động khác | 213.505.700.135 | 197.895.659.831 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.264.525.563.623** | **2.347.451.343.889** |

## 31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*Đơn vị tính: VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 171.884.526.348 | 75.879.130.121 |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá | 21.364.353.985 | 18.447.175.629 |
| Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh | 6.658.885.092 | - |
| Chi phí phát hành trái phiếu | 1.680.086.940 | - |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư | (620.073.344) | - |
| Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư | 65.652.506 | 4.500.000.000 |
| Chi phí tài chính khác | 140.540.124 | 386.443.349 |
| **TỔNG CỘNG** | **201.173.971.651** | **99.212.749.099** |

## 32. 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 và chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất động sản | 44.958.159.586 | 73.398.056.692 |
| Chi phí nhân công | 3.405.963.296 | 4.033.619.966 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 6.059.604.204 | 3.713.107.126 |
| Chi phí bán hàng khác | 2.305.648.998 | 3.963.030.920 |
| **TỔNG CỘNG** | **56.729.376.084** | **85.107.814.704** |
| **Chi phí quản lý doanh nghiệp** | | |
| Chi phí nhân công | 72.394.681.702 | 71.712.843.948 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | 2.275.390.271 | 7.845.788.180 |
| Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại | 28.987.477.510 | 16.026.942.051 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 30.030.724.664 | 27.831.548.681 |
| Chi phí tài trợ, ủng hộ | 3.600.000.000 | 6.165.000.000 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác | 58.541.824.923 | 48.618.836.817 |
| **TỔNG CỘNG** | **195.830.099.070** | **178.200.959.677** |

## 33. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

*Đơn vị tính: VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Chi phí phát triển bất động sản để bán | 736.896.638.557 | 3.225.734.824.997 |
| Chi phí dịch vụ xây lắp | 210.991.330.554 | 274.450.095.319 |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 70.337.708.893 | 84.149.147.401 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại | 59.614.186.619 | 36.650.532.068 |
| Chi phí dự phòng | 16.443.316.333 | 10.793.634.776 |
| Chi phí tài trợ, ủng hộ | 3.600.000.000 | 6.165.000.000 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài khác | 233.186.811.743 | 228.193.173.225 |
| Chi phí bằng tiền khác | 80.517.889.447 | 76.024.339.776 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.411.587.882.146** | **3.942.160.747.562** |

## 34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### *34.1 Chi phí thuế TNDN*

*Đơn vị tính: VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 194.701.835.609 | 151.594.780.384 |
| (Thu nhập)/chi phí thuế TNDN hoãn lại | (4.188.228.993) | 3.055.030.601 |
| **TỔNG CỘNG** | **190.513.606.616** | **154.649.810.985** |

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 | 875.613.556.458 | 627.335.190.903 |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 175.122.711.292 | 125.467.038.182 |
| *Các khoản điều chỉnh:* | | |
| Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Nhóm Công ty | 13.765.103.256 | 21.210.399.986 |
| Ảnh hưởng của các bút toán điều chỉnh hợp nhất | (564.453.579) | - |
| Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP | 6.595.237.266 | 4.263.957.540 |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 1.242.799.137 | 964.938.957 |
| Lợi nhuận chia sẻ theo hợp đồng hợp tác kinh doanh | 1.331.777.016 | - |
| Chi phí không hợp lý, hợp lệ | 5.479.902.184 | 2.871.418.729 |
| Lỗ năm trước chuyển sang | (12.459.469.956) | (127.942.409) |
| **Chi phí thuế TNDN** | **190.513.606.616** | **154.649.810.985** |

### *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.

## 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 nay 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 (Trình bày lại)* | *Năm nay* | *Năm trước* |
| ***Tài sản thuế thu nhập hoãn lại*** | | | | |
| Chi phí lãi vay đã phát sinh nhưng chưa được trừ thuế tương ứng phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng | 675.999.293 | 805.624.573 | (129.625.280) | (893.807.828) |
| Chênh lệch tạm thời liên quan tới lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ trong Nhóm Công ty | 12.881.612.582 | 14.366.105.091 | 816.936.180 | 9.373.746.443 |
| Chi phí bán hàng trích trước nhưng chưa thanh toán tương ứng với phần diện tích đã bàn giao | 2.805.579.033 | 2.050.845.755 | 754.733.278 | 1.948.303.467 |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước | 3.298.044.424 | 4.148.197.068 | (850.152.644) | (6.770.117.759) |
| Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bàn giao | - | - | - | (5.801.446.327) |
| Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng | 1.329.374.970 | 313.085.852 | 1.016.289.118 | (1.828.614.167) |
| Chi phí khác | - | 217.630.110 | (217.630.110) | - |
| ***Tài sản thuế thu nhập hoãn lại*** | ***20.990.610.302*** | ***21.901.488.449*** | | |
| ***Thuế thu nhập hoãn lại phải trả*** | | | | |
| Chênh lệch từ đánh giá lại giá trị hợp lý của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh | (143.320.123.277) | (146.117.801.728) | 2.797.678.451 | 916.905.570 |
| ***Thuế thu nhập hoãn lại phải trả*** | ***(122.329.512.975)*** | ***(124.216.313.279)*** | | |
| ***Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất*** | | | ***4.188.228.993*** | ***(3.055.030.601)*** |

## 34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

***Chi phí lãi vay vượt trần theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP***

Theo quy định của Nghị định 132/2020/NĐ-CP, Nhóm Công ty được phép chuyển các khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN trong năm sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận chịu thuế trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản chi phí đó. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty có tổng khoản chi phí lãi vay vượt trần chưa được khấu trừ thuế TNDN là 54.295.974.026 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 21.319.787.698 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Nhóm 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.

***Lỗ chuyển sang từ kỳ 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 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị khoảng 100,7 tỷ VND có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 106,4 tỷ VND). Đây là các khoản lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty 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 lũy kế này do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

## 35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* |
|---|---|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group") | Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần THT Phúc Linh | Công ty mẹ cấp 1 |
| Ông Phạm Ngọc Thanh | Chủ sở hữu của công ty mẹ cấp 1 |

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

*Đơn vị tính: VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|---|
| Taseco Group | Công ty mẹ | Trả cổ tức bằng tiền | 322.953.354.000 | 37.455.861.200 |
| | | Trả vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án | 197.183.677.157 | 31.000.000.000 |
| | | Thu tiền cho vay | 564.757.120.000 | 433.850.000.000 |
| | | Đi vay | 31.000.000.000 | 159.100.000.000 |
| | | Trả gốc vay | 31.000.000.000 | 191.100.000.000 |
| | | Lãi cho vay | 21.656.390.043 | 62.976.256.748 |
| | | Chia sẻ lợi nhuận dự án đầu tư | 8.198.496.207 | 30.383.630.162 |
| | | Nhận góp vốn thực hiện dự án | 3.671.200.000 | 243.457.330.645 |
| | | Thanh toán chuyển nhượng cổ phần | - | 252.000.000.000 |
| | | Cho vay | - | 357.550.000.000 |
| | | Trả cổ tức bằng cổ phần | - | 187.229.300.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng | Công ty trong cùng tập đoàn | Trả lãi vay | 16.608.082.192 | - |
| Công ty VinaCS | Công ty liên kết của công ty mẹ | Trả gốc vay | - | 10.500.000.000 |
| | | Đi vay | - | 10.500.000.000 |
| Công ty Phát triển Hồ Tây | Công ty có cùng thành viên chủ chốt | Đi vay | 219.100.000.000 | 11.200.000.000 |
| | | Trả gốc vay | 204.020.000.000 | - |
| | | Cho vay | 77.000.000.000 | 29.500.000.000 |
| | | Thu hồi vay | 30.800.000.000 | 11.300.000.000 |
| | | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 66.664.767.780 | 550.545.231 |
| | | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 67.526.507.300 | - |
| | | Lãi cho vay | 2.676.684.930 | 823.140.450 |
| | | Chi phí lãi vay | 3.741.165.206 | - |

## 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 Cổ phần THT Phúc Linh | Công ty mẹ cấp 1 | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 39.336.000.000 | - |
| | | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | - | 41.258.811.251 |
| Công ty Vinconstec | Công ty nhận góp vốn đầu tư | Chi phí lãi vay phải trả | 981.794.001 | 760.084.927 |
| | | Doanh thu dịch vụ | 330.000.000 | 577.500.000 |
| | | Trả gốc vay | 100.000.000 | 1.000.000.000 |
| | | Góp vốn thực hiện dự án | - | 21.196.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TLI | Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 49.087.041.420 | - |
| | | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 49.422.613.800 | - |
| | | Nhận tiền vay | 30.000.000.000 | - |
| | | Trả tiền vay | 30.000.000.000 | - |
| | | Chi phí lãi vay | 602.202.739 | - |
| | | Cho vay | - | 60.000.000.000 |
| | | Thu hồi vay | - | 60.000.000.000 |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa | Phó Tổng Giám đốc | Cho vay | - | 35.110.000.000 |
| | | Thu hồi gốc vay | - | 35.110.000.000 |
| | | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | - | 1.989.363.637 |
| Ông Vũ Quốc Huy | Phó Tổng Giám đốc | Cho vay | - | 28.088.000.000 |
| | | Thu tiền cho vay | - | 28.088.000.000 |
| | | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | - | 2.141.336.364 |
| | | Thu tiền chuyển nhượng bất động sản | 2.782.937.500 | - |
| Ông Phạm Ngọc Thanh | Chủ tịch HĐQT | Trả gốc vay | - | 15.000.000.000 |
| | | Doanh thu chuyển nhượng BĐS | - | 11.847.142.414 |
| | | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 5.375.558.382 | 9.021.600.000 |
| Ông Đỗ Việt Thanh | Phó Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT | Thu tiền chuyển nhượng BĐS | 52.199.000.000 | 10.575.000.000 |
| | | Đi vay | 14.000.000.000 | 47.499.999.995 |
| | | Trả gốc vay | 14.000.000.000 | 47.499.999.995 |
| | | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 7.715.300.775 | 51.324.087.138 |
| | | Góp vốn | 155.340.000 | - |
| Bà Đào Vân Trang | Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 4.717.585.683 | - |
| | | Thu tiền chuyển nhượng bất động sản | 2.000.000.000 | - |
| Bà Cao Thị Lan Hương | Phó Tổng Giám đốc | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | - | 1.999.397.163 |
| | | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 3.440.370.200 | - |

## 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* |
|---|---|---|---|---|
| Bà Đoàn Thị Phương Thảo | Thành gia đình viên mật thiết của HĐQT | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 9.990.354.027 | 10.011.371.602 |
| | | Thu tiền chuyển nhượng bất động sản | 19.983.500.000 | 2.000.000.000 |
| Ông Phạm Anh Tuấn | Thành viên gia đình mật thiết với chủ tịch HĐQT | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 63.557.706.939 | 8.114.736.283 |
| | | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 72.150.541.300 | 3.757.530.000 |
| Bà Nguyễn Thị Kim Ngân | Kế toán trưởng | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 9.763.908.373 | - |
| | | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 11.718.467.000 | - |
| | | Vay | 3.000.000.000 | - |
| | | Trả gốc vay | 3.000.000.000 | - |
| Bà Trần Thị Loan | Trưởng ban kiểm soát | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | - | 10.401.098.874 |
| | | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 6.932.000.000 | 4.500.000.000 |
| Ông Nguyễn Minh Hải | Phó Chủ tịch HĐQT | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | - | 2.707.151.843 |
| | | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 3.511.832.500 | - |
| Bà Nguyễn Đào Anh Thư | Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | - | 10.299.198.675 |
| | | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 6.011.552.500 | 2.000.000.000 |
| Ông Nguyễn Trần Tùng | Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | - | 3.328.689.101 |
| | | Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản | 3.973.927.500 | - |

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

Các nghiệp vụ chuyển nhượng tài sản, chuyển nhượng cổ phần, cung cấp và sử dụng dịch vụ với các bên liên quan được thực hiện trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Trong năm, Nhóm Công ty đã đi vay và cho vay các bên liên quan theo từng thỏa thuận vay và cho vay. Các khoản vay và đi vay này không có tài sản đảm bảo và được thanh toán bằng tiền.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay có lãi suất) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

## 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) | | | | |
| Công ty Phát triển Hồ Tây | Công ty có cùng thành viên chủ chốt | Chuyển nhượng bất động sản | 3.554.026.700 | - |
| | | Phí quản lý dự án | - | 605.599.755 |
| Bà Nguyễn Đào Anh Thư | Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT | Chuyển nhượng bất động sản | 3.308.447.500 | 9.320.000.000 |
| Ông Phạm Anh Tuấn | Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT | Chuyển nhượng bất động sản | 2.956.569.500 | 7.064.101.800 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TLI | Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT | Chuyển nhượng bất động sản | 2.601.190.200 | - |
| Bà Đào Vân Trang | Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT | Chuyển nhượng BĐS | 2.180.085.000 | - |
| Ông Đỗ Việt Thanh | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | Chuyển nhượng cổ phần | 2.100.000.000 | 45.819.000.000 |
| Ông Vũ Quốc Huy | Phó Tổng Giám đốc | Chuyển nhượng cổ phần | 1.247.509.700 | 4.030.447.200 |
| Công ty Cổ phần THT Phúc Linh | Công ty mẹ cấp 1 | Chuyển nhượng bất động sản | - | 39.336.000.000 |
| Công ty TNHH Riverview Lương Sơn | Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024 | Phí tư vấn quản lý dự án | - | 16.130.856.488 |
| Bà Đoàn Thị Phương Thảo | Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT | Chuyển nhượng bất động sản | - | 9.003.300.000 |
| Bà Trần Thị Loan | Trưởng Ban kiểm soát | Chuyển nhượng bất động sản | - | 6.932.000.000 |
| Ông Phạm Ngọc Thanh | Chủ tịch HĐQT | Chuyển nhượng bất động sản | - | 4.926.685.000 |
| Ông Nguyễn Trần Tùng | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | Chuyển nhượng bất động sản | - | 4.349.850.000 |
| Ông Nguyễn Minh Hải | Phó Chủ tịch HĐQT | Chuyển nhượng bất động sản | - | 3.511.832.500 |
| Bà Cao Thị Lan Hương | Phó Tổng Giám đốc | Chuyển nhượng bất động sản | - | 3.440.370.200 |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa | Phó Tổng Giám đốc | Chuyển nhượng bất động sản | - | 2.616.582.500 |
| Các bên liên quan khác | Các bên liên quan khác | Phải thu khác | 1.643.873.423 | 1.936.582.075 |
| | | | **19.591.702.023** | **159.023.207.518** |

## 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 (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 | 118.544.988.755 | 10.324.065.871 |
| Công ty Phát triển Hồ Tây | Công ty có cùng thành viên chủ chốt | Phải thu lãi vay | 2.322.945.205 | 298.335.611 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư TLI | Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT | Thu chi hộ | 2.806.102.749 | - |
| Công ty TNHH Riverview Lương Sơn | Công ty cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024 | Phải thu lãi vay | - | 923.859.452 |
| | | Phải thu khác | - | 110.002.500 |
| Ông Bùi Xuân Vượng | Phó Tổng Giám đốc | Tạm ứng | 464.819.680 | 464.819.680 |
| Ông Phạm Ngọc Thanh | Chủ tịch HĐQT | Phải thu kinh phí bảo trì | - | 336.198.182 |
| Các bên liên quan khác | Các bên liên quan khác | Phải thu khác | - | 1.036.754.911 |
| | | | **124.138.856.389** | **13.494.036.207** |
| ***Phải thu dài hạn khác*** (Thuyết minh số 9) | | | | |
| Taseco Group | Công ty mẹ | Lãi cho vay | 11.358.610.957 | 185.184.185.831 |
| | | | **11.358.610.957** | **185.184.185.831** |
| ***Phải trả người bán ngắn hạn*** (Thuyết minh số 20) | | | | |
| Công ty Taseco Oceanview | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí dịch vụ | 62.050.000 | - |
| Taseco Media | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí dịch vụ | 23.984.000 | 161.162.640 |
| Taseco Airs | Công ty trong cùng tập đoàn | Chi phí dịch vụ | 6.175.000 | 40.029.700 |
| Các bên liên quan khác | Công ty trong cùng Tập đoàn | Các khoản phải thu khác | - | 111.940.820 |
| | | | **92.209.000** | **313.133.160** |

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

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

*Đơn vị tính: VND*

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|---|---|
| ***Phải trả ngắn hạn khác*** (Thuyết minh số 24) | | | | |
| Công ty Phát triển Hồ Tây | Công ty có cùng thành viên chủ chốt | Lãi vay phải trả | 3.942.137.777 | - |
| Công ty Vinconstec | Công ty nhận góp vốn đầu tư | Lãi vay phải trả | 1.064.968.008 | - |
| Taseco Group | Công ty mẹ | Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả | 100.069.653.213 | 197.183.677.157 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng | Công ty trong cùng tập đoàn | Lãi vay phải trả | - | 16.608.082.192 |
| Các bên liên quan khác | Các bên liên quan khác | Các khoản phải trả khác | - | 208.574.445 |
| | | | **105.076.758.998** | **214.000.333.794** |
| ***Phải trả dài hạn khác*** (Thuyết minh số 24) | | | | |
| Taseco Group | Công ty mẹ | Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả | - | 88.199.953.005 |
| Ông Đoàn Duy Chinh | Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT | Nhận góp vốn thực hiện dự án | 33.347.847.960 | 33.347.847.960 |
| Ông Đỗ Mạnh Cường | Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT | Nhận góp vốn thực hiện dự án | 14.190.573.599 | 14.190.573.599 |
| | | | **47.538.421.559** | **135.738.374.564** |

## 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 về cho vay ngắn hạn*** (Thuyết minh số 8) | | | | |
| Công ty Phát triển Hồ Tây | Công ty có cùng thành viên chủ chốt | Cho vay ngắn hạn (i) | 75.700.000.000 | 29.500.000.000 |
| Công ty Riverview TNHH Lương Sơn | Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024 | Cho vay ngắn hạn | - | 16.470.000.000 |
| Taseco Group | Công ty mẹ | Cho vay ngắn hạn | - | 10.100.000.000 |
| Ông Nguyễn Đức Lai | Lãnh đạo chủ chốt | Cho vay ngắn hạn | - | 531.600.000 |
| | | | **75.700.000.000** | **56.601.600.000** |
| ***Phải thu về cho vay dài hạn*** (Mã số 215) | | | | |
| Taseco Group | Công ty mẹ | Cho vay dài hạn (ii) | 128.000.000.000 | 831.157.120.000 |
| | | | **128.000.000.000** | **831.157.120.000** |

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất là 5%/năm. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025.

(ii) Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất là 4,5%/năm. Đây là khoản cho vay tín chấp với lãi suất là 4,5/năm. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 29 tháng 6 năm 2026.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ***Vay ngắn hạn*** (Thuyết minh số 25) | | | | |
| Công ty Phát triển Hồ Tây | Công ty có cùng thành viên chủ chốt | Vay ngắn hạn (iii) | 26.280.000.000 | 11.200.000.000 |
| Công ty Vinconstec | Công ty nhận góp vốn đầu tư | Vay dài hạn đến hạn trả (iv) | 17.705.579.260 | - |
| | | | **43.985.579.260** | **11.200.000.000** |
| ***Vay dài hạn*** (Thuyết minh số 25) | | | | |
| Công ty Vinconstec | Công ty nhận góp vốn đầu tư | Vay dài hạn | - | 17.805.579.260 |
| | | | **-** | **17.805.579.260** |

(iii) Đây là khoản đi vay tín chấp với lãi suất là 5,2-8,5%/năm. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 26 tháng 6 năm 2025.

(iv) Đây là khoản đi vay với lãi suất là 5%/năm được đảm bảo bằng 3.332.055 cổ phần của Nhóm Công ty tại Công ty Vinconstec. Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025.

## 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:

*Đơn vị tính: VND*

| *Họ và tên* | *Chức vụ* | *Thu nhập* | |
|---|---|---|---|
| | | *Năm nay* | *Năm trước* |
| Ông Phạm Ngọc Thanh | Chủ tịch HĐQT | 880.000.000 | 600.000.000 |
| Ông Nguyễn Minh Hải | Phó chủ tịch HĐQT | 720.000.000 | 540.000.000 |
| Ông Nguyễn Trần Tùng | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | 1.666.400.000 | 1.554.000.000 |
| Ông Đỗ Việt Thanh | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc | 1.331.305.556 | 1.185.550.000 |
| Ông Đỗ Tuấn Anh | Phó Chủ tịch HĐQT | 1.152.222.222 | 1.099.000.000 |
| Bà Cao Thị Lan Hương | Phó Tổng Giám đốc | 1.106.993.056 | 968.750.000 |
| Ông Bùi Xuân Vượng | Phó Tổng Giám đốc | 1.001.618.056 | 1.014.900.000 |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa | Phó Tổng Giám đốc | 1.034.508.306 | 957.811.000 |
| Ông Vũ Quốc Huy | Phó Tổng Giám đốc | 1.293.055.556 | 1.038.750.000 |
| Ông Khuất Trung Thắng | Phó Tổng Giám đốc tới ngày 1 tháng 11 năm 2024 | 854.770.833 | 858.064.750 |
| Ông Ngô Thanh Dũng | Phó Tổng Giám đốc từ ngày 3 tháng 6 năm 2024 | 414.055.556 | - |
| **TỔNG CỘNG** | | **11.454.929.141** | **9.816.825.750** |

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 |

## 36. 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* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 664.816.258.791 | 456.788.799.390 |
| Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) | (27.157.101.036) | (4.830.000.000) |
| **Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **637.659.157.755** | **451.958.799.390** |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 297.000.000 | 297.000.000 |
| **Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu, sau điều chỉnh** | **297.000.000** | **297.000.000** |
| **Lãi trên cổ phiếu** | | |
| - *Lãi cơ bản* | *2.147* | *1.522* |
| - *Lãi suy giảm* | *2.147* | *1.522* |

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 2024 đã được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024 theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số số 44/2024/NQ-HĐQT ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

## 37. 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.

## 37. 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 2024 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* | *1.117.795.727.409* | *339.335.825.245* | *227.321.900.746* | - | *1.684.453.453.400* |
| *Doanh thu bán hàng cho các bộ phận* | *1.320.570.000.000* | *524.863.531.084* | *34.588.510.525* | *(1.880.022.041.609)* | - |
| Tổng doanh thu | *2.438.365.727.409* | *864.199.356.329* | *261.910.411.271* | *(1.880.022.041.609)* | *1.684.453.453.400* |
| Kết quả | | | | | |
| *Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận* | *1.681.299.402.804* | *54.303.464.827* | *(736.116.211.599)* | *(579.558.766.255)* | *419.927.889.777* |
| *Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)* | | | | | *455.685.666.681* |
| *Lợi nhuận thuần trước thuế* | | | | | *875.613.556.458* |
| *Chi phí thuế TNDN* | | | | | *(190.513.606.616)* |
| *Lợi nhuận thuần sau thuế* | | | | | *685.099.949.842* |
| Tài sản và công nợ | | | | | |
| *Tài sản bộ phận* | *5.582.954.115.439* | *368.909.521.497* | *290.746.569.532* | - | *6.242.610.206.468* |
| *Tài sản không phân bổ (ii)* | - | - | - | - | *3.081.528.205.788* |
| Tổng tài sản | 5.582.954.115.439 | 368.909.521.497 | 290.746.569.532 | - | 9.324.138.412.256 |
| *Công nợ bộ phận* | *609.006.446.037* | *242.409.859.228* | *35.713.500.958* | - | *887.129.806.223* |
| *Công nợ không phân bổ (iii)* | - | - | - | - | *4.212.793.188.858* |
| Tổng công nợ | *609.006.446.037* | *242.409.859.228* | 35.713.500.958 | - | 5.099.922.995.081 |

## 37. 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 nội bộ* | - | *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* | *56.537.080.255* | *(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 | - | 9.937.803.236.353 |
| *Công nợ bộ phận* | *612.213.099.256* | *320.247.500.876* | *39.908.941.627* | - | *972.369.541.759* |
| *Công nợ không phân bổ (iii)* | - | - | - | - | *4.977.287.189.979* |
| Tổng công nợ | 612.213.099.256 | 320.247.500.876 | 39.908.941.627 | - | 5.949.656.731.738 |

## 37. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

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

## 38. CÁC CAM KẾT

***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 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1,311 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 818,8 tỷ VND).

***Cam kết thuê hoạt động***

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty hiện đang thuê các căn hộ thuộc tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long theo chương trình cho thuê căn hộ với các Chủ sở hữu căn hộ, cụ thể:

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

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

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

***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 | 8.853.960.144 | 11.150.332.468 |
| Từ 1 - 5 năm | 4.430.917.184 | 4.281.322.397 |
| **TỔNG CỘNG** | **13.284.877.328** | **15.431.654.865** |

## 38. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

***Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản***

*Dự án số 4 Thanh Hóa*

- Theo Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 9 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HĐ ĐTDA với Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa, Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 75/QĐ/UBND ngày 05/01/2019. Đối với các khu đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng khu đất tái định cư, giáo dục sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

*Dự án Hải Yến*

- Theo quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn) và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2022/ĐPHĐ-DASDĐ với UBND thị xã Nghi Sơn, Nhóm Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 2586/QĐ/UBND ngày 09/05/2018. Đối với các khu đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

***Các cam kết khác***

*Cam kết miễn phí quản lý căn hộ*

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

*Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất*

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

## 39. CÁC 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 | 2.150.000.000 | 1.440.909.091 |
| **TỔNG CỘNG** | **2.150.000.000** | **1.440.909.091** |

## 40. TRÌNH BÀY LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc này 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty đã áp dụng kế toán tạm thời để ghi nhận giao dịch hợp nhất kinh doanh đối với Công ty Taseco Đà Nẵng phát sinh trong tháng 11 năm 2023. Trong năm 2024, Nhóm Công ty đã hoàn tất kế toán tạm thời đối với giao dịch này. Theo đó, một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày lại như sau:

*Đơn vị tính: VND*

| *Mã số* | *Chỉ tiêu* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Đã được trình bày trước đây)* | *Điều chỉnh* | *Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)* |
|---|---|---|---|---|
| **BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT** | | | | |
| 227 | Tài sản cố định vô hình | 16.451.803.262 | 278.499.061.611 | 294.950.864.873 |
| 228 | Nguyên giá – Tài sản cố định vô hình | 18.770.126.645 | 278.499.061.611 | 297.269.188.256 |
| 269 | Lợi thế thương mại | 177.657.857.785 | (133.679.549.574) | 43.978.308.211 |
| 341 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 90.417.989.406 | 55.699.812.322 | 146.117.801.728 |
| 429 | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 454.571.141.247 | 89.119.699.739 | 543.690.840.986 |

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2025/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 9 năm 2024. Theo đó, tổng số cổ phiếu chào bán là 14.850.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, tương ứng số tiền là 148,5 tỷ VND. Sau đợt chào bán này, tổng số vốn của Công ty tăng lên là 3.118,5 tỷ VND theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 22 vào ngày 11 tháng 3 năm 2025.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng với vốn điều lệ là 300 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 70% tỷ lệ sở hữu.

Không có sự kiện nào khác 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.

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

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