

Số: 112 /2025/CBTT-TAL

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) quý 04/ năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco.

- Mã chứng khoán: TAL

- Địa chỉ: Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

- Điện thoại liên hệ: 0243.793.2525

- Email: info@tasecoland.vn

Website: <https://tasecoland.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

• BCTC quý 04/ năm 2024

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc) ☒

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con) ☒

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng) ☐

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán .....):

Có ☐

Không ☒

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có ☐

Không ☒

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:



Có ☐

Không ☒

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:


Có ☐

Không ☒

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày /01/2025 tại đường dẫn: <https://tasecoland.vn/vi/shareholder-document/bao-cai-tai-chinh-nam-2024/> 

**Tài liệu đính kèm:**  
- BCTC quý 04/2024;

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT  
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Cao Thị Lan Hương**



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý IV năm 2024



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	1 - 2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 70



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc	
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 1 tháng 11 năm 2024)
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2024)

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

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 kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>6.213.054.032.880</b>	<b>5.706.231.935.649</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>456.102.080.458</b>	<b>289.029.511.028</b>
111	1. Tiền		142.311.630.070	75.756.229.651
112	2. Các khoản tương đương tiền		313.790.450.388	213.273.281.377
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>116.880.000.000</b>	<b>77.921.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	116.880.000.000	77.921.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.414.243.168.126</b>	<b>1.357.886.282.117</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	592.581.989.750	872.511.576.039
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	380.863.812.928	308.617.729.354
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	141.140.000.000	117.575.600.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	311.737.671.459	68.986.292.464
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(12.080.306.011)	(9.804.915.740)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>11</b>	<b>4.096.821.050.441</b>	<b>3.840.997.437.291</b>
141	1. Hàng tồn kho		4.096.821.050.441	3.840.997.437.291
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>129.007.733.855</b>	<b>140.397.705.213</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	18.732.276.672	21.468.589.902
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		110.210.940.581	116.026.383.713
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	64.516.602	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 kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>3.131.185.325.221</b>	<b>4.378.404.394.497</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>619.900.816.926</b>	<b>1.033.583.714.797</b>
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	35	128.000.000.000	831.157.120.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	506.191.970.726	216.717.748.597
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(14.291.153.800)	(14.291.153.800)
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>853.566.288.622</b>	<b>849.501.783.389</b>
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	287.150.325.502	294.950.864.873
228	Nguyên giá		300.044.494.417	297.269.188.256
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(12.894.168.915)	(2.318.323.383)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>318.877.241.619</b>	<b>330.660.384.859</b>
231	1. Nguyên giá		392.623.837.186	392.623.837.186
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(73.746.595.567)	(61.963.452.327)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>1.173.864.626.052</b>	<b>1.955.519.731.528</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	316.022.120.710
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		1.173.864.626.052	1.639.497.610.818
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>18</b>	<b>36.509.630.457</b>	<b>44.962.437.338</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		2.605.939.907	7.678.820.132
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		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)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>128.466.721.545</b>	<b>164.176.342.586</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	68.395.915.792	96.282.964.169
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	20.413.692.398	21.901.488.449
269	3. Lợi thế thương mại	19	39.657.113.355	45.991.889.968
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>9.344.239.358.101</b>	<b>10.084.636.330.146</b>

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 kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>5.126.772.942.820</b>	<b>6.007.370.125.816</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>1.985.982.036.084</b>	<b>3.470.301.112.440</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	20.1	408.098.205.575	474.398.707.705
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	20.2	132.721.465.351	25.717.251.219
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	21	219.151.054.285	457.156.773.071
314	4. Phải trả người lao động		30.638.786.710	32.585.608.921
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	22	146.872.729.671	232.049.676.256
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		9.351.223.475	8.992.592.388
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	24	214.591.757.634	1.105.877.451.698
320	8. Vay ngắn hạn	25	766.814.739.298	1.126.199.711.930
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		28.831.633.797	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	28.910.440.288	7.323.339.252
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.140.790.906.736</b>	<b>2.537.069.013.376</b>
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	224.487.640.718	214.602.766.485
338	3. Vay dài hạn	25	2.732.941.770.617	2.136.654.386.751
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	143.320.123.276	146.117.801.728
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		14.167.926.062	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 kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>4.217.466.415.281</b>	<b>4.077.266.204.330</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27</b>	<b>4.217.466.415.281</b>	<b>4.077.266.204.330</b>
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		621.220.491.513	447.780.350.052
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		(8.525.511.489)	79.326.438.019
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		629.746.003.002	368.453.912.033
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		510.450.910.452	543.690.840.962
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>9.344.239.358.101</b>	<b>10.084.636.330.146</b>

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B02-DN/HN

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

Đơn vị tính: VND						
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	435.141.830.460	2.549.631.693.113	1.684.453.453.400	3.237.612.289.032
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(130.013.344)	(16.800.859)	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	435.271.843.804	2.549.648.493.972	1.684.453.453.400	3.237.612.289.032
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	318.327.462.269	1.812.640.081.742	1.271.350.767.862	2.347.451.343.885
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		116.944.381.535	737.008.412.230	413.102.685.538	890.160.945.147
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	543.230.037.712	26.973.296.849	825.059.339.186	85.108.826.950
22	7. Chi phí tài chính	30	69.806.078.419	58.185.601.417	202.968.923.762	99.212.749.099
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		55.043.903.834	37.415.589.401	172.199.058.576	75.879.130.121
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết	18.1	71.982.548	264.892.693	250.417.991	166.824.265
25	9. Chi phí bán hàng	31	22.695.794.102	69.196.549.876	53.672.213.313	85.107.814.704
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	78.499.307.291	57.784.097.062	222.117.730.174	178.200.959.673
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		489.245.221.983	579.080.353.417	759.653.575.466	612.915.072.886
31	12. Thu nhập khác	32	2.160.769.315	8.081.455.688	2.984.528.698	22.061.180.211

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B02-DN/HN

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2024	Quý 4 năm 2023	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
32	13. Chi phí khác	32	3.096.089.840	4.151.634.762	14.883.081.885	7.641.062.185
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	32	(935.320.525)	3.929.820.926	(11.898.553.187)	14.420.118.026
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		488.309.901.458	583.010.174.343	747.755.022.279	627.335.190.912
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	18.851.458.835	134.451.588.148	184.076.611.945	151.594.780.384
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	34	(6.788.075.522)	2.511.483.361	(114.749.115.555)	3.055.030.598
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		476.246.518.145	446.047.102.834	678.427.525.889	472.685.379.930
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		472.451.435.901	449.325.109.601	657.228.439.086	456.788.799.393
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		3.795.082.244	(3.278.006.767)	21.199.086.803	15.896.580.537
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		1.512	1.486	2.122	1.522
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		1.512	1.486	2.122	1.522



*hu*

*K*

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập  
Ngày 24 tháng 01 năm 2025

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Dũng  
Tổng Giám đốc



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 (Trình bày lại)
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>747.755.022.279</b>	<b>627.335.190.912</b>
02	Điều chỉnh cho các khoản: Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		59.659.631.815	36.650.532.068
03	Các khoản dự phòng		33.323.015.515	5.784.509.103
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(825.290.655.038)	(78.443.086.669)
06	Chi phí lãi vay	30	172.199.058.576	75.879.130.121
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>187.646.073.147</b>	<b>667.206.275.535</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		88.952.864.321	(436.521.437.399)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.773.078.039.464)	(1.287.807.282.894)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		(228.781.528.258)	69.931.224.181
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		21.927.080.054	(36.246.510.943)
13	Giảm/(tăng) chứng khoán kinh doanh		-	13.870.159.077
14	Tiền lãi vay đã trả		(313.583.305.814)	(123.341.168.309)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	21	(80.001.750.988)	(173.439.285.056)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.550.000.000)	(3.200.000.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>(2.102.468.607.002)</b>	<b>(1.309.548.025.808)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(507.247.609.124)	(610.744.603.983)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		2.286.903.930	-
23	Tiền chi cho vay		(122.112.790.333)	(280.691.571.339)
24	Tiền thu hồi cho vay		762.846.510.333	225.414.400.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(23.583.163.514)	(270.303.986.284)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		2.219.214.927.326	4.050.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		108.779.871.265	26.187.446.072
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>2.440.184.649.883</b>	<b>(906.088.315.534)</b>

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 (Trình bày lại)
31	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		552.590.000	11.502.000.000
33	Tiền thu từ đi vay		2.369.283.744.368	4.167.897.056.417
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.086.624.630.028)	(2.067.849.384.413)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(453.855.177.791)	(73.073.262.330)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>(170.643.473.451)</b>	<b>2.038.476.409.674</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		<b>167.072.569.430</b>	<b>(177.159.931.668)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		<b>289.029.511.028</b>	<b>466.189.442.696</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	<b>456.102.080.458</b>	<b>289.029.511.028</b>

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 637.



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1.THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm 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 biểu quyết của Nhóm 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	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	48,05%	66,27%	66,27%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	-	-	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Dịch vụ lưu trú ngắn hạn, nhà hàng.



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1.THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	84,00%	84,00%	74,00%	74,00%	Số 748 đường Cù Chính Lan, Tổ 1, Phường Đồng Tiến, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56%	86,56%	86,56%	86,56%	Biệt thự BT-3.1, Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
10	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	36,98%	51,00%	36,98%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Dịch vụ xây dựng chuyên dụng
11	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i)	-	-	99,80%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
12	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC")	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1.THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
13	Công ty CP Đầu tư BDS Nghĩ Dường Taseco Đà Nẵng ("Công ty BDS Taseco Đà Nẵng")	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn hạn
14	Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global (i)	-	-	36,61%	50,50%	Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng
15	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng	50,5%	50,5%	-	-	- Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyễn Hãn, Phường Niệm Nghĩa, Quận Lê Chân, Thành phố Hải Phòng	Đầu tư và kinh doanh Bất động sản

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

Tại ngày 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

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

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

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

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

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

#### Hàng tồn kho bất động sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.2. Hàng tồn kho (Tiếp theo)

*Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)*

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

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

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 *Khoản phải thu*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.7 *Khấu hao Tài sản cố định*

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

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

#### 3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.9 *Chi phí đi vay*

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

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

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

#### 3.10 *Chi phí trả trước*

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

##### *Tiền thuê đất trả trước*

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư

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

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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

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

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

##### *Dự phòng chi phí bảo hành*

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

#### 3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi:*

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

#### 3.18 Người mua trả tiền trước

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

Các khoản thanh toán nhận được từ khách hàng, dưới hình thức đặt cọc được trình bày ở mục "Các khoản phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Ghi nhận Doanh thu

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

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

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền cho thuê*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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

#### 3.20 Hợp đồng xây dựng

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

#### 3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.23 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

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

#### 3.21 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

##### **4.1 Thoái vốn Công ty NHT Global**

Theo Nghị quyết số 03/2024/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 1 năm 2024 của Hội đồng Quản trị của Công ty ICON4, một công ty con của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty ICON4 đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty ICON4 tại Công ty NHT Global, tương ứng với 50,5% tỷ lệ sở hữu. Vào ngày 29 tháng 3 năm 2024, Công ty ICON4 đã hoàn tất thoái vốn, theo đó Công ty NHT Global không là công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.

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

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

##### **4.3 Thay đổi vốn Công ty Yên Bình**

Theo Nghị quyết số 18/2024/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty Yên Bình từ một cổ đông khác. Vào ngày 28 tháng 6 năm 2024, Công ty đã hoàn tất giao dịch và theo đó, tăng tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Yên Bình lên 84%.

Theo Nghị quyết số 41/2024/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua phương án giảm vốn điều lệ của Công ty Yên Bình. Vào ngày 24 tháng 12 năm 2024, Công ty Yên Bình đã hoàn tất thủ tục giảm vốn.

##### **4.4 Thoái vốn Công ty TAH**

Theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị của Công ty năm 2023, đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư TAH. Vào ngày 31 tháng 7 năm 2024 Công ty đã hoàn tất thoái vốn tại Công ty TAH, theo đó Công ty TAH không là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

##### **4.5 Giải thể Công ty Hải Hà**

Theo Nghị quyết số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/7/2024 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Hải Hà, Nghị quyết số 21/2024/NQ-HĐQT ngày 08/7/2024 của Hội đồng quản trị Công ty TasecoLand về việc phê duyệt phương án giải thể Công ty Hải Hà. Ngày 03/10/2024 Công ty Hải Hà đã hoàn tất giải thể theo thông báo của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thanh Hóa.

##### **4.6 Thoái vốn Công ty Tầm nhìn Hồ Tây**

Theo Nghị quyết số 37/2024/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Invest tại Công ty Tầm nhìn Hồ Tây. Vào ngày 12 tháng 12 năm 2024, Công ty Invest đã hoàn tất thoái vốn tại Công ty Tầm nhìn Hồ Tây, theo đó Công ty Tầm nhìn Hồ Tây không là công ty con của Nhóm Công ty kể từ ngày này.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**4.7 Hoàn thành xác định giá trị mua công ty con Công ty BĐS Nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng**

Năm 2024, Công ty đã hoàn tất việc xác định giá trị hợp lý của tài sản thuần của Công ty Taseco Đà Nẵng Resort và điều chỉnh hồi tố phần chênh lệch giữa chi phí đầu tư và giá trị tài sản thuần tương ứng với tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty Taseco Đà Nẵng Resort.

Đơn vị tính: VND

Mã số	Khoản mục	Số liệu tại này 31/12/2023 đã trình bày trên báo cáo tài chính	Điều chỉnh	Số liệu tại ngày 31/12/2023 sau điều chỉnh
200	TÀI SẢN DÀI HẠN	4.231.571.300.703	146.833.093.794	4.378.404.394.497
220	Tài sản cố định	571.002.721.778	278.499.061.611	849.501.783.389
227	Tài sản cố định vô hình	16.451.803.262	278.499.061.611	294.950.864.873
228	Nguyên giá	18.770.126.645	278.499.061.611	297.269.188.256
260	Tài sản dài hạn khác	295.842.310.403	(131.665.967.817)	164.176.342.586
269	Lợi thế thương mại	177.657.857.785	(131.665.967.817)	45.991.889.968
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	9.937.803.236.353	146.833.093.794	10.084.636.330.147
300	NỢ PHẢI TRẢ	5.949.656.731.737	57.713.394.079	6.007.370.125.816
310	Nợ ngắn hạn	3.468.287.530.683	2.013.581.757	3.470.301.112.440
315	Chi phí phải trả ngắn hạn	230.036.094.499	2.013.581.757	232.049.676.256
330	Nợ dài hạn	2.481.369.201.054	55.699.812.322	2.537.069.013.376
341	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	90.417.989.406	55.699.812.322	146.117.801.728
400	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	3.988.146.504.615	89.119.699.715	4.077.266.204.330
410	Vốn chủ sở hữu	3.988.146.504.615	89.119.699.715	4.077.266.204.330
429	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	454.571.141.247	89.119.699.715	543.690.840.962

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

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	2.589.872.624	2.419.856.476
Tiền gửi ngân hàng	139.714.038.118	73.099.333.838
Tiền đang chuyển	7.719.328	237.039.337
Các khoản tương đương tiền (*)	313.790.450.388	213.273.281.377
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>456.102.080.458</b>	<b>289.029.511.028</b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm: vàng với giá trị là 116 triệu đồng và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng TMCP, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,75%/năm, trong đó:

- Một số khoản tiền gửi ngân hàng được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 25.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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 ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Đơn vị tính: VND			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	116.880.000.000	116.880.000.000	77.921.000.000	77.921.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116.880.000.000</b>	<b>116.880.000.000</b>	<b>77.921.000.000</b>	<b>77.921.000.000</b>

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 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, trong đó:

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

Bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoản quỹ kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	294.057.795.386	754.993.109.919
Phải thu từ hoạt động xây lắp	146.816.752.803	88.021.966.381
Phải thu từ các hoạt động khác	151.707.441.561	29.496.499.739
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>592.581.989.750</b>	<b>872.511.576.039</b>

Trong đó:		
Phải thu ngắn hạn của các bên khác	575.170.372.727	722.808.368.521
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	17.411.617.023	149.703.207.518
Dự phòng phải thu khó đòi	(12.080.306.011)	(9.804.915.740)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Số đầu năm	(9.804.915.740)	(6.156.857.864)
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	(2.275.390.271)	(3.648.057.876)
Số cuối kỳ	(12.080.306.011)	(9.804.915.740)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons	79.525.380.759	77.286.806.472
Trung tâm quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Hàng hải Seastar	-	21.000.881.000
Trả trước cho các đối tượng khác	273.497.990.375	182.489.600.088
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>380.863.812.928</b>	<b>308.617.729.354</b>
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác	65.440.000.000	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	16.340.000.000	-
Công ty CP Tầm nhìn Hồ Tây	100.000.000	-
Cho vay ngắn hạn 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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>141.140.000.000</b>	<b>117.575.600.000</b>
<b>Dài hạn</b>		
Cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	128.000.000.000	831.157.120.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>128.000.000.000</b>	<b>831.157.120.000</b>

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

**9. PHẢI THU KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tạm ứng cho nhân viên	18.824.164.662	22.174.083.415
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	130.742.898.321	19.745.522.130
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	13.090.911.418
Phải thu kinh phí bảo trì	1.544.885.436	11.651.342.733
Phải thu về đặt cọc chuyển nhượng bất động sản	127.000.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	20.534.811.622	2.324.432.768
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>311.737.671.459</b>	<b>68.986.292.465</b>
<b>Trong đó:</b>		
Phải thu ngắn hạn từ các bên khác	176.187.841.768	55.492.256.257
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	135.549.829.691	13.494.036.207
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.932.846.596)	(2.932.846.596)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

<b>Dài hạn</b>		
Tạm ứng bồi thường GPMB (i)	461.688.179.000	-
Phải thu lãi cho vay dài hạn	11.358.610.957	185.175.687.114
Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng (ii)	19.984.653.800	19.899.653.800
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	9.860.526.969	11.633.908.966
Phải thu dài hạn khác	3.300.000.000	8.498.717
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>506.191.970.726</b>	<b>216.717.748.597</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên khác</i>	<i>506.191.970.726</i>	<i>31.533.562.766</i>
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 35)</i>		<i>- 185.184.185.831</i>
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.
- (ii) Bao gồm các khoản ký quỹ, bảo lãnh hợp đồng thực hiện các dự án:
- Khoản bảo lãnh 14,3 tỷ VND để thực hiện hợp đồng giữa Công ty ICON4 và Công ty cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam cho mục đích bảo lãnh thực hiện hợp đồng gói thầu thi công xây lắp phần thân và hoàn thiện thuộc dự án tòa nhà Trung tâm điều hành sản xuất tại Quảng Ninh với tổng giá trị hợp đồng là 142 tỷ VND.
  - Khoản ký quỹ 4,5 tỷ VND theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa giữa Công ty Du lịch Quốc tế và Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa.

**10. NỢ XẤU**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Số dư	Giá trị có thể thu hồi	Số dư	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH MTV 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 khoản phải thu ngắn hạn khác	6.312.890.952	-	4.037.500.681	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>26.371.459.811</b>	<b>-</b>	<b>24.096.069.540</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**11. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động kinh doanh bất động sản	2.337.866.127.671	-	3.472.852.164.818	-
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (*)	-	-	1.754.474.382.415	-
Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake	-	-	723.993.795.115	-
Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa (*)	637.808.821.358	-	612.375.830.076	-
Dự án Nam Thái, Thái Nguyên	445.932.510.862	-	382.008.157.212	-
Dự án Nhà ở cao tầng ô đất A3/CT2 tại Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội	892.756.575.765	-	-	-
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên-Hà Nam	41.664.416.229	-	-	-
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam Đường Tổ Hữu	319.703.803.457	-	-	-
Thành phẩm bất động sản	1.748.934.701.946	-	303.282.721.419	-
Dự án Alacarte Hạ Long	107.589.672.152	-	152.029.515.749	-
Dự án N01-T6 Đoàn Ngoại giao (*)	27.473.585.033	-	134.615.509.552	-
Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (*)	1.601.213.915.423	-	-	-
Dự án Lương Sơn	12.657.529.338	-	16.637.696.118	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp	3.211.448.586	-	56.927.487.525	-
Hàng tồn kho khác	6.808.772.238	-	7.935.063.529	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.096.821.050.441</b>	<b>-</b>	<b>3.840.997.437.291</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Dự án nhà ở cao tầng A3/CT2 Long Biên đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

(\*) Các dự án được triển khai bởi Công ty và các liên danh theo hợp đồng BCC (Hợp đồng hợp tác kinh doanh).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	13.967.447.401	12.082.867.699
Công cụ, dụng cụ	616.034.069	7.416.176.127
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	4.148.795.202	1.969.546.076
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.732.276.672</b>	<b>21.468.589.902</b>
<b>Dài hạn</b>		
Tiền thuê đất trả trước (*)	35.151.570.000	43.895.921.063
Công cụ, dụng cụ	23.419.871.877	33.589.258.199
Chi phí trả trước dài hạn khác	9.824.473.915	18.797.784.907
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68.395.915.792</b>	<b>96.282.964.169</b>

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	516.106.392.352	70.244.394.678	31.388.270.071	5.817.541.212	623.556.598.313
- Mua trong năm	4.889.335.751	7.692.601.348	20.658.180.000	3.868.543.479	37.108.660.578
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.461.042.856	-	-	1.267.436.250	5.728.479.106
- Giảm do thanh lý nhượng bán	-	(2.286.903.930)	-	-	(2.286.903.930)
- Phân loại lại	(6.960.710.089)	10.370.628.845	-	(3.409.918.756)	-
- Tăng/ Giảm khác	127.499.526	-	-	(209.200.000)	(81.700.474)
- Giảm do thanh lý công ty con (Thuyết minh số 4)	-	-	(842.794.455)	-	(842.794.455)
Số cuối kỳ	518.623.560.396	86.020.720.941	51.203.655.616	7.334.402.185	663.182.339.138
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	36.803.715.336	15.018.765.330	15.898.584.185	1.284.614.944	69.005.679.797
- Khấu hao trong năm	17.384.403.308	8.435.289.724	4.583.794.687	1.200.902.596	31.604.390.315
- Giảm thanh lý nhượng bán	-	(2.286.903.930)	-	-	(2.286.903.930)
- Tăng/ Giảm khác	(1.236.638.697)	167.281.540	(163.876.706)	(323.556.301)	(1.556.790.164)
Số cuối kỳ	52.951.479.947	21.334.432.664	20.318.502.166	2.161.961.239	96.766.376.018
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	479.302.677.016	55.225.629.348	15.489.685.886	4.742.126.268	554.550.918.516
Số cuối kỳ	465.672.080.449	64.686.288.277	30.885.153.450	5.381.640.946	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 làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 25.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

	Tài sản cố định vô hình khác	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Đơn vị tính: VND			
Nguyên giá (Trình bày lại)			
Số đầu năm	289.481.797.021	6.787.391.235	297.269.188.256
- Mua trong năm	1.656.820.161	921.636.000	2.578.456.161
- Tặng khác		196.850.000	196.850.000
Số cuối kỳ	291.138.617.182	7.905.877.235	300.044.494.417
Đã khấu hao hết			
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Số đầu năm	1.402.390.923	915.932.460	2.318.323.383
- Khấu hao trong năm	9.634.330.438	971.371.736	10.605.702.174
- Giảm khác	(29.856.642)	-	(29.856.642)
Số cuối kỳ	11.006.864.719	1.887.304.196	12.894.168.915
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm (Trình bày lại)	289.079.406.098	5.871.458.775	294.950.864.873
Số cuối kỳ	281.131.752.463	6.018.573.039	287.150.325.502

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

Tổng cộng

<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	392.623.837.186
Số cuối kỳ	392.623.837.186
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Số đầu năm	61.963.452.327
- Khấu hao trong năm	11.783.143.240
Số cuối kỳ	73.746.595.567
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	330.660.384.859
Số cuối kỳ	318.877.241.619

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích sản thương mại và diện tích hầm làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

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

**16. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN**

**16.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**

Đơn vị tính: VND

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**16. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)**

**16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây	-	622.851.436.976
Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake	537.325.035.520	523.542.741.392
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	265.793.190.790	263.640.230.914
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên- Hà Nam	-	37.489.997.127
Dự án Khu công nghiệp Hỗ trợ Đồng Văn III - Hà Nam	189.536.810.840	21.743.040.354
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu, Thái Nguyên	18.270.211.053	17.545.095.798
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	52.809.965.764	42.555.656.172
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.173.864.626.052</b>	<b>1.639.497.610.818</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 24 và Thuyết minh số 25.

**17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 111,22 tỷ VND. Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

**18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

		Đơn vị tính: VND	
	Thuyết minh	Số cuối kỳ	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
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>42.800.539.907</b>	<b>52.953.420.132</b>
Dự phòng đầu tư tài chính		(6.290.909.450)	(7.990.982.794)

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1. Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
Công ty Hải Hà	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	-	-	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội	30,00	30,00	30,00	30,00
Công ty Trảng An	Cho thuê nhà văn phòng	Tầng 1, nhà B3, làng quốc tế Thăng Long, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội	20,00	20,00	-	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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:

Giá trị đầu tư:	Công ty Hải Hà	Công ty Tráng An	Công ty 4.2	Tổng cộng
Số đầu năm	7.083.023.619	-	1.800.000.000	8.883.023.619
Tăng trong kỳ		2.640.000.000	-	2.640.000.000
Giảm trong kỳ	(7.083.023.619)	-	-	(7.083.023.619)
Số cuối kỳ	-	2.640.000.000	1.800.000.000	4.440.000.000
Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu năm	595.796.513	-	(1.800.000.000)	(1.204.203.487)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	140.478.084	(34.060.093)	-	106.417.991
Giảm trong kỳ	(736.274.597)	-	-	(736.274.597)
Số cuối kỳ	-	(34.060.093)	(1.800.000.000)	(1.834.060.093)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	7.678.820.132	-	-	7.678.820.132
Số cuối kỳ	-	2.605.939.907	-	2.605.939.907



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND
	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	
Công ty Vinconste	3.332.055	15	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550	32.667.517.206	
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân	-	-	-	-	-	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	-	-	-	-	-	(1.080.000.000)	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	550.000	5	5.500.000.000	(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	37.283.617.206	

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty Bao Bì	Công ty ICON4	Công ty BĐS Taseco Đà Nẵng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:				Tổng cộng
Số đầu năm (Trình bày lại)	20.470.045.303	27.776.902.558	13.939.216.873	62.186.164.732
Số cuối kỳ	20.470.045.303	27.776.902.558	13.939.216.873	62.186.164.732
Đã khấu hao hết				
Phân bổ lũy kế:				
Số đầu năm	8.092.678.184	8.101.596.580	-	16.194.274.764
- Phân bổ trong kỳ	2.047.004.529	2.777.690.256	1.510.081.828	6.334.776.613
Số cuối kỳ	10.139.682.713	10.879.286.836	1.510.081.828	22.529.051.377
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm (Trình bày lại)	12.377.367.119	19.675.305.977	13.939.216.873	45.991.889.968
Số cuối kỳ	10.330.362.589	16.897.615.721	12.429.135.045	39.657.113.355

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**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

	<u>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</u>	
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả cho người bán ngắn hạn	408.005.997.575	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	371.005.997.575	418.850.268.089
Phải trả cho các bên liên quan ngắn hạn (Thuyết minh số 35)	92.208.000	313.133.160
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>408.098.205.575</u></b>	<b><u>474.398.707.705</u></b>

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

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty: Dự án Alacarte Hạ Long, Dự án số 4 Thanh Hóa và các dự án khác và số dư từ hoạt động xây lắp.



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm	Tăng (Giảm) do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp/cần trừ trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối kỳ
Đơn vị tính: VND					
<b>Phải nộp</b>					
Thuế giá trị gia tăng	107.050.591.716	-	42.061.066.147	(122.212.064.363)	26.899.593.500
Thuế thu nhập doanh nghiệp	79.974.148.091	(240.983.958)	184.456.287.104	(80.001.750.988)	184.187.700.249
Thuế thu nhập cá nhân	3.119.565.188	(126.674.471)	19.406.850.980	(16.468.746.576)	5.930.995.121
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	265.962.844.295	(3.662.510.742)	902.482.898.611	(1.164.783.232.164)	-
Các loại thuế khác	1.049.623.781	-	7.329.245.970	(6.246.104.336)	2.132.765.417
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>457.156.773.071</b>	<b>(4.030.169.171)</b>	<b>1.155.736.348.812</b>	<b>(1.389.711.898.427)</b>	<b>219.151.054.285</b>
<b>Phải thu</b>					
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	116.026.383.713	(3.080.197.255)	9.154.699.148	(11.889.945.025)	110.210.940.581
Các loại thuế khác	2.902.731.598	-	62.374.211	(2.900.589.207)	64.516.602
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>118.929.115.311</b>	<b>(3.080.197.255)</b>	<b>9.217.073.359</b>	<b>(14.790.534.232)</b>	<b>110.275.457.183</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm (Trình bày lại)
Trích trước chi phí phát triển Dự án và chi phí xây dựng	99.833.352.575	195.036.372.614
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	25.637.341.923	21.553.096.206
Trích trước chi phí lãi vay	11.196.300.605	8.029.380.336
Trích trước chi phí khác	10.205.734.568	7.430.827.099
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>146.872.729.671</b>	<b>232.049.676.255</b>

**23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Dịch vụ cho thuê và quản lý bất động sản	25.873.446.063	29.442.197.141
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.873.446.063</b>	<b>29.442.197.141</b>

**24. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần	-	728.194.833.515
Nhận góp vốn đầu tư và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án bất động sản	888.858.967	197.183.677.157
Nhận ký quỹ, ký cược	22.778.771.353	1.616.202.324
Quỹ bảo trì căn hộ	65.752.293.196	63.036.273.858
Chi phí lãi vay phải trả	10.199.687.546	45.589.054.293
Phải trả giá trị thanh lý hợp đồng	12.418.765.069	25.242.077.382
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	16.748.776.975	2.333.524.194
Phải trả ngắn hạn khác	85.804.604.528	42.681.808.975
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>214.591.757.634</b>	<b>1.105.877.451.698</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>5.945.964.791</i>	<i>214.000.333.794</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>208.645.792.843</i>	<i>891.877.117.904</i>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản (i)	223.148.480.718	213.040.110.480
Phải trả dài hạn khác	1.339.160.000	1.562.656.005
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>224.487.640.718</b>	<b>214.602.766.485</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	<i>80.348.254.801</i>	<i>78.864.391.921</i>
<i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 35)</i>	<i>144.139.385.917</i>	<i>135.738.374.564</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

## 25. VAY

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Số cuối kỳ Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
<b>Vay ngắn hạn</b>					
25.1 Vay ngân hàng	503.831.661.930		539.700.336.209	(604.030.594.973)	439.501.403.166
35 Vay các bên liên quan	11.200.000.000		294.100.000.000	(279.020.000.000)	26.280.000.000
25.4 Vay đối tượng khác	14.620.500.000		127.075.098.980	(139.695.598.980)	2.000.000.000
Vay bên liên quan dài hạn đến hạn trả bên liên quan	-		17.805.579.260	(100.000.000)	17.705.579.260
25.2 Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	421.547.550.000		23.491.761.186	(442.440.397.550)	2.598.913.636
25.3 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	175.000.000.000		250.000.000.000	(146.271.156.764)	278.728.843.236
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.126.199.711.930</b>		<b>1.252.172.775.635</b>	<b>(1.611.557.748.267)</b>	<b>766.814.739.298</b>
<b>Vay dài hạn</b>					
25.2 Vay ngân hàng	1.872.436.495.589		1.399.415.159.179	(538.909.884.151)	2.732.941.770.617
35 Vay các bên liên quan	17.805.579.260		-	(17.805.579.260)	-
25.3 Trái phiếu	246.412.311.902		5.434.699.440	(251.847.011.342)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.136.654.386.751</b>		<b>1.404.849.858.619</b>	<b>(808.562.474.753)</b>	<b>2.732.941.770.617</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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	Kỳ cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	28.065.151.417	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 11 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	68.800.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 10 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	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 tháng 9 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(ii)
Ngân hàng TMCP Quốc Tế VIB	159.328.239.294	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 10 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	Một số sổ tiết kiệm tại ngân hàng và 01 lô đất của Công ty tại Quảng Bình

TỔNG CỘNG

439.501.403.166

- (i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số Khoản tiền gửi của Công ty tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
- (ii) Các tài sản đảm bảo bao gồm:
- Một số sản văn phòng tại tòa nhà ICON4 thuộc sở hữu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4
  - Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 25.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	798.676.978.822	Gốc và lãi trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng với khoản trả nợ cuối cùng đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2026 và ngày 29 tháng 11 năm 2027.	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(iii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	2.781.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 2 năm 2029	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(iv)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Chi nhánh Hà Nội	1.156.000.000 284.805.288.858	Gốc và lãi theo lịch trả nợ ngân hàng hạn cuối cùng tháng 5 năm 2029.	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(v)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương chi nhánh Hà Nội	695.271.595.948	Gốc vay khoản vay cuối cùng đáo hạn tháng 7 năm 2027	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(vi)



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (vii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I	3.479.058.125	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng	Lãi suất tùy từng thời kỳ	
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	1.251.363.636 950.000.000.000	Gốc vay cuối trả vào 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(viii)
Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long	526.762.500	Gốc và lãi vay trả định kỳ ngày 27 hàng tháng kể từ thời điểm giải ngân	Lãi suất tùy từng thời kỳ	(ix)
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	191.550.000			

TỔNG CỘNG

Trong đó:	2.735.540.684.253
Vay dài hạn đến hạn trả	2.598.913.636
Vay dài hạn	2.732.941.770.617

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

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 25. VAY (tiếp theo)

#### 25.2 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

- (iii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu Tái Định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa
  - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tổ hợp Thương mại, Dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái tại thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.
- (iv) Tài sản đảm bảo gồm một số phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty.
- (v) Tài sản đảm bảo gồm
  - Bất động sản hình thành từ Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III tại tỉnh Hà Nam
- (vi) Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - Tài sản đảm bảo là Quyền khai thác quyền quản lý Đầu tư Dự án Xây dựng nhà ở cao tầng để bán đối với ô đất ký hiệu A3/CT2 tại phường Phúc Đồng, Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội
- (vii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
  - Một số sản phẩm phòng tòa nhà 243 thuộc sở hữu của Công ty ICON4 tại số 243A Đề La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
  - Phương tiện vận tải thuộc quyền sở hữu của Công ty ICON4
- (viii) Quyền tài sản gắn liền Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 khu Đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
- (ix) Hợp đồng tiền gửi của Công ty IKCONS với giá trị 5 tỷ đồng tại Ngân hàng TMCP quân đội chi nhánh Thăng Long

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

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

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	129.237.735.165	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất Cơ sở cộng biên độ 4%/năm nhưng không thấp hơn 11%/năm	(x)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI- Chi nhánh Hà Nội	149.491.108.071	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý	12,3%/năm	(xi)

**TỔNG CỘNG** 278.728.843.236

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả  
Chi phí phát hành trái phiếu  
280.000.000.000  
(1.271.156.764)

(x) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY108500 tại Thôn Cừu Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
- 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc Sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco
- (xi) Tài sản đảm bảo bao gồm: 4 triệu cổ phần phổ thông Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Taseco Group; và 9 triệu cổ phần Công ty ICON 4 thuộc quyền sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo.

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

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Đỗ Thị Thu Hương	2.000.000.000	Gốc trả vào tháng 1 năm 2025	7,5%	Tin chấp
	<u>2.000.000.000</u>			



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

25.6 Vay dài hạn bên liên quan

Chi tiết các khoản dài hạn đến hạn trả từ bên liên quan được trình bày như sau

Bên cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Phát triển Hồ Tây	26.280.000.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn tháng 9 năm 2025.	7%	Tín chấp
	<u>26.280.000.000</u>			

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

Bên cho vay	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Vinconstec	17.705.579.260	Gốc và lãi vay trả vào ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 3 năm 2025.	5,5%	3.332.055 cổ phần của Nhóm Công ty tại Công ty Vinconstec
	<u>17.705.579.260</u>			

26. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
Số đầu năm	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Trích lập trong năm	7.323.339.252	4.973.339.252
Sử dụng trong năm	27.137.101.036	5.550.000.000
	(5.550.000.000)	(3.200.000.000)
Số cuối kỳ	<u>28.910.440.288</u>	<u>7.323.339.252</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ				Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		
Năm trước (Đã điều chỉnh)						
Số đầu năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	403.297.980.731	6.315.008.316	564.089.798.350	3.783.182.792.397
- Chia cổ tức	270.000.000.000	-	(324.000.000.000)	-	(15.234.745.000)	(69.234.745.000)
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	123.157.232.200	123.157.232.200
- Anh hưởng của giao dịch tăng tỷ lệ sở hữu công ty con	-	-	(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	-	-	(606.951.296)	-	26.745.496.100	26.138.544.804
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(5.929.742.250)	-	(289.257.750)	(6.129.000.000)
- Thù lao HĐQT, khen thưởng ban điều hành	-	-	(225.500.000)	-	(218.775.000)	(444.000.000)
Số cuối kỳ	2.970.000.000.000	109.480.005.000	447.780.350.052	6.315.008.316	543.690.840.962	4.077.266.204.330

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ			Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	
<b>Năm nay:</b>					
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	447.780.350.052 (445.500.000.000)	6.315.008.316	4.077.266.204.330 (471.792.926.126)
- Chia cổ tức (*)	-	-	-	-	-
- Vốn góp của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(16.369.320.000)
- Mua thêm của cổ đông không kiểm soát	-	-	(10.797.402.157)	-	(12.318.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	657.228.644.654	-	678.427.731.457
- Chuyển nhượng công ty con	-	-	-	-	(10.256.173.344)
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(27.137.101.036) (354.000.000)	-	(27.137.101.036) (354.000.000)
- Chi khác	-	-	-	-	-
Số cuối kỳ	2.970.000.000.000	109.480.005.000	621.220.491.513	6.315.008.316	510.450.910.452 4.217.466.415.281

(\*) Trong năm, Công ty hoàn thành chia cổ tức bằng tiền với giá trị 445,5 tỷ theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 6 năm 2024 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 8 năm 2024.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phần thưởng	Tổng số	Cổ phần thưởng
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
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>

Đơn vị tính: VND

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phần	-	270.000.000.000
Số cuối kỳ	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
<b>Cổ tức đã chia bằng cổ phần</b>	<b>-</b>	<b>324.000.000.000</b>

**27.4 Cổ tức**

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
<b>Cổ tức chia và chi trả trong năm</b>		
Cổ tức của cổ đông hiện hữu		324.000.000.000
Cổ tức được chia bằng cổ phiếu trong năm 2023: tỷ lệ 1 cổ phiếu/ 10 cổ phiếu hiện hữu		270.000.000.000
Cổ tức chi bằng tiền trong năm 2024: 1.500 VND/Cổ phiếu	445.500.000.000	54.000.000.000

**27.5 Cổ phần**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

**28.1 Doanh thu**

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
<b>Tổng doanh thu</b>		
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.117.795.727.409	2.699.312.274.196
Doanh thu hợp đồng xây dựng	339.335.825.245	311.600.391.161
Doanh thu khác	227.321.900.746	226.699.623.675
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.684.453.453.400</b>	<b>3.237.612.289.032</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên khác	1.476.955.590.118	3.080.047.046.517
Doanh thu đối với các bên liên quan	207.497.863.282	157.565.242.515

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Lãi tiền gửi, cho vay	35.729.036.866	82.771.716.949
Lãi chuyển nhượng công ty con	787.090.015.881	-
Doanh thu tài chính khác	2.240.286.439	2.337.110.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>825.059.339.186</b>	<b>85.108.826.949</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	749.825.966.123	1.873.546.005.919
Giá vốn hợp đồng xây dựng	304.454.383.487	276.009.678.139
Giá vốn khác	217.070.418.252	197.895.659.831
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.271.350.767.862</b>	<b>2.347.451.343.889</b>

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Chi phí lãi vay	172.199.058.576	75.879.130.121
Lỗ chênh lệch tỷ giá	21.364.353.985	18.447.175.629
Lỗ từ chuyển nhượng cổ phần	-	4.500.000.000
Chi phí tài chính khác	9.405.511.201	386.443.349
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>202.968.923.762</b>	<b>99.212.749.099</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới bất động sản	45.063.705.586	54.500.886.716
Chi phí bán hàng liên quan hoạt động bất động sản	-	18.897.169.976
Chi phí nhân công	3.486.759.709	4.033.619.966
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.479.122.292	3.713.107.126
Chi phí bán hàng khác	2.642.625.726	3.963.030.920
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>53.672.213.313</b>	<b>85.107.814.704</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	74.447.488.408	71.712.843.948
Chi phí dự phòng		7.845.788.180
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	31.099.619.233	16.026.942.051
Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.600.000.000	6.165.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.230.699.378	27.831.548.681
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	69.593.454.087	48.618.836.817
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>222.117.730.174</b>	<b>178.200.959.677</b>

**32. THU NHẬP KHÁC**

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Thu nhập từ phạt hợp đồng	1.215.975.279	13.976.272.511
Các khoản khác	1.768.553.419	8.084.907.700
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.984.528.698</b>	<b>22.061.180.211</b>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Chi phí phát triển bất động sản để bán	760.248.051.175	3.225.734.824.997
Chi phí dịch vụ xây dựng	172.629.533.683	274.450.095.319
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	103.968.320.672	228.193.173.225
Chi phí tài trợ, ủng hộ		6.165.000.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	75.851.423.305	36.650.532.068
Chi phí dự phòng	31.314.395.130	10.793.634.776
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	139.032.003.526	84.149.147.401
Chi phí bằng tiền khác	218.843.619.877	76.024.339.776
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.501.887.347.368</b>	<b>3.942.160.747.562</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### 34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 34.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	184.076.611.945	151.594.780.384
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(114.749.115.555)	3.055.030.598
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.327.496.390</b>	<b>154.649.810.982</b>

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

Đơn vị tính: VND

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	747.755.022.279	627.335.190.912
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	149.551.004.456	125.467.038.182
<b>Các khoản điều chỉnh:</b>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	12.431.057.725	21.210.399.986
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	(89.734.691.897)	-
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP và Nghị định 92/2021/NĐ-CP	-	4.263.957.540
Lợi thế thương mại phân bổ	-	964.938.957
Chi phí khác	(3.060.219.118)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	(12.459.506.718)	(127.942.409)
Chi phí không được trừ	12.599.851.942	2.871.418.726
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>69.327.496.390</b>	<b>154.649.810.982</b>

#### 34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND		
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
	Số cuối kỳ	Số đầu năm	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>			
Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	86.000.341	805.624.573	719.624.234 (893.807.828)
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	10.873.754.651	14.366.105.091	(114.813.796.142) 9.373.746.443
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bán giao	3.880.269.716	2.050.845.755	(1.829.423.961) 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)
Chênh lệch chi phí quản lý trích trước căn hộ bàn giao cho khách hàng	-	-	- (5.801.446.327)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	340.319.545	313.085.852	(27.233.696) (1.828.614.167)
Chi phí khác	1.935.303.720	217.630.110	351.561.366 -
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>20.413.692.397</b>	<b>21.901.488.449</b>	
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>			
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(143.320.123.276)	(146.117.801.728)	916.905.573
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>	<b>(143.320.123.276)</b>	<b>(146.117.801.728)</b>	
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</b>			<b>(114.749.115.555) (3.055.030.601)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty ngày 31 tháng 12 năm 2024 được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Taseco Group	Công ty mẹ	Thanh toán chuyển nhượng cổ phần	-	252.000.000.000
		Cho vay	2.000.000.000	357.550.000.000
		Thu hồi gốc vay	566.757.120.000	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
		Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	187.229.300.000
		Cổ tức đã trả bằng tiền	322.953.354.000	37.445.861.200
		Doanh thu cho vay	21.656.390.043	62.976.256.748
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	666.867.265	2.501.649.507
		Nhận góp vốn hợp tác BCC	3.671.200.000	243.457.330.645
		Hoàn trả vốn góp và chia sẻ lợi nhuận BCC	192.453.865.804	
		Chi phí lãi vay	201.726.028	639.693.150
Công ty AHT	Công ty cùng tập đoàn	Đi vay	-	200.000.000.000
		Trả gốc vay	-	200.000.000.000
		Chi phí lãi vay	-	16.608.082.192
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ	49.773.067	1.753.274.319
Công ty VinaCS	Công ty có cùng thành viên HĐQT	Đi vay	-	10.500.000.000
		Trả gốc vay	-	10.500.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn bằng bù trừ công nợ	-	21.196.000.0000
		Trả gốc vay	-	1.000.000.000
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	2.170.462.480
		Cho vay	-	25.370.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	8.900.000.000
Công ty Phúc Linh	Cùng tập đoàn	Doanh thu bán BĐS	-	41.258.811.251



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Công ty Taseco Oceanview	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.334.603.659	1.301.815.590
Công ty Taseco Media	Công ty cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.696.818.499	1.387.609.234
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	1.999.397.163
Bà Trần Thị Loan	Phó Tổng giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	10.401.098.874
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng giám đốc	Cho vay	-	35.110.000.000
		Thu hồi vay	-	35.110.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	1.989.363.637
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	219.100.000.000	11.200.000.000
		Thu hồi vay	30.800.000.000	11.300.000.000
		Chi phí lãi vay	3.741.165.206	823.140.450
		Cho vay	77.000.000.000	29.500.000.000
		Trả gốc vay	204.020.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	66.992.040.507	-
Công ty TLI	Công ty có cùng thành viên mật thiết	Đi vay	30.000.000.000	-
		Trả gốc vay	30.000.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	49.087.041.420	-
Ông Vũ Quốc Huy	Phó tổng giám đốc	Cho vay	-	28.088.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	28.088.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	2.141.336.364
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	11.847.104.166
		Trả gốc vay	-	15.000.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	7.715.300.775	51.324.087.138
		Đi vay	-	47.499.999.995
		Trả gốc vay	-	47.499.999.995
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	9.990.354.027	10.011.371.602
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	63.557.706.939	8.114.736.283
Ông Phạm Cao Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	2.049.251.365
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	3.328.689.101
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	2.707.151.843

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng BĐS	9.763.908.373	-
Các bên liên quan khác		Doanh thu chuyển nhượng BĐS	-	3.967.457.422

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 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 vay) 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.

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

*Đơn vị tính: VND*

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1)				
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng cổ phần	2.100.000.000	45.819.000.000
Công ty THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp cao nhất	Chuyển nhượng BĐS	-	39.336.000.000
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	-	16.130.856.488
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	-	9.003.300.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	2.956.569.500	7.064.101.800
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	-	6.932.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	-	4.926.685.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	-	4.349.850.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**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):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BDS	1.247.509.700	4.030.447.200
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BDS	-	3.511.832.500
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	Chuyển nhượng BDS	-	3.440.370.200
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng BDS	3.554.026.700	-
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BDS	-	2.616.582.500
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	7.553.511.123	2.542.181.830
			<b>17.411.617.023</b>	<b>149.703.207.518</b>

**Phải thu ngắn hạn khác** (Thuyết minh số 9)

Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	129.903.599.712	10.324.065.871
Công ty Review	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	-	1.033.861.952
Lương Sơn 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
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	2.322.945.205	298.335.611
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	2.858.465.094	1.036.754.911
			<b>135.549.829.691</b>	<b>13.494.036.207</b>

**Phải thu dài hạn khác** (Thuyết minh số 9)

Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	-	185.184.185.831
			-	<b>185.184.185.831</b>

**Phải trả người bán ngắn hạn** (Thuyết minh số 20.1)

Taseco Media	Công ty cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	23.984.000	161.162.640
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	6.175.000	40.029.700
Các bên liên quan khác	Công ty cùng Tập đoàn	Các khoản phải thu khác	62.049.000	111.940.820
			<b>92.208.000</b>	<b>313.133.160</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b> (Thuyết minh số 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận thực hiện dự án BĐS	938.859.006	197.183.677.157
Công ty AHT	Công ty cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	16.608.082.192
Công ty Hồ Tây	Công ty thành viên HĐQT	Lãi vay phải trả	3.942.137.777	-
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	1.064.968.008	-
Các bên liên quan khác		Các khoản phải trả khác	-	208.574.445
			<b>5.945.964.791</b>	<b>214.000.333.794</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b> (Thuyết minh số 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận thực hiện dự án BĐS	96.600.964.358	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chính	Thành viên mật thiết của HĐQT		33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT		14.190.573.599	14.190.573.599
			<b>144.139.385.917</b>	<b>135.738.374.564</b>
<b>Vay ngắn hạn</b> (Thuyết minh số 25)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty cùng thành viên HĐQT	Vay ngắn hạn	26.280.000.000	11.200.000.000
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay dài hạn đến hạn trả	17.705.579.260	-
			<b>43.985.579.260</b>	<b>11.200.000.000</b>
<b>Vay dài hạn</b> (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay dài hạn	-	17.805.579.260
			<b>-</b>	<b>17.805.579.260</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Mối liên hệ	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	75.700.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán vào tháng 8 năm 2025	5,00%	Tin chấp
TỔNG CỘNG		75.700.000.000			

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

Bên nhận vay	Mối liên hệ	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Taseco Group	Công ty mẹ	10.100.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán vào tháng 7 năm 2024	5,5% - 6%	Tin chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	29.500.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán vào tháng 11 năm 2024	8,5%	Tin chấp
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	16.470.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán vào tháng 5 năm 2024	9% - 10,5%	Tin chấp
Nguyễn Đức Lai	Tổng giám đốc công ty con	531.600.000	Gốc và lãi vay thanh toán vào tháng 4 năm 2024	5%	120.000 cổ phần Công ty Yên Bình thuộc sở hữu ông Nguyễn Đức Lai
TỔNG CỘNG		56.601.600.000			

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên nhận vay	Mối liên hệ	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo Tín chấp
Taseco Group	Công ty mẹ	128.000.000.000	Gốc và lãi vay khoản vay cuối thanh toán tại thời điểm đáo hạn tháng 6 năm 2026	4,5%	

TỔNG CỘNG

128.000.000.000

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

Bên nhận vay	Mối liên hệ	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo Tín chấp
Taseco Group	Công ty mẹ	831.157.120.000	Gốc và lãi vay khoản vay cuối thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào 20 tháng 7 năm 2025	5,0% - 8,6%	

TỔNG CỘNG

831.157.120.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

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

Họ và tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
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 Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	1.666.400.000	1.554.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.331.305.556	1.185.550.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	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	850.008.306	957.811.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.232.555.556	1.038.750.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	854.770.833	858.064.750
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	414.055.556	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>11.209.929.141</b>	<b>9.816.825.750</b>
Thu nhập của Ban kiểm soát trong năm		Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 132.000.000	Đơn vị tính: VND Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 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

	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2024	Giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31/12/2023
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	657.228.439.086	456.788.799.382
Điều chỉnh giảm do trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	27.137.101.036	4.830.000.000
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>630.091.338.050</b>	<b>451.958.799.382</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	297.000.000	297.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

**36. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU (Tiếp theo)**

Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	297.000.000	297.000.000
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
- Lãi cơ bản	2.122	1.522
- Lãi suy giảm	2.122	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.

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

**37. 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 và cho thuê văn phòng, sản thương mại,... tại các dự án bất động sản của Nhóm công ty và các dịch vụ liên quan.

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

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở thỏa thuận hợp đồng tương tự như giao dịch với 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.

**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 945,78 tỷ VND (tại 31 tháng 12 năm 2023 là 718,5 tỷ đồng)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

### ***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 90% 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.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.281.322.397	11.150.332.468
Từ 1 - 5 năm	-	4.281.322.397
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.281.322.397</b>	<b>15.431.654.865</b>

### ***Các cam kết khác***

#### ***Cam kết miễn phí quản lý căn hộ***

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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



Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

