



Người ký: CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN
TASECO
Cơ quan: CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
BẤT ĐỘNG SẢN
TASECO
Thời gian ký:
01.04.2025 10:12:12
+07:00

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

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



**Building a better
working world**

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 61

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 22 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 3 năm 2025.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này 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 cho Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 để ngày 26 tháng 3 năm 2025.

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



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11925146/E-68418803

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty"), được lập ngày 26 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

Lê Hồng Vân
Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4432-2023-004-1

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.237.170.883.595	4.565.269.025.083
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	348.281.981.799	171.776.740.961
111	1. Tiền		91.325.901.799	19.885.197.453
112	2. Các khoản tương đương tiền		256.956.080.000	151.891.543.508
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		66.730.000.000	17.371.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	66.730.000.000	17.371.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		947.392.117.582	1.193.813.418.332
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	402.566.716.102	783.014.606.404
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	65.540.647.753	83.042.252.540
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	281.590.000.000	258.027.200.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	198.801.249.269	70.835.854.930
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 7.2	(1.106.495.542)	(1.106.495.542)
140	IV. Hàng tồn kho	10	3.801.818.732.837	3.101.317.842.242
141	1. Hàng tồn kho		3.801.818.732.837	3.101.317.842.242
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		72.948.051.377	80.990.023.548
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		16.018.116.979	12.195.260.502
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		56.924.601.065	68.794.763.046
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		5.333.333	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.821.916.882.780	3.808.916.519.872
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		472.671.205.966	12.695.908.966
216	1. Phải thu dài hạn khác	9	472.671.205.966	12.695.908.966
220	II. Tài sản cố định		23.005.236.536	6.292.789.676
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	22.959.611.165	6.229.774.301
222	Nguyên giá		43.584.428.080	22.810.438.989
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(20.624.816.915)	(16.580.664.688)
227	2. Tài sản cố định vô hình		45.625.371	63.015.375
228	Nguyên giá		302.560.000	302.560.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(256.934.629)	(239.544.625)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
231	1. Nguyên giá		48.701.493.330	48.701.493.330
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(48.701.493.330)	(48.701.493.330)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		493.263.446.163	342.490.638.620
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	493.263.446.163	342.490.638.620
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	14	2.820.215.818.891	3.423.954.163.790
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.786.928.228.341	3.384.286.646.584
252	2. Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết		-	7.000.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		34.078.500.000	34.078.500.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(790.909.450)	(1.410.982.794)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		12.761.175.224	23.483.018.820
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		4.652.177.504	15.947.635.462
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	8.108.997.720	7.535.383.358
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.059.087.766.375	8.374.185.544.955

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.146.088.749.086	4.764.722.988.915
310	I. Nợ ngắn hạn		2.103.000.333.893	2.568.860.672.599
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	320.713.277.620	509.713.130.207
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	130.792.195.390	13.612.618.206
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	60.897.940.816	423.368.625.126
314	4. Phải trả người lao động		14.957.060.454	12.932.186.734
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	17	100.806.739.052	191.202.001.923
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	18	368.006.378.203	538.445.379.664
320	7. Vay ngắn hạn	19	1.080.849.641.322	874.756.730.739
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	20	25.977.101.036	4.830.000.000
330	II. Nợ dài hạn		3.043.088.415.193	2.195.862.316.316
337	1. Phải trả dài hạn khác	18	103.786.581.098	279.924.857.736
338	2. Vay dài hạn	19	2.929.301.834.095	1.905.937.458.580
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn		10.000.000.000	10.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.912.999.017.289	3.609.462.556.040
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	3.912.999.017.289	3.609.462.556.040
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		109.480.005.000	109.480.005.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		833.519.012.289	529.982.551.040
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		84.482.551.040	47.456.495.464
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		749.036.461.249	482.526.055.576
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.059.087.766.375	8.374.185.544.955

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.122.451.917.777	2.677.373.620.714
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	1.122.451.917.777	2.677.373.620.714
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(765.382.442.598)	(1.876.620.936.589)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		357.069.475.179	800.752.684.125
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	796.278.704.174	33.744.330.965
22	7. Chi phí tài chính	24	(169.415.663.462)	(49.285.711.733)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(154.897.339.558)	(48.899.268.384)
25	8. Chi phí bán hàng	25	(47.188.897.425)	(73.113.573.287)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(107.651.811.043)	(96.557.681.692)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		829.091.807.423	615.540.048.378
31	11. Thu nhập khác		2.164.808.425	15.082.703.859
32	12. Chi phí khác		(8.381.806.061)	(4.822.113.033)
40	13. (Lỗ)/lợi nhuận khác		(6.216.997.636)	10.260.590.826
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		822.874.809.787	625.800.639.204
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	(48.481.508.665)	(124.830.229.582)
52	16. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	620.261.163	(13.614.354.046)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		775.013.562.285	487.356.055.576

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025


 Vũ Thị Khánh Hà
 Người lập


 Nguyễn Thị Kim Ngân
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Trần Tùng
 Tổng Giám đốc



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Lợi nhuận trước thuế		822.874.809.787	625.800.639.204
02	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
	Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình		4.061.542.231	9.166.046.861
03	Các khoản dự phòng		(620.073.344)	(2.061.279.077)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(796.278.704.174)	(31.407.220.965)
06	Chi phí lãi vay, chi phí phát hành trái phiếu và các chi phí khác	24	156.577.426.498	48.899.268.384
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		186.615.000.998	650.397.454.407
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		351.776.201.545	(494.635.766.175)
10	Tăng hàng tồn kho		(549.925.134.041)	(1.228.453.430.145)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		(856.481.201.250)	373.919.505.120
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(313.429.630)	6.492.708.739
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		-	13.870.159.077
14	Tiền lãi vay đã trả		(278.851.640.595)	(112.687.311.247)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(57.560.977.179)	(158.298.440.244)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.830.000.000)	(3.200.000.000)
20	Lưu chuyển tiền sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(1.209.571.180.152)	(952.595.120.468)
	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		(661.201.957.130)	(83.330.579.246)
23	Tiền chi cho vay		(301.452.000.000)	(410.298.771.339)
24	Tiền thu hồi cho vay		228.530.200.000	56.020.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(104.431.581.757)	(680.386.942.578)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		862.249.486.900	51.240.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		574.604.827.128	65.030.650.290
30	Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		598.298.975.141	(1.001.725.642.873)

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

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		532.590.000	-
33	Tiền thu từ đi vay		2.838.524.080.891	3.639.683.131.370
34	Tiền trả nợ gốc vay		(1.611.383.326.127)	(1.746.576.829.669)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(439.895.898.915)	(53.806.507.610)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		787.777.445.849	1.839.299.794.091
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		176.505.240.838	(115.020.969.250)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		171.776.740.961	286.797.710.211
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	348.281.981.799	171.776.740.961

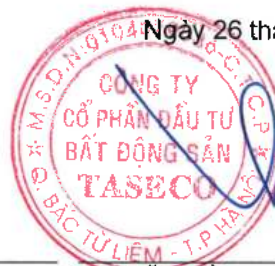
Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng

Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0104079036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 7 năm 2009. Công ty cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 22 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 3 năm 2025.

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 168 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 157).

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2024			31 tháng 12 năm 2023			Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
1	Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	99,90%	99,90%	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 và đi thuê.
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	72,50%	Số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng chuyên dụng, đầu tư kinh doanh bất động sản.
3	Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì") (i)	48,05%	66,27%	48,05%	66,27%	48,05%	66,27%	Số 1283 Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam	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") (Thuyết minh số 4)	-	-	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 BDS")	99,90%	99,90%	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%	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	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
7	Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống và dịch vụ vận hành dự án sau đầu tư.
8	Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	84,00%	84,00%	74,00%	74,00%	74,00%	74,00%	Số 748 Cù Chính Lan, tổ 1, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

STT	Tên công ty	31 tháng 12 năm 2024		31 tháng 12 năm 2023		Trụ sở chính	Hoạt động chính
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết		
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	86,56%	86,56%	86,56%	86,56%	Biệt thự BT-3-1, khu đô thị mới thuộc Dự án số 4 Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
10	Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS") (i)	36,98%	51,00%	36,98%	51,00%	Tầng 7, tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đề La Thành, phường Lăng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Lắp đặt, hoàn thiện công trình xây dựng và đầu tư, kinh doanh bất động sản.
11	Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây") (i) (ii)	-	-	99,80%	99,90%	Tầng 1, Tòa nhà NO2-T1, Khu Đoàn Ngoại giao, đường Xuân Tảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.
12	Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC") (i)	99,00%	100,00%	99,00%	100,00%	Lô đất H30-H33 bán đảo số 2, khu đô thị dịch vụ Hùng Thắng, phường Hùng Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Khai thác quản lý vận hành tòa nhà
13	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng") (trước đây là Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I)	60,00%	60,00%	60,00%	60,00%	Số 29 đường Trường Sa, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, ăn uống.
14	Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global") (i) (iii)	-	-	36,61%	50,5%	Tầng 7 tòa nhà ICON4 TOWER số 243A Đề La Thành, phường Lăng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh vật liệu xây dựng.
15	Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng")	50,50%	50,50%	-	-	Phòng 3, Tầng 2, Tòa nhà Bạch Đằng, 268 Trần Nguyên Hãn, phường Niệm Nghĩa, quận Lê Chân, thành phố Hải Phòng, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng và đi thuê.

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

(ii) Trong năm, Công ty Taseco Invest, một công ty con của Công ty, đã hoàn tất giao dịch chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Công ty Tầm nhìn Hồ Tây mà công ty này đang nắm giữ cho một đối tác doanh nghiệp, theo đó Công ty Tầm nhìn Hồ Tây không còn là công ty con gián tiếp của Công ty.

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

1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 16 tháng 11 năm 2020 - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 vào ngày 26 tháng 3 năm 2025.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

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

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

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

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

Trường hợp BCC chia lợi nhuận sau thuế đồng kiểm soát

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

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

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

3.14 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

3.15 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá phát hành.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh, trong đó, chi phí phát hành cổ phiếu là các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.16 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.18 Người mua trả tiền trước

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán riêng. 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 riêng.

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Tiền cho thuê

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn phần vốn chuyển nhượng. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.21 Chi phí phát hành trái phiếu

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

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

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

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

3.23 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Thành lập Công ty Taseco Hải Phòng

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

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

4.2 Tăng tỷ lệ sở hữu và thực hiện giảm vốn trong Công ty Yên Bình

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

Trong năm, Công ty Yên Bình thực hiện giảm vốn điều lệ từ 120 tỷ VND xuống còn 10 tỷ VND và hoàn trả lại vốn góp cho các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu.

4.3 Thoái vốn tại Công ty TAH

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2023/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 4 năm 2023, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định chuyển nhượng toàn bộ cổ phần mà Công ty nắm giữ trong Công ty TAH cho một đối tác doanh nghiệp. Trong năm 2024, Công ty đã thực hiện Nghị quyết trên và hoàn tất giao dịch chuyển nhượng 61.000.000 cổ phần với tổng giá phí là khoảng 847 tỷ VND, theo đó Công ty TAH không còn là công ty con của Công ty.

4.4 Giải thể Công ty Cổ phần Thương mại Hải Hà ("Công ty Hải Hà"), công ty liên kết

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 21/2024/NQ-HĐQT ngày 8 tháng 7 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã ban hành Nghị quyết giải thể Công ty Hải Hà, một công ty liên kết. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc giải thể này, theo đó, Công ty Hải Hà không còn là công ty liên kết của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.031.122.052	403.730.418
Tiền gửi ngân hàng	90.294.779.747	19.481.467.035
Các khoản tương đương tiền (*)	256.956.080.000	151.891.543.508
TỔNG CỘNG	348.281.981.799	171.776.740.961

(*) Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm vàng với giá trị là 116.080.000 VND và các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn không quá ba tháng và hưởng lãi suất từ 4,0%/năm đến 4,75%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: từ 2,3%/năm đến 3,75%/năm).

Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 50 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

Bao gồm trong số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là khoản kinh phí bảo trì của Dự án Tòa nhà hỗn hợp thương mại dịch vụ và căn hộ chung cư Alacarte Hạ Long ("Dự án ALC Hạ Long"). Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Đơn vị tính: VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn	66.730.000.000	66.730.000.000	17.371.000.000	17.371.000.000
	66.730.000.000	66.730.000.000	17.371.000.000	17.371.000.000

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng và hưởng lãi suất từ 2,9%/năm đến 5,6%/năm (tại 31 tháng 12 năm 2023: từ 3,7%/năm đến 7,2%/năm), trong đó:

- Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 7,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ bảo lãnh thực hiện Dự án số 4 thuộc Khu đô thị mới trung tâm thành phố Thanh Hóa ("Dự án số 4 Thanh Hóa") và Dự án Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại phường Nguyễn Bình, thị xã Nghi Sơn, tỉnh Thanh Hóa ("Dự án Hải Yến").
- Một số khoản tiền gửi với tổng giá trị là 45,6 tỷ VND đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại các ngân hàng thương mại như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

Số dư tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng bao gồm khoản kinh phí bảo trì của Dự án ALC Hạ Long. Các khoản kinh phí bảo trì này sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị tòa nhà.

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	305.884.023.936	767.360.494.719
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng cổ phần	84.761.054.100	-
Phải thu từ các hoạt động khác	11.921.638.066	15.654.111.685
TỔNG CỘNG	402.566.716.102	783.014.606.404
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu ngắn hạn từ các bên khác</i>	358.398.692.956	608.417.746.065
<i>Phải thu ngắn hạn từ bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	44.168.023.146	174.596.860.339
<i>Chi tiết các khách hàng có số dư lớn trên 10%:</i>		
<i>Vietnam Investment Limited (R, R1, R2)</i>	84.761.054.100	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Samcons Việt Nam</i>	37.504.830.600	178.504.835.600
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.091.495.542)	(1.091.495.542)

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trung tâm Quỹ đất Thanh Hóa (i)	27.840.441.794	27.840.441.794
Các khoản trả trước khác	37.700.205.959	55.201.810.746
TỔNG CỘNG	65.540.647.753	83.042.252.540
Dự phòng trả trước khó đòi	(15.000.000)	(15.000.000)

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

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cho vay các bên khác (i)	16.340.000.000	-
Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	265.250.000.000	258.027.200.000
TỔNG CỘNG	281.590.000.000	258.027.200.000

(i) Đây là khoản cho vay tín chấp với Công ty TNHH Riverview Lương Sơn với lãi suất từ 7,0%/năm đến 10,5%/năm, gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 2 năm 2025 đến ngày 8 tháng 8 năm 2025.

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

9. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Đặt cọc nhận chuyển nhượng bất động sản	127.000.000.000	-	-	-
Thu hộ, chi hộ	25.181.443.680	-	24.002.003.084	-
Phải thu lãi tiền gửi, cho vay	16.034.617.089	-	19.779.700.120	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	13.090.911.418	-	13.090.911.418	-
Tạm ứng	8.733.743.306	-	13.347.021.088	-
Phải thu cổ tức	8.336.000.000	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	424.533.776	-	616.219.220	-
TỔNG CỘNG	198.801.249.269	-	70.835.854.930	-
<i>Trong đó:</i>				
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>174.765.285.983</i>	<i>-</i>	<i>43.030.735.548</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>24.035.963.286</i>	<i>-</i>	<i>27.805.119.382</i>	<i>-</i>
Dài hạn				
Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng (i)	461.688.179.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn để thực hiện dự án	9.860.526.966	-	11.633.908.966	-
Phải thu dài hạn khác	1.122.500.000	-	1.062.000.000	-
TỔNG CỘNG	472.671.205.966	-	12.695.908.966	-

(i) Đây là khoản phải thu liên quan đến các khoản chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng Công ty đã thực hiện chi trả theo các Quyết định của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Hà Nam cho Dự án Khu Công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III và Dự án Khu đô thị mới phía nam trung tâm Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Số đầu năm	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự án số 4 Thanh Hóa	3.667.055.909.716	-	2.796.876.270.832	-
Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng	1.642.521.808.337	-	1.802.143.311.482	-
Dự án Hải Yên	892.262.193.775	-	-	-
Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên	642.419.468.669	-	612.724.802.138	-
Dự án Khu đô thị mới phía Nam trung tâm hành chính thị xã Duy Tiên - Hà Nam	448.264.194.904	-	382.008.157.212	-
Thành phẩm bất động sản	41.588.244.031	-	-	-
Dự án N01-T6 Khu Đoàn Ngoại giao	133.933.952.494	-	303.693.969.017	-
Dự án ALC Hạ Long	22.592.303.615	-	134.260.456.279	-
Dự án Khu nhà ở Riverview Lương Sơn	98.684.119.541	-	152.795.816.620	-
	12.657.529.338	-	16.637.696.118	-
Hàng tồn kho khác	828.870.627	-	747.602.393	-
TỔNG CỘNG	3.801.818.732.837	-	3.101.317.842.242	-

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, quyền tài sản phát sinh từ/liên quan đến Dự án số 4 Thanh Hóa, Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng, Dự án Hải Yên và Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên đang được Công ty sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	2.252.441.676	3.658.156.776	15.724.534.385	1.175.306.152	22.810.438.989
- Mua trong năm	-	40.909.091	20.658.180.000	74.900.000	20.773.989.091
Số cuối năm	2.252.441.676	3.699.065.867	36.382.714.385	1.250.206.152	43.584.428.080
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	2.252.441.676	2.085.354.545	6.415.884.385	1.175.306.152	11.928.986.758
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	2.245.015.752	2.265.144.547	10.895.198.237	1.175.306.152	16.580.664.688
- Khấu hao trong năm	186.035.135	371.619.929	3.480.255.495	6.241.668	4.044.152.227
- Phân loại lại	(178.609.211)	178.609.211	-	-	-
Số cuối năm	2.252.441.676	2.815.373.687	14.375.453.732	1.181.547.820	20.624.816.915
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	7.425.924	1.393.012.229	4.829.336.148	-	6.229.774.301
Số cuối năm	-	883.692.180	22.007.260.653	68.658.332	22.959.611.165

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty sử dụng một số tài sản là phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 6,9 tỷ VND làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

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

12. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng Taseco Quảng Bình (*)	266.571.280.174	264.497.724.072
Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III (*)	191.952.447.896	21.743.040.354
Các dự án khác	34.739.718.093	56.249.874.194
TỔNG CỘNG	493.263.446.163	342.490.638.620

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, một số lô đất thuộc các dự án này đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 19.

13. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 111,2 tỷ VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 127,6 tỷ VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay trực tiếp cho mục đích đầu tư các dự án bất động sản của Công ty.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Giá trị còn lại
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 14.1)	2.786.928.228.341	-	2.786.928.228.341	3.384.286.646.584	- 3.384.286.646.584
Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết	-	-	-	7.000.000.000	- 7.000.000.000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 14.2)	34.078.500.000	(790.909.450)	33.287.590.550	34.078.500.000	(1.410.982.794)
TỔNG CỘNG	2.821.006.728.341	(790.909.450)	2.820.215.818.891	3.425.365.146.584	(1.410.982.794)
					3.423.954.163.790

14.1 Đầu tư góp vốn vào công ty con

	Số cuối năm		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Giá trị hợp lý	Giá trị	Giá trị hợp lý	
Công ty Taseco Invest	1.282.800.000.000	(i)	1.282.800.000.000	(i)	
Công ty ICON4 (ii)	587.602.915.205		587.602.915.205		881.600.000.000
Công ty TAH (Thuyết minh số 4)	-	-	774.880.000.000		
Công ty Quản lý BĐS	147.160.016.113	(i)	-		(i)
Công ty Phú Mỹ	118.800.000.000	(i)	147.160.016.113		(i)
Công ty ALC Hạ Long (iii)	297.000.000.000	(i)	118.800.000.000		(i)
Công ty Yên Bình (Thuyết minh số 4)	8.718.000.000	(i)	207.900.000.000		(i)
Công ty Du lịch Quốc tế	132.000.000.000	(i)	88.800.000.000		(i)
Công ty Taseco Đà Nẵng	211.847.297.023	(i)	132.000.000.000		(i)
Công ty Taseco Hải Phòng (Thuyết minh số 4)	1.000.000.000	(i)	209.833.715.266		(i)
			-		(i)
TỔNG CỘNG	2.786.928.228.341		3.384.286.646.584		

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

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

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

- (ii) Giá trị hợp lý của khoản đầu tư vào công ty con này được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày gần nhất có giao dịch trên thị trường chứng khoán tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán.
- (iii) Theo Nghị quyết số 36/2024/NQ-HĐQT ngày 28 tháng 11 năm 2024, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định tăng vốn vào Công ty ALC Hạ Long theo đúng tỷ lệ sở hữu với tổng số tiền là 89,1 tỷ VND. Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc góp vốn này.

14.2 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm				Số đầu năm	
	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc (VND)	Dự phòng (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Công nghệ Việt Nam ("Công ty Vinconsec")	34.078.500.000	(790.909.450)	15,00%	15,00%	34.078.500.000	(1.410.982.794)

Công ty Vinconsec là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0101431725 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 18 tháng 12 năm 2003 và các Giấy chứng nhận Đăng ký Kinh doanh sửa đổi sau đó với lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 10 được cấp bởi Sở Tài chính Thành phố Hà Nội ngày 10 tháng 3 năm 2025. Công ty Vinconsec có trụ sở chính tại tầng 4, tòa nhà N01-T4 Khu Đoàn ngoại giao, Đường Hoàng Minh Thảo, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Hoạt động chính của công ty này là kinh doanh nhà và bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng các khu du lịch, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái và cung cấp dịch vụ tư vấn quản lý dự án, công trình.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 3.332.055 cổ phần của Công ty tại Công ty Vinconsec và toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ cổ phần đó (bao gồm toàn bộ lợi tức và lợi ích vật chất phát sinh từ hoặc liên quan đến cổ phần được thể chấp, các quyền lợi phát sinh trong thời gian thể chấp) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Công ty như được trình bày tại Thuyết minh số 28.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 2 năm 2025, Đại hội đồng cổ đông của Công ty Vinconsec đã thông qua phương án giảm vốn điều lệ của Công ty Vinconsec từ 300 tỷ VND xuống còn 68 tỷ VND. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng, Công ty Vinconsec đã hoàn tất việc giảm vốn này.

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

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

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

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Đơn vị tính: VND	
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	122.113.273.675	177.357.984.076
Công ty Cổ phần Dịch vụ Kỹ thuật Cơ điện		
lạnh R.E.E	37.000.000.000	55.235.306.456
Phải trả người bán ngắn hạn khác	85.113.273.675	122.122.677.620
Phải trả cho các bên liên quan		
(Thuyết minh số 28)	198.600.003.945	332.355.146.131
TỔNG CỘNG	320.713.277.620	509.713.130.207

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Người mua trả tiền trước ngắn hạn chủ yếu bao gồm số dư các khoản thanh toán theo tiến độ từ các khách hàng ký hợp đồng mua bất động sản tại các dự án bất động sản của Công ty.

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND			
	Số đầu năm	Số phải nộp/cán trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế giá trị gia tăng	104.464.000.564	15.738.769.058	(103.621.051.121)	16.581.718.501
Thuế TNDN	52.702.768.843	48.819.765.644	(57.560.977.179)	43.961.557.308
Thuế thu nhập cá nhân	239.011.422	10.945.068.147	(10.829.414.562)	354.665.007
Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất	265.962.844.297	869.539.831.709	(1.135.502.676.006)	-
Các loại thuế và phí khác	-	2.789.089.427	(2.789.089.427)	-
TỔNG CỘNG	423.368.625.126	947.832.523.985	(1.310.303.208.295)	60.897.940.816

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước chi phí phát triển dự án và chi phí xây dựng và chi phí dự án khác	65.112.471.524	162.206.641.659
Trích trước chi phí hoa hồng môi giới, hỗ trợ lãi suất và các chi phí bán hàng khác	24.498.566.923	21.553.096.206
Trích trước chi phí lãi vay	11.195.700.605	7.442.264.058
TỔNG CỘNG	100.806.739.052	191.202.001.923

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

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Kinh phí bảo trì (i)	65.752.293.196	63.042.963.597
Nhận đặt cọc liên quan tới các dự án bất động sản	57.793.315.510	2.760.000.000
Chi phí lãi vay phải trả	36.510.564.535	57.660.017.859
Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (ii)	198.599.691.311	197.183.677.157
Nhận đặt cọc liên quan tới chuyển nhượng cổ phần	-	201.857.200.000
Phải trả ngắn hạn khác	9.350.513.651	15.941.521.051
TỔNG CỘNG	368.006.378.203	538.445.379.664

Trong đó:

Phải trả ngắn hạn cho các bên khác	138.018.256.134	312.958.149.634
Phải trả ngắn hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	229.988.122.069	225.487.230.030

(i) Đây là phần kinh phí bảo trì Công ty thu từ khách hàng mua căn hộ của Dự án ALC Hạ Long và sẽ được bàn giao cho Ban Quản trị Tòa nhà.

Dài hạn

Nhận góp vốn đầu tư thực hiện dự án bất động sản và lợi nhuận phân chia phải trả (ii)	103.786.581.098	279.924.857.736
TỔNG CỘNG	103.786.581.098	279.924.857.736

Trong đó:

Phải trả dài hạn cho các bên khác	56.248.159.539	55.986.530.167
Phải trả dài hạn cho bên liên quan (Thuyết minh số 28)	47.538.421.559	223.938.327.569

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

19. VAY

Đơn vị tính: VND

Thuyết minh	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Tăng	Giảm	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	Giá trị (đồng thời là số có khả năng trả nợ)
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng	19.1	299.100.730.739	262.000.121.712	(314.607.463.158)	246.493.389.293	246.493.389.293
Vay các bên liên quan	28	-	1.268.978.800.000	(772.440.000.000)	496.538.800.000	496.538.800.000
Vay các bên liên quan dài hạn đến hạn trả	28	-	17.805.579.260	(100.000.000)	17.705.579.260	17.705.579.260
Vay các đối tượng khác	19.2	-	100.999.998.980	(98.999.998.980)	2.000.000.000	2.000.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	19.1	400.656.000.000	49.275.877.083	(410.548.847.550)	39.383.029.533	39.383.029.533
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	19.3	175.000.000.000	248.728.843.236	(145.000.000.000)	278.728.843.236	278.728.843.236
TỔNG CỘNG		874.756.730.739	1.947.789.220.271	(1.741.696.309.688)	1.080.849.641.322	1.080.849.641.322
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng	19.1	1.641.719.567.418	1.399.915.159.179	(349.482.892.502)	2.692.151.834.095	2.692.151.834.095
Vay các bên liên quan	28	17.805.579.260	237.150.000.000	(17.805.579.260)	237.150.000.000	237.150.000.000
Trái phiếu dài hạn	19.3	246.412.311.902	2.316.531.334	(248.728.843.236)	-	-
TỔNG CỘNG		1.905.937.458.580	1.639.381.690.513	(616.017.314.998)	2.929.301.834.095	2.929.301.834.095

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân	28.065.151.417	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 13 tháng 11 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	6,5% - 7,5%	Tín chấp
	59.100.000.000	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 16 tháng 10 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	7,0%	(i)
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sở Giao dịch	159.328.237.876	Gốc vay trả theo thời hạn quy định trong từng giấy nhận nợ với khoản vay cuối cùng đáo hạn vào ngày 22 tháng 10 năm 2025. Lãi vay trả hàng tháng.	7,0% - 8,0%	(ii)

TỔNG CỘNG 246.493.389.293

- (i) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty với tổng giá trị là 45,6 tỷ VND và các khoản tiền gửi ngân hàng của Taseco Group, công ty mẹ, với giá trị là 13,6 tỷ VND tại ngân hàng này. Sau kỳ, tài sản đảm bảo là khoản tiền gửi ngân hàng của Taseco Group đã được giải chấp.
- (ii) Tài sản đảm bảo của khoản vay này là các khoản tiền gửi ngân hàng của Công ty với giá trị là 50 tỷ VND, Quyền sử dụng đất theo Giấy Chứng nhận số CX 924353 tại Thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, Quảng Bình của Công ty và 10 triệu cổ phiếu niêm yết của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

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

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Thăng Long	950.000.000.000	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 tới ngày 30 tháng 6 năm 2028. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 8,5%/năm.	(iii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thanh Xuân	503.398.138.641	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 tới ngày 29 tháng 11 năm 2027. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất năm đầu tiên là 7%/năm, năm tiếp theo lãi suất bằng lãi suất cơ sở + biên độ tối thiểu 2,8%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 9%/năm.	(iv)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	295.278.842.181	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 tới ngày 30 tháng 3 năm 2026. Lãi vay trả hàng tháng.		(v)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	284.805.288.858	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng bắt đầu từ ngày 30 tháng 11 năm 2025 tới ngày 31 tháng 5 năm 2029. Lãi vay trả hàng tháng.	Lãi suất được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7%/năm.	(vi)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở giao dịch I	2.125.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 8 năm 2024 đến tháng 2 năm 2029.	Lãi suất được xác định bằng lãi suất huy động tiết kiệm thông thường kỳ hạn 12 tháng trả lãi cuối kỳ của ngân hàng cộng biên độ 3,5%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7,4%/năm.	(vii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	656.000.000	Gốc và lãi vay trả hàng quý từ tháng 9 năm 2024 đến tháng 12 năm 2025.	Lãi cho vay được điều chỉnh 6 tháng một lần bằng với lãi suất huy động tiết kiệm dân cư thông thường kỳ hạn 12 tháng của ngân hàng cộng biên độ 2,7%/năm trong năm đầu tiên và biên độ 3,2% trong các năm tiếp theo. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 7,9%/năm.	(viii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội	695.271.595.948	Thanh toán gốc theo lịch trả nợ của ngân hàng từ thời điểm phát sinh dòng tiền thu từ dự án tới ngày 30 tháng 7 năm 2027. Lãi vay trả hàng quý.	Lãi suất cho vay bằng Lãi suất cơ sở (trần lãi suất huy động tiết kiệm cá nhân Việt Nam 12 tháng trả sau của VCB được công bố trong từng kỳ và được điều chỉnh theo thông báo lãi suất của VCB trong từng thời kỳ) + 2%/năm. Lãi suất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 6%/năm.	(viii)

TỔNG CỘNG

2.731.534.863.628

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả

39.383.029.533

Vay dài hạn

2.692.151.834.095

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.1 Vay ngân hàng (tiếp theo)

- (iii) Tài sản đảm bảo là Quyền tài sản gắn liền với Dự án số 4 Thanh Hóa.
- (iv) Tài sản đảm bảo là Quyền tài sản gắn liền với Dự án Hải Yến.
- (v) Tài sản đảm bảo là toàn bộ Quyền tài sản phát sinh từ Dự án tổ hợp thương mại, dịch vụ, hỗn hợp Nam Thái, Thái Nguyên.
- (vi) Tài sản đảm bảo là quyền tài sản và động sản hình thành thuộc dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III, các quyền, lợi ích của bên thế chấp phát sinh từ tất cả các hợp đồng bảo hiểm đối với tài sản nêu trên.
- (vii) Một số phương tiện vận tải với giá trị còn lại là 6,9 tỷ VND của Công ty.
- (viii) Tài sản đảm bảo là toàn bộ Quyền khai thác, quản lý Dự án Khu nhà ở cao tầng Long Biên, Việt Hưng.

19.2 Vay các đối tượng khác

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

Đối tượng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Bà Đỗ Thị Thu Hương	2.000.000.000	Gốc và lãi vay trả vào ngày 23 tháng 1 năm 2025.	7,5%	Tin chấp
TỔNG CỘNG	2.000.000.000			

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

19. VAY (tiếp theo)

19.3 Trái phiếu

Chi tiết khoản trái phiếu được trình bày như sau:

Đơn vị tư vấn phát hành	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương	129.237.735.165	Gốc đáo hạn vào ngày 30 tháng 5 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý.	Kỳ đầu tiên 11%/năm; kỳ thứ 2 trở đi là lãi suất thả nổi điều chỉnh 3 tháng 1 lần bằng lãi suất cơ sở + Biên độ 4%/năm (không thấp hơn 11%/năm). Lãi suất trong năm là 11%/năm.	(ix)
Công ty Cổ phần chứng khoán SSI – Chi nhánh Hà Nội	149.491.108.071	Gốc đáo hạn vào ngày 24 tháng 8 năm 2025. Lãi vay trả hàng quý.	12,3%/năm.	(x)
TỔNG CỘNG	278.728.843.236			

Trong đó:

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

- (ix) Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất của Công ty theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 386, lô đất số CY 108500 tại thôn Cửa Phú, xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình và 30 triệu cổ phần của Công ty thuộc sở hữu của Taseco Group.
- (x) Tài sản đảm bảo là 4 triệu cổ phần của Công ty Cổ phần Dịch vụ Hàng không Taseco ("Taseco Airs") thuộc sở hữu của Taseco Group và 9 triệu cổ phần của Công ty ICON4 thuộc sở hữu của Bà Đoàn Thị Phương Thảo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

20. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.830.000.000	3.200.000.000
Tăng trong năm (Thuyết minh số 21)	25.977.101.036	4.830.000.000
Sử dụng trong năm	(4.830.000.000)	(3.200.000.000)
Số cuối năm	25.977.101.036	4.830.000.000

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

21.1 Tình hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Vốn cổ phần đã phát hành	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước:				
Số đầu năm	2.700.000.000.000	109.480.005.000	371.456.495.464	3.180.936.500.464
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	487.356.055.576	487.356.055.576
- Chia cổ tức	270.000.000.000	-	(324.000.000.000)	(54.000.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(4.830.000.000)	(4.830.000.000)
Số cuối năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	529.982.551.040	3.609.462.556.040
Năm nay:				
Số đầu năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	529.982.551.040	3.609.462.556.040
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	775.013.562.285	775.013.562.285
- Chia cổ tức (*)	-	-	(445.500.000.000)	(445.500.000.000)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	(25.977.101.036)	(25.977.101.036)
Số cuối năm	2.970.000.000.000	109.480.005.000	833.519.012.289	3.912.999.017.289

(*) Trong năm, Công ty đã hoàn tất việc chia cổ tức bằng tiền với số tiền là 445,5 tỷ VND theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 27/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 8 năm 2024.

(**) Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024.

21.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tổng số	Cổ phần thường	Tổng số	Cổ phần thường
Taseco Group	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000	2.153.022.360.000
Các cổ đông khác	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000	816.977.640.000
TỔNG CỘNG	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
Số cuối năm	2.970.000.000.000	2.970.000.000.000
Cổ tức đã chia	445.500.000.000	324.000.000.000

21.4 Cổ phần

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

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

21.5 Cổ tức

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức đã công bố và đã trả trong năm		
Cổ tức trên cổ phần phổ thông	445.500.000.000	324.000.000.000
Chia cổ tức bằng tiền: 1.500 VND/cổ phiếu (năm trước: 200 VND/cổ phiếu)	445.500.000.000	54.000.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phần: 0 (năm trước: 1 cổ phần/10 cổ phần hiện hữu)	-	270.000.000.000

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

22. DOANH THU

22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	1.122.451.917.777	2.677.373.620.714
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.117.795.727.409	2.665.619.738.318
Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần	-	5.313.359.637
Doanh thu từ hoạt động khác	4.656.190.368	6.440.522.759
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.122.451.917.777	2.677.373.620.714
Trong đó:		
Doanh thu đối với các bên khác	906.888.729.080	2.518.650.839.531
Doanh thu đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 28)	215.563.188.697	158.722.781.183

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức, lợi nhuận được chia	562.250.165.070	23.664.970.965
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư	223.945.394.872	-
Lãi tiền gửi, cho vay	10.083.144.232	7.742.250.000
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	-	2.337.110.000
TỔNG CỘNG	796.278.704.174	33.744.330.965

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	760.389.543.077	1.864.619.414.311
Giá vốn cho thuê ghi nhận một lần	-	5.425.649.630
Giá vốn từ hoạt động khác	4.992.899.521	6.575.872.648
TỔNG CỘNG	765.382.442.598	1.876.620.936.589

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	154.897.339.558	48.899.268.384
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.317.770.184	-
Chi phí phát hành trái phiếu	1.680.086.940	-
Chi phí hoàn nhập dự phòng	(620.073.344)	-
Chi phí tài chính khác	140.540.124	386.443.349
TỔNG CỘNG	169.415.663.462	49.285.711.733

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng		
- Chi phí môi giới bất động sản	44.958.159.586	54.216.403.311
- Chi phí bán hàng khác liên quan đến các dự án bất động sản	2.230.737.839	18.897.169.976
TỔNG CỘNG	47.188.897.425	73.113.573.287
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nhân công	28.179.004.699	21.286.465.778
- Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.600.000.000	6.165.000.000
- Chi phí khấu hao	3.952.714.915	3.631.781.115
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	30.591.596.203	34.149.464.580
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	41.328.495.226	31.324.970.219
TỔNG CỘNG	107.651.811.043	96.557.681.692

26. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí phát triển bất động sản để bán	1.460.890.433.672	3.225.208.967.032
Chi phí dịch vụ mua ngoài	82.737.837.593	107.263.037.867
Chi phí tài trợ, ủng hộ	3.600.000.000	6.165.000.000
Chi phí nhân công	28.214.560.255	21.344.265.778
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.952.714.915	9.166.046.861
Chi phí bằng tiền khác	41.328.495.226	32.308.777.121
TỔNG CỘNG	1.620.724.041.661	3.401.456.094.659

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

27.1 Chi phí thuế TNDN

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	48.481.508.665	124.830.229.582
(Chi phí)/thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(620.261.163)	13.614.354.046
TỔNG CỘNG	47.861.247.502	138.444.583.628

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	822.874.809.787	625.800.639.204
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	164.574.961.957	125.160.127.841
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	5.552.015.012	2.021.058.068
Lợi nhuận chia sẻ theo các hợp đồng hợp tác kinh doanh	2.663.554.037	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại chưa được ghi nhận cho lỗ tính thuế của Công ty	-	12.811.847.719
Cổ tức được chia	(112.450.033.014)	(1.548.450.000)
Lỗ năm trước chuyển sang	(12.479.250.490)	-
Chi phí thuế TNDN	47.861.247.502	138.444.583.628

27.2 Thuế TNDN hiện hành

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

27.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán riêng			Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Chi phí lãi vay đã phát sinh nhưng chưa được trừ thuế tương ứng					
phần diện tích chưa bàn giao cho khách hàng	675.999.293	805.624.573	(129.625.282)	(893.807.828)	
Chi phí bán hàng trích trước nhưng chưa thanh toán tương ứng					
với phần diện tích đã bàn giao	2.805.579.033	2.050.845.755	801.198.079	1.948.303.468	
Chi phí hỗ trợ lãi suất trích trước	3.298.044.424	4.148.197.068	(850.152.644)	(7.038.789.192)	
Phí dịch vụ quản lý trích trước cho các căn hộ đã bàn giao	-	-	-	(5.801.446.327)	
Thuế TNDN tạm tính cho các khoản thanh toán trước tiền mua căn	1.329.374.970	313.085.852	1.016.289.120	(1.828.614.167)	
hộ của khách hàng	-	217.630.110	(217.448.110)	-	
Chi phí khác					
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	8.108.997.720	7.535.383.358			
Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo			620.261.163	(13.614.354.046)	
kết quả kinh doanh riêng					

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

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên có quan hệ kiểm soát với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh Ông Phạm Ngọc Thanh	Công ty mẹ cấp 1 Chủ sở hữu của công ty mẹ cấp 1
Công ty Cổ phần Tập đoàn Taseco ("Taseco Group")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Taseco Invest ("Công ty Taseco Invest")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 ("Công ty ICON4")	Công ty con
Công ty Cổ phần Bao bì Việt Nam ("Công ty Bao bì")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư TAH ("Công ty TAH")	Công ty con tới ngày 20/8/2024
Công ty Cổ phần Quản lý Bất động sản Quốc tế ("Công ty Quản lý BĐS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phú Mỹ ("Công ty Phú Mỹ")	Công ty con
Công ty Cổ phần Alacarte Hạ Long ("Công ty ALC Hạ Long")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Yên Bình ("Công ty Yên Bình")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Du lịch Sinh thái Quốc tế ("Công ty Du lịch Quốc tế")	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng IKCONS ("Công ty IKCONS")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tầm nhìn Hồ Tây ("Công ty Tầm nhìn Hồ Tây")	Công ty con tới ngày 12/12/2024
Công ty TNHH Quản lý Tòa nhà ALC Hạ Long ("Công ty Quản lý ALC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản nghỉ dưỡng Taseco Đà Nẵng ("Công ty Taseco Đà Nẵng") (trước đây là Công ty TNHH Khu nghỉ mát P&I)	Công ty con
Công ty Cổ phần Thương mại NHT Global ("Công ty NHT Global")	Công ty con tới ngày 31/3/2024
Công ty Cổ phần Taseco Hải Phòng ("Công ty Taseco Hải Phòng")	Công ty con

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

Đơn vị tính: VND				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Taseco Group	Công ty mẹ	Trả cổ tức bằng tiền	322.953.354.000	37.455.861.200
		Trả vốn góp và lợi nhuận thực hiện dự án	197.183.677.157	31.000.000.000
		Trả gốc vay	20.000.000.000	167.500.000.000
		Đi vay	20.000.000.000	135.500.000.000
		Chia sẻ lợi nhuận từ thực hiện Dự án	8.198.496.207	30.383.630.162
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	243.457.330.645
		Cho vay	-	213.650.000.000
		Thu tiền cho vay	-	213.650.000.000
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí quản lý tòa nhà	3.345.849.894	3.636.063.118
		Chi phí thuê văn phòng	14.427.769.000	12.785.143.000
		Nhận cổ tức bằng tiền	3.096.900.000	26.623.350.000
		Cổ tức được chia	3.096.900.000	7.742.250.000
		Góp vốn	-	28.971.000.000

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

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

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

				Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước	
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	Đi vay	118.500.000.000	-	
		Chi phí lãi vay	1.981.698.631	-	
		Cổ tức được chia	2.640.080.000	-	
		Nhận cổ tức bằng tiền	2.640.000.000	-	
		Góp vốn	-	66.000.000.000	
Công ty Yên Bình	Công ty con	Thu hồi tiền góp vốn	92.400.000.000	-	
		Đi vay	79.100.000.000	-	
		Trả gốc vay	79.100.000.000	-	
		Cổ tức được chia	3.552.000.000	-	
		Nhận cổ tức bằng tiền	3.552.000.000	5.328.000.000	
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Đi vay	186.600.000.000	-	
		Trả gốc vay	185.020.000.000	-	
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	66.664.767.780	477.817.959	
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	67.526.507.300	-	
		Thu tiền cho vay	29.500.000.000	-	
		Chi phí lãi vay	1.637.496.711	-	
		Cho vay	-	29.500.000.000	
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Đi vay	1.009.000.000.000	-	
		Trả gốc vay	401.850.000.000	-	
		Chi phí lãi vay	12.641.188.218	-	
		Cổ tức được chia	509.490.000.000	-	
		Nhận cổ tức bằng tiền	509.490.000.000	12.885.000.000	
		Thu tiền cho vay	20.700.000.000	1.000.000.000	
		Doanh thu dịch vụ	2.770.909.092	2.770.909.092	
		Góp vốn	-	252.000.000.000	
Công ty ICON4	Công ty con	Cho vay	-	21.700.000.000	
		Chi phí dịch vụ	215.114.914.654	345.579.174.800	
		Cổ tức được chia	23.200.000.000	-	
		Nhận cổ tức bằng tiền	23.200.000.000	-	
		Chi phí lãi vay phải trả	2.276.285.595	3.584.326.191	
		Chuyển tiền dịch vụ xây dựng	379.923.740.617	272.438.597.346	
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Thu tiền mua cổ phần	-	51.240.000.000	
		Cho vay	224.450.000.000	56.500.000.000	
		Góp vốn	89.100.000.000	-	
		Lãi cho vay	6.593.823.272	748.404.108	
		Chi phí dịch vụ	5.057.681.718	11.221.429.760	
		Thu tiền cho vay	750.000.000	-	
		Phải thu kinh phí bảo trì	-	7.780.106.216	
		Doanh thu cho thuê	-	5.313.359.637	
		Đi vay	-	3.000.000.000	
		Trả gốc vay	-	1.500.000.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Đi vay	48.928.800.000	-
		Trả gốc vay	42.470.000.000	-
		Chi phí lãi vay	2.000.316.875	-
		Cổ tức được chia	8.316.000.000	-
		Chia sẻ lợi nhuận từ thực hiện Dự án	6.658.885.092	8.199.953.006
		Nhận góp vốn thực hiện dự án	3.671.200.000	71.861.610.587
		Nhận cổ tức bằng tiền	-	4.752.000.000
Công ty IKCONS	Công ty con	Chi phí dịch vụ xây lắp	268.387.495.025	644.552.823.242
		Chi phí lãi vay phải trả	942.241.687	1.209.627.884
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	Cho vay	2.050.000.000	155.923.169.727
		Lãi cho vay	40.552.054	5.901.417.508
		Góp vốn bằng bù trừ công nợ	-	155.923.169.727
		Góp vốn bằng tiền	-	236.063.312
		Thu hồi gốc vay	-	948.924.253
Công ty Cổ phần Đầu tư Truyền thông Taseco	Công ty trong cùng tập đoàn	Mua hàng hóa, dịch vụ	1.695.707.388	1.320.162.270
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	Chi phí lãi vay phải trả	981.794.001	760.084.927
		Trả gốc vay	100.000.000	1.520.420.740
		Góp vốn thực hiện dự án	-	21.196.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	49.087.041.420	-
		Đi vay	30.000.000.000	-
		Trả gốc vay	30.000.000.000	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	49.422.613.800	-
		Cho vay	-	60.000.000.000
		Thu hồi cho vay	-	60.000.000.000
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	39.336.000.000	6.000.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	41.258.811.251

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

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

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

			Đơn vị tính: VND	
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Công ty TAH	Công ty con tới ngày 20 tháng 8 năm 2024	Thu hồi cho vay	170.082.200.000	50.000.000.000
		Cho vay	18.225.000.000	201.857.200.000
		Cổ tức được chia	10.820.294.088	-
		Nhận cổ tức bằng tiền	10.820.294.088	6.993.000.000
		Góp vốn	-	259.740.000.000
		Lãi cho vay	43.684.949	11.273.909.456
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	11.847.104.166
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	5.375.558.382	9.021.600.000
		Trả gốc vay	-	15.000.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	63.557.706.939	10.661.288.193
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	72.150.541.300	3.757.530.000
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	10.299.198.675
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	6.011.552.500	2.000.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	2.707.151.843
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	3.511.832.500	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Đi vay	14.000.000.000	47.499.999.995
		Trả gốc vay	14.000.000.000	47.499.999.995
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7.715.300.775	51.324.087.138
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	52.199.000.000	10.575.000.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng ban kiểm soát	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	10.401.098.874
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	6.932.000.000	4.500.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	3.328.689.101
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	3.973.927.500	-
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.999.397.163
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	3.440.370.200	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	-	35.110.000.000
		Thu hồi gốc vay bằng tiền	-	35.110.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	1.989.363.637
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Cho vay	-	28.088.000.000
		Thu hồi gốc vay	-	28.088.000.000
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	2.141.336.364
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.782.937.500	-
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.990.354.027	10.011.371.602
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	19.983.500.000	2.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Kim Ngân	Kế toán trưởng	Vay	3.000.000.000	-
		Trả gốc vay	3.000.000.000	-
		Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	9.763.908.373	-
		Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	11.718.467.000	-
Bà Đào Văn Trang	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	4.717.585.683	-
		Thu tiền chuyển nhượng bất động sản	2.000.000.000	-

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

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

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7.1)				
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chuyển nhượng BĐS	18.568.038.396	18.568.038.396
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	6.060.000.000	6.811.040.000
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phí tư vấn quản lý dự án	-	605.599.755
		Chuyển nhượng BĐS	3.554.026.700	-
Bà Nguyễn Đào Anh Thư	Thành viên gia đình mật thiết của Thành viên HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	3.308.447.500	9.320.000.000
Ông Phạm Anh Tuấn	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	2.956.569.500	6.918.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	2.601.190.200	-
Bà Đào Văn Trang	Thành viên gia đình mật thiết của Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	2.180.085.000	-
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	2.100.000.000	45.819.000.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	1.247.509.700	4.030.447.200
Công ty Cổ phần THT Phúc Linh	Công ty mẹ cấp 1	Chuyển nhượng BĐS	-	39.336.000.000
Bà Đoàn Thị Phương Thảo	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	-	9.003.300.000
Bà Trần Thị Loan	Trưởng Ban Kiểm soát	Chuyển nhượng BĐS	-	6.932.000.000
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	-	4.926.685.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	-	4.349.850.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Chủ tịch HĐQT	Chuyển nhượng BĐS	-	3.511.832.500
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phí tư vấn quản lý dự án	-	3.501.572.724
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	-	3.440.370.200
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	Chuyển nhượng BĐS	-	2.616.582.500
Công ty Yên Bình	Công ty con	Phí tư vấn quản lý dự án	-	1.266.475.694
Các bên liên quan khác			1.592.156.150	3.640.066.370
			44.168.023.146	174.596.860.339

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

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

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

Bên nhận vay	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	263.200.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 15 tháng 1 năm 2025 đến ngày 20 tháng 12 năm 2025	7,0%	Tin chấp
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con	2.050.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 18 tháng 6 năm 2025 đến ngày 14 tháng 11 năm 2025	7,0%	Tin chấp
TỔNG CỘNG		265.250.000.000			

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

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

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

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

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

<i>Đơn vị tính: VND</i>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)				
Công ty ALC Hạ Long	Công ty con	Chi hộ tiền điện, nước	2.930.887.769	4.570.554.135
		Kinh phí bảo trì	6.689.739	7.780.106.216
		Phải thu lãi vay	7.095.001.352	501.178.080
		Chi hộ dịch vụ	134.312.671	144.000.000
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Phải thu cổ tức	8.316.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư TLI	Công ty có mối quan hệ với thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Phải thu chi hộ	2.806.102.749	-
Công ty Taseco Đà Nẵng	Công ty con từ ngày 30 tháng 11 năm 2023	Phải thu chi hộ	1.331.315.236	-
		Phải thu lãi vay	40.552.054	-
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi hộ dịch vụ	890.282.036	-
Công ty TAH	Công ty con	Phải thu lãi vay	-	11.273.909.456
Công ty Riverview Lương Sơn	Công ty có cùng thành viên chủ chốt đến ngày 21 tháng 6 năm 2024	Phải thu lãi vay	-	923.859.452
		Phải thu khác	-	110.002.500
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Phải thu lãi vay	-	443.363.014
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	Phải thu lãi vay	-	298.335.611
Các bên liên quan khác		Phải thu khác	484.819.680	1.759.810.918
			24.035.963.286	27.805.119.382
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17.1)				
Công ty ICON4	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	118.221.234.032	251.217.097.460
Công ty IKCONS	Công ty con	Phải trả dịch vụ xây lắp	69.303.526.075	76.192.257.573
Công ty Quản lý BĐS	Công ty con	Chi phí cung cấp dịch vụ	10.573.390.320	4.692.168.898
Các bên liên quan khác		Chi phí cung cấp dịch vụ	501.853.518	253.622.200
			198.600.003.945	332.355.146.131

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

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

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

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	98.530.038.097	-
		Lãi vay phải trả	2.000.316.875	-
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	100.069.653.213	197.183.677.157
Công ty Taseco Invest	Công ty con	Lãi vay phải trả	12.667.188.218	-
Công ty IKCONS	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	6.043.552.470	6.269.480.595
Công ty ICON4	Công ty con	Lãi chậm thanh toán	5.857.957.823	5.318.644.424
Công ty Khai thác Nhà ga Quốc tế Đà Nẵng	Công ty trong cùng tập đoàn	Lãi vay phải trả	-	16.608.082.192
Các bên liên quan khác		Lãi vay phải trả	4.819.415.373	107.345.662
			229.988.122.069	225.487.230.030
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 18)				
Taseco Group	Công ty mẹ	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	-	88.199.953.005
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	Nhận góp vốn và lợi nhuận phân chia thực hiện dự án	-	88.199.953.005
Ông Đoàn Duy Chính	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	33.347.847.960	33.347.847.960
Ông Đỗ Mạnh Cường	Thành viên gia đình mật thiết của Chủ tịch HĐQT	Nhận góp vốn thực hiện dự án	14.190.573.599	14.190.573.599
			47.538.421.559	223.938.327.569

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

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

Thông tin chi tiết các khoản vay ngắn hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau (Thuyết minh số 19):

Bên cho vay	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Taseco Invest	Công ty con	370.000.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 19 tháng 12 năm 2025	5,0%	Tin chấp
Công ty Du lịch Quốc tế	Công ty con	118.500.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 12 tháng 9 năm 2025	5,5%	Tin chấp
Công ty Phú Mỹ	Công ty con	6.458.800.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn từ ngày 19 tháng 1 năm 2025	7,8%	Tin chấp
Công ty Phát triển Hồ Tây	Công ty có cùng thành viên chủ chốt	1.580.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 17 tháng 9 năm 2025	7,0%	Tin chấp
TỔNG CỘNG		496.538.800.000			

Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau (Thuyết minh số 19):

Bên cho vay	Mối quan hệ	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Công ty Taseco Invest	Công ty con	237.150.000.000	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 28 tháng 2 năm 2026.	5,50%	Tin chấp
Công ty Vinconstec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	17.705.579.260	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025	5,5%	(i)
TỔNG CỘNG		254.855.579.260			

Trong đó:
Vay dài hạn đến hạn trả 17.705.579.260
Vay dài hạn 237.150.000.000

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Taseco

B09-DN

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

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

Thông tin chi tiết các khoản vay dài hạn các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau (Thuyết minh số 19):

Bên cho vay	Mối quan hệ	Số đầu năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc và lãi	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (i)
Công ty Vincontec	Công ty nhận góp vốn đầu tư	17.805.579.260	Gốc và lãi thanh toán tại thời điểm đáo hạn vào ngày 30 tháng 3 năm 2025.	5,5%	(i)

TỔNG CỘNG

17.805.579.260

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Họ và tên	Chức vụ	Đơn vị tính: VND	
		Thu nhập	Năm trước
Ông Phạm Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT	880.000.000	600.000.000
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó chủ tịch HĐQT	720.000.000	540.000.000
Ông Nguyễn Trần Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.666.400.000	1.554.000.000
Ông Đỗ Việt Thanh	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.331.305.556	1.185.550.000
Ông Đỗ Tuấn Anh	Phó Chủ tịch HĐQT	1.152.222.222	1.099.000.000
Bà Cao Thị Lan Hương	Phó Tổng giám đốc	1.106.993.056	968.750.000
Ông Bùi Xuân Vương	Phó Tổng Giám đốc	1.001.618.056	1.014.900.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Phó Tổng Giám đốc	1.034.508.306	957.811.000
Ông Vũ Quốc Huy	Phó Tổng Giám đốc	1.293.055.556	1.038.750.000
Ông Khuất Trung Thắng	Phó Tổng Giám đốc tới ngày 1 tháng 11 năm 2024	854.770.833	858.064.750
Ông Ngô Thanh Dũng	Phó Tổng Giám đốc từ ngày 3 tháng 6 năm 2024	414.055.556	-
		11.454.929.141	9.816.825.750

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác (tiếp theo)

Tiền lương của Ban Kiểm soát:

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Tiền lương của Ban kiểm soát	132.000.000	132.000.000

29. CÁC CAM KẾT

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

Công ty đã ký kết các hợp đồng liên quan đến việc đầu tư xây dựng các dự án bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tổng số vốn cam kết với giá trị ước tính là 1.311 tỷ VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 818,8 tỷ VND).

Cam kết góp vốn

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

Đơn vị tính: VND			
Cam kết góp vốn của Công ty			
Tên đơn vị nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cam kết góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Taseco Hải Phòng	20.000.000.000	50,50%	9.100.000.000
TỔNG CỘNG			9.100.000.000

Cam kết thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	10.303.272.000	10.303.272.000
Từ 1 - 5 năm	-	10.303.272.000
TỔNG CỘNG	10.303.272.000	20.606.544.000

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	2.007.272.736	1.928.000.000
TỔNG CỘNG	2.007.272.736	1.928.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

29. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Các cam kết liên quan đến các dự án đầu tư bất động sản

Dự án số 4 Thanh Hóa

- Theo Quyết định số 4816/QĐ-UBND ngày 9 tháng 11 năm 2020 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu đô thị mới thuộc dự án số 4 Khu đô thị mới Trung tâm thành phố Thanh Hóa và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư số 18/TTPTQĐ/2020/HĐ ĐTDA với Trung tâm phát triển quỹ đất Thanh Hóa. Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 75/QĐ/UBND ngày 05/01/2019. Đối với các khu đất xây dựng các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng khu đất tái định cư, giáo dục sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

Dự án Hải Yến

- Theo quyết định số 5448/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2021 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Khu nhà ở thuộc Khu tái định cư Hải Yến tại xã Nguyên Bình, huyện Tĩnh Gia (nay là phường Nguyên Bình, thị xã Nghi Sơn) và hợp đồng thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất số 02/2022/ĐPHĐ-DASĐĐ với UBND thị xã Nghi Sơn, Công ty có thực hiện đầu tư hoàn chỉnh công trình hạ tầng kỹ thuật, xây thô nhà ở theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt tại quyết định số 2586/QĐ/UBND ngày 09/05/2018. Đối với các khu đất xây dựng các công trình dịch vụ công cộng, sau khi đầu tư đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật, Công ty bàn giao cho nhà nước để quản lý sử dụng theo quy định.

Cam kết theo hợp đồng hỗ trợ lãi suất

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

Cam kết miễn phí quản lý căn hộ

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

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

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

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 08/2025/NQ-HĐQT ngày 27 tháng 2 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua kết quả đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 28/2024/NQ-HĐQT ngày 19 tháng 9 năm 2024. Theo đó, tổng số cổ phiếu chào bán là 14.850.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu, tương ứng số tiền là 148,5 tỷ VND. Sau đợt chào bán này, tổng số vốn của Công ty tăng lên là 3.118,5 tỷ VND theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 22 vào ngày 11 tháng 3 năm 2025.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 10/2025/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 3 năm 2025, Hội đồng Quản trị Công ty đã thông qua quyết định thành lập Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Taseco Hải Phòng với vốn điều lệ là 300 tỷ VND, trong đó Công ty nắm giữ 70% tỷ lệ sở hữu.

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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 26 tháng 3 năm 2025

Vũ Thị Khánh Hà
Người lập

Nguyễn Thị Kim Ngân
Kế toán trưởng



Nguyễn Trần Tùng
Tổng Giám đốc

