

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

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

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân dụng, cho thuê, kinh doanh các dịch vụ quản lý bất động sản và các hoạt động khác theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp.

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### BAN KIỂM SOÁT

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

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

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>5.672.325.512.430</b> | <b>4.165.142.605.508</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5</b>    | <b>288.317.446.616</b>   | <b>466.189.442.696</b>   |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 75.044.165.239           | 268.235.036.681          |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 213.273.281.377          | 197.954.406.015          |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>77.921.000.000</b>    | <b>76.579.880.000</b>    |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 6.1         |                          | 13.870.159.077           |
| 122        | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 6.1         |                          | (2.061.279.077)          |
| 123        | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 6.2         | 77.921.000.000           | 64.771.000.000           |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1.352.585.245.513</b> | <b>1.018.093.093.431</b> |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 7.1         | 877.007.711.389          | 449.828.065.252          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7.2         | 308.595.234.590          | 182.074.715.218          |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8           | 117.575.600.000          | 336.500.000.000          |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 68.558.124.063           | 58.795.017.421           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (19.151.424.529)         | (9.104.704.460)          |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>10</b>   | <b>3.813.669.820.301</b> | <b>2.440.406.079.430</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 3.813.669.820.301        | 2.440.406.079.430        |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>139.832.000.000</b>   | <b>163.874.109.951</b>   |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 20.289.992.203           | 30.490.733.067           |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 19          | 115.686.774.381          | 133.378.422.016          |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 19          | 3.855.233.416            | 4.954.868                |

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

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | TÀI SẢN   | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm               |
|------------|---|-------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>4.503.696.979.926</b>  | <b>3.676.637.847.185</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>            |             | <b>1.040.192.798.540</b>  | <b>813.791.565.081</b>   |
| 215        | 1. Phải thu về cho vay dài hạn                  | 8           | 831.157.120.000           | 664.057.120.000          |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                        | 9           | 216.181.255.440           | 156.880.021.981          |
| 219        | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi            | 9           | (7.145.576.900)           | (7.145.576.900)          |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>830.326.279.023</b>    | <b>125.819.239.502</b>   |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 12          | 812.233.480.491           | 124.762.504.976          |
| 222        | Nguyên giá                                      |             | 944.386.661.112           | 175.602.628.161          |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                         |             | (132.153.180.621)         | (50.840.123.185)         |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                      |             | 18.092.798.532            | 1.056.734.526            |
| 228        | Nguyên giá                                      |             | 20.182.730.466            | 3.003.491.823            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                          |             | (2.089.931.934)           | (1.946.757.297)          |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>13</b>   | <b>280.235.597.079</b>    | <b>296.664.083.334</b>   |
| 231        | 1. Nguyên giá                                   |             | 342.306.969.055           | 369.157.841.834          |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (62.071.371.975)          | (72.493.758.500)         |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              |             | <b>2.172.483.578.675</b>  | <b>2.329.687.282.378</b> |
| 241        | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 14.1        | 316.022.120.710           | 305.516.476.704          |
| 242        | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 14.2        | 1.856.461.457.966         | 2.024.170.805.674        |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              | <b>16</b>   | <b>44.962.437.338</b>     | <b>32.399.613.073</b>    |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết                  |             | 7.678.820.132             | 16.511.995.867           |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               |             | 45.274.600.000            | 23.878.600.000           |
| 254        | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            |             | (7.990.982.794)           | (7.990.982.794)          |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 |             | <b>135.496.289.269</b>    | <b>78.276.063.817</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 11          | 81.593.923.355            | 15.849.442.520           |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 32.3        | 21.849.692.818            | 25.549.253.415           |
| 269        | 3. Lợi thế thương mại                           | 17          | 32.052.673.096            | 36.877.367.882           |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <b>10.176.022.492.356</b> | <b>7.841.780.452.693</b> |

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


Đơn vị tính: VND


| Mã số      | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>6.038.950.863.428</b> | <b>4.058.597.660.296</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>3.288.767.522.805</b> | <b>3.576.556.512.406</b> |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn         | 18.1        | 476.677.400.796          | 1.242.325.307.030        |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn   | 18.2        | 25.940.327.928           | 214.992.720.164          |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19          | 481.108.629.437          | 170.057.591.928          |
| 314        | 4. Phải trả người lao động             |             | 31.820.567.181           | 24.962.016.963           |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 20          | 227.941.578.334          | 363.986.725.145          |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 21          | 9.550.209.652            | 4.510.720.833            |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác              | 22          | 888.607.307.056          | 611.472.437.834          |
| 320        | 8. Vay ngắn hạn                        | 23          | 1.126.199.711.930        | 939.275.653.257          |
| 322        | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | 24          | 20.921.790.491           | 4.973.339.252            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | <b>2.750.183.340.623</b> | <b>482.041.147.890</b>   |
| 333        | 1. Chi phí phải trả dài hạn            | 20          |                          | 26.106.508.982           |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác               | 22          | 411.557.443.642          | 136.822.131.230          |
| 338        | 3. Vay dài hạn                         | 23          | 2.136.654.386.751        | 226.459.370.625          |
| 341        | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | 32.3        | 172.835.069.082          | 91.334.894.976           |
| 342        | 5. Dự phòng phải trả dài hạn           |             | 251.861.271              | 1.318.242.077            |
| 336        | 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    |             | 28.884.579.877           |                          |


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

Đơn vị tính: VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN   | Thuyết minh | Số cuối năm               | Số đầu năm               |
|------------|---|-------------|---------------------------|--------------------------|
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>4.137.071.628.927</b>  | <b>3.783.182.792.397</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>25</b>   | <b>4.137.071.628.927</b>  | <b>3.783.182.792.397</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần đã phát hành                                   |             | 2.970.000.000.000         | 2.700.000.000.000        |
| 411a       | - Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết                       |             | 2.970.000.000.000         | 2.700.000.000.000        |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                                       |             | 109.480.005.000           | 109.480.005.000          |
| 420        | 3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                              |             | 6.315.008.316             | 6.315.008.316            |
| 421        | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                          |             | 467.925.960.426           | 403.297.980.731          |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 99.302.682.986            | 50.482.096.948           |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay                   |             | 368.623.277.440           | 352.815.883.783          |
| 429        | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                            |             | 583.350.655.186           | 564.089.798.350          |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>10.176.022.492.356</b> | <b>7.841.780.452.693</b> |

  
Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

  
Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 1 năm 2024

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

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Quý 4 năm 2023    | Quý 4 năm 2022    |
|-------|--|-------------|--|--|-------------------|-------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 26.1        | 3.238.038.611.548  | 2.829.021.097.739  | 2.550.058.015.629 | 2.309.215.414.139 |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 26.1        | 22.945.859   | -  | 6.145.000         | -                 |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 26.1        | 3.238.015.665.689  | 2.829.021.097.739  | 2.550.051.870.629 | 2.309.215.414.139 |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 27          | 2.356.905.664.107  | 2.055.126.735.817  | 1.822.094.401.964 | 1.689.157.336.661 |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | 881.110.001.581  | 773.894.361.922  | 727.957.468.664   | 620.058.077.479   |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 26.2        | 86.822.692.489   | 66.072.861.304   | 28.687.162.388    | 20.869.904.042    |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 28          | 101.174.960.931  | 19.425.066.202   | 60.147.813.249    | 3.779.878.109     |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | 95.026.493.262   | 17.360.988.040   | 56.562.952.542    | 2.335.668.930     |
| 24    | 8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết            | 16.1        | 467.337.223  | 734.694.906  | 565.405.651       | 529.196.327       |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                | 29          | 85.154.902.921   | 208.990.859.265  | 69.243.638.093    | 178.941.821.331   |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 29          | 186.833.978.486  | 140.428.122.039  | 66.417.115.875    | 54.502.026.847    |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | 595.236.188.955  | 471.857.870.625  | 561.401.469.486   | 404.233.451.560   |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  | 30          | 72.828.395.538   | 11.034.560.296   | 58.848.671.015    | 6.161.708.832     |



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

| Mã số | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 | Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 | Quý 4 năm 2023  | Quý 4 năm 2022  |
|-------|--|-------------|--|--|-----------------|-----------------|
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 30          | 6.389.170.729  | 9.170.762.552  | 2.899.743.306   | 3.983.799.268   |
| 40    | 14. Lợi nhuận/(lỗ) khác                            | 30          | 66.439.224.809   | 1.863.797.744  | 55.948.927.709  | 2.177.909.564   |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | 661.675.413.765  | 473.721.668.369  | 617.350.397.195 | 406.411.361.124 |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 32.1        | 155.625.770.501  | 108.728.336.221  | 138.482.578.265 | 91.810.865.009  |
| 52    | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    | 32.1        | (3.043.268.020)  | 4.694.886.336  | (2.499.720.783) | 6.059.090.426   |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             | 503.006.375.244  | 369.688.218.484  | 476.368.098.148 | 320.659.586.542 |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              |             | 490.525.745.679  | 357.017.656.560  | 483.062.055.887 | 314.305.199.098 |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát |             | 12.480.629.565   | 12.670.561.924   | (6.693.957.739) | 6.354.387.443   |

Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2024

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


Đơn vị tính: VND

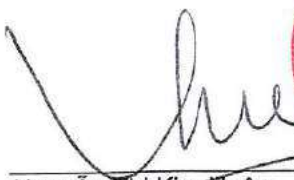
| Mã số     | CHỈ TIÊU   | Thuyết minh | Năm nay                    | Năm trước                |
|-----------|--|-------------|----------------------------|--------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b><br><b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>   |             | <b>661.675.414.599</b>     | <b>473.721.668.594</b>   |
| 02        | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i><br>Khấu hao tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư và hao mòn tài sản cố định vô hình (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại) |             | 17.772.416.051             | 29.313.030.724           |
| 03        | Các khoản dự phòng   |             | 20.789.219.263             | 16.294.757.540           |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư  |             | (82.307.074.651)           | (66.520.719.486)         |
| 06        | Chi phí lãi vay  | 28          | 95.026.493.262             | 14.974.806.250           |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>   |             | <b>712.956.468.524</b>     | <b>467.783.543.622</b>   |
| 09        | Giảm/(tăng) các khoản phải thu   |             | (491.005.447.012)          | 104.950.649.795          |
| 10        | Tăng hàng tồn kho  |             | (1.181.464.038.921)        | (202.675.668.120)        |
| 11        | (Giảm)/tăng các khoản phải trả   |             | (285.370.119.675)          | (451.938.372.981)        |
| 12        | Giảm/(tăng) chi phí trả trước  |             | (19.353.990.019)           | 36.139.647.575           |
| 13        | Tăng chứng khoán kinh doanh  |             |                            | (13.870.159.077)         |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả  |             | (120.043.195.896)          | (111.887.199.532)        |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 19          | (173.439.285.056)          | (44.415.269.527)         |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   |             |                            | (2.607.500.000)          |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>   |             | <b>(1.557.719.608.055)</b> | <b>(218.520.328.245)</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   |             | (638.186.779.685)          | (153.773.134.012)        |
| 22        | Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ  |             |                            | 792.953.871              |
| 23        | Tiền chi cho vay   |             | (340.663.169.727)          | (591.756.000.000)        |
| 24        | Tiền thu hồi cho vay   |             | 381.337.569.727            | 344.162.824.845          |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)   |             | (69.409.931.382)           | (115.343.956.800)        |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)  |             |                            | 147.344.541.640          |
| 27        | Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay   |             | 23.565.811.242             | 20.952.717.213           |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>  |             | <b>(643.356.499.825)</b>   | <b>(347.620.053.243)</b> |

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

Đơn vị tính: VND

| Mã số | CHỈ TIÊU  | Thuyết minh | Năm nay             | Năm trước<br>(Trình bày lại) |
|-------|---|-------------|---------------------|------------------------------|
| 31    | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b><br>Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát |             | 18.739.000.000      | 759.427.504.950              |
| 33    | Tiền thu từ đi vay  |             | 3.817.895.377.293   | 1.661.851.645.756            |
| 34    | Tiền trả nợ gốc vay   |             | (1.721.188.935.413) | (1.657.018.968.980)          |
| 36    | Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   |             | (92.241.330.080)    | (3.275.296.470)              |
| 40    | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính  |             | 2.023.204.111.800   | 760.984.885.256              |
| 50    | Lưu chuyển tiền thuần trong năm   |             | (177.871.996.080)   | 194.844.503.768              |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu năm  |             | 466.189.442.696     | 271.344.938.928              |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ   |             |                     | -                            |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối năm   | 5           | 288.317.446.616     | 466.189.442.696              |

  
Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập

  
Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc



Ngày 29 tháng 1 năm 2024

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

**1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

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

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

***Cơ cấu tổ chức***

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

| STT | Tên công ty  | 31 tháng 12 năm 2023 |                        | 31 tháng 12 năm 2022 |                        | Trụ sở chính   | Hoạt động chính   |
|-----|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|--|---|
|     |  | Tỷ lệ lợi ích        | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích        | Tỷ lệ quyền biểu quyết |  |   |
| 1   | Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")              | 99,90%               | 99,90%                 | 85,90%               | 85,90%                 | Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản.  |
| 2   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")            | 72,50%               | 72,50%                 | 72,50%               | 72,50%                 | 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam   | Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng.  |
| 3   | Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)               | 48,05%               | 66,27%                 | 48,05%               | 66,27%                 | Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam  | In ấn, kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.                   |
| 4   | Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")                           | 99,90%               | 99,90%                 | 99,90%               | 99,90%                 | Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.                        |
| 5   | Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS") | 99,90%               | 99,90%                 | 99,90%               | 99,90%                 | Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Quản lý và khai thác tòa nhà, kinh doanh bất động sản.  |
| 6   | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")        | 99,00%               | 99,00%                 | 99,00%               | 99,00%                 | Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Đầu tư và kinh doanh bất động sản.  |
| 7   | Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty Alacarte Hạ Long")        | 99,00%               | 99,00%                 | 99,00%               | 99,00%                 | Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, Phường Hùng Thắng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh          | Xây dựng nhà và công trình các loại, dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư. |

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

*Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)*

| STT | Tên công ty  | 31 tháng 12 năm 2023 |                        | 31 tháng 12 năm 2022 |                        | Trụ sở chính   | Hoạt động chính   |
|-----|--|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|--|---|
|     |  | Tỷ lệ lợi ích        | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Tỷ lệ lợi ích        | Tỷ lệ quyền biểu quyết |  |   |
| 8   | Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")              | 74,00%               | 74,00%                 | 74,00%               | 74,00%                 | Lô D28-NK1 khu dân cư Bắc, đường Trần Hưng Đạo, phường Quỳnh Lâm, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam              | Hoàn thiện công trình xây dựng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, điều hòa cho công trình xây dựng.                              |
| 9   | Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế") | 86,56%               | 86,56%                 | 86,56%               | 86,56%                 | Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam       | Đầu tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp tại Khu du lịch nghỉ mát Hải Hòa, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa. |
| 10  | Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)                       | 36,98%               | 51,00%                 | 36,98%               | 51,00%                 | Tầng 7, tòa nhà ICON4TOWER số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam               | Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.   |
| 11  | Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i)              | 99,80%               | 99,90%                 | 85,81%               | 99,90%                 | Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Đầu tư và kinh doanh bất động sản.  |
| 12  | Công ty TNHH Quản lý tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty ABMS")                    | 99,00%               | 100,00%                | 99,00%               | 100,00%                | Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, Phường Hùng Thắng, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh          | 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.                   |
| 13  | 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 CP Thương mại NHT Global   | 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  |

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết như được trình bày tại Thuyết minh số 16.1.

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng 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 ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

#### *Hàng tồn kho bất động sản*

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



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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

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

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

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

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

*Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

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

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

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

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

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

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

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

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

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nếu thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu một lần (*Thuyết minh 3.18 – Ghi nhận doanh thu*).

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.18, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

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

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

#### 3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

*Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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

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

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

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

#### 3.15 Các khoản dự phòng

##### *Dự phòng chung*

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

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

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



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

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

**3.15 Các khoản dự phòng (tiếp theo)**

*Dự phòng chi phí bảo hành*

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

**3.16 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 sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**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 hợp nhất. Các khoản hỗ trợ theo chương trình bán hàng mang tính chất giảm trừ vào doanh thu được ghi giảm vào chỉ tiêu "Người mua trả tiền trước" đối với hợp đồng bán nhà ở trong tương lai chưa đủ điều kiện ghi nhận là doanh thu trong năm.

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

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

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

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

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

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

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

*Doanh thu cho thuê*

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

#### 3.19 Thuế

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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



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

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

#### 3.19 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

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

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

**3.20 Thông tin theo bộ phận**

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

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

**3.21 Các bên liên quan**

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

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

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

**4.1 Mua phần vốn góp Công ty TNHH P&I**

Trong tháng 11 năm 2023, Công ty đã hoàn tất giao dịch mua phần vốn góp của Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I tương ứng 60% vốn điều lệ với tổng giá mua 52 tỷ đồng. Theo đó Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I trở thành công ty con của Công ty kể từ ngày này.

Sau đó theo Nghị quyết số 126/2023/NQ-HDQT ngày 27 tháng 12 năm 2023 của Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua góp vốn bổ sung 157.553.772.688 đồng vào Công ty P&I và không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty này.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của Công ty P&I tại ngày mua được trình bày dưới đây:

|  | <i>Giá trị hợp lý xác định ngày mua</i> |
|--|---|
| <b>Tài sản</b>   |   |
| Tiền và các khoản tương đương tiền                                   | 56.309.890.462                          |
| Các khoản phải thu ngắn hạn  | 47.815.949                              |
| Hàng tồn kho   | 210.408.162                             |
| Tài sản ngắn hạn khác  | 15.491.840                              |
| Tài sản cố định  | 280.080.172.708                         |
| Tài sản dở dang dài hạn  | 202.094.937.794                         |
| Đầu tư tài chính dài hạn   |   |
| Tài sản dài hạn khác   | 36.189.749.952                          |
| Tài sản thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                          |   |
|  | <b><u>574.948.466.867</u></b>           |
| <b>Nợ phải trả</b>   |   |
| Nợ ngắn hạn  | 319.248.295.328                         |
| Nợ dài hạn   |   |
| Thuế TNDN hoãn lại phải trả  | 82.417.079.676                          |
|  | <b><u>401.665.375.004</u></b>           |
| <b>Tổng tài sản thuần</b>  | <b>173.283.091.863</b>                  |
| Cổ đông không kiểm soát  | 69.313.236.745                          |
| Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh                            | (51.925.975.852)                        |
|  | <b><u>52.043.879.266</u></b>            |
| <b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh</b>                              |   |
| <b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ trong kỳ từ việc mua công ty con</b> |   |
| Tiền thu về từ công ty con   | 56.583.606.413                          |
| Tiền chi để mua công ty con  | 52.043.879.266                          |
| <b>Tổng tiền thuần đã chi cho nghiệp vụ mua</b>                      | <b><u>(4.539.727.147)</u></b>           |

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

**4.2 Công ty ICON4 góp vốn cổ phần vào Công ty Global**

Tháng 8 năm 2023, Công ty ICON4 (Công ty con của Công ty) đã góp vốn vào Công ty Global số tiền 7.575.000.000 đồng tương ứng 50,5% Vốn điều lệ của Công ty Global. Theo đó Công ty Global trở thành Công ty con của Công ty ICON4 kể từ ngày này.

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

|                                | Đơn vị tính: VND       |                        |
|--------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
| Tiền mặt                       | 2.659.466.397          | 11.015.198.370         |
| Tiền gửi ngân hàng             | 72.624.630.814         | 257.219.838.311        |
| Tiền đang chuyển               | 39.311.262             |                        |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 212.994.038.143        | 197.954.406.015        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>288.317.446.616</b> | <b>466.189.442.696</b> |

(\*) Các khoản tương đương tiền tại 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng thương mại, lãi suất hưởng từ 2,3% đến 3,7%/năm.

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Chứng khoán kinh doanh**

|                  | Đơn vị tính: VND |                |          |                       |                       |                        |
|------------------|------------------|----------------|----------|-----------------------|-----------------------|------------------------|
|                  | Số cuối năm      |                |          | Số đầu năm            |                       |                        |
|                  | Giá gốc          | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc               | Giá trị hợp lý        | Dự phòng               |
| Cổ phiếu (*)     |                  |                |          | 13.870.159.077        | 11.808.880.000        | (2.061.279.077)        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                  |                |          | <b>13.870.159.077</b> | <b>11.808.880.000</b> | <b>(2.061.279.077)</b> |

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

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN** (tiếp theo)

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

|                    | <i>Số cuối năm</i>      |                       | <i>Số đầu năm</i>     |                       |
|--------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                    | <i>Giá gốc</i>          | <i>Giá trị ghi sổ</i> | <i>Giá gốc</i>        | <i>Giá trị ghi sổ</i> |
|                    | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                       |                       |                       |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 77.921.000.000          | 77.921.000.000        | 64.771.000.000        | 64.771.000.000        |
|                    | <b>77.921.000.000</b>   | <b>77.921.000.000</b> | <b>64.771.000.000</b> | <b>64.771.000.000</b> |

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 4,7%/năm đến 6%/năm. Trong đó:

- Khoản tiền gửi với giá trị là 5.815.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa;
- Khoản tiền gửi với giá trị là 1.788.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yên tại phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa;
- Khoản tiền gửi với giá trị 9.768.000.000 VND được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân.

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

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

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

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>       |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | <i>Số cuối năm</i>            | <i>Số đầu năm</i>             |
| Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản                      | 772.529.988.315               | 312.924.896.067               |
| Phải thu từ hoạt động xây lắp                                      | 93.579.605.878                | 124.151.476.970               |
| Phải thu từ các hoạt động khác                                     | 10.898.117.196                | 12.751.692.215                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>877.007.711.389</u></b> | <b><u>449.828.065.252</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>   |                               |                               |
| <i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>                          | 836.245.861.821               | 418.983.938.200               |
| <i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i> | 40.761.849.568                | 30.844.127.052                |
| Dự phòng phải thu khó đòi  | (19.151.424.529)              | (6.156.857.864)               |

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>       |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>            | <i>Số đầu năm</i>             |
| Trung tâm quỹ đất Thanh Hóa (i)   | 27.840.441.794                | 33.000.000.000                |
| Hội đồng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư tại xã Hải Yến Công ty TNHH Hà Yến IND | 376.298.300                   | 12.700.000.000                |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5 Công ty CP Đầu tư Xây dựng Samcom  | 38.045.897.817                | 15.117.748.250                |
| Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác   | 242.332.596.679               | 12.813.434.787                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>308.595.234.590</u></b> | <b><u>182.074.715.218</u></b> |
| Dự phòng trả trước khó đòi  | (15.000.000)                  | (15.000.000)                  |

(i) Đây là khoản ứng trước chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng tại Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.

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

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>       |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>            | <i>Số đầu năm</i>             |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                               |                               |
| Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác (i)                     | 49.000.000.000                | 52.000.000.000                |
| <i>Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện</i>                | 49.000.000.000                | 49.000.000.000                |
| <i>Công ty Cổ phần Xây dựng và Sản xuất Thăng Long</i>    |                               | 3.000.000.000                 |
| Cho vay ngắn hạn các cá nhân (ii)                         | 12.505.600.000                | 11.000.000.000                |
| Cho vay ngắn hạn các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 33) | <u>56.070.000.000</u>         | <u>273.500.000.000</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>117.575.600.000</u></b> | <b><u>336.500.000.000</u></b> |
|   | <i>Số cuối năm</i>            | <i>Số đầu năm</i>             |
| <b>Dài hạn</b>  |                               |                               |
| Cho vay dài hạn các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 33)  | <u>831.157.120.000</u>        | <u>664.057.120.000</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>831.157.120.000</u></b> | <b><u>664.057.120.000</u></b> |

- (i) Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các tổ chức khác tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

| <i>Bên nhận vay</i>                       | <i>Số cuối năm<br/>(VND)</i> | <i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>  | <i>Lãi suất<br/>(%/năm)</i> | <i>Hình thức<br/>đảm bảo</i> |
|---|------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|
| Công ty TNHH<br>Thương mại Khánh<br>Thiện | 49.000.000.000               | Gốc và lãi vay thanh toán tại<br>thời điểm đáo hạn vào<br>tháng 12 năm 2024 | 4,5%                        | (*)                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b><u>49.000.000.000</u></b> |   |                             |                              |

(\*) Tài sản đảm bảo là 5,5 triệu của cổ phần của Công ty Bao Bi thuộc sở hữu của cổ đông lớn của bên đi vay.

- (ii) Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn cho các cá nhân tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

| <i>Bên nhận vay</i>   | <i>Số cuối năm<br/>(VND)</i> | <i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>  | <i>Lãi suất<br/>(%/năm)</i> | <i>Hình thức<br/>đảm bảo</i> |
|-----------------------|------------------------------|---|-----------------------------|------------------------------|
| Ông Nguyễn Minh Cường | 11.974.000.000               | Gốc và lãi vay thanh toán<br>tại thời điểm đáo hạn vào<br>tháng 11 năm 2024 | 5%                          | (*)                          |
| Ông Nguyễn Đức Lai    | 531.600.000                  | Gốc và lãi vay thanh toán<br>tại thời điểm đáo hạn vào<br>tháng 4 năm 2024  | 5%                          | (**)                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b><u>12.505.600.000</u></b> |   |                             |                              |

(\*) Tài sản đảm bảo là 1.800.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của bên đi vay.

(\*\*) Tài sản đảm bảo là 120.000 cổ phần của Công ty Yên Bình thuộc sở hữu của bên đi vay.

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

**9. PHẢI THU KHÁC**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                        |
|---|-------------------------|------------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>      | <i>Số đầu năm</i>      |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                         |                        |
| Phải thu lãi tiền gửi, cho vay                                    | 18.034.239.805          | 22.173.479.152         |
| Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (i)                | 13.090.911.418          | 13.090.911.418         |
| Phải thu kinh phí bảo trì   | 3.871.236.517           | 6.639.329.947          |
| Tạm ứng cho nhân viên   | 21.161.557.950          | 10.997.959.220         |
| Phải thu ngắn hạn khác  | 12.400.178.369          | 5.893.337.684          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>68.558.124.062</b>   | <b>58.795.017.421</b>  |
| <i>Trong đó:</i>  |                         |                        |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>                          | 55.158.571.414          | 40.228.799.383         |
| <i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i> | 13.386.823.060          | 18.566.218.038         |
| <b>Dài hạn</b>  |                         |                        |
| Phải thu lãi cho vay dài hạn                                      | 184.647.692.674         | 126.163.459.215        |
| Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (ii)               | 11.633.908.966          | 11.633.908.966         |
| Ký quỹ, bảo lãnh thực hiện hợp đồng (iii)                         | 19.899.653.800          | 19.082.653.800         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>216.181.255.440</b>  | <b>156.880.021.981</b> |
| <i>Trong đó:</i>  |                         |                        |
| <i>Phải thu dài hạn từ các bên khác</i>                           | 31.533.562.766          | 30.716.562.766         |
| <i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>  | 184.647.692.674         | 126.163.459.215        |

**Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng phải thu khác:**

|                                    | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                      |
|------------------------------------|-------------------------|----------------------|
|                                    | <i>Năm nay</i>          | <i>Năm trước</i>     |
| <b>Ngắn hạn</b>                    |                         |                      |
| Số đầu năm                         | 2.932.846.596           | 3.887.193.786        |
| Cộng: Trích lập dự phòng trong năm |                         | 611.556.447          |
| Trừ: Sử dụng dự phòng trong năm    | (2.932.846.596)         | (1.565.903.637)      |
| Số cuối năm                        | <u>2.932.846.596</u>    | <u>2.932.846.596</u> |
| <b>Dài hạn</b>                     |                         |                      |
| Số đầu năm                         | 7.145.576.900           | -                    |
| Cộng: Trích lập dự phòng trong năm |                         | 7.145.576.900        |
| Số cuối năm                        | <u>7.145.576.900</u>    | <u>7.145.576.900</u> |



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

**9. PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

- (i) Đây là khoản góp vốn theo hợp đồng hợp tác liên danh số 01/2010-HĐHT ký ngày 24 tháng 1 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Trung Đô cho mục đích đầu tư dự án tòa nhà NO3-T6, khu Đoàn Ngoại giao, phố Đỗ Nhuận, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.
- (ii) Chủ yếu bao gồm các khoản góp vốn hợp tác đầu tư thực hiện các dự án:
- Khoản góp vốn 7,8 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty và Công ty TNHH Thương mại Ngọc Toàn cho mục đích thực hiện dự án Khu đô thị cao cấp Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.
  - Và một số dự án khác.
- (iii) Bao gồm các khoản ký quỹ, bảo lãnh hợp đồng thực hiện các dự án:
- Khoản bảo lãnh 14,3 tỷ VND để thực hiện hợp đồng giữa Công ty ICON4 và Công ty cổ phần Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam cho mục đích bảo lãnh thực hiện hợp đồng gói thầu thi công xây lắp phần thân và hoàn thiện thuộc dự án tòa nhà Trung tâm điều hành sản xuất tại Quảng Ninh với tổng giá trị hợp đồng là 142 tỷ VND.
  - Khoản ký quỹ 4,5 tỷ VND theo thỏa thuận ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái bốn mùa cao cấp huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa giữa Công ty Du lịch Quốc tế và Ban quản lý Khu kinh tế Nghi Sơn và các Khu công nghiệp tỉnh Thanh Hóa.
  - Khoản đặt cọc 245.000.000 VND thực hiện hợp đồng mua bán điện giữa Công ty Taseco Land và Công ty Điện lực Thanh Hóa cho mục đích thực hiện thi công Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa.
  - Và một số khoản đặt cọc khác

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

|   | Đơn vị tính: VND         |          |                          |          |
|---|--------------------------|----------|--------------------------|----------|
|   | Số cuối năm              |          | Số đầu năm               |          |
|   | Giá gốc                  | Dự phòng | Giá gốc                  | Dự phòng |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động kinh doanh bất động sản | 3.576.643.633.946        | -        | 2.087.292.910.792        | -        |
| <i>Dự án NO1-T6</i>   |                          |          |                          |          |
| <i>Đoàn Ngoại giao</i>  | 116.975.284.297          | -        | 1.258.386.061.568        | -        |
| <i>Dự án thành phần B3-CC2-A Starlake</i>                               | 710.306.718.864          | -        | 694.205.321.755          | -        |
| <i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa</i>    | 1.754.878.348.258        | -        | 88.102.267.241           | -        |
| <i>Dự án Hải Yến</i>  | 612.475.125.315          | -        | 46.599.260.228           | -        |
| <i>Dự án Nam Thái Thái Nguyên</i>                                       | 382.008.157.212          | -        | -                        | -        |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp                 | 59.947.918.594           | -        | 11.515.266.067           | -        |
| Thành phẩm bất động sản   | 168.667.211.867          | -        | 338.179.733.111          | -        |
| <i>Dự án Alacarte Hạ Long</i>   | 152.029.515.749          | -        | 321.542.036.993          | -        |
| <i>Dự án Lương Sơn</i>  | 16.637.696.118           | -        | 16.637.696.118           | -        |
| Hàng tồn kho khác   | 8.411.055.895            | -        | 3.418.169.460            | -        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b>3.813.669.820.301</b> | <b>-</b> | <b>2.440.406.079.430</b> | <b>-</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến các Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao, Dự án số 4 Thanh Hóa và dự án thành phần B3-CC2-A Starlake được Nhóm Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và các khoản vay như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 22 và Thuyết minh số 23.

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|  | Đơn vị tính: VND      |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
|  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                       |                       |
| Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác | 9.222.158.890         | 28.064.229.619        |
| Chi phí trả trước ngắn hạn khác                        | 11.067.833.313        | 2.426.503.448         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>20.289.992.203</b> | <b>30.490.733.067</b> |
| <b>Dài hạn</b>   |                       |                       |
| Công cụ, dụng cụ                                       | 27.138.134.978        | 4.485.608.355         |
| Tiền thuê đất dài hạn                                  | 43.895.921.063        |                       |
| Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định                   |                       | 6.641.444.841         |
| Chi phí trả trước dài hạn khác                         | 10.559.867.314        | 4.722.389.324         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>81.593.923.355</b> | <b>15.849.442.520</b> |

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

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

*Đơn vị tính: VND*

|                                     | <i>Nhà cửa,<br/>vật kiến trúc</i> | <i>Máy móc, thiết bị</i> | <i>Phương tiện<br/>vận tải</i> | <i>Tài sản cố định<br/>khác</i> | <i>Tổng cộng</i>       |
|-------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                  |                                   |                          |                                |                                 |                        |
| Số đầu năm                          | 122.111.682.010                   | 22.623.875.078           | 29.512.941.194                 | 1.354.129.879                   | 175.602.628.161        |
| - Mua trong năm                     | 3.095.603.142                     | 16.750.379.352           | 1.114.472.727                  | 3.933.293.753                   | 24.893.748.974         |
| - Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 314.529.973.792                   | 91.473.164.831           |                                |                                 | 406.003.138.623        |
| - Tặng do mua công ty con           | 321.499.946.508                   | 4.385.618.563            | 842.794.455                    | 10.914.597.555                  | 337.642.957.081        |
| - Phân loại lại                     | 5.104.479.506                     | (4.860.291.229)          |                                |                                 | 244.188.277            |
| - Thanh lý, nhượng bán              |                                   |                          |                                |                                 |                        |
| Số cuối năm                         | <u>766.341.684.958</u>            | <u>130.372.746.595</u>   | <u>31.470.208.375</u>          | <u>16.202.021.187</u>           | <u>944.386.661.115</u> |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>     |                                   |                          |                                |                                 |                        |
| Số đầu năm                          | 25.417.413.102                    | 12.210.402.118           | 12.138.384.169                 | 1.073.923.796                   | 50.840.123.185         |
| - Khấu hao trong năm                | 17.907.507.654                    | 13.801.548.473           | 3.562.395.970                  | 392.318.308                     | 35.663.770.405         |
| - Tặng do mua công ty con           | 37.443.281.627                    | 3.996.559.014            | -                              | 10.653.186.446                  | 52.093.027.088         |
| - Giảm khác                         | (122.466.751)                     | (6.321.273.456)          | -                              | -                               | (6.443.740.207)        |
| - Thanh lý, nhượng bán              |                                   |                          |                                |                                 |                        |
| Số cuối năm                         | <u>80.645.735.598</u>             | <u>23.687.236.149</u>    | <u>15.700.780.139</u>          | <u>12.119.428.550</u>           | <u>132.153.180.437</u> |
| <b>Giá trị còn lại:</b>             |                                   |                          |                                |                                 |                        |
| Số đầu năm                          | <u>96.694.268.908</u>             | <u>10.413.472.960</u>    | <u>17.374.557.025</u>          | <u>280.206.083</u>              | <u>124.762.504.976</u> |
| Số cuối năm                         | <u>685.695.949.359</u>            | <u>106.685.510.446</u>   | <u>15.769.428.236</u>          | <u>4.082.592.636</u>            | <u>812.233.480.677</u> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải làm tài sản đảm bảo cho khoản vay dài hạn của Nhóm Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 23.



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

**13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

Đơn vị tính: VND

Quyền sử dụng  
đất và nhà cửa,  
vật kiến trúc

**Nguyên giá:**

|             |                        |
|-------------|------------------------|
| Số đầu kỳ   | 369.157.841.834        |
| - Tăng khác |                        |
| - Giảm khác | (26.850.872.778)       |
| Số cuối kỳ  | <u>342.306.969.055</u> |

**Giá trị khấu hao lũy kế:**

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Số đầu kỳ           | 72.493.758.500        |
| - Khấu hao trong kỳ | (21.665.139.492)      |
| - Tăng khác         | 11.242.752.932        |
| Số cuối kỳ          | <u>62.071.371.975</u> |

**Giá trị còn lại:**

|            |                        |
|------------|------------------------|
| Số đầu kỳ  | <u>296.664.083.334</u> |
| Số cuối kỳ | <u>280.235.597.079</u> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty đang sử dụng một số diện tích cho thuê làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty tại ngân hàng như được trình bày tại Thuyết minh số 22 và Thuyết minh số 23.

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

**14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

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

Đơn vị tính: VND

|  | Số cuối năm            |                        | Số đầu năm             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc                | Giá trị có thể thu hồi |
| Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tổ Hữu | 316.022.120.710        | 316.022.120.710        | 305.198.621.805        | 305.198.621.805        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <u>316.022.120.710</u> | <u>316.022.120.710</u> | <u>305.198.621.805</u> | <u>305.198.621.805</u> |

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

**14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

|  | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Dự án B2CC4 khu Đô thị Tây Hồ Tây                                  | 622.891.436.976          | 601.093.285.136          |
| Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake                                 | 536.980.826.302          | 509.837.163.037          |
| Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình                            | 264.497.724.072          | 263.245.292.559          |
| Dự án Alacarte Hạ Long   |                          | 391.486.552.249          |
| Dự án Lakeview Tower   | 110.129.412.085          | 110.129.412.085          |
| Dự án trên Lô đất CC2  |                          | 100.820.065.882          |
| Dự án trên Lô đất CC5A   |                          | -                        |
| Dự án khu Công Nghiệp Đồng Văn III                                 | 21.743.040.354           |                          |
| Dự án Pulchra Resort Đà Nẵng                                       | 202.094.937.794          |                          |
| Dự án KĐT mới phía Nam trung tâm hành chính Thị xã Duy Tiên Hà Nam | 37.517.380.735           |                          |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác                               | 60.606.699.649           | 47.559.034.726           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>1.856.461.457.967</b> | <b>2.024.170.805.674</b> |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, một số dự án đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản đặt cọc và khoản vay của Nhóm Công ty như được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 22 và Thuyết minh số 23.

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 113 tỷ đồng. Các khoản chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Nhóm Công ty.

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

Đơn vị tính: VND

|                             | Thuyết minh | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-----------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Đầu tư vào công ty liên kết | 16.1        | 7.678.820.132         | 16.511.995.867        |
| Đầu tư vào đơn vị khác      | 16.2        | 45.274.600.000        | 23.878.600.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            |             | <b>52.953.420.132</b> | <b>40.390.595.867</b> |
| Dự phòng đầu tư tài chính   |             | (7.990.982.794)       | (7.990.982.794)       |

**Chi tiết tình hình tăng, giảm dự phòng đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

|  | Năm nay       | Năm trước     |
|--|---------------|---------------|
| Số đầu năm                                   | 7.990.982.794 | 5.500.000.000 |
| Cộng: Dự phòng phát sinh trong năm           |               | 1.410.982.794 |
| Chuyển từ công ty liên kết thành đầu tư khác |               | 1.080.000.000 |
| Số cuối năm                                  | 7.990.982.794 | 7.990.982.794 |

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

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN** (tiếp theo)

**16.1. Đầu tư vào công ty liên kết**

| <i>Tên đơn vị</i>  | <i>Hoạt động chính</i>                | <i>Địa chỉ</i>   | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i> |                                   | <i>Ngày 31 tháng 12 năm 2022</i> |                                   |
|--|---------------------------------------|--|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
|  |                                       |  | <i>Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)</i>     | <i>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</i> | <i>Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)</i>     | <i>Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)</i> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long ("Công ty số 4 - Thăng Long") | Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng | 68A Tân Xuân, phường Xuân Đỉnh, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội   |                                  |                                   | 30,00                            | 30,00                             |
| Công ty Hải Hà ( <i>Thuyết minh số 4</i> )   | Đầu tư và kinh doanh bất động sản     | Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam | 35,00                            | 35,00                             | 35,00                            | 35,00                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")                          | Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng | 243A Đề La Thành, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội   | 30,00                            | 30,00                             | 30,00                            | 30,00                             |

# Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

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

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

### 16.1. Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

| Giá trị đầu tư:   | Công ty Hải Hà | Công ty 4.2     | Công ty số 4 –<br>Thăng Long | Tổng cộng        |
|---|----------------|-----------------|------------------------------|------------------|
| Số đầu năm  | 7.083.023.619  | 1.800.000.000   | 9.000.000.000                | 17.883.023.619   |
| Tăng trong năm (Thuyết minh số 4)                                   |                |                 |                              |                  |
| Giảm trong năm  |                | (1.800.000.000) | (9.000.000.000)              | (10.800.000.000) |
| Số cuối năm   | 7.083.023.619  |                 |                              | 7.083.023.619    |
| <b>Phần lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi<br/>mua công ty liên kết:</b> |                |                 |                              |                  |
| Số đầu năm  | 278.715.769    | (1.800.000.000) | 150.256.479                  | (1.371.027.752)  |
| Phần lợi nhuận từ công ty liên kết                                  | 317.080.744    |                 |                              | 317.080.744      |
| Giảm trong năm  |                | 1.800.000.000   | (150.256.479)                | 1.649.743.521    |
| Số cuối năm   | 595.796.513    |                 |                              | (595.796.513)    |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |                |                 |                              |                  |
| Số đầu năm  | 7.361.739.388  | -               | 9.150.256.479                | 16.511.995.867   |
| Số cuối năm   | 7.678.820.132  | -               |                              | 7.678.820.132    |

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

**16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)**

**16.2. Đầu tư vào đơn vị khác**

Đơn vị tính: VND

|   | Ngày 31 tháng 12 năm 2023 |                           |                       |                        |                         | Ngày 31 tháng 12 năm 2022 |                           |                       |                        |                         |
|---|---------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|
|   | Số lượng<br>(cổ phần)     | Tỷ lệ<br>sở<br>hữu<br>(%) | Giá gốc<br>(VND)      | Dự phòng<br>(VND)      | Giá trị ghi sổ<br>(VND) | Số lượng<br>(cổ phần)     | Tỷ lệ<br>sở<br>hữu<br>(%) | Giá gốc<br>(VND)      | Dự phòng<br>(VND)      | Giá trị ghi sổ<br>(VND) |
| Công ty<br>Vinconstec                                       | 3.332.055                 | 15                        | 34.078.500.000        | (1.410.982.794)        | 32.667.517.206          | 1.257.455                 | 15                        | 12.682.500.000        | (1.410.982.794)        | 11.271.517.206          |
| Công ty Cổ<br>phần In và Bao<br>bì VPC                      | 44.633                    | 2,3                       | 446.330.000           | -                      | 446.330.000             | 44.633                    | 2,3                       | 446.330.000           | -                      | 446.330.000             |
| Công ty Cổ<br>phần Bao bì<br>Hùng Vương                     | 16.977                    | 2,3                       | 169.770.000           | -                      | 169.770.000             | 16.977                    | 2,3                       | 169.770.000           | -                      | 169.770.000             |
| Công ty Cổ<br>phần Đầu tư và<br>Xây dựng số 4 –<br>Vạn Xuân | 400.000                   | 8                         | 4.000.000.000         | -                      | 4.000.000.000           | 400.000                   | 8                         | 4.000.000.000         | -                      | 4.000.000.000           |
| Công ty Cổ<br>phần Đầu tư và<br>Xây dựng số 4.5             | 108.000                   | 7,5                       | 1.080.000.000         | (1.080.000.000)        | -                       | 108.000                   | 7,5                       | 1.080.000.000         | (1.080.000.000)        | -                       |
| Công ty Cổ<br>phần SAHABAK                                  | 550.000                   | 5                         | 5.500.000.000         | (5.500.000.000)        | -                       | 550.000                   | 5                         | 5.500.000.000         | (5.500.000.000)        | -                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                           |                           | <b>45.274.600.000</b> | <b>(7.990.982.794)</b> | <b>37.283.617.206</b>   | <b>2.312.065</b>          |                           | <b>23.878.600.000</b> | <b>(7.990.982.794)</b> | <b>15.887.617.206</b>   |

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



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

**17. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

|                         | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                      |                  |
|-------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
|                         | <i>Công ty Bao bì</i>   | <i>Công ty ICON4</i> | <i>Tổng cộng</i> |
| <b>Nguyên giá:</b>      |                         |                      |                  |
| Số đầu năm              | 20.470.045.303          | 27.776.902.558       | 48.246.947.861   |
| Số cuối năm             | 20.470.045.303          | 27.776.902.558       | 48.246.947.861   |
| <b>Phân bổ lũy kế:</b>  |                         |                      |                  |
| Số đầu năm              | (6.045.673.654)         | (5.323.906.325)      | (11.369.579.979) |
| - Phân bổ trong năm     | (2.047.004.530)         | (2.777.690.256)      | (4.824.694.786)  |
| Số cuối năm             | (8.092.678.183)         | (8.101.596.580)      | (16.194.274.763) |
| <b>Giá trị còn lại:</b> |                         |                      |                  |
| Số đầu năm              | 14.424.371.649          | 22.452.996.233       | 36.877.367.882   |
| Số cuối năm             | 12.377.367.119          | 19.675.305.977       | 32.052.673.096   |

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

**18.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>                           |                          |
|--|---|--------------------------|
|  | <i>Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ</i> |                          |
|  | <i>Số đầu năm</i>                                 | <i>Số cuối năm</i>       |
| Phải trả cho người bán                                 | 1.242.044.108.462                                 |                          |
| <i>Công ty TNHH Phát triển THT</i>                     | 481.714.576.320                                   |                          |
| <i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>                    | 48.699.903.654                                    | 360.495.209.095          |
| <i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons</i> | 36.428.350.558                                    | 58.447.527.144           |
| <i>Công ty CP Kỹ Thuật Cơ điện lạnh R.E.E</i>          | 55.235.306.456                                    | 22.892.272.863           |
| <i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i>                | 336.013.742.509                                   | 318.494.523.040          |
| Phải trả cho các bên liên quan<br>(Thuyết minh số 33)  | 300.097.619                                       | 281.198.568              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>476.677.400.796</b>                            | <b>1.242.325.307.030</b> |

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                        |
|---|-------------------------|------------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>      | <i>Số đầu năm</i>      |
| Người mua trả trước tiền mua bất động sản (i) | 13.612.618.206          | 213.124.393.883        |
| Khách hàng trả trước dịch vụ xây lắp          | 10.726.605.785          | 1.807.873.321          |
| Khách hàng trả trước dịch vụ khác             | 1.601.103.937           | 60.452.960             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>25.940.327.928</b>   | <b>214.992.720.164</b> |

Đây là số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại Dự án Alacarte Hạ Long và Dự án N01T6 Đoàn ngoại giao

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

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

Đơn vị tính: VND

|                            | Số đầu năm             | Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh | Số phải nộp/cần trừ trong năm | Số đã nộp trong năm        | Số cuối năm            |
|----------------------------|------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------|
| <b>Phải nộp</b>            |                        |                                    |                               |                            |                        |
| Thuế giá trị gia tăng      | 53.192.278.882         |                                    | 115.821.694.863               | (63.052.354.810)           | 105.961.618.935        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 114.563.374.938        |                                    | 163.660.988.576               | (173.439.285.056)          | 104.785.078.458        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 1.875.203.456          |                                    | 9.700.398.781                 | (9.631.397.187)            | 1.944.205.050          |
| Tiền đất, tiền thuế đất    |                        |                                    | 2.069.610.413.640             | (1.803.647.569.345)        | 265.962.844.295        |
| Tiền thuế nhà thầu         |                        |                                    | 7.738.306.404                 | (7.681.992.125)            | 56.314.279             |
| Các loại thuế khác         | 426.734.652            |                                    | 4.488.624.635                 | (2.434.499.882)            | 2.480.859.405          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>170.057.591.928</b> |                                    | <b>2.371.020.426.899</b>      | <b>(2.059.887.098.405)</b> | <b>481.190.920.422</b> |
|                            | Số đầu năm             | Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh | Số phải thu trong năm         | Số cần trừ trong năm       | Số cuối năm            |
| <b>Phải thu</b>            |                        |                                    |                               |                            |                        |
| Thuế giá trị gia tăng      | 133.378.422.016        | 43.689.827                         | 136.784.378.456               | (153.585.292.865)          | 116.621.197.434        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp |                        | 2.885.686                          |                               | (2.885.686)                |                        |
| Các loại thuế khác         | 4.954.868              |                                    | 2.905.980.473                 | 9.875.022                  | 2.920.810.363          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>133.383.376.884</b> | <b>46.575.513</b>                  | <b>139.690.358.929</b>        | <b>(153.578.303.529)</b>   | <b>119.542.007.797</b> |

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

**20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>       |                               |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
|   | <i>Số cuối năm</i>            | <i>Số đầu năm</i>             |
| <b>Ngắn hạn</b>   |                               |                               |
| Trích trước chi phí phát triển Dự án  | 157.336.311.408               | 294.487.376.618               |
| Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác | 21.553.096.206                | 59.169.645.287                |
| Trích trước chi phí xây dựng  | 35.471.516.276                | 3.950.485.027                 |
| Trích trước chi phí quản lý, vận hành   |                               | 2.900.723.220                 |
| Trích trước chi phí lãi vay   | 7.485.264.059                 | 1.497.045.401                 |
| Trích trước chi phí khác  | 6.095.390.385                 | 1.981.449.592                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>227.941.578.334</u></b> | <b><u>363.986.725.145</u></b> |
| <b>Dài hạn</b>  |                               |                               |
| Trích trước chi phí quản lý, vận hành   |                               | 26.106.508.982                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                               | <b><u>26.106.508.982</u></b>  |

**21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                  | <i>Đơn vị tính: VND</i>     |                             |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                  | <i>Số cuối năm</i>          | <i>Số đầu năm</i>           |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                             |                             |
| Dịch vụ khác     | 9.550.209.652               | 4.510.720.833               |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b><u>9.550.209.652</u></b> | <b><u>4.510.720.833</u></b> |

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

**22. PHẢI TRẢ KHÁC**

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                        |
|--|-------------------------|------------------------|
|  | <i>Số cuối năm</i>      | <i>Số đầu năm</i>      |
| <b>Ngắn hạn</b>  |                         |                        |
| Nhận đặt cọc mua cổ phần (i)   | 728.214.818.515         | 507.901.696.015        |
| Nhận đặt cọc dự án bất động sản  | 2.760.000.000           | 2.630.000.000          |
| Quý bảo trì căn hộ   | 63.036.273.858          | 55.585.440.699         |
| Phải trả giá trị thanh lý hợp đồng                                     | 15.114.486.655          | 10.127.590.727         |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả   | 193.492.390             | 6.172.041.524          |
| Nhận kí quỹ, kí cược   | 949.000.000             | 1.740.802.502          |
| Chi phí lãi vay phải trả   | 45.043.970.731          | 14.328.768             |
| Phải trả ngắn hạn khác   | 33.295.264.907          | 27.300.537.599         |
|  | <b>888.607.307.056</b>  | <b>611.472.437.834</b> |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                         |                        |
| <i>Trong đó:</i>   |                         |                        |
| <i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>                              | 871.896.993.238         | 609.236.809.066        |
| <i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan<br/>(Thuyết minh số 33)</i> | 16.710.313.818          | 2.235.628.768          |
| <b>Dài hạn</b>   |                         |                        |
| Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản (ii)                            | 410.117.653.642         | 135.345.326.830        |
| Phải trả dài hạn khác  | 1.439.790.000           | 1.476.804.400          |
|  | <b>411.557.443.642</b>  | <b>136.822.131.230</b> |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   |                         |                        |
| <i>Trong đó:</i>   |                         |                        |
| <i>Phải trả dài hạn cho các bên khác</i>                               | 126.173.813.480         | 125.279.461.875        |
| <i>Phải trả dài hạn cho các bên liên quan<br/>(Thuyết minh số 33)</i>  | 285.383.630.162         | 11.542.669.355         |

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

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

- Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 924351, CX 924354, CX 924355, CX 924356, CX 924357 và CY 108500 của Nhóm Công ty;
- Quyền tài sản Khu Đoàn ngoại giao liên quan đến các diện tích cho thuê tại các tòa nhà N02T1, N03T2 và N01T4 thuộc Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội của Nhóm Công ty;
- Toàn bộ dự án B3CC2 của Nhóm Công ty; và
- Một số tài sản khác.

Tại ngày 28 tháng 04 năm 2023, Công ty, các cổ đông của Công ty TAH đã ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần có điều kiện với VIETNAM Investment R Limited cùng Các Bên Được Chỉ Định về việc chuyển nhượng 100% cổ phần của Công ty TAH. Khoản tiền đặt cọc 201,8 tỷ VND cùng khoản vay ngắn hạn ngân hàng được bảo đảm bằng các tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan theo hợp đồng cấp bảo lãnh, hợp đồng tín dụng giữa Công ty và Ngân hàng TCMP Công thương Việt nam.

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

**22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)**

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

- ▶ Khoản nhận vốn góp 21,3 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1012/2011/HDHTDT/ICON4-NHS để đầu tư dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.
- ▶ Khoản nhận góp vốn 7,2 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vinh cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.
- ▶ Khoản nhận góp vốn 95,2 tỷ VND từ các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác đầu tư cho mục đích góp vốn đầu tư dự án Khu du lịch và dịch vụ tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Theo các hợp đồng này, các cá nhân và Công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập trong các hợp đồng hợp tác đầu tư.
- ▶ Khoản nhận góp vốn (sau khi bù trừ với lợi nhuận được chia năm 2023) 285 tỷ Taseco Group theo các hợp đồng liên danh giữa Công ty, Taseco Group và Công ty Phú Mỹ để thực hiện Dự án Khu nhà ở thuộc khu tái định cư xã Hải Yến tại phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa và dự án đầu tư Khu đô thị mới thuộc dự án số 4, khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa tại phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Theo 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 trong hợp đồng liên danh. Và góp vốn hợp tác Dự án N01T6 khu Đoàn ngoại giao.
- ▶ Và một số dự án khác.

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

**23. VAY**

|                                |   | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                               |   |                          |
|--------------------------------|---|-------------------------|-------------------------------|---|--------------------------|
|                                |   | <u>Số đầu năm</u>       | <u>Số phát sinh trong năm</u> |   | <u>Số cuối năm</u>       |
| <i>Thuyết minh</i>             | <i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i> | <i>Tăng</i>             | <i>Giảm</i>                   | <i>Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)</i> |                          |
| <b>Vay ngắn hạn</b>            |   |                         |                               |   |                          |
| Vay ngân hàng                  | 23.1  | 106.278.313.950         | 1.055.334.904.458             | (657.781.556.478)                                   | 503.831.661.930          |
| Vay các bên liên quan          | 23.2  | 47.000.000.000          | 30.800.000.000                | (66.600.000.000)                                    | 11.200.000.000           |
| Vay các cá nhân                |   | -                       | 292.581.027.995               | (277.960.527.995)                                   | 14.620.500.000           |
| Vay dài hạn đến hạn trả        | 23.3  | 661.656.430.200         | 421.797.550.000               | (661.906.430.200)                                   | 421.547.550.000          |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | 23.4  | 124.340.909.107         | 100.659.090.893               | (50.000.000.000)                                    | 175.000.000.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               |   | <b>939.275.653.257</b>  | <b>1.901.172.573.346</b>      | <b>(1.714.248.514.673)</b>                          | <b>1.126.199.711.930</b> |
| <b>Vay dài hạn</b>             |   |                         |                               |   |                          |
| Vay ngân hàng                  | 23.3  | 226.459.370.625         | 2.072.774.674.964             | (426.797.550.000)                                   | 1.872.436.495.589        |
| Trái phiếu                     | 23.4  |                         | 351.212.311.902               | (104.800.000.000)                                   | 246.412.311.902          |
| Vay dài hạn bên liên quan      | 23.5  |                         | 19.746.000.000                | (1.940.420.740)                                     | 17.805.579.260           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               |   | <b>226.459.370.625</b>  | <b>2.443.732.986.866</b>      | <b>(533.537.970.740)</b>                            | <b>2.136.654.386.751</b> |

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

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng**

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

| <i>Ngân hàng</i>  | <i>Số cuối năm (VND)</i>      | <i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>  | <i>Lãi suất (%/năm)</i>   | <i>Hình thức đảm bảo</i>   |
|---|-------------------------------|---|---------------------------|--|
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân              | 8.801.055.871                 | Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào tháng 11 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi suất tùy từng thời kỳ | Tín chấp   |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân              | 60.300.000.000                | Thời hạn trả gốc khoản vay cuối cùng tháng 10 năm 2024, lãi trả hàng tháng  | Lãi suất tùy từng thời kỳ | Một số khoản tiền gửi tiết kiệm của Công ty tại Ngân hàng Vietinbank                   |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân              | 229.999.674.868               | Thời hạn trả gốc vay tháng 5 năm 2024   | Lãi suất tùy từng thời kỳ | (i)  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1 | 88.679.234.998                | Thời hạn trả gốc khoản vay cuối cùng tháng 6 năm 2024, lãi trả hàng tháng   | Lãi suất tùy từng thời kỳ | Một số sản văn phòng tòa nhà ICON4 thuộc Sở hữu của Công ty ICON4                      |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1 | 23.147.599.774                | Thời hạn trả gốc khoản vay cuối cùng tháng 9 năm 2024, lãi trả hàng tháng   | Lãi suất tùy từng thời kỳ | Quyền sử dụng đất tại Lô ODT-CT-5F.05, Khu phức hợp nghỉ dưỡng và giải trí KN Paradise |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 1 | 30.000.000.000                | Thời hạn trả gốc khoản vay cuối cùng tháng 5 năm 2024, lãi trả hàng tháng   | Lãi suất tùy từng thời kỳ | Tầng 8 tòa nhà ICON4 và 01 sổ tiết kiệm  |
| Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Thăng Long                          | 62.904.096.419                | Thời hạn trả gốc khoản vay cuối cùng tháng 6 năm 2024, lãi trả hàng tháng   | Lãi suất tùy từng thời kỳ | Quyền đòi nợ quyền phải thu phát sinh từ hợp đồng xây lắp                              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>503.831.661.930</u></b> |   |                           |  |

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

- (i) Quyền sở hữu 26 căn hộ chung cư của Bên vay thuộc Dự án tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long; Phần vốn góp tương ứng 40.000.000 cp của Công ty CP Tập đoàn Taseco tại Tasecoland; Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số CX 924352 tại Thôn Cừu phú, xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình

### 23.2 Vay ngắn hạn các bên liên quan

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ bên liên quan được trình bày như sau:

| Bên nhận vay                        | Mối quan hệ          | Số cuối năm<br>(VND)  | Kỳ hạn trả gốc và lãi              | Lãi suất<br>(%/năm) | Hình thức<br>đảm bảo |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------|
| Công ty CP Đầu tư Phát triển Hồ Tây | Cùng thành viên HDQT | 11.200.000.000        | Thời hạn trả gốc tháng 11 năm 2024 | 8,5%                | Tín chấp             |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    |                      | <b>11.200.000.000</b> |                                    |                     |                      |

### 23.3 Vay dài hạn ngân hàng

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

| Ngân hàng  | Số cuối năm (VND) | Kỳ hạn trả gốc và lãi                            | Lãi suất (%/năm)  | Hình thức<br>đảm bảo |
|--|-------------------|--|---|----------------------|
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân | 190.192.304.725   | Thời hạn trả gốc cuối cùng vào tháng 3 năm 2026  | Tùy từng thời kỳ, Lãi suất năm đầu tiên 7%/năm, Năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm | (ii)                 |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân | 220.244.467.962   | Thời hạn trả gốc cuối cùng vào tháng 11 năm 2027 | Tùy từng thời kỳ, Lãi suất năm đầu tiên 7%/năm, Năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm | (iii)                |
| Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Thăng Long                    | 1.220.733.947.181 | Thời hạn trả gốc cuối cùng tháng 8 năm 2025      | Tùy từng thời kỳ  | (iv)                 |



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

**23. VAY** (tiếp theo)

| Ngân hàng   | Số cuối năm (VND)      | Kỳ hạn trả gốc và lãi   | Lãi suất (%/năm)   | Hình thức đảm bảo |
|---|------------------------|---|--|-------------------|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I | 1.312.000.000          | Thời hạn trả gốc tháng 12 năm 2025  | Tùy từng thời kỳ   | (v)               |
| <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>                                | <i>656.000.000</i>     |   |  |                   |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I | 409.728.847.550        | Thời hạn trả gốc cuối cùng tháng 5 năm 2025   | Tùy từng thời kỳ, Lãi suất được xác định bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm dân cư kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của BIDV - Chi nhánh sở I cộng biên độ 3,5%/năm             | (vi)              |
| <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>                                | <i>400.000.000.000</i> |   |  |                   |
| Ngân hàng Vietinbank – Chi nhánh Hà Nội                                 | 246.711.107.546        | Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 1 tháng 7 năm 2030. Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi cho vay được điều chỉnh hàng tháng bằng với lãi suất huy động tiết kiệm trả lãi sau thời hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 4%/năm. Lãi suất trong kỳ là 13,5%/năm. | (vii)             |
| <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>                                | <i>20.000.000.000</i>  |   |  |                   |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I | 3.677.694.489          | Thời hạn trả gốc ngày 08 tháng 11 năm 2027  | Lãi suất tùy từng thời kỳ  | (viii)            |
| <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>                                | <i>500.000.000</i>     |   |  |                   |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I | 501.363.636            | Gốc vay đáo hạn ngày 19 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng  | Lãi suất tùy từng thời kỳ  | (ix)              |
| <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>                                | <i>200.000.000</i>     |   |  |                   |

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

|  |                                 |  |                           |     |
|--|---------------------------------|--|---------------------------|-----|
| Ngân hàng TMCP Quân<br>Đội – CN Thăng Long<br><i>Trong đó: Vay dài hạn<br/>đến hạn trả</i> | 718.312.500<br><br>191.550.000  | Gốc vay được trả theo thời hạn<br>quy định trong từng giấy nhận nợ<br>với khoản vay cuối cùng đáo hạn<br>vào ngày 07 tháng 10 năm 2027.<br>Lãi vay trả hàng tháng. | Lãi suất tùy từng thời kỳ | (x) |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>2.293.984.045.589</u></b> |  |                           |     |
| <i>Trong đó:</i>   |                                 |  |                           |     |
| <i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>   | <i>421.547.550.000</i>          |  |                           |     |
| <i>Vay dài hạn</i>   | <i>1.872.436.495.589</i>        |  |                           |     |

- (ii) Tài sản đảm bảo: Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ Dự án Tổ hợp Thương mại, Dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái
- (iii) Tài sản đảm bảo là Dự án Khu Tái Định cư Hải Yến tại xã Nguyễn Bình, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa và Quyền tài sản của Dự án
- (iv) Quyền tài sản gắn liền Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 khu Đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa
- (v) Xe ô tô Toyota Landcruise của Công ty
- (vi) Tài sản đảm bảo là căn hộ hình thành trong tương lai theo hợp đồng mua bán căn hộ hình thành tương lai số 02/HĐMB/CC/HANCORP/NO1T6 và các khoản phải thu phát sinh từ văn bản/hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa TasecoLand và Bên thứ Ba
- (vii) Tài sản đảm bảo là Quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng thuộc chương trình cho thuê căn hộ ký giữa Công ty Alacarte Hạ Long và các chủ sở hữu căn hộ có ký hiệu từ A-01 đến A-12 thuộc các tầng từ tầng 4 đến tầng 38 tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long (411 căn hộ); Toàn bộ động sản gắn liền với khu dịch vụ thương mại, văn phòng và hầm hình thành trong tương lai thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long và một số tài sản khác
- (viii) Tài sản đảm bảo là Một số sàn văn phòng tòa nhà ICON4 thuộc Sở hữu của Công ty ICON4
- (ix) Tài sản đảm bảo là Một xe ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU.
- (x) Tài sản đảm bảo là Một ô tô Fortuner TGN56L-SDTHKU SM A9751632TR thuộc sở hữu của Công ty IKCONS.

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

**23. VAY (tiếp theo)**

**23.4 Trái phiếu dài hạn đến hạn trả**

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

| <i>Đơn vị tư vấn phát hành</i>                    | <i>Số cuối năm (VND)</i> | <i>Kỳ hạn trả gốc và lãi</i>                             | <i>Lãi suất (%/năm)</i>   | <i>Hình thức đảm bảo</i> |
|---|--------------------------|--|---|--------------------------|
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương | 75.000.000.000           | Gốc đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023, lãi trả hàng quý. | Lãi suất năm đầu tiên là 10%/năm, năm thứ hai là 10,5%/năm.   | (xi)                     |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương | 197.666.073.872          | Gốc đáo hạn ngày 30 tháng 5 năm 2025                     | 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) | (xii)                    |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương | 148.746.238.030          | Gốc đáo hạn ngày 24 tháng 8 năm 2025                     | 12,3%/năm   | (xiii)                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                  | <b>421.412.311.902</b>   |  |   |                          |
| <i>Trong đó:</i>                                  |                          |  |   |                          |
| <i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>             | <i>175.000.000.000</i>   |  |   |                          |
| <i>Trái phiếu dài hạn</i>                         | <i>250.000.000.000</i>   |  |   |                          |
| <i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>               | <i>(3.587.688.098)</i>   |  |   |                          |

- (xi) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 384, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.588 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 đất số CX 924353 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 21 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.
- (xii) Tài sản đảm bảo Tài sản Giấy chứng nhận QSD đất số CY108500 tại Thôn Cừu Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình; 30 triệu Cổ phần Công ty CP Đầu tư Bất động sản Taseco thuộc Sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco
- (xiii) Tài sản đảm bảo 4 triệu cổ phần phổ thông Công ty CP Dịch vụ Hàng không Taseco thuộc sở hữu của Công ty CP Tập đoàn Taseco và 9 triệu cổ phần Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 4 thuộc quyền sở hữu của Bà Đoàn Phương Thảo

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

**24. QUỸ KHEN THƯỜNG PHÚC LỢI**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                        |
|---|-------------------------|------------------------|
|   | <i>Năm nay</i>          | <i>Năm trước</i>       |
| Số đầu năm                                  | 4.973.339.252           | 3.593.339.252          |
| Tăng do mua công ty con                     |                         | -                      |
| Tăng trong năm ( <i>Thuyết minh số 24</i> ) | 19.148.451.239          | 3.200.000.000          |
| Giảm trong năm                              | <u>(3.200.000.000)</u>  | <u>(1.820.000.000)</u> |
| Số cuối năm                                 | <u>20.921.790.491</u>   | <u>4.973.339.252</u>   |

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

|  | <i>Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</i> |                             |  |                                      | <i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i> | <i>Đơn vị tính: VND</i><br><i>Tổng cộng</i> |
|--|--|-----------------------------|--|--------------------------------------|--|---|
|  | <i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>                    | <i>Thặng dư vốn cổ phần</i> | <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i> | <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i> |  |   |
| <b>Năm trước:</b>  |  |                             |  |                                      |  |   |
| Số đầu năm   | 2.000.000.000.000                                  | 59.480.000.000              | 249.326.766.089                          | 6.315.008.316                        | 525.533.404.725                        | 2.840.655.179.130                           |
| - Tăng vốn (*)   | 500.000.050.000                                    | 50.000.005.000              | -  | -                                    | -                                      | 550.000.055.000                             |
| - Góp vốn của cổ đông không kiểm soát                    | -  | -                           | -  | -                                    | 209.530.949.950                        | 209.530.949.950                             |
| - Chia cổ tức (*)  | 199.999.950.000                                    | -                           | (199.999.950.000)                        | -                                    | -                                      | -   |
| - Tái cấu trúc công ty con cấp 1 thành công ty con cấp 2 | -  | -                           | 1.432.124.627                            | -                                    | (1.432.124.627)                        | -   |
| - Mua lại cổ phần của cổ đông không kiểm soát            | -  | -                           | (975.383.395)                            | -                                    | (114.368.573.405)                      | (115.343.956.800)                           |
| - Lợi nhuận thuần trong năm                              | -  | -                           | 357.017.656.752                          | -                                    | 12.670.561.955                         | 369.688.218.707                             |
| - Chia cổ tức bằng tiền                                  | -  | -                           | -  | -                                    | (7.037.895.000)                        | (7.037.895.000)                             |
| - Thoái vốn tại các công ty con                          | -  | -                           | 1.240.196.058                            | -                                    | (60.207.646.328)                       | (58.967.450.270)                            |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi                        | -  | -                           | (3.200.000.000)                          | -                                    | -                                      | (3.200.000.000)                             |
| - Thù lao HĐQT, khen thưởng ban điều hành                | -  | -                           | (1.344.611.920)                          | -                                    | (473.096.414)                          | (1.817.708.334)                             |
| - Điều chỉnh khác  | -  | -                           | (198.817.480)                            | -                                    | (125.782.506)                          | (324.599.986)                               |
| - Số cuối năm  | 2.700.000.000.000                                  | 109.480.005.000             | 403.297.980.731                          | 6.315.008.316                        | 564.089.798.350                        | 3.783.182.792.397                           |
| -  |  |                             |  |                                      |  |   |
| <b>Số cuối năm</b>                                       | <b>2.700.000.000.000</b>                           | <b>109.480.005.000</b>      | <b>403.297.980.731</b>                   | <b>6.315.008.316</b>                 | <b>564.089.798.350</b>                 | <b>3.783.182.792.397</b>                    |

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

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

|   | <i>Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ</i> |                             |  |                                      | <i>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</i> | <i>Đơn vị tính: VND</i>  |
|---|--|-----------------------------|--|--------------------------------------|--|--------------------------|
|   | <i>Vốn cổ phần đã phát hành</i>                    | <i>Thặng dư vốn cổ phần</i> | <i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i> | <i>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</i> |  | <i>Tổng cộng</i>         |
| <b>Năm nay:</b>                               |  |                             |  |                                      |  |                          |
| Số đầu năm                                    | 2.700.000.000.000                                  | 109.480.005.000             | 403.297.980.731                          | 6.315.008.316                        | 564.089.798.350                        | 3.783.182.792.397        |
| - Góp vốn của cổ đông không kiểm soát         |  |                             |  |                                      | 123.157.224.000                        | 123.157.224.000          |
| - Chia cổ tức (*)                             | 270.000.000.000                                    |                             | (270.000.000.000)                        |                                      | (15.234.745.000)                       | (15.234.745.000)         |
| - Mua lại cổ phần của cổ đông không kiểm soát |  |                             | (82.749.314.745)                         |                                      | (101.142.251.697)                      | (183.891.566.442)        |
| - Lợi nhuận thuần trong năm                   |  |                             | 490.525.745.679                          |                                      | 12.480.629.565                         | 503.006.375.244          |
| - Chia cổ tức bằng tiền                       |  |                             | (54.000.000.000)                         |                                      |  | (54.000.000.000)         |
| - Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi             |  |                             | (19.148.451.239)                         |                                      |  | (19.148.451.239)         |
| - Thù lao HĐQT, khen thưởng ban điều hành     |  |                             |  |                                      |  |                          |
| - Điều chỉnh khác                             |  |                             |  |                                      |  |                          |
| Số cuối năm                                   | <u>2.970.000.000.000</u>                           | <u>109.480.005.000</u>      | <u>467.925.960.425</u>                   | <u>6.315.008.316</u>                 | <u>583.350.655.218</u>                 | <u>4.137.071.628.960</u> |

(\*) Trong năm:

► Theo nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2023/NQ/ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 6 năm 2023 và nghị quyết 109/2023/NQ-HĐQT ngày 15 tháng 11 năm 2023 đã phê duyệt chia cổ tức bằng cổ phần, số cổ phần phát hành trả cổ tức 27.000.000 cổ phần tương ứng 270 tỷ đồng, vốn điều lệ sau khi chia cổ tức tăng lên: 2.970.000.000.000 đồng.

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

**25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

Đơn vị tính: VND

|                  | Số cuối năm              |                          | Số đầu năm               |                          |
|------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                  | Tổng số                  | Cổ phần thường           | Tổng số                  | Cổ phần thường           |
| Taseco Group     | 2.153.022.360.000        | 2.153.022.360.000        | 1.957.293.060.000        | 1.957.293.060.000        |
| Các cổ đông khác | 816.977.640.000          | 816.977.640.000          | 742.706.940.000          | 742.706.940.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>2.970.000.000.000</b> | <b>2.970.000.000.000</b> | <b>2.700.000.000.000</b> | <b>2.700.000.000.000</b> |

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

Đơn vị tính: VND

|   | Năm nay                  | Năm trước                |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b> |                          |                          |
| Số đầu năm                              | 2.700.000.000.000        | 2.000.000.000.000        |
| Tăng vốn từ phát hành thêm cổ phần      | 270.000.000.000          | 500.000.050.000          |
| Tăng vốn từ chia cổ tức bằng cổ phần    |                          | 199.999.950.000          |
| Số cuối năm                             | <u>2.970.000.000.000</u> | <u>2.700.000.000.000</u> |
| <b>Cổ tức đã chia bằng cổ phần</b>      | <b>270.000.000.000</b>   | <b>199.999.950.000</b>   |

**25.4 Cổ tức**

Đơn vị tính: VND

|  | Năm nay         | Năm trước       |
|--|-----------------|-----------------|
| <b>Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm</b>   |                 |                 |
| Cổ tức trên cổ phần phổ thông  | 270.000.000.000 | 199.999.950.000 |
| Chia cổ tức bằng cổ phần năm 2023: 10 cổ phần/100 cổ phần hiện hữu (năm 2022: 1 cổ phần/10 cổ phần hiện hữu) | 270.000.000.000 | 199.999.950.000 |

**25.5 Cổ phần**

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

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

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

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

**26.1 Doanh thu**

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | <i>Năm nay</i>                  | <i>Năm trước</i>                |
| <b>Tổng doanh thu</b>                       | <b>3.238.038.611.548</b>        | <b>2.829.021.097.739</b>        |
| <i>Trong đó:</i>                            |                                 |                                 |
| <i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i> | <i>2.699.312.274.196</i>        | <i>2.452.898.425.608</i>        |
| <i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>          | <i>309.217.931.716</i>          | <i>259.262.637.233</i>          |
| <i>Doanh thu hoạt động cho thuê</i>         | <i>115.929.342.466</i>          | <i>33.605.713.347</i>           |
| <i>Doanh thu cung cấp dịch vụ</i>           | <i>113.579.063.170</i>          | <i>83.254.321.551</i>           |
| <br>  |                                 |                                 |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>         | <b>-</b>                        | <b>-</b>                        |
| <b>Doanh thu thuần</b>                      | <b><u>3.238.038.611.548</u></b> | <b><u>2.829.021.097.739</u></b> |
| <i>Trong đó:</i>                            |                                 |                                 |
| <i>Doanh thu đối với các bên khác</i>       | <i>3.213.254.411.635</i>        | <i>2.799.681.176.571</i>        |
| <i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>  | <i>24.784.199.913</i>           | <i>29.339.921.168</i>           |

**26.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                              | <i>Đơn vị tính: VND</i>      |                              |
|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                              | <i>Năm nay</i>               | <i>Năm trước</i>             |
| Lãi tiền gửi, cho vay        | 84.485.582.489               | 65.608.364.515               |
| Lãi từ chuyển nhượng cổ phần |                              | 356.186.800                  |
| Doanh thu tài chính khác     | 2.337.110.000                | 108.310.208                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b><u>86.822.692.489</u></b> | <b><u>66.072.861.523</u></b> |



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

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

|                                       | Đơn vị tính: VND                |                                 |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
|                                       | Năm nay                         | Năm trước                       |
| Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng | 1.893.872.008.498               | 1.734.266.891.903               |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng             | 259.783.322.692                 | 239.475.949.767                 |
| Giá vốn hoạt động cho thuê            | 9.652.590.190                   | 17.760.812.835                  |
| Giá vốn dịch vụ cung cấp              | 186.882.306.086                 | 63.623.081.306                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b><u>2.356.905.664.107</u></b> | <b><u>2.055.126.735.811</u></b> |

**28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|  | Đơn vị tính: VND              |                              |
|--|-------------------------------|------------------------------|
|  | Năm nay                       | Năm trước                    |
| Chi phí lãi vay  | 76.761.341.953                | 14.974.806.250               |
| Lỗ chênh tỷ giá  | 18.447.175.629                |                              |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và<br>tổn thất đầu tư | 1.080.000.000                 | 3.472.261.871                |
| Lỗ chuyển nhượng cổ phần                                       | 4.500.000.000                 | 906.316.656                  |
| Chi phí tài chính khác   | 386.443.349                   | 71.681.426                   |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>101.174.960.931</u></b> | <b><u>19.425.066.203</u></b> |

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

|  | Đơn vị tính: VND              |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | Năm nay                       | Năm trước                     |
| <b>Chi phí bán hàng</b>                                  |                               |                               |
| Chi phí môi giới bất động sản                            | 36.249.654.958                | 181.858.743.964               |
| Chi phí bán hàng liên quan đến các dự án bất<br>động sản |                               | 24.147.056.288                |
| Chi phí nhân công  | 4.007.285.778                 | -                             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                | 41.263.696.209                | 1.174.272.391                 |
| Chi phí bán hàng khác                                    | 3.634.265.976                 | 1.810.786.622                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>85.154.902.921</u></b>  | <b><u>208.990.859.265</u></b> |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>                      |                               |                               |
| Chi phí nhân công  | 68.540.310.552                | 55.640.102.443                |
| Chi phí dự phòng phải thu khó đòi                        | 10.046.720.069                | 12.822.495.669                |
| Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại           | 8.498.846.617                 | 12.493.338.149                |
| Chi phí tài trợ, ủng hộ                                  |                               | 11.804.180.030                |
| Chi phí tiếp khách                                       |                               | 9.647.236.034                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                | 43.438.335.020                | 17.474.246.259                |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp khác                        | 56.309.766.228                | 20.546.523.455                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>186.833.978.486</u></b> | <b><u>140.428.122.039</u></b> |

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

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                  | <i>Đơn vị tính: VND</i>      |                             |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                                  | <i>Năm nay</i>               | <i>Năm trước</i>            |
| <b>Thu nhập khác</b>             | <b>72.828.395.538</b>        | <b>11.034.560.296</b>       |
| Thu nhập từ phạt hợp đồng        | 13.509.116.023               | 5.336.658.883               |
| Lãi từ giao dịch mua rẻ          | 51.925.976.686               |                             |
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định  | 245.099.367                  | 740.975.487                 |
| Các khoản khác                   | 7.148.203.462                | 4.956.925.926               |
| <b>Chi phí khác</b>              | <b>6.389.170.729</b>         | <b>9.170.762.552</b>        |
| Các khoản phạt và bồi thường     | 5.019.897.600                | 4.977.169.603               |
| Chi phí tiếp khách               |                              | 2.631.239.968               |
| Lỗ từ thanh lý tài sản cố định   | 122.015.407                  | 13.185.566                  |
| Các khoản khác                   | 1.247.257.722                | 1.549.167.415               |
| <b>LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN</b> | <b><u>66.439.224.809</u></b> | <b><u>1.863.797.744</u></b> |

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i>         |                                 |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
|   | <i>Năm nay</i>                  | <i>Năm trước</i>                |
| Chi phí phát triển bất động sản để bán  | 3.238.059.826.817               | 2.014.153.249.025               |
| Chi phí dịch vụ xây dựng  | 258.223.739.872                 | 216.090.633.993                 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài khác  | 89.960.616.172                  | 292.832.800.357                 |
| Chi phí nhân công   | 124.090.937.413                 |                                 |
| Chi phí tài trợ, ủng hộ   |                                 | 11.804.180.030                  |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại | 52.595.869.593                  | 29.313.030.724                  |
| Chi phí dự phòng  | 10.046.720.069                  | 12.822.495.669                  |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu   | 95.851.102.985                  | 7.625.589.272                   |
| Chi phí bằng tiền khác  | 139.783.766.887                 | 111.943.296.547                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  | <b><u>3.998.565.859.740</u></b> | <b><u>2.696.585.275.617</u></b> |

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

### 32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

#### 32.1 Chi phí thuế TNDN

|  | <i>Đơn vị tính: VND</i>       |                               |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | <i>Năm nay</i>                | <i>Năm trước</i>              |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                    | 155.625.770.501               | 116.022.774.602               |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước |                               | 1.630.157.916                 |
| Chi phí thuế TNDN tạm nộp                                      |                               | (8.924.596.297)               |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                                    | <u>(3.043.268.020)</u>        | <u>(4.694.886.334)</u>        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b><u>158.669.038.521</u></b> | <b><u>104.033.449.887</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>Năm nay</i>                | <i>Năm trước</i>              |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế  | 661.675.413.765               | 473.721.668.594               |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty                                  | 132.335.082.753               | 94.744.333.678                |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>   |                               |                               |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế                | 24.436.204.387                | 1.182.360.783                 |
| Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất | (2.762.853.431)               | 333.588.571                   |
| Điều chỉnh thuế TNDN theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP và Nghị định 92/2021/NĐ-CP          |                               | -                             |
| Phân bổ lợi thế thương mại   |                               | 964.938.957                   |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước                         | 56.746.179                    | 1.630.157.916                 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại   | 1.828.614.167                 |                               |
| Lỗ năm trước chuyển sang   | (1.310.303.194)               | (567.773.420)                 |
| Chi phí không hợp lý, hợp lệ   | 4.085.547.660                 | 5.745.843.358                 |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>   | <b><u>158.669.038.521</u></b> | <b><u>104.033.449.887</u></b> |

#### 32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

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

**32.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

*Đơn vị tính: VND*

|  | <i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i> |                                | <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i> |                             |
|--|--------------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------|
|  | <i>Số cuối năm</i>                   | <i>Số đầu năm</i>              | <i>Năm nay</i>                                       | <i>Năm trước</i>            |
| <b><i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i></b>   |                                      |                                |  |                             |
| Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bàn giao cho khách hàng                           | 805.624.575                          | 1.746.474.918                  | 892.998.907  | (39.402.328)                |
| Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ            | 14.314.309.460                       | 4.992.358.646                  | (10.570.277.106)                                     | 3.373.033.677               |
| Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao                      | 2.050.845.755                        | -                              | (1.948.303.467)                                      | (2.936.741.232)             |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước  | 4.148.197.068                        | 10.649.643.395                 | 7.038.789.192  | 7.091.875.603               |
| Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bàn giao                                 |                                      | 5.801.446.327                  | 5.801.446.327  | 4.996.180.873               |
| Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng           | 313.085.850                          | 2.141.700.019                  | 1.828.614.167  | (8.924.596.297)             |
| Chi phí khác   | 217.630.110                          | 217.630.110                    |  | 217.630.110                 |
| <b><i>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</i></b>   | <b><i>21.849.692.818</i></b>         | <b><i>25.549.253.415</i></b>   |  |                             |
| <b><i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i></b>  |                                      |                                |  |                             |
| Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh            | (172.835.069.082)                    | (91.334.894.976)               |  | 916.905.568                 |
| <b><i>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</i></b>  | <b><i>(172.835.069.082)</i></b>      | <b><i>(91.334.894.976)</i></b> |  |                             |
| <b><i>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất</i></b> |                                      |                                | <b><i>3.043.268.020</i></b>                          | <b><i>4.694.886.334</i></b> |

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

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

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

| <i>Bên liên quan</i>   | <i>Mối quan hệ</i>                                     |
|--|--|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")                                 | Công ty mẹ   |
| Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà")                             | Công ty liên kết                                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Hồ Tây ("Công ty Phát triển Hồ Tây")        | Công ty cùng thành viên HĐQT                           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")                        | Công ty liên kết                                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5 ("Công ty 4.5")                        | Công ty liên kết đến ngày 24 tháng 1 năm 2022          |
| Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconstec") | Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt |
| Công ty TNHH Riverview Lương Sơn ("Công ty Riverview Lương Sơn")                 | Công ty có cùng thành viên chủ chốt                    |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs")                        | Công ty trong cùng tập đoàn                            |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco Đà Nẵng ("Taseco Đà Nẵng")             | Công ty trong cùng tập đoàn                            |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền Thông Taseco ("Taseco Media")                      | Công ty trong cùng tập đoàn                            |
| Công ty Cổ phần Khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng ("Công ty AHT")                 | Công ty trong cùng tập đoàn                            |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Suất ăn Hàng không Việt Nam ("Công ty VinaCS")           | Công ty trong cùng tập đoàn                            |
| Ông Phạm Ngọc Thanh  | Chủ tịch HĐQT  |
| Ông Nguyễn Minh Hải  | Phó Chủ tịch HĐQT                                      |
| Ông Đỗ Tuấn Anh  | Thành viên HĐQT  |
| Ông Đỗ Việt Thanh  | Phó tổng giám đốc, Thành viên HĐQT                     |
| Ông Nguyễn Trần Tùng   | Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT                         |
| Bà Cao Thị Lan Hương   | 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                                      |
| Ông Khuất Trung Thắng  | Phó Tổng Giám đốc                                      |
| Ông Nguyễn Thanh Sơn   | Thành viên mật thiết của Trường ban kiểm soát          |
| Ông Nguyễn Minh Hải  | Thành viên HĐQT  |
| Bà Trần Thị Loan   | Trường ban kiểm soát                                   |
| Bà Nguyễn Thị Hương  | Thành viên Ban kiểm soát                               |
| Ông Đặng Xuân Hiến   | Thành viên Ban kiểm soát                               |
| Bà Nguyễn Thị Kim Ngân   | Kế toán trưởng   |

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

**33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp tục)**

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước 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>Năm nay</i>              | <i>Năm trước</i> |
| Taseco Group              | Công ty mẹ            | Nhận góp vốn bằng tiền                                    |                             | 436.535.110.000  |
|                           |                       | Cho vay   | 354.550.000.000             | 651.300.000.000  |
|                           |                       | Thu hồi gốc vay   | 433.850.000.000             | 315.200.000.000  |
|                           |                       | Đi vay  | 159.100.000.000             | 308.800.000.000  |
|                           |                       | Trả gốc vay   | 191.100.000.000             | 280.100.000.000  |
|                           |                       | Trả cổ tức bằng cổ phần                                   | 187.229.300.000             | 158.740.040.000  |
|                           |                       | Trả cổ tức bằng tiền                                      | 37.445.861.200              |                  |
|                           |                       | Cổ tức phải trả   |                             | 2.100.000.000    |
|                           |                       | Lãi vay phải thu  | 62.976.256.748              | 55.195.991.770   |
|                           |                       | Nhận thanh toán lãi vay                                   |                             | 6.013.726.031    |
|                           |                       | Doanh thu cung cấp dịch vụ                                | 2.501.649.507               | 8.055.136.581    |
|                           |                       | Nhận góp vốn thực hiện dự án và lợi nhuận phân chia Dự án | 243.457.330.645             | 11.542.669.355   |
|                           |                       | Chi phí lãi vay   | 639.693.150                 | 2.034.339.729    |
|                           |                       | Công ty AHT   | Công ty trong cùng tập đoàn | Đi vay           |
| Trả gốc vay               | 200.000.000.000       |   |                             | 160.000.000.000  |
| Chi phí lãi vay           | 16.608.082.192        |   |                             | 4.790.890.411    |
| Trả lãi vay               |                       |   |                             | 4.790.890.411    |
| Doanh thu cung cấp HHDV   | 403.630.051           |   |                             |                  |
| Công ty Phát triển Hồ Tây | Công ty cùng tập đoàn | Doanh thu cung cấp dịch vụ                                |                             | 818.665.845      |
|                           |                       | Doanh thu cung cấp HHDV                                   | 809.062.963                 | -                |
| Taseco Đà Nẵng            | Công ty cùng tập đoàn | Chi phí nhận cung cấp HHDV                                | 21.990.656                  |                  |
|                           |                       | Thu hồi vay   | 8.000.000.000               |                  |
|                           |                       | Doanh thu cho vay   | 93.123.288                  |                  |
|                           |                       | Cho vay   | -                           | -                |
| Taseco Airs               | Công ty cùng tập đoàn | Thu hồi gốc vay   |                             | 2.500.000.000    |
|                           |                       | Doanh thu cung cấp dịch vụ                                | 1.753.274.319               | 54.848.184       |
|                           |                       | Chi phí nhận cung cấp dịch vụ                             | 373.393.956                 |                  |

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

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

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

| <i>Bên liên quan</i>        | <i>Mối quan hệ</i>                                     | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>            | <i>Năm nay</i> | <i>Năm trước</i> |
|-----------------------------|--|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Công ty VinaCS              | Công ty có cùng thành viên HĐQT                        | Nhận tiền vay                        | 10.500.000.000 | -                |
|                             |  | Trả gốc vay                          | 10.500.000.000 | -                |
|                             |  | Thu hồi gốc vay                      |                | -                |
|                             |  | Doanh thu cung cấp HHDV              | 83.740.908     |                  |
|                             |  | Chi phí lãi vay                      | 42.843.836     | -                |
| Công ty Vinconstec          | Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt | Góp vốn thực hiện dự án              |                | 650.000.000      |
|                             |  | Doanh thu dịch vụ                    | 577.500.000    | 660.000.000      |
|                             |  | Cho vay                              | 220.000.000    |                  |
|                             |  | Trả tiền vay                         | 800.000.000    |                  |
| Taseco Sài Gòn              | Công ty cùng tập đoàn                                  | Doanh thu cung cấp HHDV              | 484.744.025    | -                |
| Taseco OceanView            | Công ty cùng tập đoàn                                  | Chi phí nhận cung cấp HHDV           | 1.301.815.590  |                  |
| Taseco Media                | Công ty cùng tập đoàn                                  | Doanh thu cung cấp HHDV              | 195.799.295    |                  |
|                             |  | Chi phí nhận cung cấp HHDV           | 1.391.312.938  |                  |
| Công ty Hải Hà              | Công ty liên kết                                       | Đi vay                               |                | 6.000.000.000    |
|                             |  | Trả gốc vay                          |                | 33.070.000.431   |
|                             |  | Cổ tức được chia                     |                | 1.050.000.000    |
|                             |  | Cổ tức nhận bằng tiền                |                | 1.050.000.000    |
|                             |  | Chi phí lãi vay phải trả             |                | 650.434.532      |
|                             |  | Thanh toán lãi đi vay                |                | 2.816.714.297    |
| Công ty Riverview Lương Sơn | Công ty có cùng thành viên chủ chốt                    | Đi vay                               |                | 29.300.000.000   |
|                             |  | Trả gốc vay                          |                | 29.300.000.000   |
|                             |  | Doanh thu dịch vụ                    | 2.170.462.480  | 7.298.820.345    |
|                             |  | Cho vay                              | 25.370.000.000 |                  |
|                             |  | Thu hồi cho vay                      | 8.900.000.000  |                  |
| Taseco Media                | Công ty cùng tập đoàn                                  | Mua hàng hóa, dịch vụ                |                | 215.955.844      |
|                             |  | Doanh thu cung cấp dịch vụ           |                | 14.399.844       |
| Bà Cao Thị Lan Hương        | Phó Tổng Giám đốc                                      | Doanh thu chuyên nhượng bất động sản |                | 2.800.740.457    |
|                             |  | Nhận tiền chuyên nhượng bất động sản |                | 2.077.090.800    |

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

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

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

| Bên liên quan        | Mối quan hệ                                   | Nội dung nghiệp vụ                   | Đơn vị tính: VND |                |
|----------------------|---|--------------------------------------|------------------|----------------|
|                      |   |                                      | Năm nay          | Năm trước      |
| Ông Nguyễn Thanh Sơn | Thành viên mật thiết của Trường ban kiểm soát | Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần      |                  | 5.000.000.000  |
|                      |   | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản |                  | 9.637.309.912  |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa | Phó Tổng Giám đốc                             | Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần      |                  | 21.861.675.000 |
|                      |   | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 1.989.363.637    | -              |
|                      |   | Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản |                  | 5.567.672.500  |
| Ông Vũ Quốc Huy      | Phó Tổng Giám đốc                             | Nhận tiền chuyển nhượng cổ phần      |                  | 17.489.340.000 |
|                      |   | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 2.141.336.364    |                |
|                      |   | Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản |                  | 5.450.000.000  |
| Ông Bùi Xuân Vương   | Phó Tổng Giám đốc                             | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản |                  | -              |
|                      |   | Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản |                  | 1.286.536.300  |
| Ông Phạm Ngọc Thanh  | Chủ tịch HĐQT                                 | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 3.638.309.091    | -              |
|                      |   | Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản |                  | -              |
| Ông Đỗ Việt Thanh    | Phó tổng giám đốc, thành viên HĐQT            | Đi vay                               |                  | 15.000.000.000 |
|                      |   | Chuyển nhượng cổ phần                |                  | 60.720.000.000 |
| Ông Nguyễn Trần Tùng | Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT                | Thu tiền chuyển nhượng cổ phần       |                  | 70.970.000.000 |
|                      |   | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 3.328.727.274    | -              |
| Ông Nguyễn Minh Hải  | Phó chủ tịch HĐQT                             | Nhận tiền chuyển nhượng bất động sản |                  | 8.550.000.000  |
|                      |   | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 2.707.181.817    | -              |
| Bà Cao Thị Lan Hương | Phó Tổng giám đốc                             | Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản | 1.999.418.182    | -              |



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

|                      |                   |                 |                |   |
|----------------------|-------------------|-----------------|----------------|---|
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa | Phó Tổng giám đốc | Cho vay         | 35.110.000.000 | - |
|                      |                   | Thu hồi cho vay | 35.110.000.000 | - |
| Ông Vũ Quốc Huy      | Phó Tổng giám đốc | Cho vay         | 28.088.000.000 | - |
|                      |                   | Thu hồi cho vay | 28.088.000.000 | - |
| Ông Đỗ Việt Thanh    | Phó Tổng giám đốc | Đi vay          | 47.499.999.995 | - |
|                      |                   | Trả nợ vay      | 47.499.999.995 | - |

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

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất (ngoại trừ các khoản phải thu về cho vay và các khoản vay) và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2021: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

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

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

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

| <i>Đơn vị tính: VND</i>                                      |  |                            |                       |                       |
|--|--|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <i>Bên liên quan</i>   | <i>Mối quan hệ</i>                     | <i>Nội dung nghiệp vụ</i>  | <i>Số cuối năm</i>    | <i>Số đầu năm</i>     |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b> (Thuyết minh số 7.1) |  |                            |                       |                       |
| Công ty Riverview Lương Sơn                                  | Công ty có cùng thành viên chủ chốt    | Phí tư vấn quản lý dự án   | 16.130.856.488        | 3.038.672.725         |
|  |  | Phải thu dịch vụ xây dựng  |                       | 19.540.672.211        |
|  |  | Chuyển nhượng bất động sản | 2.616.582.500         | 428.282.500           |
|  |  | Chuyển nhượng bất động sản | 4.030.447.200         | 1.674.977.200         |
| Ông Nguyễn Trần Tùng   | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc     | Chuyển nhượng bất động sản | 4.349.850.000         | 688.250.000           |
| Ông Nguyễn Minh Hải  | Phó chủ tịch HĐQT                      | Chuyển nhượng bất động sản | 3.511.832.500         | 533.932.500           |
| Ông Nguyễn Thanh Sơn   | Quan hệ mật thiết Trưởng ban Kiểm soát | Chuyển nhượng bất động sản | 515.250.250           | 515.250.250           |
| Ông Phạm Ngọc Thanh  | Chủ tịch HĐQT                          | Chuyển nhượng bất động sản | 4.926.685.000         | 924.545.000           |
| Bà Cao Thị Lan Hương   | Phó Tổng giám đốc                      | Chuyển nhượng bất động sản | 3.440.370.200         | 1.241.010.200         |
| Các bên liên quan khác                                       | Các bên liên quan khác                 | Phải thu ngắn hạn khác     | 1.239.975.430         | 2.258.534.466         |
|  |  |                            | <b>40.761.849.568</b> | <b>30.844.127.052</b> |

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

|                           |                                     |                         |                       |                       |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Taseco Group              | Công ty mẹ                          | Lãi cho vay             | 10.354.559.035        | 12.285.717.798        |
|                           |                                     | Phải thu khác           |                       | -                     |
| Công ty Vinconstec        | Công ty có cùng thành viên chủ chốt | Góp vốn thực hiện dự án |                       | 1.450.000.000         |
| Công ty Lương Sơn         | Công ty cùng thành viên chủ chốt    | Phải thu khác           | 1.033.861.952         |                       |
| Công ty Phát triển Hồ Tây | Công ty cùng thành viên chủ chốt    | Lãi cho vay             | 298.335.611           | 1.225.345.207         |
| Các bên liên quan khác    | Các bên liên quan khác              | Phải thu khác           | 1.700.071.499         | 3.605.155.033         |
|                           |                                     |                         | <b>13.386.823.057</b> | <b>18.566.218.038</b> |

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

|              |            |             |                        |                        |
|--------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| Taseco Group | Công ty mẹ | Lãi cho vay | 184.647.692.674        | 126.163.459.215        |
|              |            |             | <b>184.647.692.674</b> | <b>126.163.459.215</b> |

**Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 18)**

|                        |                             |                             |                    |                    |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|--------------------|
| Taseco Airs            | Công ty cùng tập đoàn       | Chi phí dịch vụ Mua tài sản | 40.029.700         | 54.660.550         |
| Taseco Media           | Công ty trong cùng Tập đoàn | Chi phí dịch vụ             | 161.162.640        | 152.358.000        |
| Các bên liên quan khác | Công ty trong cùng Tập đoàn | Các khoản phải thu khác     | 98.905.278         | 74.180.018         |
|                        |                             |                             | <b>300.097.619</b> | <b>281.198.568</b> |

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

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

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

Đơn vị tính: VND

| <i>Bên liên quan</i>                              | <i>Mối quan hệ</i>    | <i>Nội dung nghiệp vụ</i> | <i>Số cuối năm</i>     | <i>Số đầu năm</i>     |
|---|-----------------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b> |                       |                           |                        |                       |
| Taseco Group                                      | Công ty mẹ            | Phải trả cổ tức           |                        | 2.100.000.000         |
|   |                       | Lãi vay phải trả          |                        | 9.643.836             |
| Công ty AHT                                       |                       | Lãi vay phải trả          | 16.608.082.192         |                       |
| Các cá nhân liên quan                             | Các cá nhân liên quan | Các khoản phải trả khác   | 102.231.626            | 125.984.932           |
|   |                       |                           | <b>16.710.313.818</b>  | <b>2.235.628.768</b>  |
| <b>Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>  |                       |                           |                        |                       |
| Taseco Group                                      | Công ty mẹ            | Góp vốn thực hiện dự án   | 285.383.630.162        | 11.542.669.355        |
|   |                       |                           | <b>285.383.630.162</b> | <b>11.542.669.355</b> |
| <b>Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)</b>           |                       |                           |                        |                       |
| Taseco Group                                      | Công ty mẹ            | Vay ngắn hạn              |                        | 32.000.000.000        |
| Công ty HỒ Tây                                    | Cùng thành viên HDQT  | Vay ngắn hạn              | 11.200.000.000         |                       |
| Ông Phạm Ngọc Thanh                               | Chủ tịch HĐQT         | Vay ngắn hạn              |                        | 15.000.000.000        |
|   |                       |                           | <b>11.200.000.000</b>  | <b>47.000.000.000</b> |
| <b>Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)</b>            |                       |                           |                        |                       |
| Vinconstec  | Cùng thành viên HDQT  | Vay dài hạn               | 17.805.579.260         |                       |
|   |                       |                           | <b>17.805.579.260</b>  |                       |

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

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

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

| Bên nhận vay                | Số cuối năm<br>(VND)  | Kỳ hạn trả gốc và lãi                   | Lãi suất (%/năm)       | Hình thức<br>đảm bảo |
|-----------------------------|-----------------------|---|------------------------|----------------------|
| Taseco Group                | 10.100.000.000        | Thời hạn cuối cùng vào tháng 7 năm 2024 | Từ 5% đến<br>6%/năm    | Tin chấp             |
| Công ty Phát triển Hồ Tây   | 29.500.000.000        | Thời hạn ngày 23 tháng 11 năm 2024      | 8,50%                  | Tin chấp             |
| Công ty Riverview Lương Sơn | 16.470.000.000        | Thời hạn cuối cùng vào tháng 5 năm 2024 | Từ 9% đến<br>10,5%/năm |                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>56.070.000.000</b> |   |                        |                      |

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

| Bên nhận vay     | Số cuối năm<br>(VND)   | Kỳ hạn trả gốc và lãi                   | Lãi suất (%/năm)       | Hình thức<br>đảm bảo |
|------------------|------------------------|---|------------------------|----------------------|
| Taseco Group     | 831.157.120.000        | Thời hạn cuối cùng vào tháng 7 năm 2025 | Từ 5% đến<br>10,5%/năm | Tin chấp             |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>831.157.120.000</b> |   |                        |                      |

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

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

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

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

| Họ và tên             | Chức vụ   | Đơn vị tính: VND     |                      |
|-----------------------|---|----------------------|----------------------|
|                       |   | Thu nhập<br>Năm nay  | Năm trước            |
| Ông Phạm Ngọc Thanh   | Chủ tịch HĐQT   | 180.000.000          | 180.000.000          |
| Ông Nguyễn Minh Hải   | Phó chủ tịch HĐQT   | 120.000.000          | 120.000.000          |
| Ông Nguyễn Trần Tùng  | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc                              | 924.000.000          | 924.000.000          |
| Ông Đỗ Việt Thanh     | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc                          | 780.000.000          | 804.000.000          |
| Bà Cao Thị Lan Hương  | Thành viên HĐQT đến ngày 24 tháng 4 năm 2021, Phó Tổng giám đốc | 780.000.000          | 660.000.000          |
| Ông Đỗ Tuấn Anh       | Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 26 tháng 4 năm 2022                   | 660.000.000          | 780.000.000          |
| Ông Bùi Xuân Vượng    | Phó Tổng Giám đốc   | 660.000.000          | 660.000.000          |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa  | Phó Tổng Giám đốc   | 660.000.000          | 660.000.000          |
| Ông Vũ Quốc Huy       | Phó Tổng Giám đốc   | 720.000.000          | 720.000.000          |
| Ông Nguyễn Đức Lai    | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 4 năm 2022                  | -                    | 186.154.000          |
| Ông Nguyễn Đức Hà     | Phó Tổng Giám đốc đến ngày 1 tháng 12 năm 2021                  | -                    | 60.000.000           |
| Ông Khuất Trung Thắng | Phó Tổng Giám đốc từ ngày 24 tháng 3 năm 2022                   | 660.000.000          | 509.259.000          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      |   | <b>6.144.000.000</b> | <b>6.263.413.000</b> |

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

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

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

|   | <i>Đơn vị tính: VND</i> |                  |
|---|-------------------------|------------------|
|   | <i>Năm nay</i>          | <i>Năm trước</i> |
| Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát | 132.000.000             | 132.000.000      |

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

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

**34. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

**35. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết bảo lãnh thực hiện hợp đồng***

Căn cứ theo hợp đồng cấp bảo lãnh số 01/12403004/2022/HĐCBL ký tháng 12 năm 2022 giữa Công ty Taseco Invest và Ngân hàng TCMP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Công ty Taseco Invest có nghĩa vụ phải trả phí bảo lãnh đối với nghĩa vụ bảo lãnh cho khoản tiền đặt cọc nhận từ Công ty Weslake Point Pte. Ltd. như được trình bày tại Thuyết minh số 22 với số tiền là 1,5%/năm trên tổng số tiền nhận đặt cọc là USD 21.562.500. Phí bảo lãnh được trả hàng quý trong thời gian được quy định tại hợp đồng cấp bảo lãnh. Nhóm Công ty cũng sử dụng một số tài sản của Nhóm Công ty và của các bên liên quan để đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh này như được trình bày tại Thuyết minh số 22.

***Cam kết thuê hoạt động***

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

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

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



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

**35. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***Cam kết cho thuê hoạt động***

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

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

***Các cam kết khác***

***Cam kết miễn phí quản lý căn hộ***

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

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

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

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

**37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM**

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



Vũ Thị Khánh Hà  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Ngân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng  
Tổng Giám đốc

Ngày 29 tháng 1 năm 2024

