

Số: 1263/2024/CBTT-TASECO LAND

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2024

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

Mã chứng khoán: TAL

Địa chỉ trụ sở chính: 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: 024 3793 2525

Fax: 024 3793 2626

Loại thông tin công bố: định kỳ bất thường 24h theo yêu cầu

2. Nội dung thông tin công bố:

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco công bố thông tin Báo cáo thường
niên năm 2023.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào
ngày 19/04/2024 tại đường dẫn: <https://tasecoland.vn/bao-cao-.html>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn
toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:

Báo cáo thường niên năm 2023.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

Phó Tổng giám đốc



Cao Thị Lan Hương

TASECOLand

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2023



01 PHẦN MỞ ĐẦU

- 06 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị
- 08 Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi
- 10 Điểm nhấn, giải thưởng, thành tựu và các sự kiện nổi bật của Công ty năm 2023

02 THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

- 16 Thông tin doanh nghiệp
- 20 Địa bàn và Ngành nghề kinh doanh
- 24 Thông tin về ban lãnh đạo, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 50 Định hướng phát triển
- 54 Các rủi ro
- 60 Vị thế của Công ty trong ngành

03 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 66 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 72 Tổ chức và nhân sự
- 76 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 100 Tình hình tài chính
- 102 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

04 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 108 Đặc điểm môi trường kinh doanh năm 2023
- 110 Những nét nổi bật trong KQSXKD
- 114 Kế hoạch hoạt động trong năm 2024

05 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 120 Đánh giá các mặt hoạt động của công ty
- 121 Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc
- 122 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

06 QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 126 Hội đồng quản trị
- 130 Ban kiểm soát
- 132 Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích khác của HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

07 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 138 Triết lý Phát triển bền vững
- 140 Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

08 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 149 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
- 150 Báo cáo kiểm toán độc lập
- 152 Bảng cân đối kế toán
- 156 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh
- 158 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- 160 Thuyết minh báo cáo tài chính

CHƯƠNG 01

PHẦN MỞ ĐẦU

Thông điệp của Chủ tịch HĐQT 06

Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi 08

Điểm nhấn, giải thưởng, thành tựu
và sự kiện nổi bật của công ty trong năm 2023 10



THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính gửi Quý cổ đông, đối tác, khách hàng và toàn thể cán bộ, nhân viên,

Ông Phạm Ngọc Thanh
Chủ tịch HĐQT Taseco Land

Chúng ta đã cùng nhau bước qua năm 2023 với nhiều thách thức: tăng trưởng GDP, thương mại và đầu tư toàn cầu sụt giảm; nợ xấu tăng; lạm phát vẫn duy trì ở mức cao; xung đột địa chính trị và đứt gãy chuỗi cung ứng, thời tiết cực đoan và dịch bệnh diện rộng. Tại Việt Nam, thị trường xuất khẩu hàng hóa, dịch vụ và sản phẩm, thị trường tài chính và đặc biệt là thị trường bất động sản cũng đổi mới mặt với nhiều khó khăn thách thức.

Mặc dù vậy, nhờ sự quyết tâm, nỗ lực của toàn thể cán bộ nhân viên và sự chung sức, đồng hành của Quý cổ đông, Quý khách hàng, Taseco Land đã trải qua tuổi 14 với nhiều thành tựu, cơ bản hoàn thành các chỉ tiêu mà Đại hội đồng cổ đông đã đặt ra cho năm 2023 như: doanh thu là 3.237,6 tỷ đồng (đạt 94,73% so với kế hoạch), lợi nhuận trước thuế là 627,3 tỷ đồng (đạt 97,9% so với kế hoạch); nguồn vốn đầu tư được phân bổ hợp lý, đáp ứng đầy đủ, kịp thời cho các dự án đang triển khai và các dự án mở mới, thanh toán lãi và gốc các khoản vay được đầy đủ, đúng hạn...; cơ cấu các khoản nợ đã được điều chỉnh hợp lý, đảm bảo an toàn tài chính; địa bàn, quỹ đất dành cho phát triển dự án được mở rộng; các dự án thi công xây lắp triển khai đúng kế hoạch, sản phẩm bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ cam kết...

Một số dấu mốc quan trọng đối với Taseco Land trong năm 2023 như: (1) tháng 4 năm 2023 hoạt động kinh doanh dịch vụ khách sạn À La Carte Hạ Long - khách sạn cao nhất tại Hạ Long đến thời điểm hiện tại đã đi vào vận hành chính thức; (2) tháng 8 năm 2023 trúng đấu giá dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên đồng thời trở thành nhà đầu tư của dự án Khu nghỉ dưỡng Pulchra, Đà Nẵng 9 ha; (3) tháng 9 năm 2023, Taseco Land đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận là công ty đại chúng với vốn điều lệ là 2.700 tỷ đồng, bước tiền đề quan trọng để Taseco Land hoàn thành mục tiêu niêm yết và theo đúng kế hoạch 297 triệu cổ phiếu Taseco Land (với mã chứng khoán: TAL) đã chính thức giao dịch trên sàn UPCoM từ ngày 9 tháng 1 năm 2024; (4) tháng 10 năm 2023 được chấp thuận là nhà đầu tư dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu, Thái Nguyên có quy mô 45,5ha; (5) tháng 11/2023, Taseco Land đã được trao giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án "Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình" tại tỉnh Hà Nam với quy mô 223 ha, đây là lĩnh vực kinh doanh được kỳ vọng sẽ mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định cho Taseco trong những năm tiếp theo.

Bước sang năm 2024, nền kinh tế thế giới tiếp tục phải đối mặt với khủng hoảng, căng thẳng địa chính trị, thị trường bất động sản trong nước dự báo vẫn còn khó khăn nhưng với sức trẻ của tuổi 15, cùng với sự kiên định trong theo đuổi những giá trị cốt lõi đã đề ra, đội ngũ cán bộ, nhân viên Taseco Land sẽ tiếp tục đồng hành, chia sẻ lợi ích cùng quý nhà đầu tư, đối tác và khách hàng cùng tạo ra những sản phẩm, dịch vụ có chất lượng cao, cùng kiến tạo những không gian sống hạnh phúc.

Cuối cùng tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc tới toàn thể đội ngũ cán bộ, nhân viên Taseco Land vì những nỗ lực cống hiến không ngừng nghỉ trong năm qua. Tôi xin gửi lời cảm ơn từ tận đáy lòng sự tin tưởng, ủng hộ, hợp tác và đồng hành của quý cổ đông, đối tác và khách hàng.

Kính chúc quý vị tràn đầy sức khỏe, thành công và hạnh phúc!

Trân trọng cảm ơn!

Phạm Ngọc Thanh
Chủ tịch HĐQT Taseco Land

TẦM NHÌN



PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG - Trở thành đối tác tin cậy hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, đóng góp hết mình tạo dựng trải nghiệm chất lượng cho cộng đồng và từng bước nâng tầm đô thị Việt.



SỨ MỆNH

Kiến tạo không gian chất lượng nơi cộng đồng phát triển, doanh nghiệp thành công và cuộc sống thịnh vượng. Tất cả điều đó bắt đầu từ việc thấu hiểu nhu cầu Nhà đầu tư, Quý khách hàng của Taseco Land.

GIÁ TRỊ CỐT LÕI



MINH BẠCH & UY TÍN

Chúng tôi phát triển sản phẩm và dịch vụ với lòng chính trực, minh bạch và trách nhiệm, xây dựng sự tín nhiệm và uy tín đối với khách hàng và đối tác.

TIẾN BỘ & CẦU TOÀN

Với tư duy không ngừng học hỏi, chúng tôi luôn hướng đến tầm nhìn xa. Sự khiêm tốn giúp mở ra những góc nhìn và sáng kiến mới.

NHIỆT HUYẾT & TẬN TÂM

Luôn nhiệt huyết, tận tâm với những điều chúng tôi làm và cam kết đưa ra kết quả tối ưu nhất.

NĂNG ĐỘNG & SÁNG TẠO

Những con người năng động và sáng tạo của chúng tôi không ngừng học hỏi và thích ứng với tư duy mới một cách nhanh chóng, mang đến các giải pháp sống sáng tạo và tiên phong với các sáng kiến mới.



ĐIỂM NHẤN, GIẢI THƯỞNG, THÀNH TỰU VÀ CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT CỦA CÔNG TY TRONG NĂM 2023

Điểm nhấn năm 2023

297 triệu cổ phiếu Taseco Land

được chấp thuận giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán UPCoM (ngày 27/12/2023) và chính thức giao dịch ngày đầu tiên vào ngày 09/01/2024 với giá tham chiếu 21.000 đồng/cổ phiếu.



Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2023 ghi nhận 3.238

tỷ đồng (tăng trưởng 14,5% so với thực hiện năm 2022), trong đó 83,36% đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

Lợi nhuận sau thuế đạt 473 tỷ đồng (tăng 27,8% so với thực hiện năm 2022).



Tổng số lượng lao động của Taseco Land và các đơn vị thành viên: 664 cán bộ nhân viên.



Các dự án mới Taseco Land được giao làm chủ đầu tư trong năm 2023 tăng so với 2022 là 280,60 ha.

Doanh thu xây lắp của IKCONS một trong những Công ty thành viên của Taseco Land đã cán mốc 1.000 tỷ đồng trong năm 2023, tăng 368% so với cùng kỳ năm 2022.



TOP 10

Chủ đầu tư bất động sản ấn tượng năm 2023

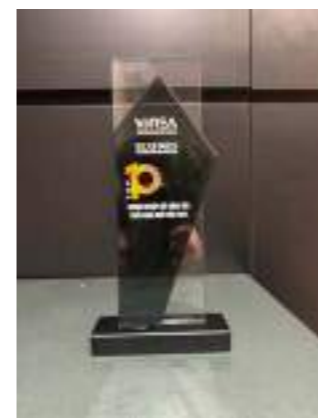
Năm 2023, là một năm khó khăn với thị trường bất động sản. Nhưng trong bối cảnh đó, có nhiều doanh nghiệp bất động sản vẫn nỗ lực vượt khó, bền bỉ thích nghi phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh, đạt được những thành tích tốt. Đó là nguồn động lực và truyền cảm hứng xứng đáng được nhìn nhận, tôn vinh và trân trọng. Với ý nghĩa và tinh thần đó, trong khuôn khổ Diễn đàn "Thị trường bất động sản năm 2024 - Nhận diện thách thức và cơ hội phục hồi", Ban Biên tập Báo Xây dựng và Hội đồng đánh giá độc lập đã lựa chọn và tôn vinh Top 10 Chủ đầu tư bất động sản ấn tượng năm 2023, trong đó Taseco Land là một trong những đơn vị xuất sắc dành được giải thưởng này.



TOP 10

Doanh nghiệp Bất động sản triển vọng nhất năm 2023

Đây là kết quả Chương trình bình chọn, xếp hạng các Thương hiệu, Sản phẩm, Dịch vụ bất động sản dẫn đầu năm 2023 - 2024 do Reatimes, VIRES tổ chức, được bình chọn bởi các độc giả trên hệ thống Tạp chí điện tử Reatimes.vn và Hội đồng bình chọn trực tiếp, độc lập, khách quan, bao gồm các nhà báo, các chuyên gia kinh tế - luật - quy hoạch - kiến trúc - xây dựng - bất động sản hàng đầu của Việt Nam.



Các sự kiện nổi bật trong năm 2023



1. Hoàn thành đầu tư xây dựng đúng tiến độ các dự án được giao mang lại doanh thu lớn cho Công ty:



Tòa NO1 - T6 Khu Đoàn Ngoại Giao, Hà Nội (đã bàn giao và ghi nhận 258/280 căn hộ).



Dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (mở bán đợt 1 từ tháng 12 năm 2023).



2. Chủ đầu tư các dự án mới:



Khu công nghiệp Đồng Văn III tại Hà Nam với quy mô 223 ha.



Khu đô thị Nam Sông Cầu 45,47 ha và dự án Nam Thái 2, 13 ha.



Dự án Taseco Đà Nẵng 9 ha.



3. Dự án À La Carte Hạ Long chính thức được đưa vào vận hành từ cuối tháng 4/2023 và là khách sạn có quỹ phòng lớn nhất Hạ Long đem lại sự trải nghiệm đa dạng cho khách hàng.



4. Hoàn thiện các thủ tục pháp lý về giao đất, điều chỉnh quy hoạch, chủ trương đầu tư các dự án trọng tâm tại thành phố Hà Nội:



Dự án Tổ hợp Văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ B2CC4.



Dự án Tổ hợp khách sạn cao cấp, khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại Landmark 55 tại lô đất B3CC2.



Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, phường Trung Văn quận Nam Từ Liêm và phường Mỗ Lao quận Hà Đông.



5. Taseco Land bắt đầu tham gia mảng kinh doanh bất động sản hạ tầng Khu công nghiệp với dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III mở rộng tại Hà Nam.

CHƯƠNG

02

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Thông tin doanh nghiệp	16
Địa bàn và Ngành nghề kinh doanh	20
Thông tin về ban lãnh đạo, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	24
Định hướng phát triển	50
Các rủi ro	54
Vị thế của Công ty trong ngành	60



2.1. Thông tin doanh nghiệp



Thông tin khái quát

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Tên tiếng Anh	Taseco Land Investment Joint Stock Company
Tên viết tắt	Taseco Land
Mã số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	0104079036
Vốn điều lệ	2.970.000.000.000 VND (tại ngày 31/12/2023)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	3.988.146.504.615 VND (tại ngày 31/12/2023)
Trụ sở chính	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.
Điện thoại	0243.793.2525
Fax	0243.793.2626
Website	https://tasecoland.vn



Thông tin chứng khoán

Mã chứng khoán TAL

Ngày trở thành Công ty đại chúng	20/09/2023
Nơi đăng ký giao dịch	UPCoM
Số lượng cổ phiếu đang đăng ký giao dịch	297.000.000 cổ phiếu
Ngày giao dịch đầu tiên	09/01/2024



Quá trình hình thành & Phát triển

2009

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Bình, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103039472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29/07/2009. Hoạt động cốt lõi của Công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh và phát triển bất động sản.

2013

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco chính thức là đơn vị thành viên của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Thăng Long nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group") - tập đoàn đa ngành với các lĩnh vực: đầu tư kinh doanh bất động sản, dịch vụ phi hàng không tại hệ thống các sân bay trong toàn quốc và dịch vụ khách sạn, đầu tư tài chính.

2017

Đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco. Sở hữu cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế, Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ.

2018

Taseco Group tái cơ cấu tổ chức hoạt động kinh doanh. Theo đó, toàn bộ lĩnh vực đầu tư, kinh doanh, phát triển bất động sản và khối nhân sự các phòng, ban liên quan được chuyển giao sang Taseco Land để tiếp tục triển khai thực hiện các dự án bất động sản của Taseco Group và các đơn vị thành viên trong hệ thống.

2023

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco được UBCK Nhà nước chấp thuận đăng ký công ty đại chúng.

TỔNG TÀI SẢN

9.937.803 triệu đồng

DOANH THU THUẦN

3.237.612 triệu đồng

VỐN ĐIỀU LỆ

2.970.000 triệu đồng

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

472.685 triệu đồng

Công ty tăng vốn điều lệ lên 2.970.000.000.000 VND (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 28/11/2023).

Công ty hoàn thành công trình đưa vào sử dụng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long với quy mô 41 tầng nổi, 2 tầng hầm và tổng mức đầu tư hơn 2.500 tỷ đồng.

Công ty chính thức được Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 1439/QĐ-TTg về chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình và ngày 29/11/2023 được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư. Dự án có quy mô 223 ha, tổng mức đầu tư 2.320 tỷ đồng và thời hạn hoạt động dự án 50 năm. Đây là một lĩnh vực đầu tư kinh doanh mới, nhiều tiềm năng, tạo đà để Taseco Land tăng trưởng ổn định và bền vững.

2021

Tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình; Công ty Cổ phần Đầu tư TAH; Sở hữu cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 để triển khai thực hiện Dự án nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

2019

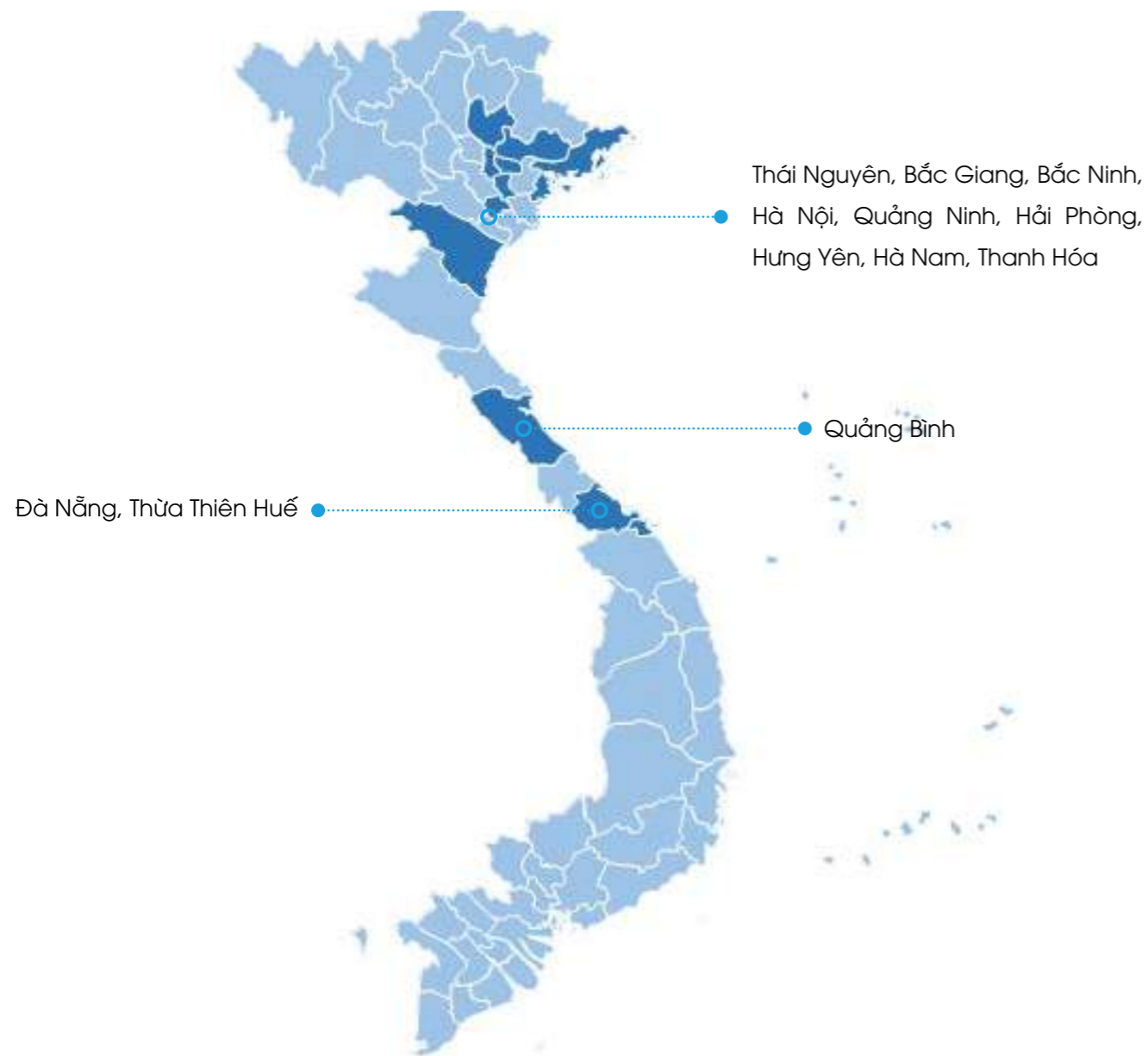
Tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Taseco Invest để triển khai thực hiện dự án Tổ hợp khách sạn cao cấp, khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại Landmark 55 tại lô đất B3CC2.

2.2. Địa bàn và Ngành nghề kinh doanh



Địa bàn kinh doanh

Taseco Land tập trung đầu tư phát triển quỹ đất tại các địa bàn giàu tiềm năng như Thái Nguyên, Bắc Giang, Bắc Ninh, Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên, Hà Nam, Thanh Hóa, Quảng Bình, Đà Nẵng, Thừa Thiên Huế,...





Ngành nghề kinh doanh

Các sản phẩm cung cấp cho khách hàng như căn hộ, nhà liền kề, biệt thự, văn phòng, thương mại dịch vụ, khu du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn, đất nền tại các khu đô thị được thiết kế hợp lý và đầu tư theo tiêu chuẩn cao cấp. Công ty luôn lựa chọn các bất động sản có vị trí đẹp, thuận tiện kết nối giao thông, thương mại và đảm bảo đầy đủ tính pháp lý; các công ty về thiết kế, thi công, tư vấn giám sát có uy tín được lựa chọn để đảm bảo sản phẩm tạo ra theo đúng quy chuẩn, chất lượng cao, giá thành hợp lý, khách hàng hài lòng và thị trường đón nhận. Đầu tư kinh doanh bất động sản thấp tầng và cao tầng hiện là hoạt động kinh doanh chủ đạo, chiếm tỷ trọng khoảng 80% doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Định hướng chiến lược kinh doanh trong những năm tới sẽ hướng đến việc tăng tỷ trọng doanh thu, lợi nhuận của lĩnh vực kinh doanh hạ tầng bất động sản công nghiệp, dịch vụ quản lý bất động sản sau đầu tư và dịch vụ kinh doanh khách sạn và khu du lịch nghỉ dưỡng để đảm bảo Công ty có nguồn thu ổn định, dòng tiền tăng trưởng bền vững.



Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty

Taseco Land tập trung kinh doanh vào các lĩnh vực chính dưới đây:

◎ Bất động sản nhà ở thương mại, khu đô thị:

Đây là hoạt động kinh doanh chủ đạo của Taseco Land. Sản phẩm chủ đạo là nhà ở thương mại: Chung cư cao tầng, nhà ở thấp tầng (Shop houses, biệt thự, đất nền), mặt bằng cho thuê (Văn phòng làm việc, trung tâm thương mại, nhà hàng).

◎ Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng:

Đây là lĩnh vực kinh doanh có tiềm năng phát triển lâu dài, tuy không đột biến nhưng sẽ tạo dòng tiền ổn định. Taseco Land đã và tiếp tục đầu tư có chọn lọc để phát triển các khách sạn, biệt thự, khu du lịch nghỉ dưỡng tại các địa bàn có tiềm năng như Hạ Long, Quảng Ninh, Thanh Hóa, Đà Nẵng và Phú Quốc.

◎ Bất động sản hạ tầng khu công nghiệp:

Lĩnh vực đầu tư - kinh doanh này bắt đầu triển khai từ năm 2023, khởi đầu là khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III mở rộng, tại Duy Tiên, Hà Nam có tổng diện tích đất là 223 ha với 166,9 ha đất kinh doanh. Trong 5 năm tới, Taseco Land sẽ tập trung nguồn lực để phát triển hạ tầng khu công nghiệp, đưa mảng kinh doanh này chiếm tỷ trọng 20-30% tổng doanh thu.

◎ Hoạt động xây lắp:

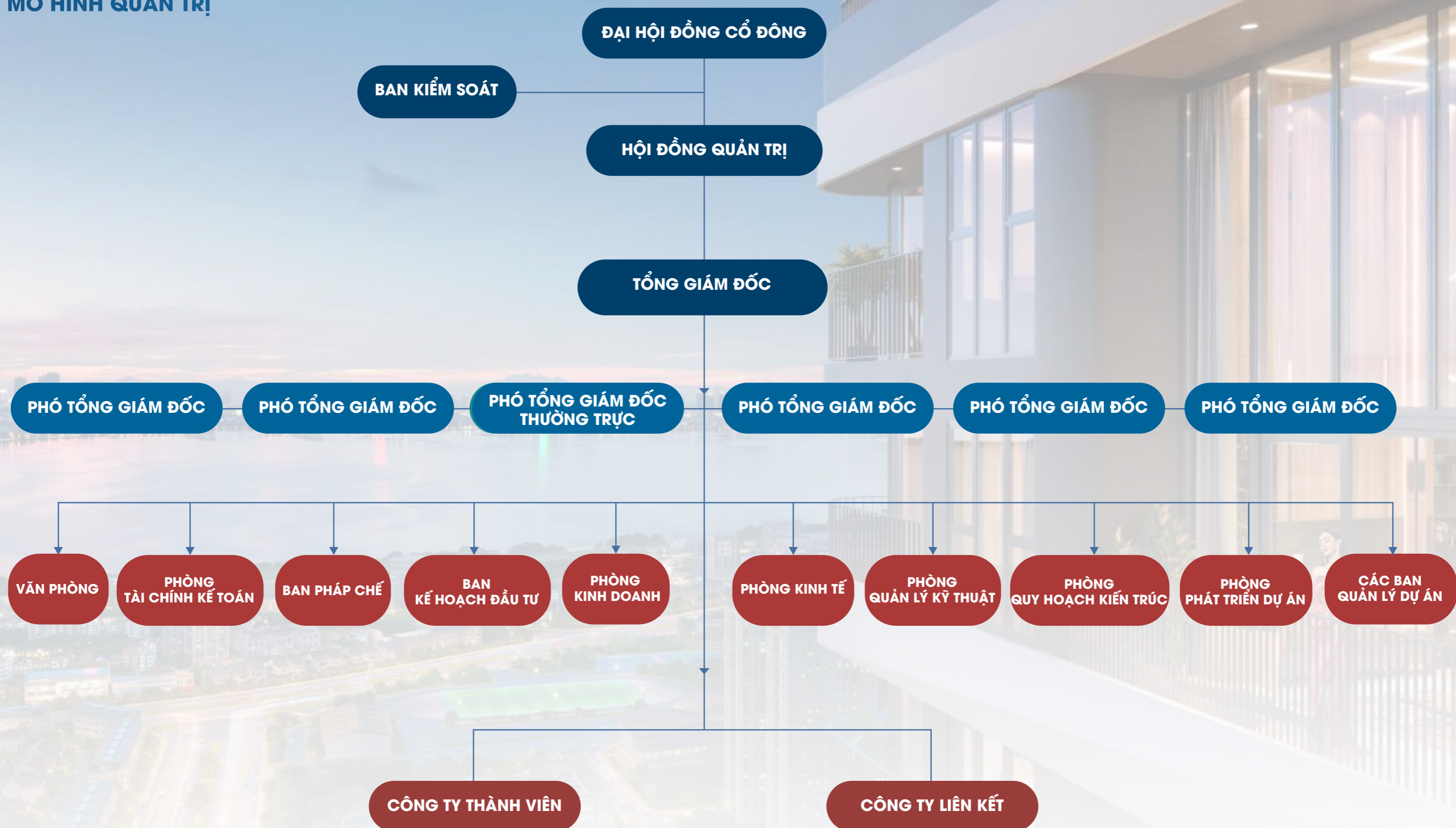
Mảng dịch vụ này Taseco Land tập trung triển khai thi công các công trình xây dựng do Taseco Land là chủ đầu tư hoặc liên kết liên doanh với các đối tác. Mục tiêu đạt được là các công trình thi công xây lắp đảm bảo đúng tiến độ, đúng thiết kế, chất lượng chuẩn mực và tiết kiệm chi phí.

◎ Hoạt động quản lý vận hành sau đầu tư:

Mảng dịch vụ này được Taseco Land chú trọng ngay từ khi đầu tư kinh doanh bất động sản nhà ở thương mại để đảm bảo quy trình đầu tư, kinh doanh và dịch vụ khép kín, đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư và cư dân.

2.3. Thông tin về ban lãnh đạo, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



Đại hội đồng cổ đông

Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.

Hội đồng quản trị

Là cơ quan quản lý trực tiếp tại Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ mà Đại hội đồng cổ đông giao tại Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật; có toàn quyền nhân danh Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề của Đại hội đồng cổ đông.

The logo for TASECO Land, featuring the word "TASECO" in blue and "Land" in red, with a stylized blue and red graphic element to the left.

Ban kiểm soát

Do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; thẩm định báo cáo tài chính hàng năm của Công ty; thông báo kết quả kiểm tra hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cho Đại hội đồng cổ đông và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

Ban Tổng Giám đốc

Thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, thực hiện kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty.

Văn phòng

Văn phòng có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác hành chính, quản lý nhân sự; xây dựng và phát triển thương hiệu, nâng cao hình ảnh của Công ty; công tác mua sắm, bảo đảm các phương tiện, trang thiết bị cho hoạt động của Công ty và công tác công nghệ thông tin.

Phòng Tài chính Kế toán

Phòng Tài chính Kế toán có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác kế toán, công tác tài chính; công tác kiểm toán và công tác thuế.

Phòng Quy hoạch Kiến trúc

Phòng Quy hoạch Kiến trúc có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Tổng Giám đốc trong các công tác: quản lý thiết kế quy hoạch, kiến trúc; lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế, lựa chọn nhà thầu thi công các hạng mục mang yếu tố hình ảnh, thẩm mỹ (kiến trúc, cây xanh cảnh quan, nội ngoại thất, ánh sáng, hình ảnh, bảng biển); quản lý hồ sơ chất lượng và hồ sơ thanh toán các gói thầu liên quan đến kiến trúc, hình ảnh, thẩm mỹ (kiến trúc, cây xanh cảnh quan, nội ngoại thất, ánh sáng, hình ảnh, bảng biển)

Ban Kế hoạch Đầu tư

Ban Kế hoạch Đầu tư có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác xây dựng và kiểm soát thực hiện kế hoạch; công tác đầu tư; quản lý, giám sát, đánh giá hiệu quả các khoản đầu tư (bao gồm cả đầu tư tài chính); xây dựng phương án kinh doanh tại các dự án sau đầu tư.

Ban Pháp chế

Ban Pháp chế có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác pháp chế, kiểm soát tuân thủ; công tác thư ký; công tác quan hệ cổ đông.

Phòng Quản lý Kỹ thuật

Phòng Quản lý Kỹ thuật có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực: kiểm soát tiến độ thiết kế, thi công; quản lý khảo sát xây dựng; quản lý quy hoạch hạ tầng kỹ thuật; quản lý thiết kế kết cấu và hệ thống cơ điện (MEP) cho các dự án từ bước thiết kế cơ sở đến bước thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công; lựa chọn nhà thầu khảo sát, tư vấn thiết kế, thi công; quản lý chất lượng thi công, kiểm soát hồ sơ chất lượng, hồ sơ thanh toán các gói thầu xây dựng, cơ điện, hạ tầng kỹ thuật.

Phòng Kinh tế

Phòng Kinh tế có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác hợp đồng kinh tế, công tác thẩm định phê duyệt dự toán (tổng dự toán), dự toán chi tiết, công tác lựa chọn nhà thầu và công tác quản lý dịch vụ.

Phòng phát triển dự án

Phòng Phát triển Dự án có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác phát triển dự án mới, thực hiện thủ tục đầu tư dự án, xây dựng kế hoạch đầu tư các dự án; giám sát hoạt động thực hiện đầu tư; đánh giá hiệu quả sau đầu tư.

Phòng Kinh doanh

Phòng Kinh doanh có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác phát triển sản phẩm, marketing, nâng cao thị phần, doanh số bán các sản phẩm của Công ty và tổ chức hoạt động bán hàng.

Các Ban Quản lý Dự án

Ban Quản lý các Dự án có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT và Tổng Giám đốc trong công tác xây dựng các kế hoạch triển khai, tổ chức triển khai và quản lý, giám sát quá trình thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, các hoạt động xây lắp đảm bảo tuân thủ theo đúng pháp luật, các quy định hiện hành của Nhà nước và quy định của Công ty.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN TASECO

KHAI THÁC, QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

ĐẦU TƯ, KINH DOANH BĐS

XÂY DỰNG

99,90%
CTCP QUẢN LÝ BĐS QUỐC TẾ

99,00%
CTCP ALACARTE HẠ LONG

99,00%
CTCP ĐẦU TƯ BĐS PHÚ MỸ

86,56%
CTCP ĐẦU TƯ DU LỊCH SINH THÁI QUỐC TẾ

72,5%
CTCP ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SỐ 4

99,90%
CTCP ĐẦU TƯ TAH

74%
CTCP ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ YÊN BÌNH

99,90%
CTCP TASECO INVEST

60%
CTCP ĐẦU TƯ BĐS NGHỈ DƯỠNG TASECO ĐÀ NẴNG

100%
CT TNHH QUẢN LÝ TÒA NHÀ ALC HẠ LONG

99,90%
CTCP TẦM NHÌN HỒ TÂY

66,27%
CTCP BAO BÌ VIỆT NAM

51,00%
CTCP XÂY DỰNG IKCONS

CÔNG TY CON TRỰC TIẾP

CÔNG TY CON GIÁN TIẾP

Dữ liệu cập nhật đến ngày 31/03/2024

CÔNG TY CON TRỰC TIẾP

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	VĐL (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của TAL
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4	Số 243A Đê La Thành, P. Láng Thượng, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	640,0	72,5%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế	Lô số G40, khu 1, khu Đô thị mới Bắc Đại lộ Lê Lợi, P. Đông Hương, TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	152,5	86,56%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ	Tầng 1, tòa NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	120,0	99,00%
4	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế	Tầng 1, tòa NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	Quản lý và khai thác toà nhà, kinh doanh bất động sản	155,0	99,90%
5	Công ty Cổ phần Taseco Invest	Tầng 1, tòa NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.200,0	99,90%
6	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long	Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, KĐT dịch vụ Hùng Thắng, P. Hùng Thắng, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Quản lý khách sạn. Quản lý và khai thác toà nhà	210,0	99,00%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Dịch vụ Yên Bình	Lô D28-NK1 khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo, P. Quỳnh Lâm, TP. Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	120,0	74,00%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH	Tầng 1, tòa NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	610,0	99,90%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng	Số 29 đường Trường Sa, P. Hòa Hải, Q. Ngũ Hành Sơn, TP. Đà Nẵng	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	289,0	60,00%

CÔNG TY CON GIÁN TIẾP

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	VĐL (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của TAL
1	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam	Số 1283 đường Giải Phóng, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	176,5	48,05%
2	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS	Tầng 7, tòa nhà ICON4 Tower, số 243A Đê La Thành, P. Láng Thượng, Q. Đống Đa, TP. Hà Nội	Xây dựng nhà để ở	100,0	36,98%
3	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây	Tầng 1, tòa NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại Giao, đường Xuân Tảo, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, TP. Hà Nội	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	1.010	99,80%
4	Công ty TNHH Quản lý toà nhà ALC Hạ Long	Lô đất H30-H33, Bán đảo số 2, KĐT dịch vụ Hùng Thắng, P. Hùng Thắng, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Quản lý và khai thác toà nhà, kinh doanh bất động sản	5,0	99,00%

CÔNG TY LIÊN KẾT

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính	VĐL (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu của TAL
1	Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà	Lô số G40, khu 1, khu Đô thị mới Bắc lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	20,0	35,00%



GIỚI THIỆU THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG PHẠM NGỌC THANH

Giới tính : Nam

Năm sinh : 1976

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế



PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG NGUYỄN MINH HẢI

Giới tính : Nam

Năm sinh : 1976

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2007 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Tập đoàn Taseco
2015 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco
2015 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Đầu tư khai thác Nhà ga quốc tế Đà Nẵng
2017 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
01/2023 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	CTCP THT Phúc Linh

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2009 - 2017	Thành viên HĐQT	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2015 - 2021	Phó chủ tịch HĐQT	CT TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco
2021 - nay	Thành viên HĐQT	CT TNHH hàng miễn thuế Jalux Taseco
2008 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	CTCP Tập đoàn Taseco
2015 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam
2017 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco
2017 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco



PHÓ CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG ĐỖ TUẤN ANH

Giới tính : Nam
Năm sinh : 1974
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2009 - 2021	Thành viên HĐQT	CTCP Tập đoàn Taseco
04/2021 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco



THÀNH VIÊN HĐQT KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG NGUYỄN TRẦN TÙNG

Giới tính : Nam
Năm sinh : 1974
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Xây dựng

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2017 - nay	Thành viên HĐQT kiêm TGD	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2019 - 2021	Thành viên HĐQT	CTCP Taseco Invest
2021 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Taseco Invest
2021 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Đầu tư TAH
11/2022 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Tầm nhìn Hồ Tây



THÀNH VIÊN HĐQT KIỆM PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG ĐỖ VIỆT THANH

Giới tính : Nam

Năm sinh : 1983

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Luật

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2009 - nay	Phó TGD	CTCP Tập đoàn Taseco
2015 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ
2016 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Dịch vụ Quốc tế Việt Nam
2017 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2018 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	CTCP Đầu tư và Phát triển Hồ Tây
2019 - nay	Phó Chủ tịch HĐQT	CT TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng
2020 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	CTCP Alacarte Hạ Long
2021 - nay	TGD	CTCP Đầu tư TAH
2022 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	CTCP Đầu tư The Manor
11/2022 - nay	TGD	CTCP Tầm nhìn Hồ Tây



GIỚI THIỆU BAN ĐIỀU HÀNH

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC,
NGƯỜI PHỤ TRÁCH QUẢN TRỊ CÔNG TY,
NGƯỜI ỦY QUYỀN CBTT**

BÀ CAO THỊ LAN HƯƠNG

Giới tính : Nữ
Năm sinh : 1976
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế đối ngoại



Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2010 - 2017	Phó TGD	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2016 - nay	Trưởng BKS	CTCP Tập đoàn Taseco
2017 - nay	TGD	CTCP Quản lý Bất động sản Quốc tế
2020 - nay	Phó TGD	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2020 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4
2020 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Alacarte Hạ Long
2022 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Quản lý Bất động sản Quốc tế

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG VŨ QUỐC HUY

Giới tính : Nam
Năm sinh : 1975
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ xây dựng



Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2018 - nay	Phó TGD	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2019 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Thương mại Hải Hà
2020 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam
2020 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Bao bì Việt Nam
2020 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	CTCP Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG NGUYỄN VĂN NGHĨA

Giới tính : Nam
Năm sinh : 1977
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2017 - nay	Phó TGD	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2020 - 06/2023	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam
06/2023 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam
2020 - nay	Chủ tịch, Giám đốc	CT TNHH Riverview Lương Sơn
2021 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình
2022 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Taseco Invest



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG KHUẤT TRUNG THẮNG

Giới tính : Nam
Năm sinh : 1974
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2009 - 2012	Ủy viên HĐQT, Trưởng phòng KHĐT	CTCP Đầu tư phát triển nhà HUD2 - Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)
2012 - 2015	Ủy viên HĐQT kiêm Phó GD	CTCP Đầu tư phát triển nhà HUD2 - Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD)
2016 - 2021	Phó TGD	CTCP Tasco
03/2022 - nay	Phó TGD	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

ÔNG BÙI XUÂN VƯỢNG

Giới tính : Nam
Năm sinh : 1976
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Kinh tế xây dựng



KẾ TOÁN TRƯỞNG

BÀ NGUYỄN THỊ KIM NGÂN

Giới tính : Nữ
Năm sinh : 1978
Quốc tịch : Việt Nam
Trình độ chuyên môn : Thạc sĩ Kinh tế

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2018 - nay	Phó TGD	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2021 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Xây dựng IKCONS

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2019 - nay	Kế toán trưởng	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2021 - nay	Trưởng BKS	CTCP Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình
2021 - nay	Kế toán trưởng	CTCP Đầu tư TAH



GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT



TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

BÀ TRẦN THỊ LOAN

Giới tính : Nữ

Năm sinh : 1974

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2008 - nay	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng	CTCP Tập đoàn Taseco
2016 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Bất động sản Tràng An
2017 - nay	Trưởng BKS	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco
2017 - nay	Trưởng BKS	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2018 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco Đà Nẵng
2019 - nay	Trưởng BKS	CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4
2021 - nay	Chủ tịch HĐQT	CTCP Dịch vụ Hà Linh
2018 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Giao nhận Hàng không AAL
2021 - nay	Trưởng BKS	CTCP Xây dựng IKCONS
10/2022 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Alacarte Hạ Long
7/2023 - nay	Chủ tịch HĐQT	CT TNHH MTV Taseco Oceanview Đà Nẵng



THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

ÔNG ĐẶNG XUÂN HIẾN

Giới tính : Nam

Năm sinh : 1973

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Luật



Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2016 - nay	Trưởng Ban Thư ký - Pháp chế	CTCP Tập đoàn Taseco
2017 - nay	Thành viên BKS	CTCP Tập đoàn Taseco
2017 - nay	Thành viên BKS	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2020 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam

THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

BÀ NGUYỄN THỊ HƯỜNG

Giới tính : Nữ

Năm sinh : 1988

Quốc tịch : Việt Nam

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế



Quá trình công tác

Thời gian	Chức vụ	Nơi công tác
2017 - nay	Thành viên BKS	CTCP Dịch vụ Hàng không Taseco
2017 - nay	Thành viên BKS	CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
2016 - nay	Thành viên HĐQT	CTCP Bất động sản Tràng An
2018 - nay	Trưởng BKS	CTCP Giao nhận Hàng không AAL
01/2023 - nay	Phó Ban Tài chính - Kiểm toán	CTCP Tập đoàn Taseco

2.4. Định hướng phát triển

Tầm nhìn mục tiêu dài hạn của Công ty là tạo ra các sản phẩm đầu tư, tiêu dùng về nhà ở, thương mại dịch vụ, văn phòng, khu du lịch nghỉ dưỡng, hạ tầng khu công nghiệp có giá trị thẩm mỹ, tiện ích cao, có không gian sống và làm việc văn minh, thân thiện với môi trường mang những nét đặc trưng riêng Tasco Land, đáp ứng nhu cầu các nhà đầu tư trong và ngoài nước thuộc mọi giai tầng thu nhập với chi phí đầu tư phù hợp.

Để đạt được mục tiêu nói trên, công ty tập trung vào bốn trụ cột chiến lược bao gồm: 1. chiến lược kinh doanh; 2. chiến lược quản trị doanh nghiệp; 3. chiến lược quản trị nguồn vốn và 4. chiến lược cạnh tranh.

01

Chiến lược Kinh doanh

Chiến lược phát triển Quỹ đất

Phát triển quỹ đất sạch đủ điều kiện pháp lý cho việc đầu tư - kinh doanh bất động sản nhà ở thương mại, khu đô thị dân cư, khu công nghiệp và các khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng là ưu tiên hàng đầu. Công ty sẽ tập trung nguồn lực để phát triển quỹ đất tại các địa phương giàu tiềm năng như Hà Nội, Hải Phòng, Thái Nguyên, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hưng Yên, Hà Nam, Quảng Bình, Thừa Thiên Huế, Đà Nẵng

Đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đánh dấu sự khởi đầu của Taseco Land trong lĩnh vực kinh doanh mới năm 2023. Mục tiêu của Taseco Land sẽ phát triển 5 khu công nghiệp với tổng quy mô dự án hơn 1000 ha và quỹ đất cho các loại hình bất động sản khoảng 2.000 ha vào năm 2025.



Chiến lược phát triển sản phẩm bất động sản

Bất động sản nhà ở thương mại, khu đô thị

- » Kiến tạo nhà ở thương mại tại các khu dân cư đô thị có tính thẩm mỹ và tiện ích cao, tạo không gian và môi trường sống xanh, sạch, đẹp văn minh phù hợp với nhu cầu và thị hiếu của dân cư đô thị từng địa phương.
- » Nâng cao chất lượng hoạt động dịch vụ quản lý tòa nhà khu chung cư, khu đô thị, trung tâm thương mại, mặt bằng cho thuê để tạo không gian sống và làm việc đủ tiện ích, thân thiện và an toàn cho các cư dân.

Dịch vụ quản lý bất động sản:

Công ty tiếp tục đồng hành cùng khách hàng trong công tác quản lý vận hành các tòa nhà chung cư cao tầng, trung tâm thương mại dịch vụ, tạo ra chu trình bán hàng và hệ sinh thái khép kín.

- » Dịch vụ quản lý, vận hành các Tòa nhà chung cư;
- » Dịch vụ quản lý các Khu đô thị;
- » Dịch vụ quản lý, khai thác, kinh doanh các Trung tâm thương mại, mặt bằng văn phòng;
- » Dịch vụ quản lý biệt thự, nhà riêng, nhà liền kề;
- » Dịch vụ quản lý hạ tầng khu công nghiệp.

Bất động sản hạ tầng khu công nghiệp:

- » Phát triển Bất động sản hạ tầng khu công nghiệp đang là lợi thế trong ít nhất 3-5 năm tới nhờ xu hướng chuyển dịch của dòng đầu tư từ Trung Quốc sang các nước trong khu vực, trong đó Việt Nam đang có nhiều lợi thế.
- » Taseco Land định hướng phát triển các khu công nghiệp theo xu thế xanh, thân thiện môi trường để thu hút các nhà đầu tư trong khu vực như Đài Loan, Hàn Quốc, Nhật, Trung Quốc. Taseco Land sẽ hợp tác với một số đối tác mạnh là các tập đoàn nước ngoài để phát triển, kinh doanh và quản lý vận hành khu công nghiệp tại các địa bàn trọng điểm như Hải Phòng, Hải Dương, Hà Nam, Bắc Giang, Thái Nguyên.

Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng:

- » Taseco Land tiếp tục nghiên cứu và phát triển có chọn lọc các loại hình sản phẩm căn hộ, biệt thự, khách sạn, khu nghỉ dưỡng dựa trên lợi thế có sẵn của công ty về kinh nghiệm quản lý vận hành tòa nhà và kinh doanh dịch vụ lưu trú và ẩm thực.
- » Các địa bàn giàu tiềm năng về dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng Taseco Land đang nghiên cứu để phát triển bao gồm: Hà Nội, Hạ Long (Quảng Ninh), Quảng Bình, Đà Nẵng, Phú Quốc (Kiên Giang).

Chiến lược quản trị doanh nghiệp

Taseco Land đặc biệt chú trọng đến công tác quản trị doanh nghiệp, trong đó cơ cấu tổ chức hoạt động doanh nghiệp tối ưu hiệu quả và phát triển nguồn nhân lực là yếu tố quyết định đến sự phát triển của doanh nghiệp.

- » Taseco Land đã và đang hướng tới việc phân cấp, phân quyền để tách biệt chức năng quản trị và quản lý doanh nghiệp của các vị trí lãnh đạo cấp cao thay vì quản lý tập trung ở cấp lãnh đạo cao nhất. Cơ cấu tổ chức hoạt động kinh doanh được tổ chức tinh giản, tối ưu nhưng hiệu quả.
- » Quản trị doanh nghiệp sẽ hướng đến quản lý theo mục tiêu thay cho quản lý theo quy trình. Phương thức quản lý sẽ bắt đầu từ việc xây dựng các mục tiêu ngắn hạn và dài hạn cần đạt được, cụ thể hóa các hoạt động trọng yếu để đạt mục tiêu đề ra, xác định nguồn lực (nhân lực, nguồn vốn) để thực hiện các hoạt động và cuối cùng là xây dựng quy trình giám sát và kiểm soát tiến độ đạt được các mục tiêu kế hoạch.
- » Chú trọng và hướng tới việc ứng dụng chuyển đổi số tại tất cả các lĩnh vực kinh doanh và quản trị để nâng cao hiệu quả và chất lượng công việc, góp phần đơn giản hóa và tinh gọn bộ máy làm việc.
- » Tập trung lựa chọn và đào tạo nguồn nhân lực có chất lượng cao, đặc biệt là các vị trí lãnh đạo chủ chốt và chuyên gia lành nghề, đồng thời từng bước tìm kiếm phát hiện nhân sự xuất sắc để đào tạo và kế thừa.
- » Xây dựng và quảng bá hình ảnh và văn hóa doanh nghiệp dựa trên các giá trị cốt lõi: Minh bạch và uy tín, tiến độ và cầu toàn, nhiệt huyết và tận tâm, năng động và sáng tạo.

Chiến lược quản trị nguồn vốn

- » Đầu tư - kinh doanh bất động sản cần nguồn vốn lớn, thời gian dự án kéo dài nên vòng quay vốn chậm. Trong bối cảnh kinh tế thế giới bất ổn về xung đột địa chính trị và bệnh dịch, nền kinh tế Việt Nam lại có độ mở cao nên mọi sự thay đổi của kinh tế thế giới đều có ảnh hưởng đến kinh tế Việt Nam. Taseco Land lựa chọn chiến lược phát triển bền vững trong đó quản trị về nguồn vốn đặc biệt lưu tâm hàng đầu.
- » Nguồn vốn đầu tư phát triển sẽ được cơ cấu hợp lý và an toàn. Cơ cấu hợp lý các nguồn vốn huy động để luôn chủ động linh hoạt về dòng tiền và thanh khoản. Các dự án đầu tư được lựa chọn và phân tích kỹ lưỡng về tổng mức đầu tư, phương án kinh doanh, kế hoạch bán hàng và dòng tiền theo tiến độ được giám sát chặt chẽ.

Chiến lược cạnh tranh

Công ty lựa chọn chiến lược cạnh tranh dựa trên hai yếu tố (i). Chi phí đầu tư hợp lý và (ii). Cạnh tranh bằng việc tạo ra giá trị khác biệt của sản phẩm, cụ thể:

- » Chi phí đầu tư hợp lý được cụ thể hóa bằng việc tăng cường năng lực quản trị doanh nghiệp, chú trọng phân bổ dòng tiền vay và giải ngân đầu tư đồng thời thực hiện tốt công tác giám sát trong thi công đầu tư xây dựng. Lợi ích mang lại là giảm chi phí tài chính, giảm thời gian thi công, giá thành sản phẩm đảm bảo tính cạnh tranh cao và bàn giao sản phẩm cho nhà đầu tư đúng tiến độ như đã cam kết.
- » Sản phẩm tạo ra có giá trị khác biệt: Công ty đặc biệt chú trọng đến công tác thiết kế sản phẩm vì công đoạn này quyết định đẳng cấp và tiện ích của sản phẩm lâu dài. Nhà đầu tư cũng như người sử dụng sản phẩm cuối cùng sẽ hài lòng và thỏa mãn với các sản phẩm do Công ty cung cấp với những giá trị cảm nhận rất khác biệt mang thương hiệu Công ty.

Hoạt động xây dựng chiến lược và kế hoạch triển khai của Công ty tập trung vào thực hiện việc nghiên cứu nhu cầu thị trường bài bản nhằm hỗ trợ cho định hướng phát triển các sản phẩm bất động sản của Công ty. Xây dựng chiến lược kinh doanh, Marketing chuyên nghiệp cho từng Dự án nhằm đảm bảo hiệu quả kinh doanh được tốt nhất. Bên cạnh đó, các hoạt động marketing cũng hướng đến mục tiêu xây dựng và phát triển thương hiệu Công ty, định vị là một trong những Đơn vị phát triển Bất động sản uy tín bậc nhất tại Việt Nam.





QUẢN TRỊ RỦI RO

NGUYÊN TẮC QUẢN TRỊ RỦI RO

Quản trị rủi ro là nguyên tắc nhất quán trong suốt quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và luôn được đặt ưu tiên hàng đầu. Đây cũng là một yếu tố cốt lõi để một doanh nghiệp có thể phát triển bền vững. Do đó, quản trị rủi ro được xác định là một nhiệm vụ trọng yếu không thể thiếu đối với hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trong những năm qua, Công ty đã xây dựng hệ thống các quy chế, quy định, quy trình nhằm đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và kiểm soát rủi ro ở mức tốt nhất. Với phương châm trong những khó khăn, rủi ro và thách thức sẽ luôn luôn tồn tại những cơ hội mới, vì vậy quản trị rủi ro không chỉ bao gồm giảm thiểu rủi ro, mà cần phải phân tích đầy đủ các rủi ro có thể xảy ra, nhằm đảm bảo tối ưu hóa tương quan giữa rủi ro và cơ hội. Nhờ đó Công ty sẽ chọn lọc và chấp nhận những rủi ro một cách thận trọng, có kiểm soát, từ đó đề ra những mục tiêu phát triển bền vững.

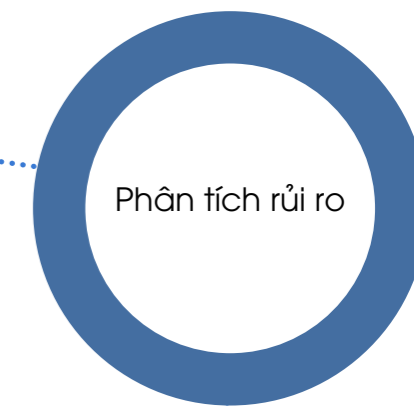
01

Nhận diện rủi ro: Xác định các loại rủi ro có thể xảy ra trong quá trình hoạt động kinh doanh, phân loại rủi ro và phân công trách nhiệm cho các bộ phận chuyên môn theo dõi, quản lý rủi ro.



02

Phân tích rủi ro: Rủi ro được phân tích, xác định nguồn gốc và nguyên nhân phát sinh rủi ro, xác suất xảy ra rủi ro và các tác động có thể đến hiệu quả sản xuất kinh doanh.

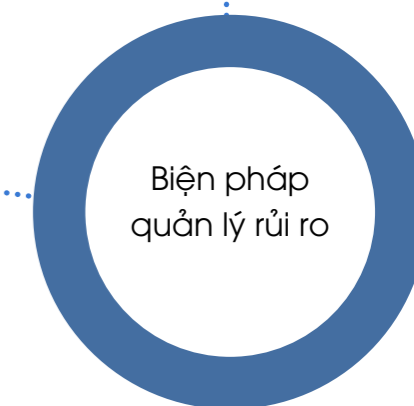


QUY TRÌNH QUẢN TRỊ RỦI RO



03

Giám sát rủi ro: Các hoạt động của công ty được chuẩn hóa theo quy trình công việc, các dự án được quản lý theo tiến độ và quy trình giám sát rủi ro được thực hiện thông qua các báo cáo định kỳ thường xuyên, kiểm soát đánh giá tiến độ và thực hiện các bước công việc, dự báo các tình huống có thể xảy ra và đề xuất các biện pháp xử lý rủi ro tới các bộ phận chức năng thực hiện.



04

Biện pháp quản lý rủi ro: Xác lập các công việc cần thực hiện và trách nhiệm của các bộ phận chuyên môn thực hiện để giảm thiểu tác động rủi ro ở mức có thể.

2.5. Các rủi ro

Rủi ro kinh tế vĩ mô

Các yếu tố kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng thu nhập quốc dân, lãi suất, tỷ giá, lạm phát, tăng trưởng tín dụng, độ mở cửa nền kinh tế về xuất nhập khẩu, quan hệ giao thương quốc tế, du lịch,... đều đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và đến hoạt động đầu tư - kinh doanh bất động sản của Taseco Land nói riêng.

Lĩnh vực đầu tư bất động sản có tính đặc thù và tiềm ẩn rủi ro lớn khi thị trường trầm lắng do kinh tế vĩ mô tăng trưởng chậm hoặc suy thoái, đặc biệt là rủi ro về thanh khoản.

Quản trị rủi ro

Taseco Land chú trọng những biện pháp nâng cao mức độ kiểm soát rủi ro hệ thống và đa dạng các hoạt động đầu tư để hạn chế thiệt hại trong giai đoạn nền kinh tế suy thoái.

Các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ luôn thực hiện cập nhật thông tin dữ liệu và phân tích môi trường đầu tư, kinh doanh, xu hướng kinh tế trong ngắn hạn và trung hạn để tư vấn cho Ban lãnh đạo công ty có những quyết sách và chiến lược đầu tư phù hợp, an toàn.

Taseco Land đã và đang hướng tới việc đa dạng hóa nguồn doanh thu ngoài sản phẩm chủ đạo là nhà ở thương mại. Các lĩnh vực kinh doanh đã và đang được đầu tư phát triển mở rộng bao gồm kinh doanh dịch vụ mặt bằng thương mại, văn phòng cho thuê, dịch vụ quản lý nhà cao tầng, dịch vụ nghỉ dưỡng và giải trí, kinh doanh cho thuê hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ tiện ích đi kèm để tạo dòng tiền ổn định.

Rủi ro về tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro về thanh khoản, tỷ giá, lãi suất.

Quản trị rủi ro

Các nghiệp vụ kiểm soát về rủi ro thanh khoản được đặc biệt chú trọng. Cơ cấu nợ vay luôn được kiểm soát ở mức an toàn và các khoản nợ vay được cấu trúc gắn liền với kế hoạch dòng tiền thu chi từ các dự án và định kỳ hàng tháng, quý được các ban chuyên môn xem xét, đánh giá cẩn trọng.

Tỷ giá đồng Việt Nam và Đô la Mỹ dự báo sẽ được Ngân hàng nhà nước kiểm soát ở mức ổn định và linh hoạt. Phần lớn các giao dịch kinh tế của công ty thực hiện bằng đồng Việt Nam. Các giao dịch chuyển nhượng dự án với đối tác nước ngoài bằng đồng ngoại tệ được tính toán và dự phòng rủi ro tỷ giá. Do vậy rủi ro về tỷ giá được kiểm soát ở mức an toàn.

Rủi ro về phát triển và đầu tư dự án

Các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản yêu cầu quy trình quản lý chặt chẽ từ quá trình tìm kiếm phát hiện đánh giá các dự án tiềm năng, quá trình thực hiện các thủ tục đầu tư, thẩm định đánh giá hiệu quả đầu tư, quản lý thực hiện thi công dự án, bán hàng, lập ngân sách và phân bổ chi phí... Rủi ro xảy ra về hành lang pháp lý, rủi ro thị trường, rủi ro trong quá trình quản lý thi công, khai thác vận hành...

Quản trị rủi ro

Taseco Land thực hiện việc quản lý rủi ro thông qua việc thực hiện quy trình quản lý chặt chẽ về đầu tư dự án, tổ chức thực hiện giám sát tiến độ và kết quả, phân định rõ trách nhiệm của các phòng ban chuyên môn trong việc giám sát và quản lý rủi ro. Taseco Land còn tham vấn các chuyên gia về tài chính, pháp lý, thuế để đảm bảo rủi ro về phát triển dự án được kiểm soát và an toàn ở mức cao nhất.

Rủi ro về cạnh tranh

Trong các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh của Taseco Land, điển hình là bất động sản nhà ở thương mại, bất động sản hạ tầng khu công nghiệp, dịch vụ lưu trú, nghỉ dưỡng và dịch vụ quản lý bất động sản sau đầu tư có mức độ cạnh tranh cao. Trong mỗi loại hình kinh doanh, cạnh tranh diễn ra chủ yếu là các doanh nghiệp trong nước.

Quản trị rủi ro

Taseco Land nhận thức việc cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong ngành, trong từng lĩnh vực là tất yếu. Taseco Land lựa chọn cách tiếp cận bằng chiến lược tạo ra các sản phẩm dịch vụ có những nét rất riêng biệt, đổi mới sáng tạo để tạo ra các sản phẩm về nhà ở có tính thẩm mỹ và tiện ích cao với mức đầu tư hợp lý. Các dịch vụ về du lịch, nghỉ dưỡng, quản lý các chung cư cao tầng, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê luôn lấy sự hài lòng của khách hàng là mục tiêu với sự tận tâm và minh bạch.



Rủi ro pháp lý

Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản chịu sự điều tiết của nhiều luật và các thủ tục hành chính nên thường có sự chông chéo và không thống nhất trong các quy định. Thời gian làm các thủ tục đầu tư dự án, đặc biệt là các thủ tục định giá đất thường kéo dài và khó lường trước được thời hạn hoàn thành. Do vậy rủi ro pháp lý làm gia tăng thời gian thực hiện dự án, các chi phí tài chính phát sinh. Hệ quả là chi phí đầu vào cao, làm tăng giá thành sản phẩm, ách tắc nguồn cung, đặc biệt là cung về nhà ở các phân khúc tầm trung và nhà ở xã hội.

Quản trị rủi ro

Việc Quốc hội ban hành các Luật sửa đổi, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đất đai cuối năm 2023 và đầu năm 2024 cùng với các chính sách tài khóa, chính sách tín dụng của Chính phủ đang được thị trường chờ đợi để tháo gỡ các ách tắc về thủ tục pháp lý, kích thích cầu đầu tư và tiêu dùng bất động sản.

Yếu tố pháp lý khi thực hiện các dự án đầu tư bất động sản luôn được Taseco Land ưu tiên hàng đầu. Công ty quán triệt và tuân thủ đầy đủ các thủ tục pháp lý, đồng thời các bộ phận chuyên môn thường xuyên rà soát, đánh giá định kỳ các hoạt động đầu tư kinh doanh để đảm bảo tính pháp lý luôn được tuân thủ một cách chặt chẽ và minh bạch.

Rủi ro hoạt động

Các hoạt động sản xuất kinh doanh bất động sản liên quan đến nhiều tổ chức, nhiều cá nhân tham gia từ quá trình chuẩn bị đầu tư đến khi hoàn thành sản phẩm bàn giao cho khách hàng và dịch vụ chăm sóc sau bán hàng. Rủi ro có thể xảy ra do các lỗi sơ xuất ngẫu nhiên của cá nhân/tổ chức trong quá trình thực hiện dẫn đến tình trạng tiến độ bị chậm hoặc gây ảnh hưởng đến các công đoạn khác của quá trình kinh doanh.

Quản trị rủi ro

Taseco Land đã ban hành quy trình thực hiện các dự án theo tiến độ, các hoạt động được chi tiết hóa ở mức cao nhất có thể, thường xuyên giám sát tiến độ các công việc hàng tuần, tháng để tránh xảy ra các sai sót do bỏ quên, chậm tiến độ.

Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro kể trên, một số rủi ro mang tính chất bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty như dịch bệnh, bão lớn, hỏa hoạn... có thể gây thiệt hại, phá hủy một phần hoặc toàn bộ công trình. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra sẽ gây thiệt hại rất lớn về mặt vật chất đối với Công ty.

Quản trị rủi ro

Đối với những rủi ro này, Taseco Land theo dõi sâu sát diễn biến, đưa ra các biện pháp phòng chống kịp thời và hợp lý, Đại dịch Covid-19 mang lại nhiều bài học cho Taseco Land và cũng nhờ quy trình ứng phó với dịch bệnh được chuẩn bị khá tốt nên không xảy ra tình trạng nhân viên ốm đau nặng, nguy hiểm ảnh hưởng đến công việc kinh doanh.

2.6. Vị thế của Công ty trong ngành



Về năng lực tài chính

Tính đến 31/12/2023, vốn điều lệ của Công ty là 2.970 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu 3.988 tỷ và tổng tài sản 9.938 tỷ đồng. So với các doanh nghiệp ngành bất động sản quy mô tầm trung (vốn điều lệ dưới 10 ngàn tỷ) đang niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh, Taseco Land có quy mô vốn góp bằng 1,3 lần mức vốn góp trung bình và nằm trong top 20 doanh nghiệp niêm yết có quy mô vốn góp lớn nhất.



Về dịch vụ quản lý vận hành sau đầu tư

Không chỉ dừng ở việc phát triển các bất động sản về nhà ở, mặt bằng thương mại để bán hoặc cho thuê, Công ty còn tiếp tục đồng hành cùng khách hàng trong công tác quản lý vận hành các tòa nhà chung cư cao tầng, tòa nhà văn phòng, trung tâm thương mại dịch vụ, tạo ra chu trình bán hàng và hệ sinh thái khép kín.

Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("IMCS") - công ty con của Taseco Land, cung cấp dịch vụ về quản lý vận hành tòa nhà, luôn được các khách hàng đánh giá cao về tính chuyên nghiệp, bài bản trong quản lý, vận hành dự án bất động sản và chi phí luôn ở mức hợp lý. IMCS sở hữu đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có trình độ, năng lực và phẩm chất đạo đức nghề nghiệp chuẩn mực, thân thiện và tận tâm với khách hàng, luôn cố gắng đáp ứng tốt nhất các yêu cầu cần thiết của các cư dân sinh sống tại các tòa nhà cao tầng và các tổ chức văn phòng thuê nhà. IMCS hiện đang quản lý vận hành các tòa nhà chung cư cao tầng NO2-T1, NO3-T2, NO1-T4 khu Đoàn Ngoại Giao, quận Bắc Từ Liêm và tòa nhà văn phòng ICON4 tại 243A đường Đê La Thành. Trong những năm tới, IMCS sẽ tiếp tục mở rộng phạm vi hoạt động theo chuỗi các dự án bất động sản của Công ty mẹ.



Về chất lượng và thương hiệu sản phẩm

Trong 5 năm gần đây, Công ty được các đối tác, khách hàng nhìn nhận và đánh giá là đơn vị có tốc độ phát triển nhanh, tình hình tài chính lành mạnh và ổn định. Đồng thời là chủ đầu tư thực hiện đúng và đầy đủ các cam kết với khách hàng về pháp lý dự án, tiến độ xây dựng, thời gian bàn giao và chất lượng sản phẩm.

Tài sản lớn nhất mà Công ty có được trong thời gian qua chính là sự tin tưởng và gắn bó của khách hàng đối với những sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Vì vậy, ngày càng có nhiều nhà đầu tư, người tiêu dùng luôn quan tâm và đồng hành với Công ty theo dòng các sản phẩm bán ra thị trường. Tài sản này có được là vì Công ty theo đuổi triết lý minh bạch, chia sẻ lợi ích cùng khách hàng, coi sự hài lòng của khách hàng là thành công của doanh nghiệp. Đó là chìa khóa của thành công, là sự khẳng định vị thế của Công ty trong cộng đồng doanh nghiệp và nhà đầu tư.

Năm 2014 đánh dấu sự khởi đầu sản phẩm bán ra thị trường là tòa căn hộ chung cư À La Carte gồm 203 căn hộ có vị trí tuyệt đẹp tại bãi biển Mỹ Khê Đà Nẵng (Taseco Group - công ty mẹ là chủ đầu tư và Taseco Land - công ty con trực tiếp tư vấn quản lý đầu tư). Dự án đã nhanh chóng được thị trường đón nhận và đánh giá rất cao.

Kể từ thời điểm đó các dòng sản phẩm của Công ty được cung cấp ra thị trường hàng năm, luôn thu hút sự quan tâm và đón nhận của khách hàng, điển hình là các dự án sau:

- » Các Tổ hợp căn hộ chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ cao cấp: NO2-T1, NO3-T2, NO1-T4, NO3-T6, NO1-T6 khu Đoàn Ngoại Giao tại Hà Nội bao gồm các căn hộ và văn phòng, thương mại có vị trí đắc địa, kết nối giao thông thuận lợi bậc nhất hiện nay tại Hà Nội.
- » Khu đô thị kết hợp công viên cây xanh (Green Park Móng Cái) có quy mô 14,05 ha tại thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
- » Tòa nhà chung cư Alacarte Hạ Long, 41 tầng, 2 tầng hầm, 932 căn hộ, hiện là tòa nhà cao nhất tại Hạ Long trực tiếp hướng biển có kiến trúc độc đáo, thẩm mỹ cao thường được ví như "Kiệt tác Vịnh trên mây".



Về phát triển mạng lưới kinh doanh và bán hàng

Thời gian qua Công ty đã triển khai rất hiệu quả kênh phân phối sản phẩm kết hợp cả hai phương thức: Bán hàng trực tiếp từ đội ngũ cán bộ, nhân viên của Công ty và hợp tác với các công ty môi giới bán hàng chuyên nghiệp. Ví thế, các sản phẩm của Công ty nhanh chóng tiếp cận được đông đảo khách hàng và tiêu thụ hiệu quả tạo điều kiện cho Công ty có dòng tiền ổn định. Tài sản lớn nhất mà Công ty có được chính là sự tin tưởng và gắn bó của khách hàng đối với những sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Ngày càng có nhiều nhà đầu tư, người tiêu dùng luôn quan tâm và đồng hành với Công ty theo dòng các sản phẩm bán ra thị trường. Tài sản này có được là vì Công ty theo đuổi triết lý minh bạch, chia sẻ lợi ích cùng khách hàng, coi sự hài lòng của khách hàng là thành công của doanh nghiệp. Đó là chìa khóa của thành công, là sự khẳng định vị thế của Công ty trong cộng đồng doanh nghiệp và nhà đầu tư.

Trong những năm tới, các dự án mà Công ty dự kiến cung cấp ra thị trường đa dạng về quy mô và loại hình sản phẩm, quy hoạch bài bản, thiết kế ấn tượng và tiêu chuẩn hoàn thiện đẳng cấp đáp ứng mọi nhu cầu khắt khe của các đối tượng khách hàng, hướng tới cả các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước. Vì vậy, Công ty đang nghiên cứu việc ứng dụng công nghệ số, công nghệ ảo và trí tuệ nhân tạo vào quá trình giới thiệu sản phẩm và bán hàng, giúp mọi đối tác khách hàng trong và ngoài nước dễ dàng tiếp cận sản phẩm và dịch vụ của Công ty. Lợi ích mang lại sẽ là giảm thiểu đáng kể chi phí bán hàng, giảm giá thành sản phẩm và do đó sẽ mang lại nhiều lợi ích cho cả khách hàng và Công ty.



Về phát triển thị trường đầu tư và lĩnh vực kinh doanh

Bên cạnh hoạt động mũi nhọn là kinh doanh bất động sản để ở và văn phòng, thương mại dịch vụ, Công ty cũng đang tập trung tìm kiếm cơ hội và đẩy mạnh phát triển các mảng bất động sản dịch vụ như kinh doanh khách sạn, sân golf, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp và các dịch vụ phụ trợ... để tạo nguồn doanh thu cũng như dòng tiền ổn định đều đặn hàng năm.

Hiện nay, Công ty sở hữu và đang nghiên cứu trên 40 dự án với quỹ đất tổng cộng trên 2.000 ha tại các tỉnh thành. Với định hướng trở thành một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu trong tương lai gần, Công ty vẫn tiếp tục phát triển và mở rộng phạm vi nghiên cứu đầu tư, đồng thời tìm kiếm các đối tác uy tín để đồng hành trong thời gian tới.



CHƯƠNG 03

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	66
Tổ chức và nhân sự	72
Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án	76
Tình hình tài chính	100
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của CSH	102



3.1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổng quan thị trường bất động sản năm 2023



Năm 2023, nền kinh tế toàn cầu suy thoái, lạm phát tăng cao bắt buộc các ngân hàng trung ương các nước phải tăng lãi suất để kiềm chế lạm phát và suy thoái. Quan hệ giao thương các nền kinh tế cũng suy giảm do các tác động của chiến tranh và rào cản thương mại. Đại dịch Covid-19 kéo lùi sự tăng trưởng GDP, bào mòn tích lũy thu nhập của các tầng lớp dân cư. Nền kinh tế Việt Nam có độ mở rất cao ra nền kinh tế thế giới. Các yếu tố kinh tế vĩ mô này tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản Việt Nam.

Tổng quan chung trong năm 2023 có thể khái quát lại là thị trường bất động sản trải qua một năm đầy khó khăn thách thức nhưng đã có những dấu hiệu tích cực vào những tháng cuối năm.

» Tín hiệu khó khăn bùng phát từ cuối năm 2022 và lan rộng ra toàn bộ thị trường trong năm 2023. Các doanh nghiệp bất động sản gặp rất nhiều

khó khăn để tiếp cận nguồn vốn do lãi suất tăng mạnh và yêu cầu cao về chất lượng tài sản đảm bảo khi tiếp cận nguồn vốn tín dụng.

- » Tiêu thụ sản phẩm bị đình trệ do sức mua của nhà đầu tư và người tiêu dùng giảm sút vì tích lũy thu nhập đã bị bào mòn trong những năm đại dịch Covid-19 lại đối mặt với lãi vay đầu tư, tiêu dùng rất cao. Khối lượng giao dịch ước tính chỉ khoảng 10% so với các năm 2018-2019 trước đại dịch Covid. Tổng giá trị hàng tồn kho ước tính 472 ngàn tỷ đồng (Vietstock Finance).
- » Các rào cản về pháp lý trong việc huy động vốn và phát triển dự án đã khiến 1.160 doanh nghiệp bất động sản phá sản, nhiều chủ doanh nghiệp bất động sản lớn vi phạm pháp luật đã làm suy giảm nghiêm trọng niềm tin của nhà đầu tư và người tiêu dùng.
- » Nợ trái phiếu đến hạn đạt mức cao kỷ lục gây nên áp lực vô cùng lớn đến các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc.



Điểm sáng trong năm 2023 chính là sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ trong việc đẩy mạnh đầu tư hạ tầng, giải ngân các dự án đầu tư công có quy mô lớn. Ngân hàng Nhà nước chỉ đạo và có các chính sách giảm bớt khó khăn cho doanh nghiệp tiếp cận nguồn vốn tín dụng. Quốc hội ban hành sửa đổi bổ sung các Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai cuối năm 2023 và tháng 1/2024 là cơ sở quan trọng tháo gỡ các khó khăn về thủ tục pháp lý, thúc đẩy cung và cầu bất động sản.

Chính sách của nhà nước về thủ tục cấp visa, miễn visa và gia hạn thời gian lưu trú tại Việt Nam dành cho khách du lịch quốc tế thúc đẩy sự tăng trưởng ngành du lịch, hàng không và bất động sản nghỉ dưỡng, giải trí. Tính chung năm 2023, khách quốc tế đến nước ta đạt 12,6 triệu lượt người, gấp 3,4 lần năm 2022, vượt xa mục tiêu 8 triệu khách quốc tế của

năm 2023 nhưng chỉ bằng 70% năm 2019 - năm chưa xảy ra dịch Covid-19; số lượt người Việt Nam xuất cảnh đạt 5 triệu lượt người, gấp 2 lần năm trước. Tính chung quý 1/2024, khách quốc tế đến nước ta ước đạt hơn 4,6 triệu lượt người, tăng 72% so với cùng kỳ năm trước và tăng 3,2% so với cùng kỳ năm 2019.



Cơ cấu doanh thu

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng giảm 2023/ 2022
Doanh thu BH & CCDV	2.829.021	3.237.612	14,44%
+ Doanh thu chuyển nhượng BĐS	2.452.898	2.699.312	10,05%
+ Doanh thu hợp đồng xây dựng	259.263	309.218	19,27%
+ Doanh thu khác	116.860	229.082	96,03%
Doanh thu hoạt động tài chính	66.073	85.109	28,81%
Thu nhập khác	11.035	22.061	99,92%
Tổng cộng	2.906.129	3.344.782	15,09%

Trong năm 2023, Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Taseco Land đạt 3.237.612 triệu đồng, tăng 14,44% so với doanh thu đạt được năm 2022. Trong đó, Doanh thu chuyển nhượng bất động sản, doanh thu hợp đồng xây dựng, và doanh thu khác của công ty đều tăng so với năm 2022 do các mảng kinh doanh này đều phục hồi trở lại sau những khó khăn của dịch bệnh và thị trường. Điều đó cho thấy Taseco Land duy trì được sản lượng sản xuất và tiêu thụ hàng hóa tốt và sự hiệu quả khi Công ty tập trung đẩy mạnh phát triển ngành kinh doanh cốt lõi của công ty là kinh doanh bất động sản.

Doanh thu chuyển nhượng BĐS

↑ **10,05%**

đạt 2.699.312 triệu đồng

Doanh thu hợp đồng xây dựng

↑ **19,27%**

đạt 309.218 triệu đồng

Doanh thu khác

↑ **96,03%**

đạt 229.082 triệu đồng

Cơ cấu chi phí

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng giảm 2023/ 2022
Giá vốn hàng bán	2.055.127	2.347.451	14,22%
+ Giá vốn BĐS đã chuyển nhượng	1.734.267	1.873.546	8,03%
+ Giá vốn hợp đồng xây dựng	239.476	276.010	15,26%
+ Giá vốn khác	81.384	197.896	143,16%
Chi phí tài chính	19.425	99.213	410,75%
Chi phí bán hàng	208.991	85.108	-59,28%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	140.428	178.201	26,90%
Chi phí khác	9.171	7.641	-16,68%
Tổng cộng	2.433.142	2.717.614	11,69%

Nhìn chung khoản mục giá vốn hàng bán vẫn chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu tổng chi phí của Taseco Land (hơn 80%).

> **80%** Giá vốn hàng bán



Trong năm 2023, giá vốn hàng bán tăng 14,22% so với cùng kỳ, chi phí quản lý doanh nghiệp cũng tăng 26,90% do công ty đẩy mạnh sản xuất kinh doanh, tăng cường các công tác quản trị công ty, do đó các chi phí mà công ty bỏ ra là nhiều hơn so với năm trước.

Biên lợi nhuận gộp

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng giảm 2023/ 2022
Doanh thu thuần	2.829.021	3.237.612	14,44%
Lợi nhuận gộp	773.894	890.161	15,02%
Biên lợi nhuận gộp (%)	27,36%	27,49%	0,51%

Nhìn chung, biên lợi nhuận gộp của Công ty dao động ổn định trong khoảng 27%. Trong năm 2023, doanh thu thuần của Taseco Land tăng 14,44% so với năm 2022. Đồng thời, Lợi nhuận của công ty đạt 890.161 triệu đồng, tăng 15,02% so với năm 2022 trong đó lợi nhuận chủ yếu đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Lợi nhuận từ hợp đồng xây dựng và hoạt động cho thuê cũng ghi nhận mức tăng trưởng so với năm 2022. Điều này dẫn đến mức biên lợi nhuận công ty tăng nhẹ từ 27,36% lên 27,49%.



Kết quả đạt được so với kế hoạch

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	% Kế hoạch năm 2023
Doanh thu thuần	3.417.560	3.237.612	94,73%
Lợi nhuận sau thuế	500.287	472.685	94,48%
Vốn chủ sở hữu	4.200.000	3.988.147	94,96%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	14,64	14,60	99,73%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	12,50	12,16	97,32%

Năm 2023 là một năm khó khăn đối với các doanh nghiệp Bất động sản. Tuy nhiên, Taseco Land vẫn có kết quả tương đối khả quan với kết quả đạt được trong năm 2023 hoàn thành trên 94% kế hoạch đã đặt ra.

Doanh thu thuần

Hoàn thành 94,73%
đạt 3.237.612 triệu đồng

Lợi nhuận sau thuế

Hoàn thành 94,48%
đạt 472.685 triệu đồng

Vốn chủ sở hữu

Hoàn thành 94,96%
đạt 3.988.147 triệu đồng

Trong năm 2023, Taseco Land ghi nhận doanh thu bán 106 căn hộ Alacarte Hạ Long, 258 căn hộ khu đô thị Ngoại Giao Đoàn và mở bán đợt đầu 40 lô biệt thự, liền kề dự án số 4 trung tâm thành phố Thanh Hóa vào cuối năm 2023. Đồng thời, hoạt động dịch vụ quản lý vận hành và cho thuê bất động sản tại tòa nhà NO2-T1, NO3-T2, NO1-T4 khu Đoàn Ngoại Giao, tòa nhà 243A Đê La Thành, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội được duy trì ổn định.

3.2. Tổ chức và nhân sự

Giới thiệu Ban điều hành

Họ & Tên	Năm sinh	Trình độ chuyên môn	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết (%)
Ông Nguyễn Trần Tùng	1974	Thạc sỹ xây dựng	Tổng Giám Đốc	0,147
Ông Đỗ Việt Thanh	1983	Thạc sỹ Luật	Phó Tổng Giám Đốc	0
Ông Vũ Quốc Huy	1975	Thạc sỹ xây dựng	Phó Tổng Giám Đốc	0,004
Bà Cao Thị Lan Hương	1976	Cử nhân Kinh tế đối ngoại	Phó Tổng Giám Đốc	0
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	1977	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh	Phó Tổng Giám Đốc	0,004
Ông Khuất Trung Thắng	1974	Kỹ sư xây dựng	Phó Tổng Giám Đốc	0,015
Ông Bùi Xuân Vượng	1976	Kỹ sư Kinh tế xây dựng	Phó Tổng Giám Đốc	0
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	1978	Thạc sỹ Kinh tế	Kế toán trưởng	0

Thống kê nhân sự

Tính đến 31/12/2023, Số lượng nhân sự của Taseco Land và các đơn vị thành viên là 664 người, trong đó, nhân sự của Taseco Land là 157 người. Cơ cấu nhân sự như sau:

STT	Tiêu chí	Số lượng Năm 2023 (Người)	Tỷ lệ
I. Theo trình độ lao động			
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	143	91%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	6	4%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	0	0%
4	Lao động phổ thông	8	5%
II. Theo giới tính			
1	Nam	112	71%
2	Nữ	45	29%
Tổng cộng		157	100%

Chính sách tuyển dụng thu hút nguồn nhân lực

Công tác tuyển dụng được thực hiện theo đúng Quy chế tuyển dụng của Công ty nhằm tuyển chọn nhân sự theo đúng yêu cầu đưa ra, nhằm đảm bảo lực lượng lao động ổn định, có chất lượng và đáp ứng được yêu cầu hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, Taseco Land đang sở hữu một đội ngũ nhân sự có đạo đức với trình độ chuyên môn nghiệp vụ tốt góp phần hoàn thành xuất sắc các mục tiêu sản xuất kinh doanh của Công ty.

Chính sách quản lý

Chính sách quản lý được Công ty cải tiến thông qua việc rà soát, sửa đổi hệ thống văn bản quản lý nội bộ phù hợp với quy định mới của pháp luật và yêu cầu thực tế hoạt động kinh doanh dịch vụ của Công ty.

Chính sách đào tạo

Xác định việc đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, tác phong chuyên nghiệp cho CBNV đóng vai trò rất quan trọng trong công tác quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty đã chú trọng, quan tâm và xây dựng cơ chế, chính sách, quy định đào tạo để khuyến khích CBNV nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ.

Nội dung đào tạo

+ Đào tạo hội nhập: Nhằm giúp Nhân viên mới nhanh chóng hòa nhập với công việc, Văn phòng và các Phòng/Ban có liên quan sẽ thực hiện việc đào tạo ban đầu giúp Nhân viên mới biết về nội quy, chính sách, cơ cấu tổ chức, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng như những nghiệp vụ chuyên môn liên quan.

+ Đào tạo nâng cao: Công ty luôn chú trọng vào việc đào tạo chuyên sâu cho Nhân viên để nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, hỗ trợ Nhân viên phát triển nghề nghiệp cá nhân cũng như tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

+ Đào tạo quản trị điều hành: Nhận thức được tầm quan trọng của Cán bộ điều hành, Công ty đã tập trung đào tạo chuyên sâu về nghiệp vụ nhằm thực hiện tốt vai trò của người quản lý điều hành.

Hình thức đào tạo

+ Đào tạo tại chỗ: Trong quá trình làm việc, Nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn công việc cho Nhân viên mới hay Nhân viên có ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí trong Công ty.

+ Đào tạo nội bộ: Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình huấn luyện chuyên sâu về kỹ năng chuyên môn và các kỹ năng mềm để hỗ trợ cho định hướng và sự phát triển nghề nghiệp của mỗi Nhân viên.

+ Đào tạo bên ngoài: Căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của Công ty, Người lao động sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ.



CHÍNH SÁCH LƯƠNG THƯỞNG

Công ty ban hành Quy chế tiền lương, thưởng được áp dụng cho toàn thể CBNV và tiến hành điều chỉnh lương, thưởng, phù hợp với năng lực, khối lượng và hiệu quả công việc, nhằm khuyến khích người lao động làm việc tích cực, hoàn thành tốt và nâng cao hiệu quả công việc.

Công ty thực hiện chế độ thưởng trong các dịp lễ tết cho người lao động, khen thưởng các cá nhân, tập thể xuất sắc và cho các con em của người lao động có thành tích học tập tốt.

Lao động nữ nghỉ thai sản mà có thời gian công tác tại Công ty từ 02 (hai) năm trở lên (tính từ thời điểm bắt đầu nghỉ) ngoài chế độ BHXH được nhận theo quy định còn được Công ty hỗ trợ 70% mức lương chính tính trên ngày công định mức trong tháng.

Công ty luôn thực hiện tốt chế độ chính sách đối với người lao động về tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm, bảo hiểm xã hội, chế độ hưu trí, các công tác xã hội, từ thiện và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với ngân sách nhà nước.

Chính sách đãi ngộ, phúc lợi

Toàn bộ cán bộ nhân viên được đóng bảo hiểm theo quy định của pháp luật, được hưởng đầy đủ các chế độ phúc lợi của Công ty theo Luật Lao động, nội quy lao động và thỏa ước lao động tập thể. Ngoài ra, hàng năm, Công ty đều tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBNV. Công ty cũng chú trọng đến công tác an toàn vệ sinh lao động, bảo hộ lao động, công tác phòng cháy chữa cháy. Đồng thời nghiên cứu và xây dựng nhiều chính sách phù hợp để giữ chân CBNV và thu hút nguồn nhân sự chất lượng cao trong tương lai.

Để tạo tinh thần đoàn kết, gắn bó giữa CBNV trong Công ty, hàng năm, Công ty tổ chức các kỳ nghỉ, các chuyến du lịch, các phong trào thể dục thể thao, văn thể mỹ, chương trình thiện nguyện... để các CBNV có dịp được gặp gỡ, trao đổi và thể hiện sự quan tâm gắn bó với nhau.



3.3. Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án



Các dự án đã hoàn thành

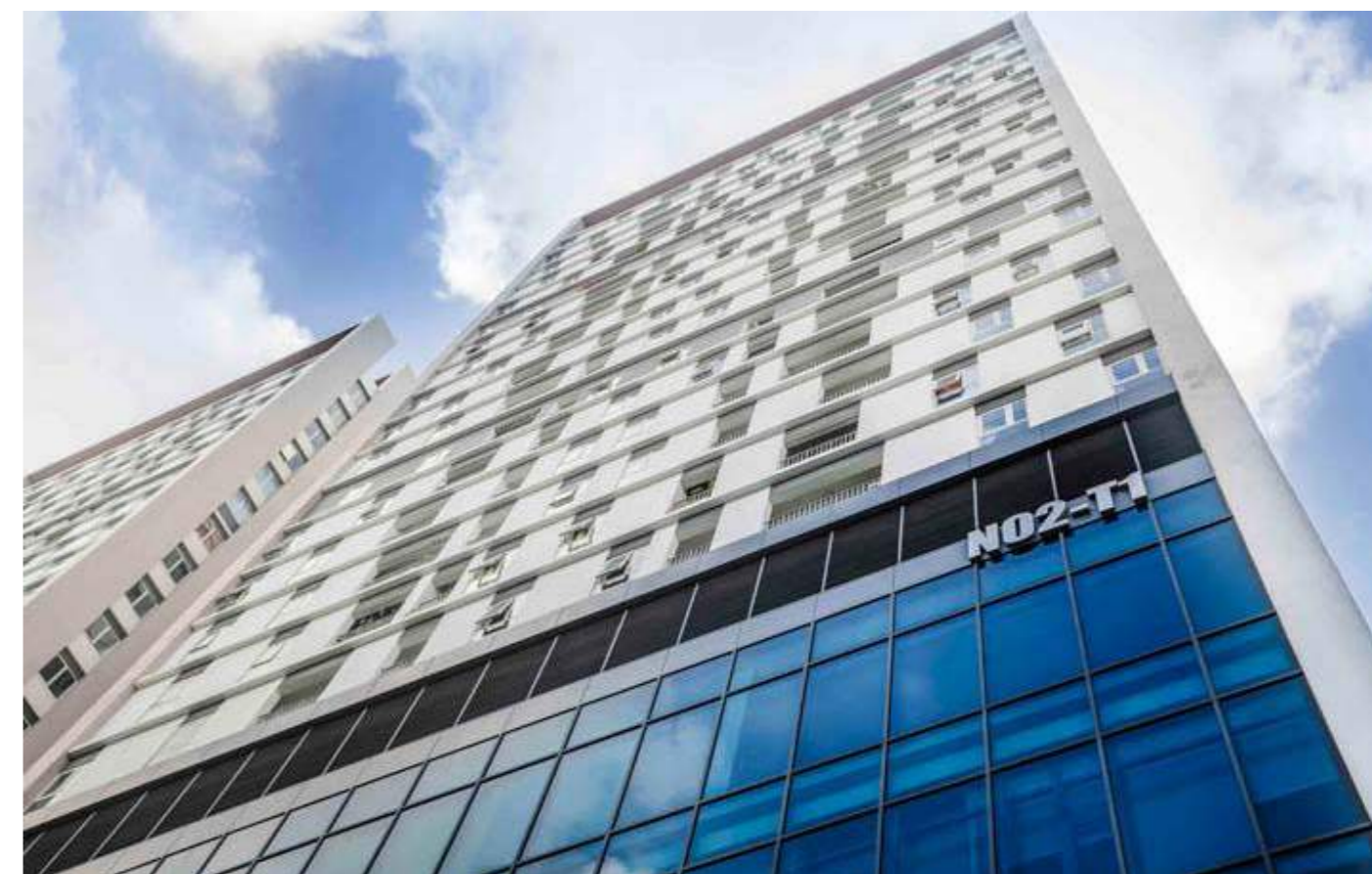
- (1) Các Tòa nhà tại khu Đoàn Ngoại Giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội



Khu đô thị Đoàn Ngoại Giao nằm tại phía Tây Hồ Tây, được đầu tư, xây dựng hạ tầng đồng bộ và hiện đại. Dự án cũng được coi là sở hữu vị trí đắc địa bậc nhất của Thành phố Hà Nội. Tại đây, Taseco Land là Chủ đầu tư/ Đơn vị phát triển Dự án của 04 Tòa nhà cao cấp nhất trong khu vực: Tòa nhà NO2-T1 (An Bình Complex), Tòa nhà NO1-T4 (Phú Mỹ Complex), Tòa nhà NO3-T6 và Tòa nhà NO1-T6. Toàn bộ các căn hộ tại các tòa nhà đều được thiết kế hiện đại và sang trọng, có từ 2 logia (mặt thoáng) trở lên. Điều này đã giúp các căn hộ luôn đón được gió, nắng và ánh sáng tự nhiên.

Dự án Nhà ở chung cư cao cấp An Bình Complex (NO2-T1).

Tọa lạc tại ngã tư Xuân Tảo - Nguyễn Xuân Khoát và đối diện đại sứ quán Hàn Quốc, An Bình Complex được coi sở hữu vị trí đắc địa bậc nhất tại khu Đoàn Ngoại Giao. Đây là một trong những Tòa nhà đưa vào sử dụng đầu tiên tại khu vực. Sau một thời gian vận hành, Tòa nhà vẫn giữ được chất lượng tốt, đồng thời được cư dân đánh giá cao về mức độ hoàn thiện, mật độ cây xanh lý tưởng.



Chủ đầu tư	: CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.
Loại hình sản phẩm	: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
Vị trí dự án	: Khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
Quy mô	: 21 tầng nổi và 02 tầng hầm.
Tổng mức đầu tư	: 365,5 tỷ đồng.
Tổng số căn hộ	: 136 căn có diện tích từ 90m ² đến 124m ² .
Tiện ích	: Ngân hàng, thương mại dịch vụ.
Hoàn thành	: Năm 2016.

Dự án Phú Mỹ Complex (NO1-T4).

Phú Mỹ Complex nằm tại mặt đường Hoàng Minh Thảo (một đoạn trên trục đường Tây Thăng Long), đối diện với khu đô thị Starlake. Đây được coi là vị trí trung tâm của khu vực hành chính và ngoại giao mới của Hà Nội. Tòa nhà được ví như “viên ngọc sáng” tại khu Đoàn Ngoại Giao (thành phố Hà Nội), được hoàn thiện với các hệ thống tiện ích nổi bật như: Nhà hàng, phòng tập Gym- Yoga, bể bơi, ngân hàng và cửa hàng tiện ích, khu vui chơi trẻ em.

Các căn hộ cao cấp tại Phú Mỹ Complex được thiết kế thông minh, hiện đại, tối ưu hóa diện tích và công năng sử dụng. Bên cạnh đó, không gian xanh được chăm chút ở mọi không gian của tòa nhà, tạo cảm giác an lành, tiện nghi và hoàn mỹ.



Chủ đầu tư	: CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ (Công ty con của Taseco Land).
Loại hình sản phẩm	: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
Vị trí dự án	: Khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
Quy mô	: 35 tầng nổi và 03 tầng hầm.
Tổng mức đầu tư	: 804 tỷ đồng.
Tổng số căn hộ	: 287 căn, với diện tích căn hộ từ: 87m ² đến 177m ² .
Tiện ích	: Siêu thị, ngân hàng, nhà hàng, bể bơi, xông hơi, gym.
Hoàn thành	: Năm 2018.

Trung Đô Complex (NO3-T6)

Tọa lạc tại mặt phố Minh Tảo, đối diện khu shophouse Embassy Garden, Trung Đô Complex là tổ hợp khu trung tâm thương mại, văn phòng và 170 căn hộ cao cấp, với các loại diện tích đa dạng đáp ứng tối đa nhu cầu sử dụng của người mua nhà. Đặc biệt, mọi không gian bên trong căn hộ đều được tối ưu hóa giúp đón được tối đa ánh sáng và gió tự nhiên tạo cảm giác thoáng đãng gần gũi thiên nhiên.



Chủ đầu tư	: Taseco Land hợp tác đầu tư với tỷ lệ 45%.
Loại hình sản phẩm	: Chung cư, văn phòng, thương mại dịch vụ.
Vị trí dự án	: Khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
Quy mô	: 21 tầng nổi và 2 tầng hầm.
Tổng mức đầu tư	: 414 tỷ đồng.
Tổng số căn hộ	: 170 căn có diện tích từ 73m ² đến 135m ² .
Tiện ích	: Siêu thị, ngân hàng, nhà hàng, thương mại dịch vụ.
Hoàn thành	: Năm 2021.

Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6 khu Đoàn Ngoại Giao.

Tòa nhà NO1-T6 thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6,T7 khu Đoàn Ngoại Giao.

Đơn vị phát triển BĐS	: CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.
Loại hình sản phẩm	: Căn hộ chung cư.
Vị trí dự án	: Khu Đoàn Ngoại Giao, Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
Quy mô	: 280 căn hộ từ tầng 7 đến tầng 45 với tổng diện tích sàn: 36.344 m ² . Từ tầng 01 đến tầng 05 bố trí Thương mại dịch vụ, Văn phòng. Tầng 6 bố trí nhà hàng, bể bơi vô cực, phòng sinh hoạt cộng đồng.
Tổng mức đầu tư	: 2.857 tỷ đồng.
Tiến độ	: Đã vận hành chính thức từ tháng 12/2023.



(2) Tòa nhà văn phòng ICON4

Tòa nhà tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay tại điểm giao nhau giữa đường Đê La Thành với đường Kim Mã, cạnh đại học Giao thông vận tải và đối diện với công viên, hồ Thủ Lệ. Đây là Tòa nhà văn phòng với cơ sở vật chất đồng bộ, hiện đại. Sau khi vận hành chính thức, đây là một trong những tòa văn phòng có tỷ lệ lấp đầy cao nhất tại Hà Nội.



Chủ đầu tư	: CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4 (Công ty con của Taseco Land).
Loại hình sản phẩm	: Văn phòng làm việc.
Vị trí dự án	: Số 243A Đê La Thành, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
Quy mô	: 28 tầng nổi và 2 tầng hầm.
Tổng mức đầu tư	: 669,66 tỷ đồng.
Hoàn thành	: Năm 2013.

(3) Khu đô thị kết hợp công viên cây xanh (Green Park Móng Cái).

KĐT Green Park Móng Cái là khu đô thị kết hợp công viên cây xanh, tọa lạc tại thành phố Móng Cái. Dự án Green Park Móng Cái bao gồm shophouse, các lô đất biệt thự, liền kề, thương mại, các công trình phụ trợ như: Công viên, trường học, khu vui chơi, thể thao... Dự án được đánh giá là một trong những khu đô thị đẳng cấp nhất của thành phố Móng Cái. Dự án vinh dự được UBND thành phố Móng Cái lựa chọn là một trong mười công trình tiêu biểu chào mừng kỷ niệm 10 năm thành lập thành phố.



Chủ đầu tư	: CTCP Thương mại và Phát triển Đô thị Quốc tế (Công ty con của Taseco Land tại thời điểm triển khai, hoàn thành và bàn giao đưa dự án vào sử dụng. Đến tháng 6/2021, Taseco Land đã thoái toàn bộ vốn).
Loại hình sản phẩm	: Shophouse, Đất nền xây liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ.
Vị trí dự án	: Xã Hải Xuân, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh.
Quy mô	: 14,05 ha với 324 sản phẩm gồm shophouse, liền kề, biệt thự, thương mại dịch vụ.
Tổng mức đầu tư	: 265 tỷ đồng.
Tiện ích	: Công viên, trường học, thương mại dịch vụ.
Hoàn thành	: Năm 2017.

(4) Dự án Alacarte Hạ Long

Dự án Alacarte Hạ Long tọa lạc tại bán đảo 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long. Đây được coi là vị trí đẹp nhất Hạ Long: đối diện mặt vịnh, công viên biển và kề cận với các công trình nổi tiếng như: InterContinental Hạ Long, phố đi bộ Marina Square... Dự án được hoàn thiện theo Tiêu chuẩn 5 sao và với các tiện ích đẳng cấp, sang trọng như: Hệ thống các nhà hàng, bể bơi vô cực và bể bơi bốn mùa, spa, phòng tập gym - yoga... Toàn bộ các căn hộ tại dự án đều được hoàn thiện "full" đồ, theo tiêu chuẩn hạng sang và được sở hữu lâu dài. Dự án đã vinh dự đạt giải thưởng "Tòa tháp khách sạn có thiết kế kiến trúc đẹp nhất Việt Nam" tại Lễ trao giải Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương năm 2019.

Chủ đầu tư	: CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.
Loại hình sản phẩm	: Căn hộ chung cư; thương mại, dịch vụ.
Vị trí dự án	: 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.
Quy mô	: 41 tầng nổi và 2 tầng hầm.
Tổng mức đầu tư	: 2.506 tỷ đồng (bao gồm cả nội thất).
Tổng số căn hộ	: 932 căn có diện tích từ 40,9 m2 đến 253 m2.
Tiện ích	: Hệ thống các nhà hàng, phòng hội nghị, bể bơi vô cực và bể bơi bốn mùa, spa, phòng tập gym - yoga.
Hoàn thành	: Dự án hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng 01/2023.





Các dự án đang triển khai thi công xây dựng

(1) Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4, Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa

Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 là khu đô thị tri thức và tài chính tại Khu trung tâm hành chính thành phố Thanh Hóa, một tâm điểm giao thương sầm uất bên đại lộ Nam Sông Mã.

Dự án có quy mô 15,6 ha gồm 493 lô đất trong đó gồm 433 lô liền kề và 60 lô biệt thự được xây dựng đồng bộ hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, nhà ở và các công trình công cộng, thương mại dịch vụ đạt tiêu chuẩn cao.



Chủ đầu tư	: Liên danh CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco, CTCP Tập đoàn Taseco, CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ.
Loại hình sản phẩm	: Biệt thự, liền kề, thương mại, dịch vụ.
Vị trí dự án	: Phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa.
Quy mô	: 15,6 ha, 493 lô đất.
Tổng mức đầu tư	: 2.733,56 tỷ đồng (đã bao gồm tiền sử dụng đất).
Tiến độ	: Đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và xây thô hoàn thiện mặt ngoài đến 90% của giai đoạn 1, giai đoạn 2. Dự án dự kiến hoàn thành năm 2024.

(2) Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình

Dự án khu nhà ở thuộc Khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn tỉnh Thanh Hóa - một trong những trung tâm công nghiệp, đô thị, dịch vụ ven biển trọng điểm của cả nước.

Dự án có quy mô sử dụng đất 14,9 ha được đầu tư đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm các hạng mục: Giao thông, san nền, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh, mặt nước... theo quy hoạch đã được phê duyệt; Xây thô các lô nhà phố thương mại (213 lô), nhà liền kề (4 lô), biệt thự nhà vườn (4 lô) thuộc tuyến đường cảnh quan và tuyến đường khu vực của dự án; Chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền (348 lô).



Chủ đầu tư	: Liên danh CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco, CTCP Tập đoàn Taseco, CTCP Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ.
Loại hình sản phẩm	: Biệt thự, liền kề.
Vị trí dự án	: Phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
Quy mô	: 14,9 ha - 569 lô đất.
Tổng mức đầu tư	: 1.389 tỷ đồng (đã bao gồm tiền sử dụng đất).
Tiến độ	: Đang thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Khởi công tháng 9/2023, dự án dự kiến hoàn thành năm 2027.



Các dự án đang đầu tư

(1) Dự án Landmark 55

Được đầu tư xây dựng, quản lý, vận hành dự án thành phần có công năng độc lập bao gồm: Khu văn phòng và trung tâm thương mại cao cấp tiêu chuẩn hạng A (ký hiệu B3-CC2A) và Khu khách sạn cao cấp (ký hiệu B3-CC2B) - dự án có vị trí đắc địa ngay tại trung tâm khu đô thị Starlake - Tây Hồ Tây, Taseco Land đã tìm kiếm những nhà thiết kế hàng đầu thế giới để tối ưu hóa từng không gian, phù hợp với công năng riêng của tòa nhà phức hợp và mang tính tiêu biểu, thể hiện sự biểu trưng của Thủ đô.

Hưởng trọn vị trí đắc địa cùng quần thể kiến trúc của khu đô thị kiểu mẫu của thành phố, dự án hứa hẹn sẽ mang đến một trải nghiệm sống hiện đại, năng động cùng chất lượng dịch vụ cao cấp nhất.

Chủ đầu tư	: CTCP Taseco Invest (Công ty con của Taseco Land).
Loại hình sản phẩm	: Khách sạn cao cấp, khu văn phòng kết hợp trung tâm thương mại.
Vị trí dự án	: Lô đất B3CC2 (B3CC2A và B3CC2B) Khu trung tâm đô thị Tây Hồ Tây, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
Quy mô	: 23.600 m ² ; Tòa tháp Khách sạn 55 tầng và Tòa tháp Văn phòng 37 tầng.
Tổng mức đầu tư	: 5.934 tỷ đồng.
Tiến độ	: Đang chuẩn bị các công tác thực hiện dự án.

(2) Tổ hợp Văn phòng kết hợp Thương mại Dịch vụ tại lô đất B2-CC4

Dự án Tổ hợp Văn phòng kết hợp Thương mại Dịch vụ tại lô đất ký hiệu B2-CC4 là dự án có vị trí đắc địa ngay tại trung tâm khu đô thị Starlake - Tây Hồ Tây. Dự án sở hữu vị trí đẹp trên “trục đường vàng” và tự hào là điểm nhấn đặc sắc, hiện đại của một Hà Nội đang vươn mình trở thành một trong những thành phố năng động nhất châu Á.



Chủ đầu tư	: CTCP Đầu tư TAH (Công ty con của Taseco Land).
Loại hình sản phẩm	: Khu tổ hợp trung tâm thương mại kết hợp Văn phòng.
Vị trí dự án	: Khu đất B2-CC4 thuộc dự án Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây - Giai đoạn 01, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
Quy mô	: Tổng diện tích 1,13 ha.
Tổng mức đầu tư	: 1.730 tỷ đồng.
Tiến độ	: Đã có Giấy CNQSDĐ và Quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh, đang làm thủ tục Thẩm định Báo cáo NCKT, phê duyệt TKCS.

(3) Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu.

Tọa lạc tại một trong những khu vực phát triển sôi động bậc nhất của Thủ đô, khu nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu mang đến một quần thể đáng sống với 114 căn hộ liền kề và hai tòa nhà hỗn hợp - chung cư, dịch vụ thương mại với hơn 600 căn hộ.

Dự án được đầu tư cơ sở hạ tầng đồng bộ, tiện ích cùng hệ thống cảnh quan, cây xanh mang lại không gian đô thị trong lành. Hệ thống đường nội bộ rộng rãi, kết nối với tuyến đường chính hứa hẹn mang đến những khu phố mua sắm sầm uất, hiện đại.



Chủ đầu tư	: Liên danh CTCP Đầu tư Xây dựng NHS và CTCP Đầu tư và Xây dựng số 4.
Loại hình sản phẩm	: Tổ hợp khu nhà ở thấp tầng, tòa nhà hỗn hợp.
Vị trí dự án	: Mỗ Lao, quận Hà Đông và phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.
Quy mô	: 3,85 ha.
Tổng mức đầu tư dự kiến	: 3.222 tỷ (đã bao gồm tiền sử dụng đất).
Tiến độ	: Đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quyết định giao đất. Dự kiến khởi công năm 2024.

(4) Dự án Đầu tư xây dựng KĐT mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên

Dự án Khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên có quy mô sử dụng đất 115,1 ha - một khu đô thị mới đa năng với các công trình thương mại dịch vụ, nhà ở, khu vui chơi giải trí, văn hóa thể thao... là điểm nhấn của thị xã Duy Tiên, khu đô thị sẽ đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, với những tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp, đáp ứng được yêu cầu về phát triển của thị xã Duy Tiên trong thời gian tới.



Chủ đầu tư	: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco và CTCP Xây dựng và Thiết bị Hà Nam.
Loại hình sản phẩm	: Khu nhà ở đô thị cao cấp với các sản phẩm biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, hỗn hợp chung cư cao tầng, thương mại dịch vụ, khu công cộng dịch vụ.
Vị trí dự án	: Phường Yên Bắc, phường Tiên Nội, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
Quy mô	: 115,1 ha.
Tổng mức đầu tư	: 4.764 tỷ đồng.
Tiến độ	: Đang thực hiện thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết, chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

(5) Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình

Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình đối diện khu đô thị phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên, với hệ thống hạ tầng giao thông nội bộ khu công nghiệp được đầu tư đồng bộ, hiện đại, kết nối với hệ thống đường giao thông quốc gia, thuận tiện cho việc đi lại và vận chuyển hàng hóa từ/đến sân bay Nội Bài và cảng Hải Phòng.



Chủ đầu tư	: CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.
Loại hình sản phẩm	: Hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp.
Vị trí dự án	: Các phường Yên Bắc, Tiên Nội và Hòa Mạc, các xã Tiên Ngoại và Yên Nam, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
Quy mô	: 223 ha.
Tổng mức đầu tư	: 2.320,3 tỷ đồng.
Tiến độ	: Đang thực hiện các thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; phê duyệt quy hoạch chi tiết; dự án dự kiến khởi công năm 2024.

(6) Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái

Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái có quy mô sử dụng đất 2,1 ha nằm tại vị trí đắc địa tại Thành phố Phổ Yên, gần các cơ quan hành chính và quảng trường.

Hình thành một khu nhà ở hiện đại với đầy đủ dịch vụ tiện ích nhằm thu hút các chuyên gia đang làm việc tại các Khu công nghiệp lân cận khu vực dự án cũng như các tỉnh lân cận đến lưu trú (ngắn hạn và dài hạn), góp phần thúc đẩy phát triển các dịch vụ địa phương.



Chủ đầu tư	: CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.
Loại hình sản phẩm	: Nhà ở xây thô hoàn thiện mặt ngoài, công trình hỗn hợp, đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật.
Vị trí dự án	: Phường Nam Tiến, Thành phố Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên.
Quy mô	: 2,13 ha.
Tổng mức đầu tư	: 949 tỷ (đã bao gồm tiền sử dụng đất).
Tiến độ	: Đang thực hiện thủ tục lập và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, Thiết kế bản vẽ thi công. Dự án dự kiến khởi công năm 2024.

(7) Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp

Nằm tại vị trí đắc địa ven biển Nghi Sơn (Thanh Hóa), Khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp bốn mùa là địa điểm du lịch cao cấp kết hợp kinh doanh các loại hình bất động sản gồm khách sạn 5 sao, biệt thự nghỉ dưỡng, công viên chuyên đề.

Khu du lịch sở hữu hệ thống bể bơi vô cực ấn tượng. Du khách cũng có thể trải nghiệm các dịch vụ ăn uống, mua sắm trong khu vực nhà phố thương mại thuộc quần thể. Thiết kế hướng biển, phủ xanh hạ tầng và tiện ích hoàn hảo... Dự án cam kết đem đến một cuộc sống thư thái, trong lành cho người dân và kênh đầu tư mang giá trị bền vững.



Chủ đầu tư	: CTCP Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế (Cty con của Taseco Land).
Loại hình sản phẩm	: Khu du lịch, nghỉ dưỡng.
Vị trí dự án	: Phường Ninh Hải, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
Quy mô	: 46,57 ha.
Tổng mức đầu tư	: 844 tỷ đồng.
Tiến độ	: Đang thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

(8) Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình

Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình có quy mô sử dụng đất 2,8 ha, tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Dự án nằm tại vị trí có tiềm năng phát triển du lịch, hứa hẹn là điểm đến lý tưởng của các du khách trong và ngoài nước.



Chủ đầu tư	: CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.
Loại hình sản phẩm	: Đầu tư xây dựng quản lý và vận hành tổ hợp khách sạn, nhà hàng, trung tâm thương mại, trung tâm giải trí vui chơi tổng hợp, biệt thự nghỉ dưỡng và các dịch vụ khác phục vụ nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng của du khách.
Vị trí dự án	: Xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.
Quy mô	: 2,81 ha.
Tổng mức đầu tư	: 1.124 tỷ đồng.
Tiến độ	: Đang thực hiện thủ tục lập và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế bản vẽ thi công.

(9) Khu đô thị Nam Sông Cầu



Chủ đầu tư	: CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco.
Loại hình sản phẩm	: Nhà ở liền kề biệt thự, công trình hỗn hợp cao tầng căn hộ chung cư, công trình thương mại dịch vụ, công trình dịch vụ công cộng.
Vị trí dự án	: Phường Quang Vinh, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.
Quy mô	: 45,47 ha.
Tổng mức đầu tư	: 3.682,2 tỷ đồng (chưa bao gồm tiền sử dụng đất).
Tiến độ	: Đang thực hiện thủ tục phê duyệt quy hoạch chi tiết, chuyển đổi đất lúa.

Tình hình đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết trong năm 2023

Đầu tư góp vốn vào công ty con

Tên đơn vị	Số cuối năm (VND)	Số đầu năm (VND)
Công ty Taseco Invest	1.282.800.000.000	1.030.800.000.000
Công ty ICON4	587.602.915.205	587.602.915.205
Công ty TAH	609.390.000.000	349.650.000.000
Công ty IMCS	147.160.016.113	118.189.016.113
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	118.800.000.000
Công ty ALC Hạ Long	207.900.000.000	207.900.000.000
Công ty Yên Bình	88.800.000.000	88.800.000.000
Công ty Sinh thái Quốc tế	132.000.000.000	66.000.000.000
Công ty Taseco Đà Nẵng	209.833.715.266	-
Tổng cộng	3.384.286.646.584	2.567.741.931.318

Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Hải Hà	7.000.000.000	35,00%	35,00%	7.000.000.000	35,00%	35,00%



3.4. Tình hình tài chính

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng giảm 2023/ 2022
Tổng giá trị tài sản	7.841.780	9.937.803	26,73%
Doanh thu thuần	2.829.021	3.237.612	14,44%
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD	471.858	612.915	29,89%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động khác	1.864	14.420	673,61%
Lợi nhuận trước thuế	473.722	627.335	32,43%
Lợi nhuận sau thuế	369.688	472.685	27,86%

↑ **26,73%** TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN

DOANH THU THUẦN ↑ **14,44%**

↑ **29,89%** LỢI NHUẬN TỪ HOẠT ĐỘNG SXKD

LỢI NHUẬN THUẦN TỪ HĐ KHÁC ↑ **673,61%**

↑ **32,43%** LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

LỢI NHUẬN SAU THUẾ ↑ **27,86%**

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,16	1,65
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,48	0,54
Hệ số thanh toán tiền mặt	Lần	0,13	0,8
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Tỷ lệ Nợ/Tổng tài sản	lần	0,52	0,60
Tỷ lệ Nợ / VCSH	lần	1,07	1,49
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,04	0,75
Vòng quay khoản phải thu	Vòng	1,51	1,53
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Vòng	0,37	0,37
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
ROS	%	13,07	14,60
ROE	%	11,16	12,16
ROA	%	5,17	5,32

3.5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của CSH

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Tên cổ phiếu	Cổ phiếu CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco
Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
Mã chứng khoán	TAL
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng
Ngày bắt đầu đăng ký giao dịch	09/01/2024
Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	297.000.000
Tổng số cổ phiếu quỹ	0



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Phân loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ(%)
Cổ đông lớn	01	215.302.236	72,49
Cổ đông nhỏ	534	81.697.764	27,51
Tổng	535	297.000.000	100
Cổ đông cá nhân	533	81.696.764	27,51
Cổ đông tổ chức	02	215.303.236	72,49
Tổng	535	297.000.000	100
Cổ đông trong nước	535	297.000.000	100
Cổ đông nước ngoài	0	0	0
Tổng	535	297.000.000	100

(Theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam lập ngày 25/01/2024).

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Số lượng CP nắm giữ	Tỷ lệ CP nắm giữ
1	CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TASECO	215.302.236	72,49%.

TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA TẠI CÔNG TY: 49%

(Căn cứ theo công văn số 1781/UBCK-PTT ngày 21/03/2024 của UBCKNN)

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Thời điểm	Vốn điều lệ sau khi tăng vốn (đồng)	Nội dung tăng vốn
29/07/2009	6.000.000.000	Thành lập
03/11/2009	12.500.000.000	Các cổ đông góp thêm và Công ty phát hành cổ phần chào bán
10/05/2011	15.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
17/04/2013	30.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
06/03/2017	150.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
28/12/2017	300.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
22/06/2018	600.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
08/07/2019	900.000.000.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
22/11/2019	1.215.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
26/12/2019	1.360.000.000.000	Chào bán cổ phần riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược
15/09/2020	1.600.000.000.000	Chào bán cho cổ đông hiện hữu
30/06/2021	2.000.000.000.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
12/08/2022	2.700.000.000.000	Phát hành cổ phần để trả cổ tức và chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
28/11/2023	2.970.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Không có.

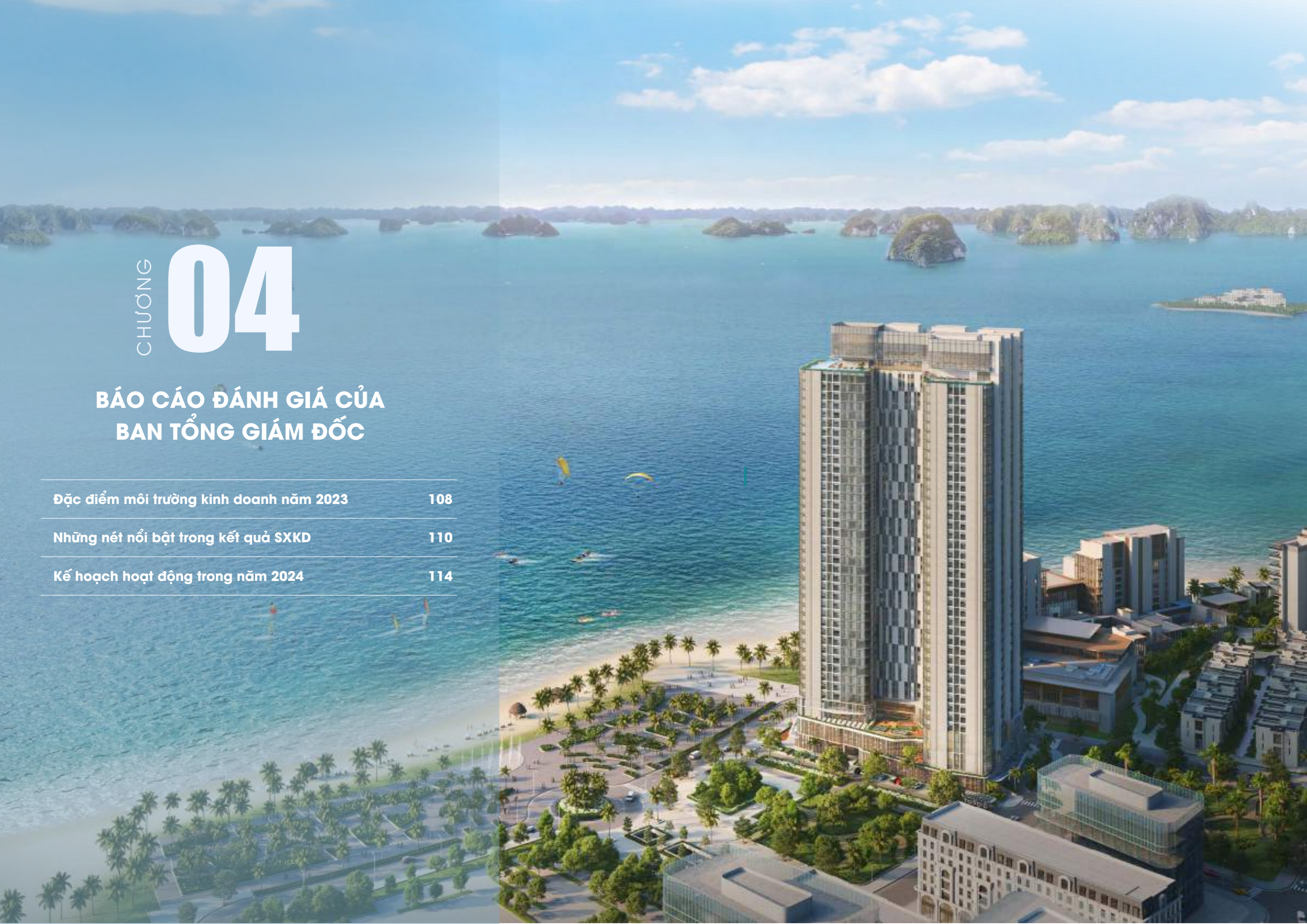
CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Tên Trái phiếu	Mã trái phiếu	Số lượng tính đến 31/12/2023	Điều khoản trái phiếu
Trái phiếu của CTCP Đầu tư BĐS Taseco	TALCH 2123001	75.000	Gốc và lãi trái phiếu đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023; Lãi suất năm đầu tiên tối đa là 10%/năm, năm thứ 2 tối đa là 10,5%/năm. Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 384, tờ bản đồ số 16, địa chỉ Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 924353 do Sở TN&MT tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13/10/2020 cho CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco. 21.000.000 cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco thuộc sở hữu của CTCP Tập đoàn Taseco. Mục đích phát hành trái phiếu: Đầu tư dự án của Tổ Chức Phát Hành. Tình hình sử dụng vốn: Dự án Alacarte Hạ Long.
Trái phiếu của CTCP Đầu tư BĐS Taseco	TALCH 2325001	200.000	Gốc và lãi trái phiếu đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2025; Lãi suất áp dụng cho Kỳ Xác Định Lãi Suất đầu tiên (03 tháng đầu tiên) là 11%/năm. Lãi suất áp dụng từ Kỳ Xác Định Lãi Suất thứ 02 (hai) trở đi là lãi suất thả nổi, điều chỉnh 03 (ba) tháng một lần và được xác định bằng Lãi Suất Cơ Sở cộng (+) biên độ 4%/năm nhưng tối thiểu không thấp hơn 11%/năm. Tài sản đảm bảo: Giấy CN QSDĐ số CY108500 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình do Sở TN&MT tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13/10/2020 cho CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco. 30.000.000 cổ phần CTCP Đầu tư Bất động sản Taseco thuộc sở hữu của CTCP Tập đoàn Taseco. Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện dự án đầu tư của Công ty. Tình hình sử dụng vốn: Dự án NO1-T6 khu Đoàn Ngoại Giao và Dự án số 4 trung tâm thành phố Thanh Hóa.
Trái phiếu của CTCP Đầu tư BĐS Taseco	TALCH 2325002	150.000	Gốc và lãi trái phiếu hạn ngày 24 tháng 8 năm 2025; Lãi suất cố định 12,3%/năm. Tài sản đảm bảo là: 4.000.000 cổ phiếu Taseco Airs thuộc sở hữu của Công ty Taseco Group và 9.000.000 cổ phiếu ICON4 thuộc sở hữu của bà Đoàn Thị Phương Thảo. Mục đích phát hành trái phiếu: Thực hiện các chương trình/kế hoạch đầu tư vốn trực tiếp hoặc gián tiếp của Tổ Chức Phát Hành. Tình hình sử dụng vốn: Nhận chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I và Dự án Alacarte Hạ Long

CHƯƠNG 04

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đặc điểm môi trường kinh doanh năm 2023	108
Những nét nổi bật trong kết quả SXKD	110
Kế hoạch hoạt động trong năm 2024	114





BỐI CẢNH CHUNG

Năm 2023, thị trường bất động sản Việt Nam gặp nhiều khó khăn, thách thức. Nhiều doanh nghiệp bất động sản phải cơ cấu lại, giải thể công ty con và cắt giảm nhân sự. Số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới chỉ có 4.725 doanh nghiệp, giảm 45,01% so với năm 2022; số lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 1.286 doanh nghiệp (tăng 7,7%) và 3.705 doanh nghiệp (tăng 47,4%) so với năm trước (số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư). Tình trạng cắt giảm nhân sự tại các doanh nghiệp bất động sản vẫn đang diễn ra không chỉ đối với các doanh nghiệp nhỏ mà cả các doanh nghiệp bất động sản lớn trên thị trường.

4.1. Đặc điểm môi trường kinh doanh năm 2023

Triển vọng phát triển của ngành

Trong năm 2023, Chính phủ đã tích cực triển khai rất nhiều các giải pháp giúp bình ổn kinh tế như thúc đẩy đầu tư công; ban hành các gói hỗ trợ, phục hồi và phát triển kinh tế; nới lỏng dần chính sách tiền tệ; khuyến khích ngân hàng hạ lãi suất cho vay; thúc đẩy các Bộ, ngành, địa phương tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản. Các điểm nghẽn pháp lý đã và đang được các cấp chính quyền tích cực giải quyết, nhiều dự án tiếp tục được triển khai, nguồn cung tập trung nhiều hơn vào nhu cầu thật... Đồng thời, Ngân hàng Nhà nước liên tiếp có các đợt điều chỉnh giảm lãi suất điều hành để hỗ trợ cho doanh nghiệp và nền kinh tế.

Nhờ vậy, doanh nghiệp bất động sản có thêm nguồn vốn để đẩy nhanh triển khai dự án, tăng nguồn cung cho thị trường. Những động thái này đang thấp lại niềm tin đối với người dân có nhu cầu mua bất động sản.

Dự báo những khó khăn của thị trường bất động sản sẽ được giảm dần và nhiều chuyên gia dự báo sẽ hoạt động tích cực trở lại trong giai đoạn 2025 trở đi.



4.2. Những nét nổi bật trong kết quả HĐSXKD

Chỉ tiêu kết quả SXKD chủ yếu trong năm 2023

Đơn vị: triệu đồng

Kết quả kinh doanh	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng giảm 2023/ 2022
Doanh thu thuần	2.829.021	3.237.612	14,44%
Giá vốn bán hàng	2.055.127	2.347.451	14,22%
Lợi nhuận gộp	773.894	890.161	15,02%
Doanh thu hoạt động tài chính	66.073	85.109	28,81%
Chi phí tài chính	19.425	99.213	410,74%
- Trong đó chi phí lãi vay	14.975	75.879	406,71%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	471.858	612.915	29,89%
Lợi nhuận khác	1.864	14.420	673,69%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	473.722	627.335	32,43%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	369.688	472.685	27,86%
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	357.018	456.789	27,95%

So với năm 2022, kết quả kinh doanh đều tăng trưởng tốt trong năm 2023. Doanh thu, lợi nhuận trước thuế tăng trưởng tương ứng 14.4% và 32.4%. Kết quả này đạt được là nhờ công ty đã có kế hoạch chủ động đối phó với các thách thức và khó khăn của thị trường, linh hoạt trong công tác đầu tư dự án và bán hàng nên các mảng kinh doanh được thực hiện theo sát kế hoạch đề ra.



Tình hình tài chính của công ty trong năm 2023

Tình hình nợ phải trả

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng giảm 2023/ 2022
Nợ ngắn hạn	3.576.557	3.468.288	-3,03%
Phải trả người bán ngắn hạn	1.242.325	474.399	-61,81%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	214.993	25.717	-88,04%
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	170.058	457.157	168,82%
Phải trả người lao động	24.962	32.586	30,54%
Chi phí phải trả ngắn hạn	363.987	230.036	-36,80%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	4.511	8.993	99,36%
Phải trả ngắn hạn khác	611.472	1.105.877	80,85%
Vay ngắn hạn	939.276	1.126.200	19,90%
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4.973	7.323	47,26%
Nợ dài hạn	482.041	2.481.369	414,76%
Chi phí phải trả dài hạn	26.107	0	-100,00%
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	0	29.442	-
Phải trả dài hạn khác	136.822	214.603	56,85%
Vay dài hạn	226.459	2.136.654	843,50%
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	91.335	90.418	-1,00%
Dự phòng phải trả dài hạn	1.318	10.252	677,85%
Tổng nợ phải trả	4.058.598	5.949.657	46,59%

Tổng nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2023, ghi nhận 5.950 tỷ đồng, tăng 46,59% so với thời điểm 31/12/2022. Trong khi nợ ngắn hạn giảm nhẹ 3,03%; nợ dài hạn đã tăng lên đáng kể với mức tăng 414,76%, từ 482 tỷ đồng năm 2022 lên 2.481 tỷ đồng năm 2023. Sự gia tăng này chủ yếu đến từ tăng vay dài hạn. Nợ vay dài hạn đã tăng 843,50% so với cùng kỳ năm trước, từ 226 tỷ đồng năm 2022 lên 2.137 tỷ đồng năm 2023 để đầu tư hàng tồn kho, tài sản cố định và tài sản dài hạn khác.

Tình hình tài sản

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% Tăng giảm 2023/ 2022
Tài sản ngắn hạn	4.165.143	5.706.232	37,00%
Tiền và các khoản tương đương tiền	466.189	289.030	-38,00%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	76.580	77.921	1,75%
Các khoản phải thu ngắn hạn	1.018.093	1.357.886	33,38%
Hàng tồn kho	2.440.406	3.840.997	57,39%
Tài sản ngắn hạn khác	163.874	140.398	-14,33%
Tài sản dài hạn	3.676.638	4.231.571	15,09%
Các khoản phải thu dài hạn	813.792	1.033.584	27,01%
Tài sản cố định	125.819	571.003	353,83%
Bất động sản đầu tư	296.664	330.660,4	11,46%
Tài sản dở dang dài hạn	2.329.687	1.955.520	-16,06%
Đầu tư tài chính dài hạn	32.400	44.962,4	38,77%
Tài sản dài hạn khác	78.276	295.842	277,95%
Tổng tài sản	7.841.780	9.937.803	26,73%

Năm 2023, tổng tài sản tăng trưởng đáng kể 26,72%, từ 7.841 tỷ đồng lên 9.937 tỷ đồng. Sự tăng trưởng này chủ yếu đến từ tăng lượng hàng tồn kho và do sự gia tăng tài sản cố định. Hàng tồn kho năm 2023 là 3.840 tỷ đồng, tăng 57,39% so với cuối năm 2022. Còn tài sản cố định đã tăng từ 125 tỷ đồng năm 2022 lên 571 tỷ đồng năm 2023 với mức tăng trưởng 353,83%. Sự gia tăng tài sản cố định này là đến từ việc tăng do mua lại công ty con và tăng đầu tư xây dựng cơ bản.

Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách quản lý

Cơ cấu tổ chức nhân sự

Năm 2023, Công ty thường xuyên rà soát, sắp xếp và bố trí nhân sự phù hợp với từng vị trí công việc để nâng cao hiệu quả sử dụng lao động.

Chính sách quản lý

Chính sách quản lý được Công ty cải tiến thông qua việc sử đổi hệ thống văn bản quản lý nội bộ. Công ty đang tiếp tục rà soát và bổ sung các văn bản quản lý nội bộ phù hợp với yêu cầu thực tế và theo quy định của pháp luật.

4.3. Kế hoạch hoạt động trong năm 2024

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2024
Doanh thu thuần	3.040,0 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	475,0 tỷ đồng
Dự kiến phân phối lợi nhuận	
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	Tối đa 4%
- Chia cổ tức	10%-15%



Đánh giá các mảng hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong giai đoạn tới

Nhà ở thương mại

Phân khúc này dự báo sẽ hồi phục tốt hơn so với năm 2023, nhưng mức độ hồi phục trong năm 2024 chưa thể khởi sắc như thời gian trước đại dịch Covid-19:

- » Lãi suất thấp tạo điều kiện để các doanh nghiệp phát triển bất động sản tiếp cận nguồn vốn tín dụng dễ dàng hơn, đồng thời kích thích nhu cầu đầu tư và tiêu dùng bất động sản nhà ở thương mại. Tuy nhiên, nhu cầu của người tiêu dùng cuối cùng là phân khúc nhà ở thương mại trung cấp và sơ cấp. Phân khúc này nguồn cung từ các nhà phát triển bất động sản khá hạn chế, trong khi đó thu nhập và tích lũy của người tiêu dùng thấp, bị bào mòn trong thời gian đại dịch. Giá nhà ở thương mại còn rất cao, hệ số giá nhà ở/ thu nhập của Việt Nam năm 2024 là 23,5, trong đó ở Hà Nội là 19,9 và Hồ Chí Minh 34,3.
- » Hiệu lực của các chính sách pháp luật phải chờ các Nghị định và Thông tư hướng dẫn và có hiệu lực năm 2025.

Bất động sản du lịch nghỉ dưỡng

Phân khúc này tuy có hồi phục nhưng theo nhiều chuyên gia đánh giá là khá chậm:

- » Các dự án phát triển hạ tầng tại Hà Nội, Hồ Chí Minh và các địa phương đang tiến triển khá tốt, tăng tính kết nối giao thông giữa các vùng, địa phương sẽ kích thích nhu cầu đầu tư và tiêu dùng bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng.
- » Lượng khách Quốc tế đến Việt Nam dự báo sẽ tăng trưởng 15-20% đạt trên 15 triệu lượt khách sẽ thúc đẩy mảng kinh doanh dịch vụ lưu trú phát triển. Tuy nhiên, sự thay đổi về thị hiếu tiêu dùng và giải trí của du khách trong nước và quốc tế, tỷ lệ lấp đầy các khu du lịch nghỉ dưỡng còn thấp, cung sản phẩm hiện đang dư thừa.

Bất động sản hạ tầng khu công nghiệp

Lĩnh vực kinh doanh này dự báo sẽ phát triển mạnh trong năm 2024 và các năm tiếp theo:

- » Làn sóng” dịch chuyển chuỗi cung ứng từ Trung Quốc sang các nước khu vực là cơ hội để Việt Nam đón dòng vốn FDI dịch chuyển từ nhiều công ty, tập đoàn lớn khi họ không muốn phụ thuộc duy nhất vào Trung Quốc. Lợi thế về chính trị và kinh tế vĩ mô ổn định, các chính sách ưu đãi về thuế và tiền thuê đất, dân số đông và lực lượng lao động trẻ là những lợi thế đặc biệt của Việt Nam.
- » Hạ tầng giao thông đang được đẩy mạnh đầu tư tăng tính kết nối giữa các vùng kinh tế, các trung tâm kinh tế trong cả nước. Luật Quy hoạch ban hành năm 2015 đến nay hầu hết các địa phương đã hoàn thành.

Định hướng hoạt động năm 2024

1. Hoạt động kinh doanh

- » Đẩy mạnh công tác bán hàng các dự án đã đủ điều kiện pháp lý.
- » Đẩy nhanh việc hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án khu nhà ở đô thị, khu công nghiệp và triển khai thi công các dự án.
- » Tiếp tục tìm kiếm quỹ đất sạch để phát triển các dự án bất động sản về nhà ở thương mại, hạ tầng khu công nghiệp.
- » Tiến hành thi công các dự án trọng điểm để tạo nguồn sản phẩm cho các năm tiếp theo.

2. Về quản lý và sử dụng nguồn vốn đầu tư

- » Tiếp tục tìm kiếm, huy động nguồn vốn đầu tư thông qua các hình thức vay và phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nguồn vốn góp của các cổ đông.
- » Quản lý nguồn vốn huy động từ các kênh tín dụng, trái phiếu, vốn góp cổ đông trên nguyên tắc thận trọng và an toàn. Tối ưu hóa cơ cấu nguồn vốn và hiệu quả sử dụng nguồn vốn.

3. Quản trị nguồn nhân lực và quảng bá thương hiệu

- » Tiếp tục cơ cấu các phòng ban, bộ phận chuyên môn để nâng cao năng lực và hiệu quả quản trị doanh nghiệp.
- » Tăng cường công tác đào tạo về quản trị chiến lược, đào tạo chuyên sâu và đào tạo nội bộ cho cán bộ quản lý và nhân viên.
- » Tăng cường công tác phân cấp, đề cao trách nhiệm cá nhân và tôn trọng sáng tạo cá nhân.
- » Xây dựng văn hóa và thương hiệu để quảng bá doanh nghiệp.



Kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2024

1. Kế hoạch bán hàng

- » Dự án số 4, Trung tâm thành phố Thanh hóa, gồm 425 lô biệt thự, shophouse và liền kề.
- » Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư Hải Yến, Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, Thanh Hóa.
- » Nhà thấp tầng Dự án Nam Thái, thành phố Phổ Yên, Thái Nguyên.
- » Tòa nhà NO1-T6 khu Đoàn Ngoại Giao và Dự án Alacarte Hạ Long.
- » Chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty tại doanh nghiệp sở hữu dự án B2CC4 Khu Đoàn Ngoại Giao, Hà Nội.

2. Kế hoạch thi công các dự án

- » Hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, hoàn tất các thủ tục pháp lý để triển khai thi công hạ tầng khu công nghiệp Đồng Văn III mở rộng tại Duy Tiên, Hà Nam.
- » Tiến hành triển khai thi công hạ tầng dự án Nam Thái, Phổ Yên, Thái Nguyên.
- » Hoàn tất công tác thi công hạ tầng khu nhà ở tái định cư Hải Yến, Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, Thanh Hóa.
- » Khởi công xây dựng hạ tầng Khu nhà ở Trung Văn, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

3. Nghiên cứu phát triển dự án và hoàn thiện các thủ tục đầu tư dự án

- » Tiếp tục thực hiện các thủ tục pháp lý chuyển nhượng lô đất B3CC2A Khu Đoàn ngoại giao, Hà Nội.
- » Tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý và công tác thiết kế dự án khu đô thị Lương Ninh, Quảng Bình; Khu nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng; Khu đô thị Duy Tiên, Hà Nam.
- » Chuẩn bị đầy đủ các điều kiện để tham gia đấu thầu, đấu giá một số dự án tiềm năng về nhà ở đô thị tại Hà Nội, Thái Nguyên, Quảng Bình, ...
- » Tiếp tục nghiên cứu mở rộng quỹ đất phát triển hạ tầng khu công nghiệp tại các tỉnh Hải Phòng, Hải Dương, Bắc Giang.



CHƯƠNG 05

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty 120

Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc 121

Các kế hoạch, định hướng của HĐQT 122

1

2



5.1. Đánh giá các mặt hoạt động của Công ty

Năm 2023 tiếp đà giảm từ năm trước đó, thị trường bất động sản tiếp tục gặp khó khăn, thanh khoản giảm mạnh. Những doanh nghiệp kinh doanh bất động sản còn bám trụ trên thị trường đã có hành trình tái cấu trúc mạnh mẽ, nỗ lực thích ứng và đổi mới để thúc đẩy thị trường bất động sản hồi phục.

Sự vào cuộc quyết liệt của Chính phủ, các bộ ban ngành, đã chỉ đạo sâu sát để giải quyết các vấn đề khó khăn trên thị trường bất động sản, từ đó tháo gỡ vướng mắc về cả cơ chế, chính sách, thủ tục hành chính, tiếp cận vốn,... Các chính sách tháo gỡ khó khăn đang từng bước có tác động tốt đến thị trường bất động sản. Trong bối cảnh đối mặt với vô vàn những khó khăn đó, kết quả kinh doanh năm 2024 của Công ty vẫn có nhiều khởi sắc. Doanh thu thuần cả năm 2023 đạt 3.238 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế ghi nhận 627 tỷ đồng, hoàn thành kế hoạch lợi nhuận đã được ĐHCĐ thông qua tại ĐHCĐ thường niên năm 2023.

Bên cạnh đó, Taseco Land đã hoàn thành đầu tư xây dựng đúng tiến độ các dự án được giao mang lại doanh thu lớn cho Công ty, đồng thời chính thức bước chân vào lĩnh vực phát triển kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp với dự án Khu công nghiệp Đồng Văn III mở rộng tại Hà Nam đem lại cơ hội phát triển trong lĩnh vực sản xuất, kinh doanh cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước, thu hút một lượng lớn lao động góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương.



5.2. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban TGD

Ban Tổng Giám đốc làm việc và điều hành hoạt động của Công ty theo sự phân công theo quyết định phân công, nhiệm vụ trong Ban Tổng Giám đốc, thực hiện đúng thẩm quyền, quy định nội bộ, quy định pháp luật và trên cơ sở các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông.

Hàng tuần, Ban Tổng Giám đốc tổ chức các cuộc họp giao ban định kỳ và đột xuất để lập kế hoạch, triển khai và báo cáo kết quả thực hiện các công việc được giao, đồng thời giải quyết những vướng mắc và đề xuất của các phòng/ban chuyên môn khi thực hiện công việc.

- Ban Tổng Giám đốc luôn chủ động đề xuất các chế độ, chính sách cho Người lao động, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để đảm bảo quyền lợi kịp thời cho Người lao động.

Tổ chức chỉ đạo và thực hiện nghiêm túc chế độ lập Báo cáo tài chính Công ty theo đúng quy định.

Thực hiện thành công hai đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ tháng 5 và tháng 8/2023.

Thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật.

5.3. Các kế hoạch, định hướng của HĐQT

Triển khai tại các dự án trọng điểm trong năm 2024

- » Tập trung thực hiện việc kinh doanh tại các dự án gồm: dự án Số 4 - Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hoá; dự án Tòa nhà NO1-T6 thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6,T7 Khu Đoàn Ngoại Giao; dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long, Quảng Ninh.
- » Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III phía Đông đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, Hà Nam: Hoàn thành phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, xin phép xây dựng và triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật dự kiến vào tháng 6 năm 2024 đồng thời thực hiện việc tìm kiếm khách thuê hạ tầng.
- » Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên, Hà Nam: Thực hiện các thủ tục pháp lý theo quy định (lập quy hoạch chi tiết 1/500, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, bồi thường giải phóng mặt bằng) để chuẩn bị cho công tác thi công hạ tầng kỹ thuật dự kiến vào cuối năm 2024.
- » Dự án Tổ hợp văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ tại ô đất có ký hiệu B2CC4, Khu đô thị Tây Hồ Tây, Hà Nội: Khẩn trương hoàn thành các nội dung theo cam kết với đối tác và ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư TAH cho đối tác dự kiến tháng 6 hoặc tháng 7 năm 2024.
- » Dự án Khu khách sạn cao cấp, văn phòng kết hợp trung tâm thương mại Landmark 55 tại lô đất B3CC2, Khu đô thị Tây Hồ Tây, Hà Nội: Thực hiện các điều nội dung theo cam kết với đối tác như: xin Giấy phép xây dựng cho Dự án tại ô đất B3CC2-A dự kiến Quý II năm 2024; cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án B3CC2-A dự kiến Quý III năm 2024...

- » Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại xã Nguyên Bình (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn), tỉnh Thanh Hóa: Khẩn trương tiến hành thi công hạng mục hạ tầng kỹ thuật, thi công xây dựng các hạng mục cảnh quan để có thể đưa dự án vào kinh doanh dự kiến đầu Quý III năm 2024.
- » Dự án tổ hợp thương mại dịch vụ hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên: Hoàn thành các thủ tục pháp lý để triển khai thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự kiến vào tháng 7 năm 2024 và có thể triển khai kinh doanh sản phẩm của dự án trong năm 2024.
- » Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu, Thái Nguyên: Hoàn thành phê duyệt quy hoạch chi tiết, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng trong năm 2024.
- » Dự án Taseco Đà Nẵng: Thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 và trình chấp thuận chủ trương đầu tư điều chỉnh trong năm 2024.

Định hướng hoạt động HĐQT

- » Duy trì cuộc họp HĐQT, tham gia các cuộc họp giao ban của Ban Tổng Giám đốc để nắm bắt, bám sát các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, phục vụ kịp thời công tác quản trị, lãnh đạo và chỉ đạo của HĐQT.
- » Đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật cũng như thông lệ thị trường.
- » Điều hành cân đối vốn linh hoạt, hiệu quả, sử dụng chi phí hợp lý, tối đa hóa các nguồn thu và nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh toàn hệ thống.
- » Tiếp tục sắp xếp, bố trí Người đại diện vốn tại các Công ty thành viên nhằm phát huy năng lực gắn liền với trách nhiệm của từng cá nhân, phát huy vai trò Người đại diện nhằm đảm bảo công tác điều hành và quản trị tại các Công ty thành viên tuân thủ các quy định pháp luật.

CHƯƠNG

06

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị 126

Ban kiểm soát 130

Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích khác của HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng 132



6.1. Hội đồng quản trị

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT
4	Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT
5	Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	50	100%
2	Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	50	100%
3	Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	50	100%
4	Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT	50	100%
5	Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT	50	100%

Kết quả hoạt động của HĐQT

Năm 2023, HĐQT đã tổ chức các cuộc họp và ban hành Nghị quyết, Quyết định để phê duyệt, quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT theo quy định tại điều lệ Công ty, quy chế quy định quản lý nội bộ và pháp luật hiện hành.

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc

- » Tổ chức giám sát việc thực hiện các dự án của Công ty và chuẩn bị nguồn vốn cho các dự án đang triển khai.
- » Tổ chức giám sát việc điều hành, quản lý của Ban Tổng Giám đốc đối với hoạt động đầu tư sản xuất kinh doanh của Công ty, các công ty thành viên thông qua Người đại diện nhằm nâng cao hiệu quả và hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch đã đặt ra.
- » Tổ chức chỉ đạo, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ lập Báo cáo tài chính Công ty theo đúng quy định.
- » Giám sát, chỉ đạo việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT đã ban hành.
- » Thường xuyên chỉ đạo, giám sát hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.
- » Giám sát việc thực hiện công bố thông tin với mục tiêu đảm bảo tính minh bạch và kịp thời theo đúng quy định.

Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị năm 2023

STT	Số công văn	Ngày ban hành	Nội dung
1	01/2023/NQ-HĐQT	04/01/2023	Phê duyệt chủ trương ký kết Hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với Người có liên quan.
2	06/2023/NQ-HĐQT	09/02/2023	Chấp thuận Hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS.
3	11/2023/NQ-HĐQT	28/02/2023	Chấp thuận ký kết hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành tòa nhà với Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long.
4	16/2023/NQ-HĐQT	20/03/2023	Phê duyệt điều chỉnh sáp nhập dự án Khu du lịch và dịch vụ Sunrise Bảo Ninh.
5	20/2023/NQ-HĐQT	30/03/2023	Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất 2022 của Công ty.
6	24/2023/NQ-HĐQT	01/04/2023	Phê duyệt ký hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.
7	26/2023/NQ-HĐQT	04/04/2023	Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.
8	27/2023/NQ-HĐQT	10/04/2023	Phê duyệt ủy quyền tham dự, biểu quyết thông qua các nội dung tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2023 của Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế.
9	28/2023/NQ-HĐQT	27/04/2023	Phê duyệt phương án chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư TAH.
10	29/2023/NQ-HĐQT	04/05/2023	Phê duyệt ủy quyền tham dự, biểu quyết thông qua các nội dung tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2023 của Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long và Công ty Cổ phần Đầu tư TAH.
11	32/2023/NQ-HĐQT	09/05/2023	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.
12	34/2023/NQ-HĐQT	10/05/2023	Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.
13	36/2023/NQ-HĐQT	13/05/2023	Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long.
14	37/2023/NQ-HĐQT	15/05/2023	Phê duyệt vay vốn và sử dụng tài sản làm biện pháp bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân.
15	39/2023/NQ-HĐQT	19/05/2023	Phê duyệt biểu quyết thông qua nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 Công ty thành viên.
16	40/2023/NQ-HĐQT	20/05/2023	Phê duyệt cho vay vốn của Công ty.
17	41/2023/NQ-HĐQT	30/05/2023	Phê duyệt ủy quyền tham dự, biểu quyết thông qua các nội dung tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2023 của CTCP Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế và Công ty Cổ phần Đầu tư TAH.
18	45/2023/NQ-HĐQT	06/06/2023	Thông qua triệu tập ĐHĐCĐ thường niên năm 2023.

STT	Số công văn	Ngày ban hành	Nội dung
19	46/2023/NQ-HĐQT	07/06/2023	Chấp thuận hợp tác đầu tư Tòa NO1-T6 Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6, T7 tại Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, với Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco.
20	50/2023/NQ-HĐQT	12/06/2023	Phê duyệt đăng ký thực hiện Khu Đô thị Nam Sông Cầu tại phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.
21	52/2023/NQ-HĐQT	16/06/2023	Phê duyệt phương án kinh doanh 280 căn hộ Tòa NO1-T6 thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6, T7 tại Khu Đoàn Ngoại Giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
22	55/2023/NQ-HĐQT	24/07/2023	Phê duyệt điều chỉnh TMĐT để mua căn hộ thô và chi phí hoàn thiện các căn hộ tại Tòa nhà NO1-T6 và phương án vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1.
23	56/2023/NQ-HĐQT	26/07/2023	Phê duyệt điều chỉnh tiến độ dự án Khu nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình.
24	60/2023/NQ-HĐQT	01/08/2023	Chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt và cổ tức bằng cổ phần theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2023.
25	63/2023/NQ-HĐQT	04/08/2023	Chấp thuận chủ trương tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái tại phường Nam Tiến, thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên.
26	64/2023/NQ-HĐQT	09/08/2023	Phê duyệt Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất bán niên 2023 của Công ty.
27	65/2023/NQ-HĐQT	10/08/2023	Phê duyệt điều chỉnh TMĐT Dự án Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 - Khu đô thị mới trung tâm TP. Thanh Hóa.
28	66/2023/NQ-HĐQT	18/08/2023	Phê duyệt việc thực hiện thanh toán Phần Còn Lại của Giá Chuyển Nhượng Vốn của giao dịch chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Khu Nghỉ Mát P&I theo Hợp Đồng Nguyên Tắc Về Chuyển Nhượng Vốn số 23122022/HĐNT/PULCHRA.
29	68/2023/NQ-HĐQT	22/08/2023	Phê duyệt phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ.
30	72/2023/NQ-HĐQT	26/08/2023	Chấp thuận hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.
31	76/2023/NQ-HĐQT	05/09/2023	Hủy bỏ Nghị quyết HĐQT số 60/2023/NQ-HĐQT ngày 01/8/2023 và chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng tiền mặt.
32	78/2023/NQ-HĐQT	11/09/2023	Chấp thuận hợp đồng thi công xây dựng với Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS.
33	82/2023/NQ-HĐQT	28/09/2023	Phê duyệt triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.

STT	Số công văn	Ngày ban hành	Nội dung
34	88/2023/NQ-HĐQT	12/10/2023	Bổ nhiệm Người phụ trách quản trị Công ty và đăng ký giao dịch Trái phiếu của Công ty.
35	90/2023/NQ-HĐQT	16/10/2023	Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa.
36	93/2023/NQ-HĐQT	20/10/2023	Thông qua nội dung lấy ý kiến bằng văn bản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.
37	98/2023/NQ-HĐQT	30/10/2023	Chốt danh sách cổ đông thực hiện đăng ký cổ phiếu tập trung tại VSDC.
38	100/2023/NQ-HĐQT	01/11/2023	Phê duyệt điều chỉnh TMĐT để mua căn hộ thô và chi phí hoàn thiện các căn hộ tại Tòa nhà NO1-T6.
39	104/2023/NQ-HĐQT	08/11/2023	Phê duyệt phương án nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Taseco Invest.
40	105/2023/NQ-HĐQT	10/11/2023	Phê duyệt phương án cho kinh phí đầu tư xây dựng và quản lý vận hành sau đầu tư các trạm xử lý nước thải dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên (DT-PK.01.21.1).
41	106/2023/NQ-HĐQT	11/11/2023	Phê duyệt Dự án Tổ hợp thương mại, dịch vụ hỗn hợp Nam Thái tại phường Nam Tiến, thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên.
42	107/2023/NQ-HĐQT	13/11/2023	Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
43	108/2023/NQ-HĐQT	14/11/2023	Phê duyệt đăng ký thực hiện Khu Đô thị mới Lương Ninh tại xã Lương Ninh, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình
44	109/2023/NQ-HĐQT	15/11/2023	Phê duyệt kết quả chào bán cổ phiếu lẻ phát sinh từ đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu, thay đổi đăng ký doanh nghiệp và sửa đổi điều lệ Công ty.
45	111/2023/NQ-HĐQT	18/11/2023	Phê duyệt phương án kinh doanh Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới Trung tâm TP. Thanh Hóa.
46	112/2023/NQ-HĐQT	21/11/2023	Phê duyệt vay vốn, phát hành bảo lãnh và sử dụng tài sản làm biện pháp đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Xuân.
47	114/2023/NQ-HĐQT	23/11/2023	Phê duyệt vay vốn, phát hành bảo lãnh và sử dụng tài sản làm biện pháp đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Xuân.
48	118/2023/NQ-HĐQT	11/12/2023	Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 của Công ty.
49	121/2023/NQ-HĐQT	15/12/2023	Chấp thuận hợp đồng thi công xây lắp với Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS.
50	126/2023/NQ-HĐQT	27/12/2023	Phê duyệt phương án góp vốn tăng tại Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I.

6.2. Ban kiểm soát

Danh sách thành viên Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên Ban Kiểm soát

Các cuộc họp của Ban kiểm soát

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ
1	Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban Kiểm soát	02	100%
2	Ông Đặng Xuân Hiến	Thành viên Ban Kiểm soát	02	100%
3	Bà Nguyễn Thị Hường	Thành viên Ban Kiểm soát	02	100%

Các cuộc họp đã bàn và thống nhất các nội dung sau:

- » Thông qua chương trình làm việc của Ban kiểm soát trong năm 2023.
- » Thảo luận và thông qua các báo cáo tài chính quý, năm của Công ty và các đơn vị thành viên. Xem xét, đánh giá hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty và công tác chuẩn bị tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên.
- » Đánh giá việc tuân thủ các Nghị quyết của ĐHCĐ thường niên, các Nghị quyết của HĐQT cũng như việc chấp hành các quy định của Nhà nước trong năm 2023.
- » Thống nhất nội dung kết luận sau kiểm tra, giám sát đối với hoạt động của Công ty và các đơn vị thành viên.
- » Xây dựng kế hoạch hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2024.

Các hoạt động của Ban kiểm soát

- » Kiểm tra, giám sát quá trình thực hiện các Nghị quyết của ĐHCĐ và HĐQT năm 2023.
- » Xem xét các báo cáo định kỳ do Ban Tổng giám đốc lập; kiểm tra các báo cáo tài chính năm 2023 nhằm đánh giá tính trung thực của số liệu tài chính. Phối hợp với kiểm toán độc lập xem xét ảnh hưởng của các sai sót kế toán và kiểm toán trọng yếu đến báo cáo tài chính; giám sát Ban Tổng giám đốc trong việc thực thi những kiến nghị do Kiểm toán viên đưa ra.
- » Kiểm tra, giám sát công tác hạch toán kế toán, tình hình tài chính, đầu tư, và các hoạt động kinh doanh của Công ty theo các kế hoạch, mục tiêu đã được ĐHCĐ và HĐQT đã thông qua.
- » Giám sát thực hiện quản trị hoạt động của các công ty thành viên, đầu tư vốn và hoạt động của các công ty liên kết.
- » Phối hợp cùng các bộ phận chức năng để tiến hành kiểm tra, rà soát các thông tin, hồ sơ thuộc thẩm quyền của Ban kiểm soát.
- » Thực hiện các công việc khác theo quy định tại Điều lệ và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Báo cáo kết quả hoạt động của Ban kiểm soát

Kết quả giám sát tình hình hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty

Công ty đã lập Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023 của Công ty được thể hiện đầy đủ, rõ ràng trong báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và quy định của luật kế toán hiện hành.

Kết quả giám sát thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

- » Công ty đã lựa chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023.
- » Công ty đã thực hiện chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2023 theo Nghị quyết đã được thông qua tại ĐHCĐ thường niên.
- » Công ty đã thực hiện việc chia cổ tức bằng cổ phiếu và bằng tiền theo Nghị quyết đã được thông qua tại ĐHCĐ thường niên.

Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc

Đánh giá hoạt động của HĐQT

- » Báo cáo hoạt động của HĐQT đã phản ánh đầy đủ, trung thực các hoạt động cũng như chỉ đạo điều hành của Công ty. Các Văn bản, Nghị quyết của HĐQT phù hợp với Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.
- » Trong năm qua HĐQT đã tích cực triển khai nhiều nội dung thuộc thẩm quyền HĐQT. Hoạt động điều hành của HĐQT tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật trong công tác quản lý cũng như trong hoạt động SXKD. Các thành viên trong HĐQT đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- » Hội đồng quản trị đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động điều hành SXKD, giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua.

Đánh giá hoạt động của Ban Tổng giám đốc và cán bộ quản lý

- » Ban kiểm soát thống nhất với những đánh giá kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và kế hoạch SXKD năm 2024 của Ban Tổng giám đốc Công ty.
- » Hoạt động điều hành của Ban Tổng giám đốc đã tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật và thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- » Ban kiểm soát đánh giá cao nỗ lực và cố gắng của Ban Tổng giám đốc trong việc tổ chức triển khai đầu tư các dự án. Thực hiện đầy đủ, kịp thời nghĩa vụ nộp thuế cho Ngân sách Nhà nước, thực hiện tốt các chính sách và chăm lo đời sống cho người lao động.
- » Trong năm, Ban kiểm soát không phát hiện điều gì bất thường trong công tác quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác trong Công ty.

6.3. Giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích khác của HĐQT, BKS, Ban TGD, Kế toán trưởng

Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích khác

Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao năm 2023 (VND)	Lương, thưởng năm 2023 (VND)
1	Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	0
2	Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	120.000.000	0
3	Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	120.000.000	660.000.000
4	Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	84.000.000	840.000.000
5	Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	84.000.000	696.000.000
Tổng cộng			588.000.000	2.196.000.000

Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức danh	Thù lao năm 2023 (VND)	Lương, thưởng năm 2023 (VND)
1	Trần Thị Loan	Trưởng BKS	60.000.000	0
2	Đặng Xuân Hiến	Thành viên BKS	36.000.000	0
3	Nguyễn Thị Hường	Thành viên BKS	36.000.000	0

Ban Tổng giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức danh	Lương, thưởng năm 2023 (VND)
1	Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	720.000.000
2	Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000
3	Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000
4	Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000
5	Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000
6	Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	660.000.000
Tổng cộng			4.020.000.000



Các giao dịch cổ phiếu của người nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ với Công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
1	Đỗ Tuấn Anh	Người nội bộ	124.631	0,046	137.094	0,046	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
2	Nguyễn Trần Tùng	Người nội bộ	397.329	0,147	437.061	0,147	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
3	Vũ Quốc Huy	Người nội bộ	10.188	0,004	11.206	0,004	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
4	Nguyễn Văn Nghĩa	Người nội bộ	10.000	0,004	11.000	0,004	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
5	Khuất Trung Thắng	Người nội bộ	40.000	0,015	44.000	0,015	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
6	Đặng Xuân Hiến	Người nội bộ	11.875	0,004	13.062	0,004	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
7	Nguyễn Thị Hường	Người nội bộ	5.973	0,002	6.570	0,002	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
8	Đoàn Duy Chinh	Người có liên quan của Người nội bộ	450.000	0,167	0	0	Chuyển nhượng cổ phiếu
9	Tô Thị Dụ	Người có liên quan của Người nội bộ	1.250.000	0,463	1.375.000	0,463	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
10	Đoàn Thị Phương Thảo	Người có liên quan của Người nội bộ	9.500.000	3,519		3,519	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu

STT	Người thực hiện giao dịch	Mối quan hệ với Công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
11	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Người có liên quan của Người nội bộ	154.575	0,057	110.000	0,037	Chuyển nhượng cổ phiếu và nhận cổ tức bằng cổ phiếu
12	Lê Thị Liên	Người có liên quan của Người nội bộ	40.500	0,015	44.550	0,015	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
13	Nguyễn Đức Huy	Người có liên quan của Người nội bộ	168.750	0,063	185.625	0,063	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
14	Nguyễn Hồng Phúc	Người có liên quan của Người nội bộ	0	0	220.000	0,074	Nhận chuyển nhượng cổ phiếu và Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
15	Nguyễn Xuân Trường	Người có liên quan của Người nội bộ	5.000	0,002	5.500	0,002	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
16	Phạm Cao Cường	Người có liên quan của Người nội bộ	200.643	0,074	220.707	0,074	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
17	Cao Thị Thu Hiền	Người có liên quan của Người nội bộ	50.000	0,019	55.000	0,019	Nhận cổ tức bằng cổ phiếu
18	CTCP Tập đoàn Taseco	Công ty mẹ; Người có liên quan của Người nội bộ	195.729.306	72,492	215.302.236	72,492	Chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng cổ phiếu và nhận cổ tức bằng cổ phiếu

CHƯƠNG 07

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Triết lý phát triển bền vững 138

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty 140



TRIẾT LÝ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Taseco Land hiểu và nhận thức một doanh nghiệp phát triển bền vững không chỉ là kinh doanh hiệu quả mà còn phải tạo ra những giá trị bền vững của doanh nghiệp, đóng góp vào sự phát triển bền vững cho xã hội, cộng đồng và bảo vệ tài nguyên môi trường. Ba trụ cột của phát triển bền vững bao gồm: Quản trị doanh nghiệp bền vững, bảo vệ môi trường bền vững và trách nhiệm đối với xã hội, cộng đồng và các tập thể, cá nhân gắn kết với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.



01 Quản trị phát triển doanh nghiệp bền vững

Taseco Land không ngừng nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, tăng cường đào tạo nguồn nhân lực chất lượng. Chúng tôi luôn đảm bảo hoạt động của doanh nghiệp tuân thủ quy định của pháp luật, cung cấp thông tin dự án minh bạch, giải đáp các vướng mắc về pháp lý cho khách hàng. Ngoài ra, Taseco Land không ngừng cải tiến, ứng dụng công nghệ vào quá trình thiết kế, bán hàng, phân phối sản phẩm, nâng cao hiệu suất và tối ưu hóa chi phí.

02 Môi trường là yếu tố được quan tâm hàng đầu

Yếu tố bền vững được phản ánh trong hoạt động đầu tư của Taseco Land ngay từ những bước đầu lựa chọn dự án. Việc nghiên cứu đánh giá tiềm năng có ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường và xã hội từ ban đầu. Công tác đánh giá tác động môi trường được Taseco Land chú trọng và thực hiện theo từng dự án, đảm bảo các dự án tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường (ảnh hưởng địa chất, hệ thống xử lý nước thải, nguồn nước sạch, không gian xanh, vv.).

Taseco Land không đặt mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận mà luôn cân bằng giữa lợi ích doanh nghiệp và kiến tạo không gian sống xanh. Với mật độ xây dựng thấp, mỗi dự án bất động sản của Công ty luôn dành một diện tích lớn cho không gian xanh và sinh hoạt chung, xây dựng không gian sống chất lượng cho các khách hàng.

Tiết kiệm tài nguyên và bảo vệ môi trường được thể hiện xuyên suốt các hoạt động của Taseco Land thông qua việc lựa chọn sản phẩm dịch vụ thân thiện với môi trường, hạn chế tác động xả thải ô nhiễm và tiết kiệm năng lượng.

03 Xây dựng xã hội văn minh, hiện đại, cộng đồng nhân ái và thân thiện

Taseco Land hiểu rõ trách nhiệm của doanh nghiệp với cộng đồng, cam kết đóng góp xây dựng xã hội văn minh, hiện đại, không ngừng nâng cấp cơ sở hạ tầng và chất lượng sống toàn diện. Với mỗi dự án mà Taseco Land đi qua tại các tỉnh thành trên cả nước, Công ty đã tạo ra hơn nhiều cơ hội việc làm cho người lao động, mang đến các sản phẩm nhà ở hiện đại, không gian sống tiện nghi cho các khách hàng trong nước và quốc tế.

Tích cực tham gia các hoạt động xã hội, từ thiện, đóng góp bằng tinh thần và vật chất trong các đại dịch để chung tay cùng cộng đồng vượt qua thử thách, hướng đến những điều tốt đẹp hơn trong cuộc sống.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Taseco Land luôn tuân thủ các quy định của pháp luật trong đó có cả pháp luật về bảo vệ môi trường. Công ty khuyến khích cán bộ nhân viên thực hiện nội dung thông qua việc tích cực chung tay góp sức cùng nhau thông qua các hoạt động bảo vệ môi trường cùng với cộng đồng. Hệ thống văn bản đang dần được tin học hóa, hạn chế tối đa với hoạt động in ấn truyền thống. Bên cạnh đó mỗi cán bộ, nhân viên của Taseco land đều là những tuyên truyền viên tích cực lan tỏa ý thức bảo vệ môi trường tại cộng đồng và nơi làm việc. Các chủ trương định hướng của Chính phủ liên quan đến hoạt động bảo vệ môi trường luôn được Công ty quan tâm, chú ý và triển khai đảm bảo tuân thủ tuyệt đối những quy định của cơ quan quản lý nhà nước với pháp luật bảo vệ môi trường.

Giảm thiểu tác động đến môi trường thông qua giảm thiểu tiêu thụ năng lượng

» Tiêu thụ điện năng:

Điện năng được Công ty sử dụng chủ yếu cho mục đích vận hành máy móc và chiếu sáng tại nơi làm việc. Công ty luôn ý thức sử dụng tiết kiệm điện năng theo chương trình mục tiêu Quốc gia về tiết kiệm năng lượng. Bên cạnh đó, việc sử dụng tiết kiệm điện năng cũng là một trong các biện pháp để cắt giảm chi phí sản xuất của Công ty. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh việc giảm thiểu tiêu thụ điện năng bằng cách tắt các thiết bị điện khi không cần thiết, sử dụng hệ thống chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, rà soát lại các máy móc, trang thiết bị điện để tiến hành bảo dưỡng, sửa chữa, đảm bảo các máy móc, thiết bị hoạt động hiệu quả, ít tiêu hao năng lượng.

» Tiêu thụ nước:

Hiện nay, Công ty đang sử dụng nguồn nước sạch có hiệu quả, tiết kiệm, đồng thời đầu tư các trang thiết bị hiện đại nhằm nâng cao việc tiết kiệm nguồn tài nguyên nước của quốc gia.



Một số hoạt động tiêu biểu về phát triển bền vững tại Taseco Land

Trong đại dịch Covid-19, Taseco Land đã tích cực hưởng ứng chủ trương của Chính phủ, chung tay đóng góp bằng tiền, bằng hiện vật.

- » 10 tỷ đồng được tài trợ cho Quỹ vắc-xin phòng chống dịch Covid-19 của Chính phủ năm 2021.
- » Gần 6 tỷ đồng được tài trợ cho Quỹ phòng chống dịch Covid-19 tại các tỉnh Thái Nguyên, Quảng Ninh, Vĩnh Phúc, Hà Tĩnh trong giai đoạn 2020-2022.
- » Hơn 4 tỷ đồng được tài trợ cho các quỹ, bệnh viện để mua sắm xe cứu thương, máy thở phục vụ công tác phòng chống dịch Covid-19.
- » Gần 14.000 suất ăn được trao cho các cán bộ bệnh viện Đa khoa Bắc Ninh phục vụ công tác phòng chống dịch Covid-19.
- » Gần 7 tỷ đồng được tài trợ cho các trường học trong địa bàn huyện Bình Lục và Duy Tiên, tỉnh Hà Nam trong năm 2021.
- » Gần 4 tỷ đồng được tài trợ cho mục đích giáo dục, bao gồm các quỹ khuyến học và xây dựng cơ sở vật chất tại một số trường học thuộc các tỉnh Hà Nam, Nam Định, Thái Bình trong năm 2023.
- » Đóng góp xây dựng 10 căn nhà đại đoàn kết và nhà tình thương cho những người gặp hoàn cảnh khó khăn tại tỉnh Trà Vinh năm 2023.





YẾU TỐ LAO ĐỘNG

Ở Taseco Land, con người là tài sản quý giá nhất, quan trọng hàng đầu và là chìa khóa của thành công, là yếu tố cốt lõi đảm bảo hiệu quả hoạt động và phát triển của Công ty. Trong chiến lược phát triển của mình, Công ty luôn đặt trọng tâm vào con người nhằm tạo điều kiện cho người lao động phát huy năng lực của mình.

Đến thời điểm 31/12/2023, tổng số lượng lao động của Công ty là 157 cán bộ nhân viên. Thu nhập bình quân của người lao động năm 2023 là: 25.487.196 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập tương đối khá cao so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Nhằm thu hút nhân tài gắn bó lâu dài với Công ty, nâng cao tính chủ động, sáng tạo và tinh thần trách nhiệm của Người lao động đối với Công ty, hướng tới nâng cao hiệu suất làm việc và đãi ngộ xứng đáng với sự đóng góp của Người lao động. Công ty luôn luôn chú trọng đến chế độ cho Người lao động.

Vượt qua không ít khó khăn và thách thức, Taseco Land đã và đang đạt được những kết quả đáng khích lệ trong công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, đáp ứng được các mục tiêu, chiến lược của Công ty. Taseco Land đánh giá con người là yếu tố then chốt để tiếp tục thúc đẩy và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực để đảm bảo tài sản vô giá, nhân tố quyết định sự thành công và phát triển bền vững của Taseco Land.

Mối quan hệ giữa người quản lý lao động và người lao động - gìn giữ giá trị bền vững

- » **Xác định nguồn nhân lực là nguồn tài sản quý giá**, quyết định sự phát triển bền vững của Công ty, Taseco Land chú trọng xây dựng một đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, trách nhiệm, hiệu quả, tận tâm. Đây được coi là một trong những chiến lược dài hạn của Công ty. Để làm được những điều đó, Người quản lý lao động và Chủ tịch công đoàn Công ty đã thực hiện ký kết Thỏa ước lao động nhằm đảm bảo các chế độ phúc lợi, lương thưởng cho người lao động, đồng thời tạo điều kiện để người lao động phát triển năng lực, duy trì và phát triển đội ngũ kế thừa được thực hiện một cách linh hoạt, hiệu quả và phù hợp với từng nhân lực.
- » **Tối ưu hóa nguồn lực nội bộ:** Taseco Land luôn đưa ra các giải pháp tối ưu hóa nguồn nhân lực như luân chuyển nội bộ, thay thế cho tuyển dụng mới, Taseco Land mong muốn tạo thêm và duy trì ở mức cao nhất cơ hội việc làm cho người lao động đã gắn bó và tạo nên giá trị cốt lõi cho sự phát triển của Taseco Land.
- » **Taseco Land ban hành Nội quy lao động** nhằm góp phần xây dựng và nâng cao giá trị văn hóa của Công ty. Thực hiện tốt quy chế dân chủ với mục đích thiết lập mối quan hệ hài hòa, ổn định giữa Người quản lý lao động và Người lao động để: (1) Tạo điều kiện cho Người lao động được biết, được tham gia ý kiến, được quyết định và giám sát những vấn đề liên quan đến quyền, lợi ích, nghĩa vụ và trách nhiệm của Người lao động; (2) Nâng cao trách nhiệm, nghĩa vụ của người quản lý lao động với Người lao động, tạo điều kiện để các tổ chức chính trị - xã hội (Đảng, Công đoàn, Đoàn thanh niên) của Công ty hoạt động theo quy định của Pháp luật trong việc thực hiện quyền dân chủ cho người lao động, tổ chức đối thoại với người lao động tại Công ty.

Môi trường làm việc an toàn, bảo vệ sức khỏe

- » **Công ty thực hiện chế độ làm việc** không quá 48 giờ/tuần, 08 giờ/ngày. Việc tổ chức làm thêm giờ đảm bảo về thời gian theo Luật Lao động và được hưởng lương ngoài giờ theo quy định của pháp luật nhà nước.
- » **Công ty trang bị đầy đủ thiết bị** bảo hộ lao động và ban hành các quy định để đảm bảo an toàn vệ sinh lao động trong quá trình làm việc. Tất cả người lao động đều được đào tạo hội nhập và được hướng dẫn tuân thủ nội quy, quy định của Công ty trong công việc, tác phong làm việc cũng như cách ứng xử chuẩn mực với đồng nghiệp, đối tác và khách hàng.
- » **Người lao động được Công ty đảm bảo đầy đủ** các chế độ, chính sách về phúc lợi xã hội theo quy định (BHXH, BHYT, BHTN, BHTNLĐ, BNN, chính sách động viên, thăm hỏi khi nghỉ thai sản, ốm đau, hiếu, hi...), thực hiện khám sức khỏe định kỳ. Lao động nữ nghỉ thai sản mà có thời gian công tác tại Công ty từ 02 (hai) năm trở lên (tính từ thời điểm bắt đầu nghỉ) ngoài chế độ BHXH được nhận theo quy định còn được Công ty hỗ trợ 70% mức lương chính tính trên ngày công định mức trong tháng.
- » **Người lao động mắc bệnh nan y, nghỉ chữa bệnh dài ngày được Công ty hỗ trợ** 100% mức lương chính tính trên ngày công định mức trong tháng. Ngoài ra, Công ty còn có Quỹ thiện nguyện nhằm mục đích hỗ trợ Người lao động có hoàn cảnh đặc biệt khó khăn, đồng viên con Người lao động bị khuyết tật, hoàn cảnh đặc biệt.
- » **Tổng các khoản khấu trừ qua lương hàng tháng của Người lao động** không được vượt quá 30% tiền lương, thưởng tháng của Người lao động sau khi trích nộp các khoản BHXH, BHYT, BHTN, BHTNLĐ, BNN, thuế thu nhập cá nhân. Ngoài ra, Công ty còn thưởng cho người lao động trong các dịp lễ, Tết; tổ chức cho Người lao động đi tham quan, nghỉ mát; đồng thời có chính sách khen thưởng, động viên kịp thời đối với nhân viên có thành tích xuất sắc trong công việc,...

CHƯƠNG 08

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo của Tổng Giám đốc	149
Báo cáo kiểm toán độc lập	150
Bảng cân đối kế toán	152
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	156
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	158
Thuyết minh báo cáo tài chính	160

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:


Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

Số tham chiếu: 11925146/E-86898788-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



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

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



Lê Hồng Văn
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4432-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.706.231.935.650	4.165.142.605.508
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	289.029.511.028	466.189.442.696
111	1. Tiền		75.756.229.651	268.235.036.681
112	2. Các khoản tương đương tiền		213.273.281.377	197.954.406.015
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		77.921.000.000	76.579.880.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	13.870.159.077
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(2.061.279.077)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	77.921.000.000	64.771.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.357.886.282.118	1.018.093.093.431
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	872.511.576.039	449.828.065.252
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	308.617.729.354	182.074.715.218
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	117.575.600.000	336.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	68.986.292.465	58.795.017.421
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(9.804.915.740)	(9.104.704.460)
140	IV. Hàng tồn kho	11	3.840.997.437.291	2.440.406.079.430
141	1. Hàng tồn kho		3.840.997.437.291	2.440.406.079.430
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		140.397.705.213	163.874.109.951
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	21.468.589.902	30.490.733.067
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		116.026.383.713	133.378.422.016
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	21	2.902.731.598	4.954.868

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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


 Vũ Thị Khánh Hà
 Người lập


 Nguyễn Thị Kim Ngân
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Trần Tùng
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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


 Vũ Thị Khánh Hà
 Người lập


 Nguyễn Thị Kim Ngân
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Trần Tùng
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		11.502.000.000	759.427.504.950
33	Tiền thu từ đi vay		4.167.897.056.417	1.661.851.645.756
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.067.849.384.413)	(1.657.018.968.980)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(73.073.262.330)	(3.275.266.470)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.038.476.409.674	760.984.885.256
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(177.159.931.668)	194.844.503.768
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		466.189.442.696	271.344.938.928
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	289.029.511.028	466.189.442.696

W

hu



Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

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

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

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

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

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

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

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

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

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

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	Lô D28-NK1 khu dân cư Bắc, đường Trần Hưng Đạo, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Hoàn thiện công trình xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điều hòa cho công trình xây dựng.
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56%	86,56%	86,56%	86,56%	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đồng Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại Khu du lịch nghỉ mát Hải Hòa, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.
10	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	36,98%	51,00%	36,98%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Tâm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tâm nhìn Hồ Tây") (i)	99,80%	99,90%	85,81%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, Đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
12	Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC")	99,00%	100,00%	-	-	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.

15

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
13	Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I ("Công ty P&I Việt Nam")	60,00%	60,00%	-	-	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống
14	Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global (i)	36,61%	50,50%	-	-	Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng

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

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

16

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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 thống 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 thống lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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 2023 và cho năm 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 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 dự 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 2023 và cho năm 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 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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế 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 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 2023 và cho năm 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 2023 và cho năm 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 doanh, liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được 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 dư 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 2023 và cho năm 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 2023 và cho năm 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 tiền nhận từ khách hàng, dưới hình thức hợp đồng đặt cọc được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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 2023 và cho năm 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 hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn 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 hoãn 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 2023 và cho năm 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 hoãn lại 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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Giá trị tạm tính tại ngày mua</i>
Tài sản	
Tiền và các khoản tương đương tiền	56.310.805.086
Các khoản phải thu ngắn hạn	110.463.476
Hàng tồn kho	67.307.797
Các tài sản ngắn hạn khác	15.593.321
Tài sản cố định hữu hình (<i>Thuyết minh số 13</i>)	70.089.359.851
Tài sản dài hạn khác	36.189.749.952
	<u>162.783.279.483</u>
Nợ phải trả	
Phải trả người lao động	52.566.812
Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	63.119.146
Phải trả ngắn hạn khác	59.614.879.503
Vay	258.988.223.060
	<u>(155.935.509.038)</u>
Tổng tài sản thuần theo giá trị ghi sổ	<u>(15.935.509.038)</u>
Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	(62.374.203.615)
Lợi thế thương mại	145.605.184.689
	<u>52.043.879.266</u>
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh	<u>52.043.879.266</u>
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền chi để mua công ty con	(52.043.879.266)
Tiền thu về từ công ty con	56.310.805.086
	<u>4.266.925.820</u>

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

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

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

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

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

4.2 Góp vốn vào Công ty NHT Global

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

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

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

4.4 Tăng vốn vào Công ty Taseco Invest

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



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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	77.921.000.000	77.921.000.000	64.771.000.000	64.771.000.000
TỔNG CỘNG	77.921.000.000	77.921.000.000	64.771.000.000	64.771.000.000

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

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

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

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	754.993.109.919	312.924.896.067
Phải thu từ hoạt động xây lắp	88.021.966.381	124.151.476.970
Phải thu từ các hoạt động khác	29.496.499.739	12.751.692.215
TỔNG CỘNG	872.511.576.039	449.828.065.252

Trong đó:

Phải thu ngắn hạn của các bên khác	722.808.368.521	418.983.938.200
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 35)	149.703.207.518	30.844.127.052

Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vạn Thành

	178.504.835.600	-
	51.083.362.898	78.067.504.146

Dự phòng phải thu khó đòi	(9.804.915.740)	(6.156.857.864)
---------------------------	-----------------	-----------------

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.156.857.864	1.091.495.542
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	3.648.057.876	5.065.362.322
Số cuối năm	9.804.915.740	6.156.857.864

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)
----------------------------	--------------	--------------

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

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

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

- (i) Đây là khoản vay ngắn hạn với lãi suất 4,5%, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 với tài sản đảm bảo là 5.543.634 triệu cổ phần của Công ty Bao Bì thuộc sở hữu của cổ đông lớn của bên đi vay.
- (ii) Đây là khoản vay ngắn hạn với lãi suất 5%, gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 10 năm 2024, có tài sản đảm bảo là 2.400.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của bên đi vay.

9. PHẢI THU KHÁC

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

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

9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

- (i) Bao gồm các khoản kỳ 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 kỳ quỹ 4,5 tỷ VND theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa giữa Công ty Du lịch Quốc tế và Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa.
 - Khoản đặt cọc 245.000.000 VND thực hiện hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Taseco Land và Công ty Điện lực Thanh Hóa cho mục đích thực hiện thi công Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.

10. NỢ XẤU

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

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

11. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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 2023 và cho năm 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
Nguyên giá:					
Số đầu năm	122.111.682.010	22.623.875.078	29.512.941.194	1.354.129.879	175.602.628.161
- Mua trong năm	424.000.000	16.786.779.402	1.114.472.727	4.402.034.413	22.727.286.542
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	318.502.531.955	35.629.395.204	-	-	354.131.927.159
- Tặng/(giảm) khác	5.104.479.506	(4.860.291.229)	-	-	244.188.277
- Tặng do mua công ty con (Thuyết minh số 1)	69.963.698.879	64.636.272	760.856.102	61.376.921	70.850.568.174
Số cuối năm	516.106.392.350	70.244.394.727	31.388.270.023	5.817.541.213	623.556.598.313
Đã khấu hao hết	4.466.463.343	4.286.715.338	6.879.385.466	1.175.306.152	16.807.870.299
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	25.417.413.102	12.210.402.118	12.138.384.169	1.073.923.796	50.840.123.185
- Khấu hao trong năm	11.508.768.985	9.129.636.669	3.760.200.016	210.691.148	24.609.296.818
- Tặng/(giảm) khác	(122.466.751)	(6.321.273.457)	-	-	(6.443.740.206)
Số cuối năm	36.803.715.336	15.018.765.330	15.898.584.185	1.284.614.944	69.005.679.797
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	96.694.268.908	10.413.472.960	17.374.557.025	280.206.083	124.762.504.976
Số cuối năm	479.302.677.014	55.225.629.397	15.489.685.838	4.532.926.269	554.550.918.516

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

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

16. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

16.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tô Hữu	316.022.120.710	316.022.120.710	305.516.476.704	305.516.476.704
TỔNG CỘNG	<u>316.022.120.710</u>	<u>316.022.120.710</u>	<u>305.516.476.704</u>	<u>305.516.476.704</u>

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

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

16.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

17. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

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

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	7.678.820.132	16.511.995.867
Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	45.274.600.000	23.878.600.000
TỔNG CỘNG		<u>52.953.420.132</u>	<u>40.390.595.867</u>
Dự phòng đầu tư tài chính		(7.990.982.794)	(7.990.982.794)

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

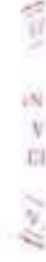
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 năm		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 số 4 - Thăng Long	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	68A Tân Xuân, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	-	-	30,00	30,00
Công ty Hải Hà	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội	30,00	30,00	30,00	30,00

41



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 2023 và cho năm 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:	Đơn vị tính: VND	
	Công ty Hải Hà	Công ty số 4 - Thăng Long
Số đầu năm	7.083.023.619	17.883.023.619
Giảm trong năm	-	(9.000.000.000)
Số cuối năm	7.083.023.619	8.883.023.619
Phản lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:		
Số đầu năm	278.715.769	(1.371.027.752)
Phản lợi nhuận từ công ty liên kết	317.080.744	317.080.744
Giảm trong năm	-	(150.256.479)
Số cuối năm	595.796.513	(1.204.203.487)
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	7.361.739.388	16.511.995.867
Số cuối năm	7.678.820.132	7.678.820.132

42

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 2023 và cho năm 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 năm			Số đầu năm			Đơn vị tính: VND		
	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dư phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)		Giá gốc (VND)	Dư phòng (VND)
Công ty Vinconstec (*)	3.332.055	15	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206	15	12.682.500.000	(1.410.982.794)	11.271.517.206
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	2,3	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	2,3	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân	400.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000	8	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	108.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-	108.000	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	550.000	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG	4.451.665		45.274.600.000	(7.990.982.794)	37.283.617.206	2.312.065	23.878.600.000	(7.990.982.794)	15.887.617.206

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

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

43

11.01.2024.03.2024.07.00.01

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

44

11.01.2024.03.2024.07.00.01

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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

Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ

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

20.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

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

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

	Số đầu năm		Tăng do hợp nhất kinh doanh		Số phải nộp/cán trừ trong năm		Số đã nộp trong năm		Số cuối năm	
	Số đầu năm	Tăng do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số phải thu/cán trừ trong năm	Số đã thu trong năm	Số cuối năm			
Phải nộp										
Thuế giá trị gia tăng	53.192.278.882	-	128.467.592.711	(74.609.279.877)	107.050.591.716					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.563.374.938	-	138.850.058.253	(173.439.285.100)	79.974.148.091					
Thuế thu nhập cá nhân	1.875.203.456	7.837.270	10.880.627.305	(9.644.102.843)	3.119.565.188					
Tiền sử dụng đất, tiền thuế đất	-	-	2.083.447.160.192	(1.817.484.315.897)	265.962.844.295					
Các loại thuế khác	426.734.652	-	12.732.893.740	(12.110.004.611)	1.049.623.781					
TỔNG CỘNG	170.057.591.928	7.837.270	2.374.378.332.201	(2.087.286.988.328)	457.156.773.071					
Phải thu										
Thuế giá trị gia tăng	133.378.422.016	42.018.548	(16.967.639.909)	(426.416.942)	116.026.383.713					
Các loại thuế khác	4.954.868	4.556.965	2.893.219.765	-	2.902.731.598					
TỔNG CỘNG	133.383.376.884	46.575.513	(14.074.420.144)	(426.416.942)	118.929.115.311					



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

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dịch vụ cho thuê và quản lý bất động sản	29.442.197.141	4.510.720.833
TỔNG CỘNG	29.442.197.141	4.510.720.833

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC

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

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

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

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

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

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

24. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

- (i) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm (tiếp theo):
 - Khoản tiền nhận đặt cọc với số tiền là 201,9 tỷ VND theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện ký ngày 29 tháng 4 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Vietnam Investment R Limited để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TAH mà Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Đây là khoản nhận góp vốn 197,1 tỷ VND theo hợp đồng Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Tòa nhà hỗn hợp N01-T6 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.
- (iii) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm
 - ▶ Khoản nhận vốn góp 21,3 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1012/2011/HDHTDT/ICON4-NHS để đầu tư dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.
 - ▶ Khoản nhận góp vốn 7,2 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vinh cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.
 - ▶ Khoản nhận góp vốn 96,2 tỷ VND từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.
 - ▶ Khoản nhận góp vốn 25,5 tỷ VND theo liên danh giữa Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.
 - ▶ Khoản nhận góp vốn 62,6 tỷ VND theo hợp tác liên danh giữa Công ty và Taseco Group để thực hiện Dự án đầu tư Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đồng Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong hợp đồng hợp tác liên danh.

WTA * 4 9 7 8/1

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

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

25. VAY

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



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

TỔNG CỘNG

503.831.661.930

(i) Các tài sản đảm bảo bao gồm:

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

51

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay dài hạn ngân hàng

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

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

52

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay dài hạn ngắn hạn (tiếp theo)

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

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

Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả 191.550.000

TỔNG CỘNG

Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả 421.547.550.000
Vay dài hạn 1.872.436.495.589

53

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

- (ii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Quyền tài sản phát sinh từ Dự án Khu Tái Định cư Hải Yên tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa
 - Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tổ hợp Thương mại, Dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái tại thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.
- (iii) Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - Các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/N01T6 và các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa TasecoLand và Bên thứ Ba;
 - Phần vốn góp tương ứng 49.000.000 cổ phần của Công ty được nắm giữ bởi Taseco Group;
 - 02 Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn với giá trị 100.372.052.603 VND của Taseco Land tại BIDV – CN Sở Giao dịch 1;
 - Một ô tô Land Cruiser 30G-716.19 của Công ty.
- (iv) Tài sản đảm bảo bao gồm:
 - 45.000.000 cổ phiếu Công ty thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cố;
 - 35.899.517 cổ phiếu Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Công ty và toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ/có liên quan đến toàn bộ số cổ phần này kể từ ngày cầm cố;
 - Các tài sản là toàn bộ động sản hình thành trong tương lai thuộc dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc, trang thiết bị nội thất, công cụ dụng cụ và phương tiện vận tải,... theo tiến độ đầu tư;
 - Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ hợp đồng thuê 2.033,1 m2 hầm thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long;
 - Toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp đồng mua bán Khu dịch vụ Thương mại, Văn phòng của Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long số 1512/HĐMB/TM-DV/ALC ngày 15/12/2022;
 - Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ các Hợp đồng chương trình cho thuê căn hộ ký giữa Công ty ALC Hạ Long và các chủ sở hữu căn hộ có ký hiệu từ A-01 đến A-12 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (411 căn hộ); và
 - Toàn bộ phần vốn góp của các cổ đông tại Công ty ALC Hạ Long.

54

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

25.2 Vay ngắn hạn dài hạn (tiếp theo)

(v) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Một số sản văn phòng tòa nhà 243 thuộc sở hữu của Công ty ICON4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội

- Một xe ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU

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

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

25.3 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả

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

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

55

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VAY (tiếp theo)

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

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

(ix) Tài sản đảm bảo bao gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY108500 tại Thôn Cửu Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đông Hới, tỉnh Quảng Bình.

- 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc Sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco

(x) Tài sản đảm bảo 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 đối tượng khác

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

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

25.5 Vay dài hạn đối tượng khác

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

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

56

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.973.339.252	3.593.339.252
Trích lập trong năm (Thuyết minh số 25)	5.550.000.000	3.200.000.000
Sử dụng trong năm	(3.200.000.000)	(1.820.000.000)
Số cuối năm	<u>7.323.339.252</u>	<u>4.973.339.252</u>

57

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 2023 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**27.1 Tinh hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Đơn vị tính: VND			
	Vốn cổ phần đã phát hành	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ Thặng dư vốn cổ phần Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi ích cổ đông không kiểm soát Tổng cộng
Năm trước:				
Số đầu năm	2.000.000.000.000	59.480.000.000	6.315.008.316	2.840.655.179.130
- Tăng vốn	500.000.060.000	50.000.005.000	-	550.000.055.000
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-
- Chia cổ tức	199.999.950.000	(199.999.950.000)	-	209.530.949.950
- Tái cấu trúc công ty con cấp 1 thành công ty con cấp 2	-	1.432.124.627	-	(1.432.124.627)
- Mua lại cổ phần của cổ đông không kiểm soát	-	(975.383.395)	-	(114.368.573.405)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	357.017.656.752	-	12.670.561.955
- Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	(7.037.895.000)
- Thoái vốn tại các công ty con	-	1.240.196.058	-	(60.207.646.328)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(3.200.000.000)	-	-
- Thủ lao HĐQT, khen thưởng ban điều hành	-	(1.344.611.920)	-	(473.096.414)
- Điều chỉnh khác	-	(198.817.480)	-	(125.782.506)
Số cuối năm	<u>2.700.000.000.000</u>	<u>109.480.005.000</u>	<u>6.315.008.316</u>	<u>3.783.182.792.397</u>

58

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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	
Năm nay:					
Số đầu năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	403.297.980.731	6.315.008.316	3.783.182.792.397
- Chia cổ tức (*)	270.000.000.000	-	(324.000.000.000)	-	(89.234.745.000)
- Góp vốn của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	123.157.232.200
- Ảnh hưởng của giao dịch tăng tỷ lệ sở hữu trong công ty con hiện hữu	-	-	(81.544.511.558)	-	(252.000.000.000)
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	456.788.799.390	15.896.580.528	472.685.379.918
- Tăng do mua công ty con	-	-	(606.951.261)	-	(62.374.203.639)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(5.929.742.250)	-	(289.257.750)
- Thù lao HĐQT, khen thưởng Ban điều hành	-	-	(225.225.000)	-	(444.000.000)
Số cuối năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	447.780.350.052	6.315.008.316	3.988.146.504.615

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

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

이-1-분배금=2/28

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

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phần thưởng	Tổng số	Cổ phần thưởng
Taseco Group	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	1.957.293.060.000	1.957.293.060.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	742.708.940.000	742.708.940.000
TỔNG CỘNG	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000

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

Đơn vị tính: VND

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

27.4 Cổ tức

Đơn vị tính: VND

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

27.5 Cổ phần

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

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

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

28. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

28.1 Doanh thu

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

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	-	802.075.937
Doanh thu được ghi nhận trong năm của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	309.217.931.716	258.460.561.296
TỔNG CỘNG	309.217.931.716	259.262.637.233

Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, cho vay	82.771.716.949	65.608.364.515
Doanh thu tài chính khác	2.337.110.000	464.497.008
TỔNG CỘNG	85.108.826.949	66.072.861.523

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

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

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

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

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

32. CHI PHÍ DỊCH VỤ CHUYÊN NGHIỆP

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

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

33. THU NHẬP KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ phát hợp đồng	14.196.458.723	5.336.658.883
Các khoản khác	7.864.721.488	5.697.901.413
TỔNG CỘNG	22.061.180.211	11.034.560.296

34. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	151.594.780.384 3.055.030.601	108.728.336.221 (4.694.886.334)
TỔNG CỘNG	154.649.810.985	104.033.449.887

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

Đơn vị tính: VND

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

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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:

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại						
Chi phí lãi vay tương ứng điện tích chưa bán giao cho khách hàng	805.624.573	1.746.474.918	(893.807.828)	(39.402.328)		
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	14.366.105.091	4.992.358.646	9.373.746.443	3.373.033.677		
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần điện tích đã bán giao	2.050.845.755	-	1.948.303.467	(2.936.741.232)		
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	4.148.197.068	10.649.643.395	(6.770.117.759)	7.091.875.603		
Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bán giao	-	5.801.446.327	(5.801.446.327)	4.996.180.873		
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	313.085.852	2.141.700.019	(1.828.614.167)	(8.924.596.297)		
Chi phí khác	217.630.110	217.630.110	-	217.630.110		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	21.901.488.449	25.549.253.415				
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả						
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(90.417.989.408)	(91.334.894.976)	916.905.570	916.905.568		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	(90.417.989.408)	(91.334.894.976)				
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			(3.055.030.601)	4.694.886.334		

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 Lỗi chuyển sang từ năm trước

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

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

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

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

34.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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 2023 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 581/2024/BC-TAL được công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 1 năm 2024.

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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	Năm nay	Năm trước
Công ty Hải Hà	Công ty con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này	Đi vay	-	6.000.000.000
		Trả gốc vay	-	33.070.000.431
		Cổ tức được chia	-	1.050.000.000
		Cổ tức nhận bằng tiền	-	1.050.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	650.434.532
		Thanh toán lãi đi vay	-	2.816.714.297
Công ty Taseco Oceanview	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.301.815.590	-
		Mua hàng hóa, dịch vụ	1.387.609.234	215.955.844
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.999.397.163	2.800.740.457
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	2.077.090.800
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.401.098.874	-
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên mật thiết của Trưởng ban kiểm soát	Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	5.000.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	9.637.309.912
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	35.110.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	35.110.000.000	-
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	21.861.675.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.989.363.637	-
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	5.567.672.500
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Đi vay	11.200.000.000	-
		Thu hồi vay	11.300.000.000	-
		Doanh thu cho vay	823.140.450	818.665.845
		Cho vay	29.500.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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	Năm nay	Năm trước
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	28.088.000.000	-
		Thu hồi gốc vay	28.088.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.141.336.364	-
		Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần	-	17.489.340.000
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	5.450.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	1.286.536.300
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	11.847.104.166	-
		Đi vay	-	15.000.000.000
		Trả gốc vay	15.000.000.000	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó tổng giám đốc, thành viên HĐQT	Chuyển nhượng cổ phần	-	60.720.000.000
		Thu tiền chuyển nhượng cổ phần	-	70.970.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	51.324.087.138	-
		Đi vay	47.499.999.995	-
		Trả gốc vay	47.499.999.995	-
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	10.011.371.602	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	8.114.736.283	-
Ông Phạm Cao Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.049.251.365	-
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.328.689.101	-
		Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản	-	8.550.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.707.151.843	-
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Doanh thu dịch vụ	2.706.884.083	-

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

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

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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 năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	10.324.065.871	12.285.717.798
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty cùng thành viên chủ chốt	Lãi cho vay	1.033.861.952	-
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	Tạm ứng	464.819.680	1.561.874.108
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Phải thu kinh phí bảo trì	336.198.182	-
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Lãi cho vay	298.335.611	1.225.345.207
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	-	1.450.000.000
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	1.036.754.911	2.043.280.925
			13.494.036.207	18.566.218.038
Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	185.184.185.831	126.163.459.215
			185.184.185.831	126.163.459.215
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 20.1)				
Taseco Media	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	161.162.640	152.358.000
Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ Mua tài sản	40.029.700	54.660.550
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải thu khác	111.940.820	74.180.018
			313.133.160	281.198.568

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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 năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận thực hiện dự án BĐS	197.183.677.157	-
		Phải trả cổ tức	-	2.100.000.000
		Lãi vay phải trả	-	9.643.836
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	16.608.082.192	-
Các cá nhân liên quan	Các cá nhân liên quan	Các khoản phải trả khác	208.574.445	125.984.932
			214.000.333.794	2.235.628.768
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 24)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn đầu tư và phân chia lợi nhuận thực hiện dự án BĐS	88.199.953.005	11.542.669.355
Ông Đoàn Duy Chính	Thành viên mật thiết của HĐQT		33.347.847.960	-
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên mật thiết của HĐQT		14.190.573.599	-
			135.738.374.564	11.542.669.355
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 25)				
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022 và là công ty cổ cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Vay ngắn hạn	11.200.000.000	-
Taseco Group	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	-	32.000.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Vay ngắn hạn	-	15.000.000.000
			11.200.000.000	47.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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 năm	Số đầu năm
Vay dài hạn (Thuyết minh số 25)				
Công ty Vinconstec	Công ty liên kết	Vay dài hạn	17.805.579.260	-
			17.805.579.260	-

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

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

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

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

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

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

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

75

11-1 2023-2024 (10/11)

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

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

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

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

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

TỔNG CỘNG **831.157.120.000**

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

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

TỔNG CỘNG **664.057.120.000**

76

11-1 2023-2024 (10/11)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho năm 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 Năm nay	Năm trước
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	180.000.000	180.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	120.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	924.000.000	924.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	780.000.000	804.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	660.000.000	660.000.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	780.000.000	780.000.000
Ông Bùi Xuân Vượng	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	660.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	660.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	720.000.000	720.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 4 năm 2022	-	186.154.000
Ông Nguyễn Đức Hà	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 12 năm 2021	-	60.000.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc	660.000.000	509.259.000
TỔNG CỘNG		6.144.000.000	6.263.413.000

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	132.000.000	132.000.000

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

35. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

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

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

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

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

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

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

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

B09-DN/HN

Đơn vị tính: VND



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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

Doanh thu	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh hoạt động xây lắp	Kinh doanh hoạt động cho thuê và các hoạt động khác	Điều chỉnh và loại trừ	Đơn vị tính: VND
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	2.452.698.425.608	259.262.637.233	116.860.034.898	-	2.829.021.097.739
Doanh thu bán hàng nội bộ	382.474.093.650	329.199.414.542	34.636.451.097	(746.309.959.289)	-
Tổng doanh thu	2.835.372.519.258	588.462.051.775	151.496.485.995	(746.309.959.289)	2.829.021.097.739
Kết quả					
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	512.626.371.569	31.183.056.035	41.868.416.271	(20.774.341.209)	564.903.502.666
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ (i)					(91.181.834.072)
Lợi nhuận thuần trước thuế Chi phí thuế TNDN					473.721.668.594
Lợi nhuận thuần sau thuế					(104.033.449.887)
Tài sản và công nợ					369.688.218.707
Tài sản bộ phận	5.133.102.584.561	251.616.019.225	358.483.277.123	-	5.743.201.880.909
Tài sản không phân bổ (ii)					2.098.578.571.784
Tổng tài sản	5.133.102.584.561	251.616.019.225	358.483.277.123	2.098.578.571.784	7.841.780.452.693
Công nợ bộ phận	1.824.627.029.551	156.889.541.740	6.379.047.087	-	1.987.895.618.378
Công nợ không phân bổ (iii)					2.070.702.041.918
Tổng công nợ	1.824.627.029.551	156.889.541.740	6.379.047.087	2.070.702.041.918	4.058.597.660.296

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

36. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

- (i) Thu nhập/(chi phí) không phân bổ chủ yếu bao gồm doanh thu tài chính, chi phí tài chính, chi phí quản lý doanh nghiệp, thu nhập khác và chi phí khác.
- (ii) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, phải thu về cho vay và lãi vay, thuế GTGT được khấu trừ, thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước, đầu tư tài chính dài hạn và tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.
- (iii) Nợ phải trả không phân bổ chủ yếu bao gồm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả người lao động, phải trả khác, vay và trái phiếu, quỹ khen thưởng phúc lợi, trích trước chi phí lãi vay và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả.

37. CÁC CAM KẾT

Cam kết bảo lãnh thực hiện hợp đồng

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

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

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

Cam kết thuê hoạt động

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

- Thời gian thuê của các căn hộ Khu A theo các hợp đồng thuê là 10 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 42% của doanh thu phòng phân chia nhân với tỷ lệ giữa giá bán căn hộ và tổng giá bán của tất cả các căn hộ tham gia chương trình cho thuê.
- Thời gian thuê của các căn hộ Khu B theo các hợp đồng thuê là 3 năm bắt đầu từ ngày tiến hành hoạt động kinh doanh của chương trình cho thuê với chi phí thuê căn hộ bằng 10% lợi nhuận phòng.

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

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

37. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	11.150.332.468	11.150.332.468
Từ 1 - 5 năm	4.281.322.397	15.431.654.865
TỔNG CỘNG	<u>15.431.654.865</u>	<u>26.581.987.333</u>

Các cam kết khác

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

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

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

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 3 năm 2024