

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## MỤC LỤC

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

Bổ nhiệm ngày 3 tháng 6 năm 2024

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo là ông Nguyễn Trần Tùng, Tổng Giám đốc.

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

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

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

## CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc: 



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

Số tham chiếu: 11925146/67691885/LR

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

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

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

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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



### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

### ***Vấn đề khác***

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



**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

---

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024



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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

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

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

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

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

Đơn vị tính: VND

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

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



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 8 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là 163 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 157).

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

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên công ty	30 tháng 6 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	48,05%	66,27%	48,05%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	In ấn, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
4	Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
5	Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	99,90%	99,90%	99,90%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	84,00%	84,00%	74,00%	74,00%	Số 748 Cù Chính Lan, tổ 1, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Hoàn thiện công trình xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điều hòa cho công trình xây dựng.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	30 tháng 6 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56%	86,56%	86,56%	86,56%	Biệt thự BT-3.1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Đầu tư Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại Khu du lịch nghỉ mát Hải Hòa, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa.
10	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	36,98%	51,00%	51,00%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i)	99,80%	99,90%	99,90%	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.
12	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà Alacarte Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00%	100,00%	100,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất.
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng") (trước đây là Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I)	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống.
14	Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global") (i) (ii)	-	-	36,61%	50,5%	Tầng 7 tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng.
15	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng")	50,50%	50,50%	-	-	Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hãn, phường Niệm Nghĩa, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

##### *Hàng tồn kho bất động sản*

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

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (tiếp theo)*

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

Vật kiến trúc	4 – 6 năm
Máy móc, thiết bị	2 – 6 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Tài sản cố định khác	4 – 5 năm
Phần mềm máy tính	3 – 4 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa và quyền sử dụng đất	50 năm
------------------------------	--------

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.11 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

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

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.15 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

*Dự phòng chi phí bảo hành*

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

**3.17 Người mua trả tiền trước**

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Cổ tức*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

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

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

#### 3.20 Chi phí phát hành trái phiếu

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

#### 3.21 Thông tin theo bộ phận

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.22 Các bên liên quan**

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

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

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

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

**4.2 Tăng vốn vào Công ty Yên Bình**

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

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Tiền mặt	1.091.216.746	403.730.418
Tiền gửi ngân hàng	46.252.253.101	19.481.467.035
Các khoản tương đương tiền (*)	57.275.403.508	151.891.543.508
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>104.618.873.355</u></b>	<b><u>171.776.740.961</u></b>

(\*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm vàng với giá trị là 263.103.234 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 1,6%/năm đến 3,5%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,3%/năm đến 3,75%/năm). Trong đó, một số khoản tiền gửi với giá trị là 47,2 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là khoản kinh phí bảo trì của Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (“Dự án ALC Hạ Long”). Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	15.203.000.000	15.203.000.000	17.371.000.000	17.371.000.000
	<b>15.203.000.000</b>	<b>15.203.000.000</b>	<b>17.371.000.000</b>	<b>17.371.000.000</b>

Tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,4%/năm đến 6,2%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7%/năm đến 7,2%/năm). Trong đó, các khoản tiền gửi với giá trị là 7,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa (“Dự án số 4 Thanh Hóa”) và Dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa (“Dự án Hải Yến”).

Ngoài ra, bao gồm trong số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 là khoản kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được chuyển cho Ban Quản trị tòa nhà sau khi Ban Quản trị tòa nhà được thành lập.

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

**7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	313.482.970.353	608.417.746.065
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam	37.504.830.600	178.504.835.600
Phải thu từ khách hàng khác	275.978.139.753	429.912.910.465
Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	134.322.295.865	174.596.860.339
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>447.805.266.218</b>	<b>783.014.606.404</b>

Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (1.091.495.542) (1.091.495.542)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tại Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao giữa Công ty và Bên thứ ba đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Các khoản trả trước khác	41.216.511.811	55.201.810.746
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>69.056.953.605</b>	<b>83.042.252.540</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN VÀ PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN (tiếp theo)**

**7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn (tiếp theo)**

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

**7.3 Phải thu về cho vay ngắn hạn**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Cho vay các bên khác	17.570.000.000	-
Cho vay các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 28</i> )	90.680.000.000	258.027.200.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>108.250.000.000</b>	<b>258.027.200.000</b>

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp ngắn hạn với Công ty TNHH Riverview Lương Sơn với lãi suất từ 7,0%/năm đến 10,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 8 năm 2024 đến ngày 20 tháng 6 năm 2025.

**8. PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>		<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>	
	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>	<i>Giá trị</i>	<i>Dự phòng</i>
<b>Ngắn hạn</b>				
Đặt cọc tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (i)	159.780.323.987	-	-	-
Thu hộ, chi hộ	38.385.057.350	-	24.002.003.084	-
Tạm ứng	19.274.360.194	-	13.347.021.088	-
Phải thu cổ tức	14.052.980.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	-	13.090.911.418	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	12.000.487.094	-	19.779.700.120	-
Phải thu ngắn hạn khác	2.528.833.216	-	616.219.220	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>259.112.953.259</b>	<b>-</b>	<b>70.835.854.930</b>	<b>-</b>
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	226.536.134.793	-	43.030.735.548	-
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	32.576.818.466	-	27.805.119.382	-
<b>Dài hạn</b>				
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (ii)	381.838.175.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	11.633.908.966	-	11.633.908.966	-
Phải thu dài hạn khác	1.112.500.000	-	1.062.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>394.584.583.966</b>	<b>-</b>	<b>12.695.908.966</b>	<b>-</b>

(i) Đây là khoản đặt cọc đấu giá Quyền sử dụng đất cho Công ty Đấu giá hợp danh Số 5 - Quốc gia để tham gia đấu giá Dự án Xây dựng Khu nhà ở cao tầng tại Việt Hưng, Long Biên, Hà Nội. Sau kỳ, Công ty đã trúng đấu giá dự án này theo quyết định Trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (ii) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Hà Nam cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.

**9. HÀNG TỒN KHO**

	Đơn vị tính: VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	2.919.057.120.982		2.796.876.270.832	-
Dự án số 4 Thanh Hóa	1.796.897.563.880	-	1.802.143.311.482	-
Dự án Hải Yến	690.992.737.951	-	612.724.802.138	-
Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên	392.280.264.560	-	382.008.157.212	-
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam	38.886.554.591	-	-	-
Thành phẩm bất động sản	147.298.048.218	-	303.693.969.017	-
Dự án ALC Hạ Long	116.742.218.330	-	152.795.816.620	-
Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao	13.918.133.770	-	134.260.456.279	-
Dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn	16.637.696.118	-	16.637.696.118	-
Hàng tồn kho khác	3.870.040.272	-	747.602.393	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.070.225.209.472</b>	<b>-</b>	<b>3.101.317.842.242</b>	<b>-</b>

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Hải Yến, Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

**10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Đơn vị tính: VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	8.332.782.944	12.082.867.699
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	713.810.391	112.392.803
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.046.593.335</b>	<b>12.195.260.502</b>
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ	3.093.989.763	3.867.760.266
Chi phí sửa chữa lớn	2.995.995.899	4.266.096.389
Tiền thuê đất trả trước	-	7.786.031.111
Chi phí trả trước dài hạn khác	5.646.756	27.747.696
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.095.632.418</b>	<b>15.947.635.462</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Nguyên giá:	Vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.252.441.676	3.658.156.776	15.724.534.385	1.175.306.152	22.810.438.989
- Mua trong kỳ	-	40.909.091	19.134.720.000	-	19.175.629.091
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.252.441.676	3.699.065.867	34.859.254.385	1.175.306.152	41.986.068.080
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết	338.937.486	1.975.399.999	4.853.943.648	1.175.306.152	8.343.587.285
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.245.015.752	2.265.144.547	10.895.198.237	1.175.306.152	16.580.664.688
- Khấu hao trong kỳ	159.458.682	190.722.312	1.682.412.991	-	2.032.593.985
- Phân loại khấu hao	(178.609.211)	178.609.211	-	-	-
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	2.225.865.223	2.634.476.070	12.577.611.228	1.175.306.152	18.613.258.673
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	7.425.924	1.393.012.229	4.829.336.148	-	6.229.774.301
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	26.576.453	1.064.589.797	22.281.643.157	-	23.372.809.407

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 7,4 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình (*)	265.105.978.437	264.497.724.072
Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III (*)	26.743.422.271	21.743.040.354
Dự án Khu đô thị Nam Sông Cầu	17.760.663.598	17.545.095.798
Các dự án khác	1.099.185.814	38.704.778.396
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>310.709.250.120</u></b>	<b><u>342.490.638.620</u></b>

(\*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, một số lô đất thuộc các dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

**13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 72,9 tỷ VND (cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023: 33,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại
Công ty Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	3.398.618.228.341	-	3.398.618.228.341	3.384.286.646.584	-	3.384.286.646.584
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết (Thuyết minh số 14.2)	7.000.000.000	-	7.000.000.000	7.000.000.000	-	7.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.3)	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.439.696.728.341</b>	<b>(790.909.450)</b>	<b>3.438.905.818.891</b>	<b>3.425.365.146.584</b>	<b>(1.410.982.794)</b>	<b>3.423.954.163.790</b>

### 14.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Taseco Invest	1.282.800.000.000	(i)	1.282.800.000.000	(i)
Công ty ICON4 (ii)	587.602.915.205	482.560.000.000	587.602.915.205	881.600.000.000
Công ty TAH (Thuyết minh số 30)	609.390.000.000	(i)	609.390.000.000	(i)
Công ty Quản lý BĐS	147.160.016.113	(i)	147.160.016.113	(i)
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(i)	118.800.000.000	(i)
Công ty ALC Hạ Long	207.900.000.000	(i)	207.900.000.000	(i)
Công ty Yên Bình (Thuyết minh số 4)	101.118.000.000	(i)	88.800.000.000	(i)
Công ty Du lịch Quốc tế	132.000.000.000	(i)	132.000.000.000	(i)
Công ty Taseco Đà Nẵng	211.847.297.023	(i)	209.833.715.266	(i)
Công ty Taseco Hải Phòng (Thuyết minh số 4)	-	(i)	-	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.398.618.228.341</b>		<b>3.384.286.646.584</b>	

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 14.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con (tiếp theo)

Thông tin về tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại các công ty con này được trình bày tại Thuyết minh số 1.

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.
- (ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến thời điểm kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Khoản đầu tư này được Công ty đầu tư với mục đích nắm giữ lâu dài, kết quả kinh doanh không bị lỗ, không có dấu hiệu mất vốn, do đó, Công ty không trích lập dự phòng tại ngày 30 tháng 6 năm 2024.

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

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)	Giá trị (VND)	Giá trị hợp lý (VND)
Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà") (Thuyết minh số 30)	7.000.000.000	(i) 35,00%	7.000.000.000	(i) 35,00%

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

- (i) Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 14.3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ lợi ích biểu quyết	Giá gốc (VND)	Tỷ lệ lợi ích biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec")	34.078.500.000	15,00%	790.909.450	15,00%

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024, 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconstec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thế chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thế chấp) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 28.

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của khoản đầu tư nêu trên do cổ phiếu của công ty này chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**15.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

Đơn vị tính: VND

	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả cho người bán	155.082.252.613	177.357.984.076
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	51.235.306.456	55.235.306.456
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons	34.428.350.558	36.428.350.558
Phải trả người bán ngắn hạn khác	69.418.595.599	85.694.327.062
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	206.682.048.354	332.355.146.131
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>361.764.300.967</b>	<b>509.713.130.207</b>

**15.2 Người mua trả tiền trước**

Đây chủ yếu là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty.

**16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Số phải nộp/cán trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thuế giá trị gia tăng	104.464.000.564	13.323.948.125	-	117.787.948.689
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.702.768.843	19.098.403.499	(6.418.796.615)	65.382.375.727
Thuế thu nhập cá nhân	239.011.422	3.392.666.577	(3.380.091.099)	251.586.900
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	265.962.844.297	-	(265.962.844.297)	-
Các loại thuế khác	-	2.333.037.798	(2.311.815.578)	21.222.220
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>423.368.625.126</b>	<b>38.148.055.999</b>	<b>(278.073.547.589)</b>	<b>183.443.133.536</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Trích trước chi phí phát triển dự án và chi phí xây dựng	134.860.021.304	162.206.641.659
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	18.875.631.288	21.553.096.206
Trích trước chi phí lãi vay	3.016.026.722	7.442.264.058
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>156.751.679.314</u></b>	<b><u>191.202.001.923</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>101.048.168.971</i>	<i>126.826.577.021</i>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>55.703.510.343</i>	<i>64.375.424.902</i>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Ngắn hạn</b>		
Nhận đặt cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần (i)	351.056.000.000	201.857.200.000
Kinh phí bảo trì (ii)	64.983.448.202	63.042.963.597
Chi phí lãi vay phải trả	49.221.481.506	57.660.017.859
Nhận đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc (iii)	32.000.000.000	-
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (iv)	888.858.966	197.183.677.157
Phải trả ngắn hạn khác	10.921.876.468	18.701.521.051
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>509.071.665.142</u></b>	<b><u>538.445.379.664</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>489.329.982.238</i>	<i>265.419.728.075</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>19.741.682.904</i>	<i>273.025.651.589</i>

- (i) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện ký ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa Công ty và Công ty Vietnam Investment R Limited để đảm bảo cho việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty TAH mà Công ty đang nắm giữ.
- (ii) Đây là phần kinh phí bảo trì Công ty thu từ khách hàng mua căn hộ của Dự án ALC Hạ Long và sẽ được chuyển về cho Ban Quản trị Tòa nhà khi Ban Quản trị được thành lập.
- (iii) Đây là khoản tiền nhận đặt cọc theo thỏa thuận nguyên tắc ký ngày 23 tháng 4 năm 2024 giữa Nhóm Công ty và một đối tác doanh nghiệp cho mục đích đầu tư dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Dài hạn</b>		
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (i)	299.270.892.416	279.924.857.736
<i>Dự án số 4 Thanh Hóa</i>	137.484.311.318	118.399.906.010
<i>Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình</i>	96.546.581.098	96.284.951.726
<i>Dự án Khu Nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến</i>	58.000.000.000	58.000.000.000
<i>Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen, tỉnh Hà Nam</i>	7.240.000.000	7.240.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>299.270.892.416</b>	<b>279.924.857.736</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>	56.248.159.539	103.524.951.726
<i>Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	243.022.732.877	176.399.906.010

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm các khoản nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia phải trả (nếu có) cho các đối tác doanh nghiệp và các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác liên danh/hợp đồng hợp tác đầu tư trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát để thực hiện một số dự án của Công ty. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng.



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 19. VAY

	Đơn vị tính: VND		
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ) Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ) Ngày 30 tháng 6 năm 2024	
	Số phát sinh trong kỳ	Giảm	
<b>Vay ngắn hạn</b>			
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	299.100.730.739	25.757.758.914	(236.366.983.108)
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	-	555.028.800.000	(142.700.000.000)
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 28)	-	17.805.579.260	-
Vay các đối tượng khác (Thuyết minh số 19.2)	-	93.499.998.980	(79.499.998.980)
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.1)	400.656.000.000	10.845.847.550	(265.115.160.886)
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19.3)	175.000.000.000	98.313.867.661	(105.000.000.000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>874.756.730.739</b>	<b>801.251.852.365</b>	<b>(828.682.142.974)</b>
<b>Vay dài hạn</b>			
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 19.1)	1.641.719.567.418	466.533.080.914	(27.245.847.550)
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	17.805.579.260	-	(17.805.579.260)
Trái phiếu dài hạn (Thuyết minh số 19.3)	246.412.311.902	1.017.150.834	(98.313.867.661)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.905.937.458.580</b>	<b>467.550.231.748</b>	<b>(143.365.294.471)</b>
			<b>2.230.122.395.857</b>

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	28.191.506.545	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 11 tháng 6 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	8,0% - 8,8%	Tin chấp
	60.300.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 14 tháng 10 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	7,5%	(i)

**TỔNG CỘNG**

**88.491.506.545**

(i) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty với tổng giá trị là 47.240.000.000 VND và các khoản tiền gửi ngân hàng của Taseco Group, công ty mẹ với giá trị là 13.626.600.000 VND tại ngân hàng này.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	1.233.432.015.419	Gốc vay trả vào ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong kỳ là 8,5% - 9,76%/năm	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	485.910.601.886	Gốc vay trả vào ngày 28 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất năm đầu tiên là 7%/năm, năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7%/năm	(iii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	285.410.453.477	Gốc vay trả vào ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất năm đầu tiên là 7%/năm, năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7%/năm	(iv)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	74.050.730.000	Gốc vay trả vào ngày 31 tháng 5 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7%/năm	(v)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	145.230.686.664	Gốc vay trả theo lịch trả nợ với ngày trả nợ muộn nhất vào ngày 12 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất trong kỳ là 8,8%/năm	(vi)
	2.375.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029.	Lãi suất được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất trong kỳ là 7,5%/năm	(vii)
	984.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 12 năm 2025.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong kỳ là 8,5%/năm	(vii)

**TỔNG CỘNG** 2.227.393.487.446

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

146.386.686.664

Vay dài hạn

2.081.006.800.782

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. VAY (tiếp theo)**

**19.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)**

- (ii) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản gắn liền Dự án số 4 Thanh Hóa.
- (iii) Tài sản đảm bảo là Dự án Hải Yến và Quyền tài sản gắn liền với dự án.
- (iv) Tài sản đảm bảo là toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái.
- (v) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản và động sản hình thành thuộc dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III, các quyền, lợi ích của bên thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm đối với tài sản nêu trên.
- (vi) Tài sản đảm bảo là các căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/N01T6, các Khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tại Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao giữa Công ty và Bên thứ ba và cổ phần chưa thể chấp tại các tổ chức tín dụng thuộc sở hữu của Taseco Group tại Công ty.
- (vii) Hai ô tô với giá trị còn lại là 7,4 tỷ VND của Công ty.

**19.2 Vay các đối tượng khác**

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

Đối tượng	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Bà Đỗ Thị Thu Hương	2.000.000.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày 23 tháng 1 năm 2025.	7,5%	Tín chấp
Bà Lê Thị Nhung	12.000.000.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày 24 tháng 8 năm 2024.	5,0%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>14.000.000.000</b>			

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

### 19. VAY (tiếp theo)

#### 19.3 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Ngày 30 tháng 6 năm 2024 (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	168.313.867.661	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 11 năm 2024 và ngày 30 tháng 5 năm 2025, lãi vay trả hàng quý	Kỳ đầu tiên 11%/năm; Kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất cơ sở + Biên độ 4%/năm (không thấp hơn 11%/năm). Lãi suất trong kỳ là 11%/năm.	(viii)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	149.115.595.075	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025, lãi vay trả hàng quý	12,3%/năm	(ix)

#### TỔNG CỘNG

**317.429.462.736**

Trong đó:

Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	170.000.000.000
Trái phiếu dài hạn	150.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu	(2.570.537.264)

(viii) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.572,8 m<sup>2</sup> có địa chỉ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình theo Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với lô đất số CY 108500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

Số dư dự phòng phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm khoản dự phòng phải trả liên quan đến các dự án mà Công ty là chủ đầu tư theo điều khoản bảo hành trong các hợp đồng mua bán bất động sản.

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	2.700.000.000.000	109.480.005.000	371.456.495.464	3.180.936.500.464
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	9.478.400.814	9.478.400.814
Ngày 30 tháng 6 năm 2023	<u>2.700.000.000.000</u>	<u>109.480.005.000</u>	<u>380.934.896.278</u>	<u>3.190.414.901.278</u>
<b>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.970.000.000.000	109.480.005.000	529.982.551.040	3.609.462.556.040
- Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	79.540.313.974	79.540.313.974
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	<u>2.970.000.000.000</u>	<u>109.480.005.000</u>	<u>609.522.865.014</u>	<u>3.689.002.870.014</u>

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

Đơn vị tính: VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Tổng số	Cổ phần thường	Tổng số	Cổ phần thường
Taseco Group	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u>2.970.000.000.000</u>	<u>2.970.000.000.000</u>	<u>2.970.000.000.000</u>	<u>2.970.000.000.000</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	2.970.000.000.000	2.700.000.000.000
Số cuối kỳ	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>2.700.000.000.000</b>
<b>Cổ tức đã chia</b>	-	-

**21.4 Cổ phần**

	<u>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</u>		<u>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</u>	
	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (VND)</i>	<i>Số lượng</i>	<i>Giá trị (VND)</i>
<b>Cổ phần đăng ký và đã phát hành</b>	<b>297.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>297.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000
<b>Cổ phần đang lưu hành</b>	<b>297.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>	<b>297.000.000</b>	<b>2.970.000.000.000</b>
Cổ phần phổ thông	297.000.000	2.970.000.000.000	297.000.000	2.970.000.000.000

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

**21.5 Cổ tức**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Cổ tức đã công bố và ghi nhận</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<b>Cổ tức đã công bố và chưa được ghi nhận là nợ phải trả vào ngày 30 tháng 6</b>		
<i>Cổ tức trên cổ phiếu phổ thông</i>	445.000.000.000	-
Cổ tức trả bằng tiền cho năm 2023: VND 1.500/cổ phiếu (i)	445.000.000.000	-

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 8 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chia cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ (1 cổ phần được nhận 1.500 VND). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để chi trả cổ tức nêu trên theo các hướng dẫn hiện hành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU**

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>571.687.991.815</b>	<b>241.232.061.444</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	569.244.548.923	238.084.676.993
<i>Doanh thu từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ khác</i>	2.443.442.892	3.147.384.451
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>571.687.991.815</b>	<b>241.232.061.444</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	362.465.469.609	232.771.317.356
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	209.222.522.206	8.460.744.088

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Cổ tức được chia	28.425.274.088	-
Lãi tiền gửi, cho vay	5.015.699.380	3.384.098.848
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	2.337.110.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.440.973.468</b>	<b>5.721.208.848</b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	382.840.015.236	165.290.120.705
Giá vốn từ hoạt động khác	2.531.752.342	2.739.466.354
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>385.371.767.578</b>	<b>168.029.587.059</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí lãi vay	53.319.622.730	20.160.617.359
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	11.742.005.306	-
Chi phí phát hành trái phiếu	895.590.866	-
Chi phí hoàn nhập dự phòng	(620.073.344)	-
Chi phí tài chính khác	3.536.873.528	82.548.411
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>68.874.019.086</u></b>	<b><u>20.243.165.770</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí môi giới bất động sản	6.673.460.618	9.446.289.429
Chi phí bán hàng khác liên quan đến các dự án bất động sản	1.033.147.827	630.860.908
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>7.706.608.445</u></b>	<b><u>10.077.150.337</u></b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân công	13.927.252.906	10.540.839.311
Chi phí tài trợ, ủng hộ	80.000.000	3.970.000.000
Chi phí khấu hao	1.986.875.329	1.957.254.680
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.557.500.327	12.059.360.150
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	15.682.050.726	15.360.001.001
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>44.233.679.288</u></b>	<b><u>43.887.455.142</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	351.747.382.466	436.509.586.584
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.760.305.558	24.818.176.841
Chi phí tài trợ, ủng hộ	80.000.000	3.970.000.000
Chi phí nhân công	13.962.808.462	10.598.639.311
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.041.288.987	1.957.254.680
Chi phí bằng tiền khác	15.627.637.068	15.360.001.001
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>406.219.422.541</u></b>	<b><u>493.213.658.417</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**27.1 Chi phí thuế TNDN**

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	18.876.188.758	2.908.002.440
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	530.980.050	2.244.969.422
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>19.407.168.808</u></b>	<b><u>5.152.971.862</u></b>

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	98.947.482.782	14.631.372.676
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	19.789.496.556	2.926.274.535
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.348.401.062	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	1.234.242.500	-
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.016.585.031	1.460.735.519
Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	703.498.477	1.833.137.095
Cổ tức được chia	(5.685.054.818)	-
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(1.067.175.287)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>19.407.168.808</u></b>	<b><u>5.152.971.862</u></b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP** (tiếp theo)

**27.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		Đơn vị tính: VND	
Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
	805.624.573	805.624.573	-
	2.483.500.005	2.050.845.755	432.654.250
	286.119.102	313.085.852	(26.966.750)
	3.211.529.518	4.148.197.068	(936.667.550)
	217.630.110	217.630.110	-
	<b>7.004.403.308</b>	<b>7.535.383.358</b>	
		<b>(530.980.050)</b>	<b>(2.244.969.422)</b>

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Chi phí lãi vay tương ứng điện tích chưa bàn giao  
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao nhưng chưa nhận hóa đơn  
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng  
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước  
Chi phí khác

**Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**27.4 Lỗi thuế chuyển sang từ năm trước**

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30/6/2024	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30/6/2024
2022	2027	5.911.803.916	-	-	5.911.803.916
2023	2028	64.059.238.595	-	-	64.059.238.595
2024	2029	6.171.212.499	-	-	6.171.212.499
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>76.142.255.010</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76.142.255.010</b>

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

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

**27.5 Chi phí lãi vay vượt ngưỡng quy định**

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

Đơn vị tính: VND

Năm phát sinh	Có thể được chuyển thành chi phí lãi vay được trừ thuế đến năm	Chi phí lãi vay chưa được trừ thuế phát sinh	Chi phí lãi vay chưa được trừ đã chuyển sang năm sau tính đến ngày 30/06/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ không còn được chuyển sang năm sau đến ngày 30/06/2024	Chi phí lãi vay chưa được trừ chưa chuyển sang năm sau tại ngày 30/06/2024
2024	2029	3.517.492.383	-	-	3.517.492.383
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>3.517.492.383</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.517.492.383</b>

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Danh sách bên liên quan với Công ty ngày 30 tháng 6 năm 2024 được trình bày trong Báo cáo tình hình quản trị số 1695/2024/BC-TAL được Công ty công bố thông tin đại chúng ngày 30 tháng 7 năm 2024.

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm:

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023</i>
Taseco Group	Công ty mẹ	Hoàn vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án	197.183.677.157	31.000.000.000
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	136.298.010.000
		Cho vay	-	24.000.000.000
		Thu tiền cho vay	-	18.000.000.000
		Đi vay	-	101.000.000.000
		Trả gốc vay	-	133.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	278.698.630
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải trả phí dịch vụ	7.998.440.373	5.693.151.000
		Cổ tức được chia	3.096.900.000	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	18.881.100.000
		Chi phí quản lý tòa nhà	471.000.000	1.578.058.072
		Tặng vốn	-	28.971.000.000
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Cổ tức được chia	2.640.080.000	-
		Góp vốn	-	66.000.000.000
		Thu tiền cho vay	-	2.100.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	66.882.949.598	332.363.413
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	67.526.507.300	-
		Đi vay	146.100.000.000	-
		Trả gốc vay	59.500.000.000	-
		Thu tiền cho vay	29.500.000.000	-
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Đi vay	304.500.000.000	-
		Thu tiền cho vay	20.700.000.000	1.000.000.000
		Trả gốc vay	18.600.000.000	-
		Chi phí lãi vay phải trả	3.772.472.603	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	12.885.000.000
		Cho vay	-	1.000.000.000
Công ty ICON4	Công ty con	Chi phí dịch vụ	25.589.015.344	143.654.889.938
		Chi phí lãi vay phải trả	1.826.845.720	-
		Tạm ứng dịch vụ xây dựng	-	129.827.397.467
		Thu tiền mua cổ phần	-	51.240.000.000
Công ty Alacarte Hạ Long	Công ty con	Cho vay	33.000.000.000	15.500.000.000
		Chi phí dịch vụ	2.455.228.075	-
		Lãi cho vay	2.780.221.913	214.739.727
		Doanh thu cho thuê	-	5.313.359.637
Công ty Yên Bình	Công ty con	Đi vay	11.500.000.000	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	3.552.000.000	5.328.000.000
		Cổ tức được chia	3.552.000.000	-
Công ty Cổ phần xây dựng IKCONS	Công ty con	Chi phí dịch vụ	190.129.387.147	209.444.464.797

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 và 30 tháng 6 năm 2023 bao gồm (tiếp theo):

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Công ty TAH	Công ty con	Góp vốn	-	220.279.500.000
		Thu tiền cho vay	152.202.200.000	-
		Cho vay	18.025.000.000	201.857.200.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	10.820.294.088	6.993.000.000
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Cổ tức được chia	10.820.294.088	-
		Đi vay	48.928.800.000	-
		Trả gốc vay	20.600.000.000	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	8.316.000.000	-
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	46.861.610.587
		Cổ tức được chia	-	4.752.000.000
		Góp vốn thực hiện dự án	-	21.196.000.000
Công ty Cổ phần Khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Đi vay	-	200.000.000.000
		Chi phí lãi vay phải trả	-	5.348.767.122
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Cho vay	1.100.000.000	16.200.000.000
		Thu tiền cho vay	-	8.900.000.000
		Lãi cho vay	821.686.847	287.630.137
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	49.087.041.420	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	15.607.141.200	-
		Đi vay	30.000.000.000	-
		Trả gốc vay	30.000.000.000	-
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	13.096.000.000	-
		Trả gốc vay	-	15.000.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Đi vay	14.000.000.000	-
		Trả gốc vay	14.000.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.715.300.775	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	45.819.000.000	-
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	63.557.706.939	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	71.379.541.300	-
		Cho vay	-	35.110.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền cho vay	-	35.110.000.000
		Cho vay	-	28.088.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Thu tiền cho vay	-	28.088.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.990.354.027	-
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên gia đình mật thiết của HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.763.908.373	-
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan (tiếp theo)*

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản đi vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc vào ngày 30 tháng 6 năm 2024, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 7.1)</b>				
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty trong cùng tập đoàn	Chuyển nhượng bất động sản	26.240.000.000	39.336.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	36.416.662.800	-
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng bất động sản	18.568.038.396	18.568.038.396
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	7.320.000.000	9.320.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban kiểm soát	Chuyển nhượng bất động sản	-	6.932.000.000
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên mật thiết của HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	-	9.003.300.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	5.936.000.000	45.819.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	4.926.685.000	4.926.685.000
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	4.548.000.000	6.811.040.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.349.850.000	4.349.850.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	4.030.447.200	4.030.447.200
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Chuyển nhượng bất động sản Phí thuê mặt bằng	3.554.026.700 845.599.755	- 605.599.755

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải thu ngắn hạn khách hàng (Thuyết minh 7.1)</b>				
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.727.569.500	7.064.101.800
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng bất động sản	3.511.832.500	3.511.832.500
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	3.440.370.200	3.440.370.200
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phí tư vấn quản lý dự án	-	3.501.572.724
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	2.616.582.500	2.616.582.500
Các bên liên quan khác			4.290.631.314	4.760.440.264
			<b>134.322.295.865</b>	<b>174.596.860.339</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>				
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức	8.316.000.000	-
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi hộ tiền điện, nước, dịch vụ	6.099.077.982	4.858.554.135
		Kinh phí bảo trì	2.486.605.257	7.780.106.216
		Phải thu lãi vay	3.281.399.993	501.178.080
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Phải thu cổ tức	3.096.900.000	-
		Chi hộ tiền điện	961.176.010	-
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Phải thu cổ tức	2.640.080.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên mật thiết của chủ tịch HĐQT	Thu chi hộ	2.806.102.749	-
Công ty TAH	Công ty con	Phải thu lãi vay	-	11.273.909.456
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phải thu lãi vay	-	923.859.452
		Phải thu khác	-	110.002.500
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	652.075.336	298.335.611
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	2.237.401.139	2.059.173.932
			<b>32.576.818.466</b>	<b>27.805.119.382</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 15.1)</b>				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	118.156.863.635	251.217.097.460
Công ty IKCONS	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	73.822.382.696	76.192.257.573
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	10.802.375.333	4.692.168.898
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	2.652.188.634	-
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	1.248.238.056	253.622.200
			<b>206.682.048.354</b>	<b>332.355.146.131</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>				
Công ty ICON4	Công ty con	Trích trước chi phí dịch vụ xây lắp	35.874.072.087	50.353.712.533
Công ty IKCONS	Công ty con	Trích trước chi phí dịch vụ xây lắp	19.829.438.256	14.021.712.369
			<b>55.703.510.343</b>	<b>64.375.424.902</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

*Đơn vị tính: VND*

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)</b>				
Công ty IKCONS	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	6.969.661.639	6.269.480.595
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	5.767.163.005	5.318.644.424
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Lãi vay phải trả	3.772.472.603	-
Công ty Phú Mỹ Taseco Group	Công ty con Công ty mẹ	Lãi vay phải trả Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	1.085.826.250 888.858.967	- 197.183.677.157
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Lãi vay phải trả	560.752.876	-
Công ty Cổ phần Đầu tư khai thác nhà ga Quốc tế Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	16.608.082.192
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Các khoản phải trả khác	696.947.564	107.345.662
			<b>19.741.682.904</b>	<b>225.487.230.030</b>
<b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18)</b>				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	97.742.155.659	88.199.953.005
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia phải trả	97.742.155.659	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chính	Thành viên gia đình mật thiết của chủ tịch HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của thành viên HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	14.190.573.599	14.190.573.599
			<b>243.022.732.877</b>	<b>223.938.327.569</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thông tin chi tiết các khoản cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau (Thuyết minh số 7.3):

Bên vay	Mối quan hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Đơn vị tính: VND
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	72.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 1 năm 2025 đến ngày 15 tháng 6 năm 2025	7,0 – 10,5%	Hình thức đảm bảo Tín chấp
Công ty TAH	Công ty con	17.680.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 7 tháng 8 năm 2024	0%	Tín chấp
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 18 tháng 6 năm 2025	7,0%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>90.680.000.000</b>			

Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau (mã số 135):

Bên nhận vay	Mối quan hệ	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Đơn vị tính: VND
Công ty TAH	Công ty con	151.857.200.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 5 năm 2024	10,5%	Hình thức đảm bảo Tín chấp
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	39.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 17 tháng 1 năm 2024 đến ngày 15 tháng 6 năm 2024	8,5% – 10,5%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	29.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán một lần tại thời điểm đáo hạn vào ngày 23 tháng 11 năm 2024	8,5%	Tín chấp
Công ty Taseco Invest	Công ty con	20.700.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 21 tháng 1 năm 2023 đến ngày 13 tháng 6 năm 2024	8,5% – 10,5%	Tín chấp
Công ty TNHH Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	16.470.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 3 năm 2024 đến ngày 14 tháng 5 năm 2024	9% – 10,5%	Tín chấp
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>258.027.200.000</b>			

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09a-DN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau (Thuyết minh số 19):

Bên cho vay	Mối quan hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Công ty Taseco Invest	Công ty con	285.900.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 10 tháng 1 năm 2025 đến ngày 25 tháng 6 năm 2025	5,5%	Tin chấp	
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	28.328.800.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 19 tháng 1 năm 2025 đến ngày 1 tháng 2 năm 2025	7,8% – 8,0%	Tin chấp	
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	86.600.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 24 tháng 8 năm 2024 đến ngày 26 tháng 6 năm 2025	5,2% – 7%	Tin chấp	
Công ty Yên Bình	Công ty con	11.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 6 năm 2025	5,5%	Tin chấp	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>412.328.800.000</b>				

Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn trả các bên liên quan tại ngày 30 tháng 6 năm 2024 như sau (Thuyết minh số 19):

Bên cho vay	Mối quan hệ	Ngày 30 tháng 6 năm 2024	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo	Đơn vị tính: VND
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	17.805.579.260	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025	5,5%	(i)	
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>17.805.579.260</b>				

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. CÁC CAM KẾT**

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 30 tháng 6 năm 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 990 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 818,8 tỷ VND).

***Cam kết góp vốn***

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có cam kết về việc góp vốn như sau:

<i>Tên đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu (%)</i>	<i>Cam kết góp vốn của Công ty</i>
			<i>Cam kết góp vốn tại ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Công ty Taseco Hải Phòng	20.000.000.000	50,50%	10.100.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>10.100.000.000</b>

***Cam kết thuê hoạt động***

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	7.171.992.000	3.349.182.000
Từ 1 - 5 năm	3.585.996.000	3.239.748.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.757.988.000</b>	<b>6.588.930.000</b>

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	1.344.000.000	1.928.000.000
Từ 1 - 5 năm	1.920.000.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.264.000.000</b>	<b>1.928.000.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2024 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**29. CÁC CAM KẾT (tiếp tục)**

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

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

***Cam kết miễn phí quản lý căn hộ***

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

**30. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết giải thể Công ty Hải Hà, một công ty liên kết. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Công ty đang trong quá trình thực hiện Nghị quyết này.

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết phê duyệt phương án chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty TAH. Tại ngày 9 tháng 8 năm 2024, Công ty đã hoàn thành giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty TAH, theo đó công ty này không còn là công ty con của Công ty.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 8 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua việc chia cổ tức bằng tiền cho cổ đông hiện hữu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày điểm 31 tháng 12 năm 2023 với tỷ lệ chi trả là 15%/vốn điều lệ (1 cổ phần được nhận 1.500 VND). Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để chi trả cổ tức nêu trên theo các hướng dẫn hiện hành.

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



Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 8 năm 2024

