

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2023



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

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 20 được cấp ngày 12 tháng 8 năm 2022.

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 Hường	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 giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 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 giai đoạn tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho 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 30 tháng 9 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.019.030.114.184	4.165.142.605.508
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	310.462.991.499	466.189.442.696
111	1. Tiền		193.755.183.262	268.235.036.681
112	2. Các khoản tương đương tiền		116.707.808.237	197.954.406.015
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		77.921.000.000	76.579.880.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh	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
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.050.562.289.424	1.018.093.093.431
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	283.990.090.363	449.828.065.252
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	206.941.523.835	182.074.715.218
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	359.447.171.339	336.500.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	209.288.208.347	58.795.017.421
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(9.104.704.460)	(9.104.704.460)
140	IV. Hàng tồn kho	10	4.380.232.594.712	2.440.406.079.430
141	1. Hàng tồn kho		4.380.232.594.712	2.440.406.079.430
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		199.851.238.549	163.874.109.951
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	72.397.039.898	30.490.733.067
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	127.439.826.488	133.378.422.016
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	14.372.163	4.954.868

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.040.933.535.005	3.676.637.847.185
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		1.078.573.909.592	813.791.565.081
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	8	881.557.120.000	664.057.120.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	204.162.366.492	156.880.021.981
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(7.145.576.900)	(7.145.576.900)
220	II. Tài sản cố định		544.597.781.380	125.819.239.502
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	520.759.509.193	124.762.504.976
222	Nguyên giá		583.917.117.294	175.602.628.161
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(63.157.608.102)	(50.840.123.185)
227	2. Tài sản cố định vô hình		23.838.272.187	1.056.734.526
228	Nguyên giá		26.191.831.914	3.003.491.823
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(2.353.559.727)	(1.946.757.297)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	284.295.828.690	296.664.083.334
231	1. Nguyên giá		369.157.841.833	369.157.841.834
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(84.862.013.143)	(72.493.758.500)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		1.971.362.613.552	2.329.687.282.378
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	305.695.269.837	305.516.476.704
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	1.665.667.343.715	2.024.170.805.674
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	16	45.133.078.544	32.399.613.073
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		7.849.461.338	16.511.995.867
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		44.194.600.000	23.878.600.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(6.910.982.794)	(7.990.982.794)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		116.970.323.248	78.276.063.817
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	48.532.693.352	15.849.442.520
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	35.178.783.103	25.549.253.415
269	3. Lợi thế thương mại	17	33.258.846.793	36.877.367.882
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		10.059.963.649.189	7.841.780.452.693

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		6.234.516.818.873	4.058.597.660.296
310	I. Nợ ngắn hạn		4.316.076.723.026	3.576.556.512.406
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	960.893.665.115	1.242.325.307.030
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	987.544.688.777	214.992.720.164
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	61.165.358.109	170.057.591.928
314	4. Phải trả người lao động		18.335.989.185	24.962.016.963
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	146.158.361.212	363.986.725.145
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	38.763.232.810	4.510.720.833
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	840.898.668.702	611.472.437.834
320	8. Vay ngắn hạn	23	1.260.543.419.864	939.275.653.257
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	1.773.339.252	4.973.339.252
330	II. Nợ dài hạn		1.918.440.095.847	482.041.147.890
333	1. Chi phí phải trả dài hạn	20		26.106.508.982
337	2. Phải trả dài hạn khác	22	367.959.010.592	136.822.131.230
338	3. Vay dài hạn	23	1.458.599.557.410	226.459.370.625
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	32.3	91.334.894.974	91.334.894.976
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		546.632.871	1.318.242.077

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.825.446.830.315	3.783.182.792.397
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	3.825.446.830.315	3.783.182.792.397
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		2.700.000.000.000	2.700.000.000.000
411a	- Cổ phần phổ thông có quyền biểu quyết		2.700.000.000.000	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		410.761.670.523	403.297.980.731
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		405.619.180.217	50.482.096.948
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		5.142.490.306	352.815.883.783
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		598.890.146.476	564.089.798.350
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		10.059.963.649.188	7.841.780.452.693

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	687.980.595.919	519.805.683.600
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	26.1	16.800.859	
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	687.963.795.060	519.805.683.600
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	534.811.262.143	365.969.399.157
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		153.152.532.917	153.836.284.443
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	58.135.530.101	45.202.957.262
22	7. Chi phí tài chính	28	41.027.147.682	15.645.188.093
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		38.463.540.720	15.025.319.110
24	8. Phần (lỗ)/lãi trong công ty liên kết	16.1	(98.068.428)	205.498.579
25	9. Chi phí bán hàng	29	15.911.264.828	30.049.037.934
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	120.416.862.611	85.926.095.192
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		33.834.719.469	67.624.419.065
31	12. Thu nhập khác	30	13.979.724.523	4.872.851.464
32	13. Chi phí khác	30	3.489.427.423	5.186.963.284
40	14. Lợi nhuận/(lỗ) khác	30	10.490.297.100	(314.111.820)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		44.325.016.569	67.310.307.245
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	17.143.192.236	16.917.471.212
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	32.1	(543.547.237)	(1.364.204.090)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		26.638.277.096	49.028.631.942

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	25.1	7.463.689.792	42.712.457.461
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		19.174.587.304	6.316.174.481

W

hu



Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận kế toán trước thuế		44.325.016.569	67.310.307.244
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i> 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)		29.685.762.588	22.649.133.314
03	Các khoản dự phòng		(3.912.888.283)	1.095.920.408
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(64.222.136.727)	(44.208.626.000)
06	Chi phí lãi vay	28	38.463.540.720	13.280.512.683
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		44.339.294.867	60.127.247.649
09	Giảm các khoản phải thu		(60.916.756.728)	75.963.399.205
10	Tăng hàng tồn kho		(1.940.005.308.415)	(799.071.550.753)
11	Giảm các khoản phải trả		892.243.896.676	246.885.420.072
12	Tăng chi phí trả trước		(74.591.307.657)	(90.311.791.087)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		13.870.159.077	
14	Tiền lãi vay đã trả		(45.471.091.218)	(60.396.086.753)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(85.888.432.516)	(35.583.947.187)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh			
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.256.419.545.914)	(602.387.308.854)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và các tài sản dài hạn khác		(183.919.740.585)	(296.684.463.994)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ			10.989.584.000
23	Tiền chi cho vay		(564.461.571.339)	(559.588.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		308.514.400.000	224.408.348.345
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)		(21.396.000.000)	147.344.541.640
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)		(2.726.473.360)	8.520.760.811
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay		10.910.815.388	
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(453.078.569.896)	(465.009.229.198)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho giai đoạn tài chính chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phần, nhận vốn góp của chủ sở hữu và cổ đông không kiểm soát		10.539.000.000	1.004.400.004.950
33	Tiền thu từ đi vay		2.787.834.521.333	1.027.870.370.914
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.238.177.447.001)	(828.988.780.960)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(6.424.409.720)	(412.821.150)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.553.771.664.612	1.202.868.773.754
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(155.726.451.197)	135.472.235.702
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		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 kỳ	5	310.462.991.499	406.817.174.630

W

Nguyễn Thị Kim Ngân



Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Ngày 30 tháng 10 năm 2023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 20 được cấp ngày 12 tháng 8 năm 2022.

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 30 tháng 9 năm 2023 là 704 (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 344).

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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Nhóm Công ty có 13 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	30 tháng 9 năm 2023		31 tháng 12 năm 2022		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	85,90%	85,90%	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.

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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

STT	Tên công ty	30 tháng 09 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 Tâm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tâm nhìn Hồ Tây") (i)	85,81%	99,90%	85,81%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Đầu tư và kinh doanh bất động sản.
12	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	98,01%	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	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
13	Công ty Cổ phần TM NHT Global ("Công ty Global") (i)	36,61%	50,5%	-	-	P618, toà nhà Hoà Xá, số 360 Nguyễn Lương Bằng, phường Thanh Bình, TP Hải Dương, Tỉnh Hải Dương	Đầu tư và kinh doanh vật liệu xây dựng

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

Tại ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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 kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 9 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 quý, 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng tồn kho bất động sản (tiếp theo)

Giá 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê

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

Đối với 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 Khấu hao 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 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Chi phí đi vay

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

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

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

3.10 Chi phí trả trước

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

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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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 bằng 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	24.700.294.390	11.015.198.370
Tiền gửi ngân hàng	168.704.143.218	257.219.838.311
Tiền đang chuyển	39.882.420	-
Các khoản tương đương tiền (**)	117.018.671.471	197.954.406.015
TỔNG CỘNG	310.462.991.499	466.189.442.696

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 chủ yếu bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 3,0%/năm đến 6,0%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2022: 3,3%/năm đến 6,0%/năm), trong đó:

- Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 7.240.000.000 VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân được sử dụng để thực hiện Cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen theo Hợp đồng hợp tác liên danh số 02/2021/HĐHTLD/TASECO LAND-VINH PHAT-VINH HAN.
- Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 41.000.000.000 VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch 1 được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn của Công ty.
- Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 60.901.570.895 VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình của Công ty ICON 4, công ty con của Công ty và được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản bảo lãnh tạm ứng của công ty này.
- Vàng với giá trị là 310.863.234 VND.

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	Đơn vị tính: VND					
	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	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)
TỔNG CỘNG	-	-	-	13.870.159.077	11.808.880.000	(2.061.279.077)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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>Đơn vị tính: VND</i>			
	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá trị ghi sổ</i>
Tiền gửi có kỳ hạn	77.921.000.000	77.921.000.000	64.771.000.000	64.771.000.000
	77.921.000.000	77.921.000.000	64.771.000.000	64.771.000.000

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại 30 tháng 9 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 5,3%/năm đến 8,5%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,85%/năm đến 9,2%/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 Yến 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.
- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng – 10 tháng có giá trị là 60.550.000.000 đ được gửi tại ngân hàng thương mại với lãi suất 5%-8,5%/năm tại

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	181.620.996.138	312.924.896.067
Phải thu từ hoạt động xây lắp	59.655.804.652	124.151.476.970
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần		-
Phải thu từ các hoạt động khác	42.713.289.573	12.751.692.215
TỔNG CỘNG	283.990.090.363	449.828.065.252
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên khác</i>	247.074.459.033	418.983.938.200
<i>Phải thu ngắn hạn của các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	36.915.631.330	30.844.127.052
Dự phòng phải thu khó đòi	(6.156.857.864)	(6.156.857.864)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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	19.677.455.000	12.700.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 18.5 Công ty cổ phần Hasky	16.322.788.363	15.117.748.250
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	10.359.334.308	-
	132.741.504.370	108.443.532.181
TỔNG CỘNG	206.941.523.835	182.074.715.218
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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Cho vay ngắn hạn các tổ chức khác (i)		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
<i>Công ty TNHH Khu Nghỉ Mát P&I</i>	92.951.571.339	
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư TLI</i>	60.000.000.000	
Cho vay ngắn hạn các cá nhân (ii)	10.505.600.000	11.000.000.000
Cho vay ngắn hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	146.990.000.000	273.500.000.000
TỔNG CỘNG	212.457.171.339	336.500.000.000
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dài hạn		
Cho vay dài hạn các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	881.557.120.000	664.057.120.000
TỔNG CỘNG	881.557.120.000	664.057.120.000

(i) Thông tin chi tiết các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn các tổ chức khác tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 như sau:

Bên nhận vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty TNHH Thương mại Khánh Thiện	49.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	4,5%	(*)
Công ty TNHH Khu Nghỉ Mát P&I	92.951.571.339	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn trong năm 2023	6,5%	Tín chấp
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	60.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm đáo hạn trong năm 2023	10,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	201.951.571.339			

(*) Tài sản đảm bảo là 5,5 triệu của cổ phần của Công ty Bao Bì 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 30 tháng 9 năm 2023 như sau:

Bên nhận vay	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ông Nguyễn Minh Cường	7.974.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại ngày 27/4/2024	5%	(*)
Ông Nguyễn Đức Lai	531.600.000	Gốc và lãi vay thanh toán tại thời điểm 27/4/2024	5%	Tín chấp
Ông Lê Tông	2.000.000.000	Gốc và lãi vay thanh toán vào ngày 31/12/2023	5,5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	10.505.600.000			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

9. PHẢI THU KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	25.145.062.441	22.173.479.152
Đặt cọc để nhận chuyển nhượng cổ phần (iii)	143.662.665.922	
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án bất động sản (i)	13.234.752.691	13.090.911.418
Phải thu kinh phí bảo trì	3.039.361.801	6.639.329.947
Tạm ứng cho nhân viên	20.878.741.187	10.997.959.220
Phải thu ngắn hạn khác	3.327.624.305	5.893.337.684
TỔNG CỘNG	209.288.208.347	58.795.017.421
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	<i>193.168.503.357</i>	<i>40.228.799.383</i>
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>16.119.704.990</i>	<i>18.566.218.038</i>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(2.932.846.596)	(2.932.846.596)
Dài hạn		
Phải thu dài hạn các bên liên quan	173.690.803.726	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 (iv)	18.837.653.800	19.082.653.800
TỔNG CỘNG	204.162.366.492	156.880.021.981
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu dài hạn từ các bên khác</i>	<i>30.471.562.766</i>	<i>30.716.562.766</i>
<i>Phải thu dài hạn từ các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>173.690.803.726</i>	<i>126.163.459.215</i>
Dự phòng phải thu dài hạn khác khó đòi	(7.145.576.900)	(7.145.576.900)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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) Khoản đặt cọc 143 tỷ VND theo hợp đồng nguyên tắc về chuyển nhượng vốn số 23122022/HĐNT/PULCHRA ký ngày 23/12/2023 để Công ty và Công ty Cổ phần đầu tư TLI nhận chuyển nhượng và sở hữu toàn bộ phần vốn góp của P&I ENTERPRISE, LTD; P&I RESORTS, INCORPORATED tại Công ty TNHH khu nghỉ mát P&I để vận hành và phát triển Dự án Pulchra Resort, đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.
- (iv) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính: VND

	<i>Số cuối kỳ</i>		<i>Số đầu kỳ</i>	
	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Giá gốc</i>	<i>Dự phòng</i>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động kinh doanh bất động sản	4.102.116.191.319	-	2.087.292.910.792	-
<i>Dự án NO1-T6</i>				
<i>Đoàn Ngoại giao</i>	1.456.543.272.650	-	1.258.386.061.568	-
<i>Dự án thành phần B3-CC2-A</i>				
<i>Starlake</i>	701.467.665.879	-	694.205.321.755	-
<i>Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa</i>	1.705.216.444.326	-	88.102.267.241	-
<i>Dự án Hải Yến</i>	48.642.472.998	-	46.599.260.228	-
<i>Dự án Nam Sông Cầu Thái Nguyên</i>	190.246.335.466			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang – hoạt động xây lắp	24.557.351.810	-	11.515.266.067	-
Thành phẩm bất động sản	238.250.621.631	-	338.179.733.111	-
<i>Dự án Alacarte Hạ Long</i>	221.612.925.513	-	321.542.036.993	-
<i>Dự án Lương Sơn</i>	16.637.696.118	-	16.637.696.118	-
Hàng tồn kho khác	15.308.429.952	-	3.418.169.460	-
TỔNG CỘNG	4.380.232.594.712	-	2.440.406.079.430	-

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến các Dự án NO1-T6 Đoàn Ngoại giao, dự án thành phần B3-CC2-A Starlake; tài sản phát sinh từ Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa 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

	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Chi phí hoa hồng môi giới và các chi phí bán hàng khác	55.167.340.369	28.064.229.619
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	17.229.699.529	2.426.503.448
TỔNG CỘNG	72.397.039.898	30.490.733.067
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ	24.830.768.975	4.485.608.355
Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định		6.641.444.841
Chi phí trả trước dài hạn khác	21.271.116.595	4.722.389.324
TỔNG CỘNG	48.532.693.352	15.849.442.520

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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	122.111.682.010	22.623.875.078	29.512.941.194	1.354.129.879	175.602.628.161
- Mua trong kỳ	94.400.000	1.972.800.837	1.957.267.182		4.024.468.019
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	393.582.487.531	3.293.335.815		7.414.197.767	404.290.021.113
- Tặng khác					
- Giảm khác					
Số cuối kỳ	515.788.569.543	27.890.011.731	31.470.208.375	8.768.327.646	583.917.117.294
Đã khấu hao hết					
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	25.417.413.102	12.210.402.118	12.138.384.169	1.073.923.796	50.840.123.185
- Khấu hao trong kỳ	8.043.470.012	941.813.269	2.922.403.340	409.798.330	12.317.484.951
- Tặng khác					
- Giảm khác					
Số cuối kỳ	33.460.883.080	13.152.215.388	15.060.787.509	1.483.722.125	63.157.608.102
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	96.694.268.908	10.413.472.960	17.374.557.025	280.206.083	124.762.504.976
Số cuối kỳ	482.327.686.462	14.737.796.343	16.409.420.866	7.284.605.521	520.759.509.192

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2023, Nhóm Công ty đang sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 3.241.850.159 VND 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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	
Số cuối kỳ	<u>369.157.841.833</u>

Giá trị khấu hao lũy kế:

Số đầu kỳ	72.493.758.500
- Khấu hao trong kỳ	12.368.254.608
- Giảm khác	
Số cuối kỳ	<u>84.862.013.143</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	<u>296.664.083.334</u>
Số cuối kỳ	<u>284.295.828.690</u>

Tại ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 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 kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu	<u>305.695.269.837</u>	<u>305.695.269.837</u>	<u>305.516.476.704</u>	<u>305.516.476.704</u>
TỔNG CỘNG	<u>305.695.269.837</u>	<u>305.695.269.837</u>	<u>305.516.476.704</u>	<u>305.516.476.704</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Dự án B2CC4 Khu Đô thị Tây Hồ Tây	601.888.068.513	601.093.285.136
Dự án Thành phần B3-CC2-B Starlake	525.050.624.806	509.837.163.037
Dự án Khu du lịch và dịch vụ Quảng Bình	264.200.655.762	263.245.292.559
Dự án Alacarte Hạ Long	6.556.592.857	391.486.552.249
Dự án Lakeview Tower	110.129.412.085	110.129.412.085
Dự án trên Lô đất CC2	103.198.034.809	100.820.065.882
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang khác	54.643.954.883	47.559.034.726
TỔNG CỘNG	<u>1.665.667.343.715</u>	<u>2.024.170.805.674</u>

Tại ngày 30 tháng 9 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 kỳ, Nhóm Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay và chi phí phát hành trái phiếu với tổng số tiền là 79 tỷ VND (kỳ trước: 20 tỷ VND). 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

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<i>Thuyết minh</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	7.849.461.338	16.511.995.867
Đầu tư vào đơn vị khác	16.2	44.194.600.000	23.878.600.000
TỔNG CỘNG		<u>52.044.061.338</u>	<u>40.390.595.867</u>
Dự phòng đầu tư tài chính		(7.990.982.794)	(7.990.982.794)

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.1. Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Hoạt động chính	Địa chỉ	Ngày 30 tháng 09 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
			Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
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 Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội	-	-	30,00	30,00
Công ty Hải Hà (Thuyết minh số 4)	Đầu tư và kinh doanh bất động sản	Lô số G40, khu 1, khu đô thị mới Bắc đại lộ Lê Lợi, phường Đông Hương, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	35,00	35,00	35,00	35,00
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4.2 ("Công ty 4.2")	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng	243A Đê La Thành, 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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:

Giá trị đầu tư:	Công ty Hải Hà	Công ty 4.2	Đơn vị tính: VND	
			Công ty số 4 – Thăng Long	Tổng cộng
Số đầu kỳ	7.083.023.619	1.800.000.000	9.000.000.000	17.883.023.619
Giảm trong kỳ			(9.000.000.000)	(9.000.000.000)
Số cuối kỳ	7.083.023.619	1.800.000.000		8.083.023.619
Phân lợi nhuận/(lỗ) lũy kế sau khi mua công ty liên kết:				
Số đầu kỳ	278.715.769	(1.800.000.000)	150.256.479	(1.371.027.752)
Phân lợi nhuận từ công ty liên kết	487.721.950	-	-	487.721.950
Giảm trong kỳ		-	(150.256.479)	(150.256.479)
Số cuối kỳ	766.437.719	(1.800.000.000)	-	(1.033.562.281)
Giá trị còn lại				
Số đầu kỳ	7.361.739.388	-	9.150.256.479	16.511.995.867
Số cuối kỳ	7.849.461.338	0	0	7.849.461.338

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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

16.2. Đầu tư vào đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2023				Ngày 31 tháng 12 năm 2022				Đơn vị tính: VND	
	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Giá trị ghi sổ (VND)	Số lượng (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc (VND)		Dự phòng (VND)
Công ty Vinconstec	3.332.055	15	34.078.500.000	(1.410.982.794)	32.667.517.206	1.192.455	15	12.682.500.000	(1.410.982.794)	11.271.517.206
Công ty Cổ phần In và Bao bì VPC	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000	44.633	2,3	446.330.000	-	446.330.000
Công ty Cổ phần Bao bì Hùng Vương	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000	16.977	2,3	169.770.000	-	169.770.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 – Vạn Xuân	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 phần Đầu tư và Xây dựng số 4.5	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	550.000	7,5	1.080.000.000	(1.080.000.000)	-
Công ty Cổ phần SAHABAK	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-	550.000	5	5.500.000.000	(5.500.000.000)	-
TỔNG CỘNG	4.343.665		44.194.600.000	(6.910.982.794)	37.283.617.206	2.312.065		23.878.600.000	(7.990.982.794)	15.887.617.206

Nhóm Công ty không xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào đơn vị khác vào ngày 30 tháng 09 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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn 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>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	20.470.045.303	27.776.902.558	48.246.947.861
Số cuối kỳ	20.470.045.303	27.776.902.558	48.246.947.861
Phân bổ lũy kế:			
Số đầu kỳ	(6.045.673.654)	(5.323.906.325)	(11.369.579.979)
- Phân bổ trong kỳ	(1.535.253.398)	(2.083.267.692)	(3.618.521.090)
Số cuối kỳ	(7.580.927.051)	(7.407.174.016)	(14.988.101.067)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	14.424.371.649	22.452.996.233	36.877.367.882
Số cuối kỳ	12.889.118.251	20.369.728.541	33.258.846.792

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 cuối kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Phải trả cho người bán		1.242.044.108.462
<i>Công ty TNHH Phát triển THT</i>	253.504.680	481.714.576.320
<i>Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội</i>	48.699.900.000	360.495.209.095
<i>Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Xây dựng Ricons</i>		58.447.527.144
<i>Chi cục thuế Thanh Hóa</i>	537.243.998.239	
<i>Công ty Cổ phần dịch vụ kỹ thuật cơ điện lạnh R.E.E</i>		22.892.272.863
<i>Phải trả người bán ngắn hạn khác</i>	373.080.739.130	318.494.523.040
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	1.615.523.066	281.198.568
TỔNG CỘNG	960.893.665.115	1.242.325.307.030

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>
Người mua trả trước tiền mua bất động sản (i)	975.113.090.117	213.124.393.883
Khách hàng trả trước dịch vụ xây lắp	5.384.087.663	1.807.873.321
Khách hàng trả trước dịch vụ khác	7.047.510.997	60.452.960
TỔNG CỘNG	987.544.688.777	214.992.720.164

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.

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 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu kỳ	Tăng/(giảm) do hợp nhất kinh doanh	Số phải nộp/cán trừ trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND
Phải nộp						
Thuế giá trị gia tăng	53.192.278.882		6.526.313.474	(58.776.215.697)	942.376.659	
Thuế thu nhập doanh nghiệp	114.563.374.938		27.212.975.783	(85.392.353.312)	56.383.997.409	
Thuế thu nhập cá nhân	1.875.203.456		6.810.797.582	(6.852.949.066)	1.833.051.972	
Các loại thuế khác	426.734.652		8.841.993.051	(7.262.795.634)	2.005.932.069	
TỔNG CỘNG	170.057.591.928		49.392.079.890	(158.284.313.709)	61.165.358.109	
Phải thu						
Thuế giá trị gia tăng	133.378.422.016		97.668.296.796	(103.606.892.324)	127.439.826.488	
Các loại thuế khác	4.954.868		11.417.295	(2.000.000)	14.372.163	
TỔNG CỘNG	133.383.376.884		97.679.714.091	(103.608.892.324)	127.454.198.651	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí phát triển Dự án	101.557.096.015	294.487.376.618
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	20.105.260.525	59.169.645.287
Trích trước chi phí xây dựng	4.230.304.316	3.950.485.027
Trích trước chi phí quản lý, vận hành	9.364.460.060	2.900.723.220
Trích trước chi phí lãi vay	1.258.877.525	1.497.045.401
Trích trước chi phí khác	9.642.362.771	1.981.449.592
TỔNG CỘNG	<u>146.158.361.212</u>	<u>363.986.725.145</u>
Dài hạn		
Trích trước chi phí quản lý, vận hành		26.106.508.982
TỔNG CỘNG		<u>26.106.508.982</u>

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Dịch vụ khác	38.763.232.810	4.510.720.833
TỔNG CỘNG	<u>38.763.232.810</u>	<u>4.510.720.833</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Ngắn hạn		
Nhận góp vốn dự án, đặt cọc mua cổ phần (i)	709.758.896.015	507.901.696.015
Nhận đặt cọc dự án bất động sản	1.530.000.000	2.630.000.000
Quỹ bảo trì căn hộ	69.049.218.813	55.585.440.699
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	738.168.500	6.172.041.524
Nhận kí quỹ, kí cược	1.907.257.502	1.740.802.502
Chi phí lãi vay phải trả	12.224.397.958	14.328.768
Phải trả ngắn hạn khác	45.690.729.914	37.428.128.326
TỔNG CỘNG	840.898.668.702	611.472.437.834
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên khác</i>	<i>829.036.313.739</i>	<i>609.236.809.066</i>
<i>Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)</i>	<i>11.862.354.963</i>	<i>2.235.628.768</i>

(i) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 bao gồm:

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

Khoản tiền đặt cọc 507 tỷ VND 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 như tại thuyết minh 23.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

22. PHẢI TRẢ KHÁC (tiếp theo)

Dài hạn		
Nhận góp vốn đầu tư dự án bất động sản (ii)	366.524.936.030	135.345.326.830
Phải trả dài hạn khác	1.434.074.562	1.476.804.400
TỔNG CỘNG	367.959.010.592	136.822.131.230
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả dài hạn cho các bên khác	126.118.331.237	125.279.461.875
Phải trả dài hạn cho các bên liên quan (Thuyết minh số 33)	241.840.679.355	11.542.669.355

(ii) Số dư tại ngày 30 tháng 9 năm 2023 bao gồm:

- ▶ Khoản nhận vốn góp 21,3 tỷ VND từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 1012/2011/HDHTDT/ICON4-NHS để đầu tư dự án Nhóm nhà ở Đông Nam đường Tố Hữu, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm và phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Theo các hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.
- ▶ Khoản nhận góp vốn 7,2 tỷ VND theo hợp đồng hợp tác liên danh giữa Công ty, Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Vinh Phát và Công ty TNHH Quốc tế Vinh cho mục đích thành lập liên danh để đầu tư, xây dựng và kinh doanh cụm dự án Khu đô thị sinh thái, nghỉ dưỡng và sân golf Hoa Sen tại các xã Liên Sơn, Khả Phong, Thi Sơn, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam. Theo hợp đồng này, các công ty cam kết góp vốn đầu tư dự án, phân chia lợi nhuận theo tỷ lệ góp vốn và một số điều kiện cụ thể như được đề cập tại các hợp đồng hợp tác liên danh.
- ▶ Khoản nhận góp vốn 96,5 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 241,8 tỷ VND từ 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 Nguyên 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 liên doanh dự án N01T6 khu Đoàn ngoại giao

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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY

Thuyết minh	Số đầu kỳ		Số phát sinh trong kỳ		Đơn vị tính: VND	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Số cuối kỳ	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	106.278.313.950	823.649.807.643		(359.172.618.652)		570.755.502.941
Vay các bên liên quan	47.000.000.000	358.550.000.000		(205.550.000.000)		200.000.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	661.656.430.200	21.004.449.938		(471.135.662.500)		211.525.217.638
Vay ngắn hạn tổ chức cá nhân Khác	-	292.311.999.995		(118.884.527.995)		173.427.472.000
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	124.340.909.107	30.494.318.178		(50.000.000.000)		104.835.227.285
TỔNG CỘNG	939.275.653.257					
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	226.459.370.625	911.015.003.267		(14.035.662.500)		1.123.438.711.392
Trái phiếu dài hạn	-	350.555.266.758		(33.300.000.000)		317.255.266.758
Vay các bên liên quan	-	19.746.000.000		(1.840.420.740)		17.905.579.260
TỔNG CỘNG	226.459.370.625	1.281.316.270.025		(49.176.083.240)		1.458.599.557.410

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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn 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:

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	200.668.018.152	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 11 tháng 12 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	8,8% - 10%	Tin chấp
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	234.999.674.868	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 24 tháng 05 năm 2024. Lãi vay trả hàng tháng.	7,2% - 10,7%	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch 1	6.000.000.000	Gốc vay trả vào năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	9%	(ii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao Dịch 1	79.583.509.287	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 28 tháng 11 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	9,0%	Các sản văn phòng thuộc tòa nhà Icon4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội (iii)
Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Thăng Long	49.504.300.634	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 22 tháng 12 năm 2023. Lãi vay trả hàng tháng.	8,4% - 9,17%	(iv)
TỔNG CỘNG	570.755.502.941			

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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn ngân hàng (tiếp theo)

(i) Tài sản bảo đảm bao gồm:

- ▶ Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị là 74,84 tỷ VND tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân và ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội.
- ▶ 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 CY 108499, CX 924352 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình;
- ▶ 40 triệu cổ phần thuộc sở hữu của Taseco Group tại Công ty;
- ▶ 26 căn hộ hình thành trong tương lai của Dự án Alacarte Hạ Long.

(ii) Hợp đồng tiền gửi ngân hàng với giá trị là 10 tỷ VND tại ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN SGD1.

(iii) Tài sản bảo đảm bao gồm:

- ▶ Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 4,8 tỷ VND tại ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long.
- ▶ Quyền đòi nợ tại Tại phụ lục số 8 của hợp đồng thi công xây dựng số 01/2022/PDD/HĐTC/MT-IKCONS gói thầu thi công kết cấu hoàn thiện thô và mep cho 217 căn nhà phố.

(iv) Tài sản bảo đảm bao gồm:

- ▶ Các khoản tiền gửi ngân hàng với giá trị 9,0 tỷ VND tại ngân hàng TMCP Quân đội - CN Thăng Long.
- ▶ Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng số 1302/2023/HĐTC/TAS-IKCONS/DA04 ngày 13/02/2023 và các phụ lục kèm theo.

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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay 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 kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	200.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả tại thời điểm đáo hạn ngày 31 tháng 12 năm 2023.	11,3%-11,5%	(v)
TỔNG CỘNG		<u>200.000.000.000</u>			

(v) 10,5 triệu cổ phần thuộc sở hữu của Công ty tại Công ty Icon4.

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

Bên nhận vay	Mối quan hệ	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	17.905.579.260	Gốc và lãi vay được trả tại thời điểm đáo hạn ngày 30 tháng 3 năm 2025.	5,5%	Toàn bộ cổ phần thuộc quyền sở hữu của Công ty tại Công ty Vinconstec.
TỔNG CỘNG		<u>17.905.579.260</u>			

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

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 kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	209.977.667.638 209.977.667.638	Gốc và lãi trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng với thời gian đáo hạn vào ngày 14 tháng 10 năm 2023	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng quý bằng với lãi suất cơ sở cộng biên độ 3,2%/năm. Lãi suất trong kỳ là 11,5%/năm	(vi)
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	869.303.895.721	Gốc và lãi trả hàng quý theo lịch trả nợ của ngân hàng với thời gian đáo hạn vào ngày 30 tháng 06 năm 2028	Lãi cho vay được điều chỉnh hàng quý bằng với lãi suất tham chiếu 12M <Ts 60M áp dụng tại ngày điều chỉnh lãi suất cộng biên độ 1,86%/năm. Lãi suất trong kỳ là 11%/năm	(vii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	1.476.000.000 656.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 12 năm 2020 đến tháng 12 năm 2025	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất trong kỳ là 10%/năm-10,6%/năm	(viii)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I <i>Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả</i>	3.727.694.489 400.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn ngày 08 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	10,90%/năm	(ix)



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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay dài hạn ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Sở giao dịch I Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	501.363.636	Gốc vay đáo hạn ngày 19 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	8%/năm	(x)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	249.211.107.546	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.		(xi)
Ngân hàng Quân đội MB - Chi nhánh Thăng Long Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả	766.200.000 191.550.000	Gốc vay được trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 07 tháng 10 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.		(xii)
TỔNG CỘNG	1.334.963.929.030			
Trong đó: Vay dài hạn đến hạn trả Vay dài hạn	211.333.667.638 1.123.438.711.392			

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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.3 Vay ngân hàng dài hạn (tiếp theo)

- (vi) Tài sản đảm bảo là các căn hộ nhận chuyển nhượng theo các hợp đồng mua bán căn hộ từ Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội – CTCP tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp NO1-T6, khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- (vii) Tài sản bảo đảm là toàn bộ tài sản phát sinh của Dự án Khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 khu đô thị mới Trung tâm Thành phố Thanh Hóa bao gồm nhưng không giới hạn Quyền tài sản gắn liền với dự án, Nhà ở hình thành trong tương lai, Quyền tài sản hình thành từ hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai,...
- (viii) Một ô tô Land Cruiser 30G-716.19 của Công ty.
- (ix) Các sản văn phòng thuộc tòa nhà Icon4 tại số 243A La Thành, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội.
- (x) Một xe ô tô Fortuner K 2022 model IMP GUN165L-SUTSXU.
- (xi) Tài sản đảm bảo gồm:
 - ▶ 45.000.000 cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group, công ty mẹ của Nhóm công ty;
 - ▶ 35.899.517 cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Công ty;
 - ▶ 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;
 - ▶ Khu dịch vụ thương mại, văn phòng và 2.033,1 m2 hầm thuộc dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long.
 - ▶ 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 cổ phần của Công ty và các cổ đông khác tại Công ty Alacarte Hạ Long.
- (xii) Một ô tô Fortuner TGN56L-SDTHIKU SM A9751632TR thuộc sở hữu của Công ty IKCONS.

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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.4 Vay ngắn hạn tổ chức cá nhân khác

Chi tiết khoản vay ngắn hạn tổ chức cá nhân khác được trình bày như sau:

Bên nhận vay	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Hasky	7.900.000.000	Gốc và lãi vay được trả vào tháng 12 năm 2023	5%	Tin chấp
Công ty CP Xây dựng 18.5	14.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả vào tháng 12 năm 2023	6,5%	Tin chấp
Vay các cá nhân khác	45.000.000.000	Gốc và lãi vay được trả vào tháng 12 năm 2023	6,5%	Tin chấp
Vietnam Investment R Limited	28.427.472.000			
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng SAMCONS Việt Nam	78.100.000.000	Gốc và lãi vay được trả tại thời điểm đáo hạn ngày 23 tháng 12 năm 2023.	6%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	173.427.472.000			

23.5 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	74.835.227.285	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	(xiii)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	200.000.000.000	Gốc trả theo lịch trả nợ với thời gian đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2025, lãi trả hàng quý.	11%/năm	(xiv)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	147.255.266.758	Gốc đáo hạn ngày 24 tháng 8 năm 2025, lãi trả hàng quý.	12,3%/năm	(xv)

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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

TỔNG CỘNG	<u>422.090.494.043</u>
<i>Trong đó:</i>	
<i>Trái phiếu dài hạn</i>	320.000.000.000
<i>Trái phiếu dài hạn đến hạn trả</i>	105.000.000.000
<i>Chi phí phát hành trái phiếu</i>	(2.909.505.957)

23. VAY (tiếp theo)

23.5 Trái phiếu (tiếp theo)

- (xiii) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 384, tờ bản đồ số 16, diện tích 2.588 m² có địa chỉ tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố 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 22,1 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.
- (xiv) Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, tờ bản đồ số 16, diện tích 3.572,8 m² 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 CY 108500 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 13 tháng 10 năm 2020 và 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.
- (xv) Tài sản đảm bảo là: 4.000.000 CP Taseco AIR thuộc sở hữu của Công ty Taseco Group và 9.000.000 CP ICON4 thuộc sở hữu của bà Đoàn Thị Phương Thảo

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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

24. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	4.973.339.252	3.593.339.252
Giảm trong kỳ	(3.200.000.000)	(1.820.000.000)
Số cuối kỳ	<u>1.773.339.252</u>	<u>1.773.339.252</u>

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND			
	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu
Kỳ trước:				
Số đầu kỳ	2.000.000.000.000	59.480.000.000	249.326.766.105	525.533.404.723
- Tăng vốn	500.000.050.000	50.000.005.000		207.620.949.950
- Chuyển nhượng phần vốn góp trong công ty con			86.482.639	(60.207.646.328)
- Lợi nhuận thuần trong kỳ			42.708.200.460	6.316.131.481
- Chia cổ tức	199.999.950.000		(199.999.950.000)	
- Thù lao HĐQT			(793.049.712)	(188.658.623)
- Khác		(324.600.000)		(981.708.335)
Số cuối kỳ	2.700.000.000.000	109.155.405.000	91.328.449.492	679.074.181.203
				3.585.873.044.011

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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn 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)

	Lợi ích thuộc về các cổ đông của công ty mẹ			Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Kỳ này:					
Số đầu kỳ	2.700.000.000.000	109.480.005.000	403.297.980.731	564.089.798.350	3.763.182.792.397
- Tăng vốn				10.539.000.000	10.539.000.000
- Tăng do mua công ty con				7.544.510.822	7.544.510.822
- Lợi nhuận thuần trong kỳ			7.463.689.792	19.174.587.304	26.638.277.096
- Chia cổ tức				(2.457.750.000)	(2.457.750.000)
- Thù lao HĐQT					
Số cuối kỳ	2.700.000.000.000	109.480.005.000	410.761.670.523	598.890.146.476	3.825.446.830.315

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn 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 kỳ		Số đầu kỳ	
	Tổng số	Cổ phần thường	Tổng số	Cổ phần thường
Taseco Group	1.872.293.060.000	1.872.293.060.000	1.957.293.060.000	1.957.293.060.000
Các cổ đồng khác	827.706.940.000	827.706.940.000	742.706.940.000	742.706.940.000
TỔNG CỘNG	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000	2.700.000.000.000

25.3 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phần phổ thông	-	-

25.4 Cổ phần

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

26.1 Doanh thu

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng doanh thu		
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu chuyển nhượng bất động sản</i>	281.680.870.766	370.449.438.069
<i>Doanh thu hợp đồng xây dựng</i>	247.923.035.703	87.400.122.016
<i>Doanh thu từ hoạt động cho thuê và cung cấp dịch vụ</i>	158.376.689.450	61.956.123.515
 Các khoản giảm trừ doanh thu		
Doanh thu thuần	<u><u>687.980.595.919</u></u>	<u><u>519.805.683.600</u></u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với các bên khác</i>	682.678.807.489	519.805.683.600
<i>Doanh thu đối với các bên liên quan</i>	5.301.788.430	

26.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi, cho vay	57.859.699.178	44.381.553.376
Doanh thu tài chính khác	275.830.923	821.403.886
TỔNG CỘNG	<u><u>58.135.530.101</u></u>	<u><u>45.202.957.262</u></u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	202.960.719.781	237.250.787.687
Giá vốn hợp đồng xây dựng	198.326.324.036	68.246.399.697
Giá vốn từ hoạt động cho thuê và cung cấp dịch vụ	133.524.218.326	60.472.211.773
TỔNG CỘNG	<u>534.811.262.143</u>	<u>365.969.399.157</u>

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	38.463.540.720	13.309.935.132
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	4.500.000.000	903.375.844
Dự phòng giảm giá đầu tư		
Chi phí tài chính khác	(1.936.393.038)	1.431.877.117
TỔNG CỘNG	<u>41.027.147.682</u>	<u>15.645.188.093</u>

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng		
Chi phí môi giới bất động sản	9.496.289.429	25.572.641.570
Chi phí nhân công	2.978.401.780	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.190.532.047	1.013.384.149
Chi phí bán hàng khác	2.246.041.572	3.463.012.215
TỔNG CỘNG	<u>15.911.264.828</u>	<u>30.049.037.934</u>
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân công	49.040.430.980	37.084.023.542
Chi phí khấu hao và phân bổ lợi thế thương mại	7.739.780.044	4.932.683.301
Chi phí tài trợ, ủng hộ		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.693.215.249	17.124.201.757
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	37.943.436.338	26.785.186.592
TỔNG CỘNG	<u>120.416.862.611</u>	<u>85.926.095.192</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Thu nhập khác	13.979.724.523	4.872.851.464
Thu nhập từ phạt hợp đồng	12.659.071.475	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	85.444.367	739.123.637
Các khoản khác	1.235.208.681	4.133.727.827
Chi phí khác	3.489.427.423	5.186.963.284
Chi thanh lý tài sản công cụ		(16.066.367)
Các khoản phạt và bồi thường	2.798.886.718	631.023.897
Các khoản khác	690.540.705	4.572.005.754
LỢI NHUẬN/(LỖ) KHÁC THUẦN	<u>10.490.297.100</u>	<u>(314.111.820)</u>

31. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí phát triển bất động sản để bán	2.118.873.603.142	1.027.520.552.520
Chi phí dịch vụ xây dựng	203.356.441.915	76.183.862.944
Chi phí dịch vụ mua ngoài khác	41.470.377.050	48.674.727.531
Chi phí tài trợ, ủng hộ	-	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và phân bổ lợi thế thương mại	26.581.253.597	21.015.431.097
Chi phí nhân công	89.717.898.041	54.638.818.856
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	42.892.509.671	25.567.528.419
Chi phí bằng tiền khác	61.091.192.150	29.703.659.785
TỔNG CỘNG	<u>2.583.983.275.567</u>	<u>1.283.304.581.151</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn 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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.143.192.193	23.936.939.331
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(543.547.237)	5.655.264.029
TỔNG CỘNG	17.686.739.430	18.281.675.302

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

	Đơn vị tính: VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	44.329.203.642	67.306.007.244
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Nhóm Công ty	8.865.840.728	13.461.201.449
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận của các khoản lỗ thuế	6.749.267.808	1.268.789.166
Ảnh hưởng các giao dịch mua bán, chuyển nhượng cổ phần trên báo cáo tài chính hợp nhất	1.965.047.340	562.117.143
Chi phí thuế bổ sung theo QĐ thanh tra		1.175.168.739
Thuế được giảm theo NĐ 114/2020		
Điều chỉnh tăng thuế TNDN các năm trước		
Phân bổ lợi thế thương mại		
Thu nhập từ hoạt động không thuộc diện chịu thuế TNDN	(31.320.460)	
Lãi vay khống chế theo Nghị định 68	(1.199.741.219)	(353.421.416)
Lỗ năm trước chuyển sang	(210.491.097)	
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	1.548.136.331	2.167.820.221
Chi phí thuế TNDN	17.686.739.430	18.281.675.302

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.

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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn 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:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Đơn vị tính: VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Chi phí lãi vay tương ứng diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	1.746.474.918	1.746.474.918	Kỳ này
Chênh lệch tạm thời liên quan lợi nhuận chưa thực hiện của các giao dịch nội bộ	9.402.334.719	4.992.358.646	4.905.108.916
Chi phí bán hàng trích trước tương ứng với phần diện tích đã bàn giao	9.837.699.532	10.649.643.395	(811.943.863)
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	5.801.446.327	5.801.446.327	-
Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	708.674.460	2.141.700.019	(1.433.025.559)
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	217.630.110	217.630.110	-
Chi phí khác			
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.714.260.066	25.549.253.415	
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Chênh lệch từ đánh giá lại tài sản của công ty con tại ngày hợp nhất kinh doanh	(90.876.442.193)	(91.334.894.976)	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	90.876.442.193	(91.334.894.976)	
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất			2.660.139.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 09 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 con đến ngày 31 tháng 1 năm 2022 và là công ty liên kết kể từ ngày này
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Hồ Tây ("Công ty Phát triển Hồ Tây")	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022 và là công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Thăng Long ("Số 4 Thăng Long")	Công ty liên kết
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 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 Trưởng ban kiểm soát
Ông Nguyễn Minh Hải	Thành viên HĐQT
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Hường	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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn 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 kỳ này và kỳ 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>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>		
Taseco Group	Công ty mẹ	Cho vay	354.050.000.000	579.300.000.000		
		Thu hồi gốc vay	272.800.000.000	115.500.000.000		
		Nhận góp vốn bằng tiền	-	436.535.110.000		
		Trả cổ tức bằng cổ phần	-	158.740.040.000		
		Đi vay	159.100.000.000	267.800.000.000		
		Trả gốc vay	214.701.932.774	241.300.000.000		
		Lãi vay phải thu	21.567.138.449	38.363.074.970		
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.351.685.380	6.364.015.513		
		Chi phí nhận cung cấp dịch vụ	802.887.276	945.025.456		
		Chi phí lãi vay	639.693.150	1.834.339.727		
		Nhận góp vốn thực hiện Dự án	261.298.010.000	8.138.389.413		
		Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Đi vay	200.000.000.000	75.000.000.000
				Trả gốc vay	-	75.000.000.000
Chi phí lãi vay	11.095.616.436			3.301.643.835		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	134.820.075			-		
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022 và là công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Doanh thu cung cấp dịch vụ	365.713.213	-		
Taseco Đà Nẵng	Công ty cùng tập đoàn	Thu hồi gốc vay	8.000.000.000	-		
		Doanh thu cho vay	93.123.288	329.095.892		
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	808.981.481	-		
Taseco Sài Gòn	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí nhận cung cấp dịch vụ	18.509.174	-		
		Doanh thu cung cấp dịch vụ	474.188.469	-		
Taseco Oceanview	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí nhận cung cấp dịch vụ	1.171.246.914	500.734.039		
Công ty Vinconstec	Công ty nhận vốn đầu tư và có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	220.000.000	-		
		Doanh thu dịch vụ	541.281.818	495.000.000		
		Trả gốc vay	700.000.000	-		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn 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 kỳ này và kỳ trước bao gồm (tiếp theo):

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Taseco	Công ty cùng	Mua bán tài sản	-	485.000.000
Airs	tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.408.964.619	43.461.821
		Chi phí nhận cung cấp dịch vụ	233.473.838	208.222.645
		Thu hồi gốc vay	-	2.500.000.000
		Doanh thu lãi vay		38.801.369
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Cho vay	16.200.000.000	-
		Đi vay	-	29.300.000.000
		Doanh thu dịch vụ	244.090.908	308.181.817
		Chi phí lãi vay	-	651.847.947
		Lãi vay phải thu	287.630.137	-
Taseco Media	Công ty cùng tập đoàn	Doanh thu cung cấp dịch vụ	257.968.481	
		Chi phí nhận cung cấp dịch vụ	1.209.795.083	1.267.805.516

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 30 tháng 09 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 giai đoạn tài chính kết thúc vào ngày 30 tháng 09 năm 2023, Nhóm Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Nhóm Công ty (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (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, dịch vụ xây dựng	14.464.213.166	22.579.344.936
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng bất động sản	2.616.582.500	428.282.500
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	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	Thành viên mật thiết của Trường 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	924.545.000	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	3.062.540.515	2.258.534.466
			36.915.631.331	30.844.127.052

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, 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	9.044.310.809	12.285.717.798
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Góp vốn thực hiện dự án	-	1.450.000.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty con đến ngày 15 tháng 2 năm 2022, công ty có cùng thành viên HĐQT từ ngày 16 tháng 2 năm 2022	Lãi cho vay	1.692.980.179	1.225.345.207
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Phải thu khác	5.382.414.000	3.605.155.033
			16.119.704.988	18.566.218.038

Phải thu dài hạn khác (Thuyết minh số 9)

Taseco Group	Công ty mẹ	Lãi cho vay	173.690.803.726	126.163.459.215
			173.690.803.726	126.163.459.215

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

Taseco Airs	Công ty cùng tập đoàn	Chi phí dịch vụ	92.583.556	54.660.550
Taseco Group	Công ty mẹ	Chi phí dịch vụ	206.181.819	-
Taseco Media	Công ty trong cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ	667.274.051	152.358.000
Các bên liên quan khác	Công ty trong cùng Tập đoàn	Các khoản phải thu khác	649.483.640	74.180.018
			1.615.523.066	281.198.568

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Phải trả cổ tức	-	2.100.000.000
		Lãi vay phải trả	420.671.233	9.643.836
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	11.095.616.436	-
Các bên liên quan khác	Các bên liên quan khác	Các khoản phải trả khác	525.677.226	125.984.932
			12.041.964.895	2.235.628.768
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 22)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Góp vốn thực hiện dự án	241.840.679.355	11.542.669.355
			241.840.679.355	11.542.669.355
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 23)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Vay ngắn hạn	-	32.000.000.000
Công ty AHT	Công ty trong cùng tập đoàn	Vay ngắn hạn	200.000.000.000	-
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Vay ngắn hạn	-	15.000.000.000
			200.000.000.000	47.000.000.000
Vay dài hạn (Thuyết minh số 23)				
Công ty Vinconstec	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Vay dài hạn	17.905.579.260	-
			17.905.579.260	-

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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

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

Thông tin chi tiết các khoản phải thu và cho vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Taseco Group	120.350.000.000	Gốc và lãi vay được trả theo lịch trả nợ từ ngày 31 tháng 12 năm 2023 đến ngày 24 tháng 06 năm 2024	5% - 8,6%	Tín chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	10.800.000.000	Gốc và lãi vay được trả tại thời điểm đáo hạn, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 31 tháng 12 năm 2023	5,5% - 6%	Tín chấp
Công ty Riverview Lương Sơn	15.840.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn, ngày đáo hạn cuối cùng là ngày 27 tháng 9 năm 2023	9,0%	Tín chấp

TỔNG CỘNG 146.990.000.000

Thông tin chi tiết các khoản phải thu và cho vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 30 tháng 09 năm 2023 như sau (Thuyết minh số 8):

Bên nhận vay	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Taseco Group	881.557.120.000	Gốc và lãi vay được trả theo lịch trả nợ từ ngày 05 tháng 7 năm 2024 đến ngày 29 tháng 06 năm 2025	5,0% - 8,6%	Tín chấp

TỔNG CỘNG 881.557.120.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn 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 Kỳ này	Kỳ trước
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	135.000.000	135.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	90.000.000	90.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	693.000.000	693.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	585.000.000	603.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	495.000.000	495.000.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT từ ngày 26 tháng 4 năm 2022	585.000.000	90.000.000
Ông Bùi Xuân Vương	Phó Tổng Giám đốc	495.000.000	495.000.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	495.000.000	495.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	540.000.000	540.000.000
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 12 tháng 4 năm 2022	-	186.154.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 24 tháng 3 năm 2022	495.000.000	495.000.000
TỔNG CỘNG		4.608.000.000	4.317.154.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn 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>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát	66.000.000	66.000.000

34. 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 liên quan đến chi phí đầu tư phát triển các dự án bất động sản

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 30 tháng 9 năm 2023. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1.799 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2022: 276,5 tỷ VND).

Cam kết thuê hoạt động

Tại ngày 30 tháng 9 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 30 tháng 9 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính kết thúc cùng ngày

34. 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, 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 kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
Đến 1 năm	8.291.027.100	11.150.332.468
Từ 1 - 5 năm	21.213.082.697	15.431.654.865
TỔNG CỘNG	<u>29.504.109.797</u>	<u>26.581.987.333</u>

Các cam kết khác

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

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

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

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



Ngày 30 tháng 10 năm 2023